



VME Residentie Amadee
KBO: 0836.047.453

Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de
Residentie "Amadee"

Rasphuistraat/Marialand 23-29/2-8, 9000 Gent
dd. dinsdag 02/05/2023 om 18u.

Gebouw: Residentie Amadee (0836.047.453)

Tijdstip: 2/05/2023 00:00:00

Aanwezig: 756/1000 (75,60%) quotiteiten, 16/26 (61,54%) personen

Stemmingspunten

1: Tekenen aanwezigheidslijst & nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend. De jaarlijkse algemene vergadering is geldig vertegenwoordigd. De aanwezigheidslijst wordt toegevoegd aan het verslag.

2: Benoeming voorzitter en secretaris + stemopnemers

De syndicus meldt dat er op elke vergadering een voorzitter dient aangesteld te worden die de vergadering zal leiden, met ondersteuning van de syndicus.

Kandidaat voorzitter: Van Assche Dirk

De secretaris neemt het notuleren van de beslissingen op zich, die op het einde van de vergadering dienen ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De syndicus wordt aangesteld als secretaris. Er worden geen stemopnemers aangeduid, er zal gestemd worden via handopsteek (digitaal via de software).

Gaat de Algemene Vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar + verslag RK

Totaal opgevraagd werkkapitaal: 41.773,77 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk: 43.101,62 EUR

Privatief: 510,00 EUR

Eindafrekening door de eigenaars aan de vme te betalen: 1.837,85 EUR

De rekencommissaris heeft de rekeningen nagekeken en goedgekeurd.

Mag de afrekening met de gebruikte verdeelsleutels goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VR", "RK", and several other illegible signatures.

• **4: Goedkeuring van de balans**

Op 31/03/2023 bedroeg het balanstotaal: 18.200,94 EUR
Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Décharge aan de rekencommissaris**

Krijgt de rekencommissaris kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Décharge aan de raad van mede-eigendom**

Krijgt de syndicus kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Décharge aan de syndicus**

Krijgt de syndicus kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Nieuw contract syndicus**

Het nieuwe contract werd op voorhand uitgestuurd ter inzage, zodat hier tijdens de vergadering over kan gestemd worden.

Het contract wordt jaarlijks hernieuwd.

Gaat de vergadering akkoord?

De voorzitter krijgt mandaat om de overeenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VR", "G", "R", "A", and "Rk".

9: Pensioen Hugo Baele

In oktober 2023 gaat dhr. Hugo Baele in pensioen.

Wenst de algemene vergadering een opvolger aan te stellen?

De syndicus stelt dat er aan de risicoanalyse van Cohezio (Externe dienst voor preventie en bescherming op het werk) moet voldaan worden. Wanneer de VME een werknemer in dienst heeft, dient de VME een preventieverslag te laten opmaken en vervolgens aan alle opmerkingen te voldoen. Een aantal punten die reeds werden aangegeven:

- aanwezigheid arbeidsreglement
- beleid voor welzijn op het werk
- globaal preventieplan conform de wetgeving
- materiaal EHBO aangepast aan de risico's van de VME + jaarlijks nazicht
- opleiding hulpverleners
- gepaste beschermingsmiddelen
- opleidingsplan en verplichte bijscholing
- aparte sanitaire voorziening (m/v)

Cohezio maakte offerte op voor de risicoanalyse: € 2.582,33

Om een zicht te verwerven in de kostprijs van een werknemer heeft de syndicus een beknopte opsomming van de kosten 2022 gemaakt:

- Hugo Baele: € 7.158,14
- Cohezio: € 307,29
- Partena: € 3.825,40

De syndicus stelt dat bij goedkeuring de aanwerving en sollicitatiegesprekken zullen aangerekend worden aan de VME. Ook stelt deze dat dit niet de specialiteit is van de syndicus en hiervoor best een extern kantoor wordt aangesteld.

Wenst de vergadering een opvolger voor dhr. Hugo Baele aan te werven?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **34,26%**(259)
- Nee: **65,74%**(497): Bovy Peter : 21, De Potter Bernard : 18, De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve : 20, Deckers-Santon Sven & Evy : 21, Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique : 21, Gevaert - Vanheeuverswyn Bernard : 42, Kerckhove Kris : 31, Muniz Piniella Angel : 20, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40, Suys - Hannes Guy - Hilde : 21, Van Assche Dirk : 159, Vandierendonck - Thomas Freddy - Ann : 19, Vanlommel - Miechielsen Paul & Wendy : 19, Vanrolleghem - Ghekiere : 21, Wouters Veerle : 24
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Werking huidige verzekeringsmakelaar

Dit agendapunt werd aangevraagd door Veerle Wouters, naar aanleiding van het schadedossier 2022-0845 LB -

Dossier nr: 21624/00 RESIDENTIE AMADEE

De wachttijd tot we feedback ontvangen is een issue.

De syndicus vroeg om die reden offerte op bij Concordia.

Concordia stelt twee opties voor:

- **B'cover (Baloise):** €2.135,48
 - Keuzeverzekeringen:
 - BA VME: € 76,48
 - Basisdekking rechtsbijstand: € 121,64
 - Beroepsaansprakelijkheid RME: € 122,36
 - Lichamelijke ongevallen niet RSZ-ingeschrevenen: €121.10

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 UR
 Rk
 A
 X
 P
 S
 B



- HDI/Concordia allrisk (behalve Global Plus): € 1.436,57
 Algemene vrijstelling voor materiale schade betreft € 250,00.
 HDI Compact: BA en BA beroep VME : € 115,01 jaarpremie

Qua rechtsbijstand raadt Concordia de uitgebreide RB VME van ARAG aan omdat deze de meest uitgebreide waarborgen biedt.

De prijs voor hun basis- en uitgebreide formule bedraagt:

- Basis: € 415,97
- Uitgebreid: € 588,03

De uitgebreide formule omvat twee extra zaken ten opzichte van de basisformule:

- Invordering van kosten
- Bijstand andere verzekeringscontracten

Volgens de basisakte is het verplicht om een zowel een brand- als aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan. Om die reden werd ook telkens een BA voorgesteld.

Op heden betaald de VME een jaarlijkse premie van € 1.995,41 voor de verzekering bij BDM, met Speyer BV als bemiddelaar.

Wenst de vergadering van verzekeringsmaatschappij en -bemiddelaar te veranderen?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Offerte verzekeringsmakelaar - Concordia

Concordia stelt twee opties voor:

- B'cover (Baloise): €2.135,48

Keuzeverzekeringen:

- BA VME: € 76,48
- Basisdekking rechtsbijstand: € 121,64
- Beroepsaansprakelijkheid RME: € 122,36
- Lichamelijke ongevallen niet RSZ-ingeschrevenen: €121,10

- HDI/Concordia allrisk (behalve Global Plus): € 1436,57

Algemene vrijstelling voor materiale schade betreft € 250,00.

HDI Compact: BA en BA beroep VME : € 115,01 jaarpremie

Qua rechtsbijstand raadt Concordia de uitgebreide RB VME van ARAG aan omdat deze de meest uitgebreide waarborgen biedt.

De prijs voor hun basis- en uitgebreide formule bedraagt:

- Basis: € 415,97
- Uitgebreid: € 588,03

De uitgebreide formule omvat twee extra zaken ten opzichte van de basisformule:

- Invordering van kosten
- Bijstand andere verzekeringscontracten

Volgens de basisakte is het verplicht om een zowel een brand- als aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan. Om die reden werd ook telkens een BA voorgesteld.

Op heden betaald de VME een jaarlijkse premie van € 1.995,41 voor de verzekering bij BDM, met Speyer BV als bemiddelaar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'VR', 'R', 'G', 'Rik', and others.

Na intern overleg heeft de vergadering besloten om te kiezen voor de HDI/Concordia Allrisk (behalve global plus) + HDI compact BA + BA beroep VME en de ARAG rechtsbijstand basisformule.

Gaat de vergadering akkoord?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Offerte schoonmaak gemeenschappelijke delen

Naar aanleiding van het pensioen van dhr. Hugo Baele vroeg de syndicus offertes op voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, alsook de containerdienst.

De schoonmaak omvat:

- verwijderen van spinnenrag en stofdraden
- ontstoffen van branblussers en -haspels
- vegen en nat reinigen van trappen en overlopen
- afwassen glazen inkomdeuren
- reinigen van brievenbussen en bellenborden
- vegen en nat reinigen van fietsberging
- vegen en nat reinigen van inkomhallen

De lelie:

- wekelijkse schoonmaak: €638,88/maand (incl btw)
- tweewekelijkse schoonmaak: € 424,29/maand (incl btw)
- containerdienst: € 175,45/maand (incl btw)
- reinigen ramen traphal (zesmaandelijks): € 175,95/beurt (incl btw)

Liva:

- wekelijkse schoonmaak: €447,70/maand (incl btw)
- tweewekelijkse schoonmaak: €223,85/maand (incl btw)
- wekelijkse containerdienst: € 96,80/maand (incl btw)
- tweewekelijkse containerdienst: €48,40/maand (incl btw)

Wenst de vergadering in te gaan op bovenstaande offertes?

De vergadering beslist om, vanaf november 2023, schoonmaakfirma De Lelie aan te stellen voor: tweewekelijkse schoonmaak, wekelijkse containerdienst en een zesmaandelijks schoonmaak van de ramen GD.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- De Lelie: **65,74%**(497)
- Liva: **34,26%**(259)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: **0,00%**(0)
- Blanco: (0)

13: Afzuiging dampkap naar hal - studio 23A

Dit agendapunt werd aangevraagd door Peter Caluwaerts - studio 23A.

Wij ontvingen melding van een eigenaar dat er twee openingen met rooster werden gemaakt van studio 23A naar de gemeenschappelijke delen. De motor van de afzuiging zorgt volgens de eigenaar voor overlast.

De syndicus stelt dat de plaatsing voor deze openingen niet werd aangevraagd op de algemene vergadering. De openingen moeten dichtgemaakt en terug naar de oorspronkelijke staat gebracht worden.

De syndicus vraagt de eigenaar van studio 23A om na te gaan of er zich een schacht bevindt waarom de afzuigingen kunnen aangesloten worden. Indien niet, moet een opening in de buitenmuur voorzien worden.

Handwritten notes and signatures in blue ink. Includes the name 'UR' and various initials and scribbles.

Gaat de vergadering akkoord om de openingen met rooster van 23A te behouden?

De vergadering stelt dat de rooster moeten wegenomen worden en de muur terug in oorspronkelijke staat moet gezet worden. De vergadering stelt dat de statuten de rooster op de buitengevel niet toestaan en geeft ook hier geen goedkeuring voor. De eigenaar van studio 23A dient een andere oplossing te zoeken.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **2,78%**(21)
- Nee: **97,22%**(735): De Potter Bernard : 18, De Weaver - De Hertogh Pascal - Godelieve : 20, Deckers-Santon Sven & Evy : 21, Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique : 21, Gevaert - Vanheeuverswyn Bernard : 42, Hauben Luc : 259, Kerckhove Kris : 31, Muniz Piniella Angel : 20, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40, Suys - Hannes Guy - Hilde : 21, Van Assche Dirk : 159, Vandierendonck - Thomas Freddy - Ann : 19, Vanlommel - Miechielsen Paul & Wendy : 19, Vanrolleghem - Ghekiere : 21, Wouters Veerle : 24
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Plaatsing trapleuning nav brandweerverslag

Tijdens de vorige algemene vergadering werd gemeld er naar aanleiding van het brandweerverslag extra trapleuningen dienen geplaatst te worden. Er werd toen mandaat gegeven aan de syndicus om offertes goed te keuren.

De ontvangen offertes waren beide hoger dan het gegeven mandaat.

Offertes:

- Luc Hauben : €1.900,00 (incl)
- Desmet Chris: € 2.572,91 (incl)

Wenst de vergadering in te gaan op de offertes?

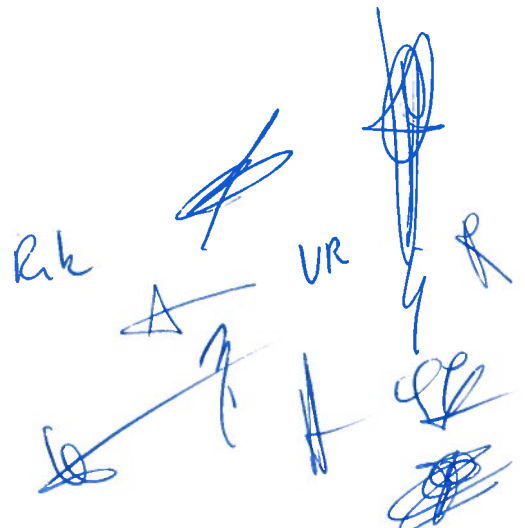
De gelden worden opgevraagd via bijzondere opvraging op 01/06/2023

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Luc Hauben: **100,00%**(756)
- Desmet Chris: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: **0,00%**(0)
- Blanco: (0)



17: Begroting reservekapitaal

489010 Overgedragen reservekapitaal - Globaal 6.744,35 EUR

Er dient minstens 5% van het totaal aan de gewone gemeenschappelijke kosten van het voorbijaande jaar aan reservekapitaal aangelegd te worden. In deze VME komt dit neer op 2.155,08 euro.

De VME kan met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.

Wenst de algemene vergadering 2.155,08 euro reservekapitaal aan te leggen?

Indien de 4/5de meerderheid niet akkoord is zal er geen reservekapitaal aangelegd worden en maakt de algemene vergadering gebruik van de 'opt out'.

De vergadering beslist om geen reservekapitaal aan te leggen.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(756): Bovy Peter : 21, De Potter Bernard : 18, De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve : 20, Deckers-Santon Sven & Evy : 21, Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique : 21, Gevaert - Vanheuvverswyn Bernard : 42, Hauben Luc : 259, Kerckhove Kris : 31, Muniz Piniella Angel : 20, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40, Suys - Hannes Guy - Hilde : 21, Van Assche Dirk : 159, Vandierendonck - Thomas Freddy - Ann : 19, Vanlommel - Miechielsen Paul & Wendy : 19, Vanrolleghem - Ghekiere : 21, Wouters Veerle : 24
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Aanstelling rekencommissaris

Kandidaat rekencommissaris: Ranson Andries

Gaat de Algemene Vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: Aanstelling raad van mede-eigendom

Kandidaat raad van mede-eigendom:

- Ranson Andries
- Vandierendonck Freddy

Gaat de algemene vergadering akkoord?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Rk", "VR", and various scribbles.

15: Evaluatie lopende leveringscontracten

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. – 12°B.W.

Assurimmo nv - syndicus

B.D.M. NV - BA + brandverzekering

Cohezio - externe preventieadviseur op het werk

Engie nv - elektriciteit

FARYS - water

HEAT-CONTROL BVBA – nazicht brandveiligheid

Hugo Baele - onderhoud GMD / loon Hugo Baele

Proximus - telefoon internet

P&V verzekeringen CVBA - arbeidsongevallen verzekering

Partena - beheerkosten sociaal bureau + RSZ personeel

Cobra Technologie – abonnement badges systeem

Zeron – lobby app

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de algemene vergadering de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De raad mede-eigendom krijgt dit jaar volmacht om de offertes voor de ruiming van het rioolputje goed te keuren.

Gaat de algemene vergadering akkoord?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Begroting werkkapitaal

Begroting 2023-2024: 50.846,00 EUR

Op vandaag werden reeds 3 maanden voorschot opgevraagd (= 10.656,12 euro). Deze opvraging brengen wij in mindering waardoor er nog 40.189,88 euro rest om op te vragen binnen huidig boekjaar.

Indien de vergadering beslist om te werken met een schoonmaakploeg i.p.v. met personeel zullen wij het verschil nog in mindering brengen van de begroting.

Verder stellen wij voor om voorschotten op te vragen per kwartaal i.p.v. maandelijks.

De vergadering wenst de opvragingen maandelijks te houden.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(756)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VR", "G", "R", "CSB", "A", and "Rk".

20: Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal doorgaan op donderdag 2 mei 2024.

21: Varia

- Procedure fietsbrigade in september, mag opnieuw uitgevoerd worden.
- Periodieke ruiming inplannen rioolputje (Ranson Andries)
- Uithang schoonmaak: ondertekenen voor aanwezigheid (vanaf november)
- De vergadering vraagt om de eigenaar van 23E aan te spreken over het vuilnis in de gang.

22: Voorlezing en ondertekening notulen

De notulen worden goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

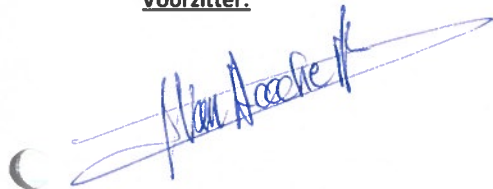
Details

Aanwezig: Bovy Peter (vertegenwoordigd door Van Assche Dirk) (21), De Potter Bernard (18), De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve (vertegenwoordigd door Ranson - Haelvoet Andries en Karen) (20), Deckers-Santon Sven & Evy (21), Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique (vertegenwoordigd door Ranson - Haelvoet Andries en Karen) (21), Gevaert - Vanheuveerswyn Bernard (vertegenwoordigd door Van Assche Dirk) (42), Hauben Luc (vertegenwoordigd door Ranson - Haelvoet Andries en Karen) (259), Kerckhove Kris (31), Muniz Piniella Angel (20), Ranson - Haelvoet Andries en Karen (40), Suys - Hannes Guy - Hilde (21), Van Assche Dirk (159), Vandierendonck - Thomas Freddy - Ann (19), Vanlommel - Miechielsen Paul & Wendy (19), Vanrolleghem - Ghekiere (21), Wouters Veerle (24)

Afwezig: ADVIENERG bvba (24), Bergmans Jan (21), BVBA Tiles Invest (21), Filmaro BVBA (29), Geunes - Geysels (21), Huysman - Landuyt Frank - Katrien (44), Persyn - Van Wesemael Kurt - Sabrina (24), Snoeck - Philips Frederik - Carla (19), Trossaert Yves (21), Van de Velde - Van Huylbroeck Gaëtan & Lutgard (20)

Einde vergadering: 20:00

Voorzitter:



Syndicus:

