

Verslag van de Algemene Vergadering van de
Residentie " Amadee "
dd. 02/05/2024 Om 18.00 u

Gebouw: Residentie Amadee (0836.047.453)

Tijdstip: 2/05/2024 18:00:00

Aanwezig: 801/1000 (80,10%) quotiteiten, 17/25 (68,00%) personen

Stemmingspunten

• **1: Teken en aanwezigheidslijst & nazicht van de volmachten**

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend. Er zijn meerdere personen aanwezig dan enkel de lasthebbers. De syndicus vraagt de AV of hier bezwaar tegen is. De AV meldt geen bezwaar te hebben. 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: Dhr Van Assche

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 of digitaal via Dobby.

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar + verslag RK**

Totaal opgevraagd werkkapitaal: 50.337,63 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk: 46.612,33 EUR

Privatief: 520,00 EUR

Eindafrekening terug te betalen aan de eigenaars door de VME: 3.205,30 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%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Goedkeuring van de balans**

Op 31/03/2024 bedroeg het balanstotaal: 23.549,22 EUR

Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- 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%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Krijgen de leden van de raad van mede-eigendom kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- 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%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Hernieuwing contract syndicus**

Het contract met de syndicus loopt af.

De syndicus stelt zich opnieuw kandidaat om opnieuw voor 1 jaar te verlengen.

De overeenkomst werd consulteerbaar gesteld op Dobby.

Wensen de eigenaars een nieuw contract aan te gaan voor 1 jaar?

De AV geeft volmacht aan de voorzitter ter ondertekening van de syndicusovereenkomst.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Asbestattest gemeenschappelijke delen**

Vanaf 1 mei 2025 dient elke VME te beschikken over een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De AV vraagt een asbestattest te laten opmaken begin 2025. De betaling zal gebeuren via het reservekapitaal.

• **10: Vuilvangmatten te vervangen**

Beide vuilvangmatten zijn aan vernieuwing toe.

De syndicus zocht hiervoor de prijs op bij Kaiserkraft.

- Vuilvangmat voor binnen breedte 900 mm met antislip 73,69 €

- Vuilvangmat voor binnen breedte 1200 mm met antislip 78,53 €

Exclusief plaatsing.

Wenst de AV de beide vuilvangmatten te laten vernieuwen?

De AV gaat akkoord om 2 vuilvangmatten te plaatsen.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **11: Klachten**

De syndicus ontving heel wat klachten mbt geluidsoverlast en verbaal geweld in de residentie.

Dhr De Potter Pieter en Dhr Gevaert sluiten aan bij de vergadering.

- Veel lawaai door luidruchtige personen en TV- en radiotoestellen

- In het vuilnislokaal wordt er gesleuteld aan gemotoriseerde voertuigen (brommertjes), welke een stank/geluid van benzine afgeven.

- Vermoedelijk wordt er drugs verdeeld door een bewoner waarbij ook regelmatig de politie moet optreden.

- Afval wordt gedumpt in de inkom.

Wat wil de AV hierin ondernemen?

De AV benadrukt op de vergadering dat iedere eigenaar zijn huurder/bewoner hierover aanspreekt.

De AV vraagt om het slot van de inkomdeur te vervangen en dezelfde sleutel te gebruiken voor het afvallokaal.

- Melding uithangen voor het sorteren van afval.

- Afvalcontainer zonder deksel, restafval, dient vernieuwd te worden.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **12: Agendapunt Kurt Persyn - Overlast fietsen inkom**

De syndicus mocht van Dhr Persyn de vraag krijgen om de problematiek van de fietsen op de agenda te plaatsen.

De syndicus geeft het woord aan Dhr Persyn.

De AV vraagt te informeren bij de Stad Gent voor een fietsenrek buiten.

De AV vraagt om de fietsen te laten labelen. De syndicus zal een label voorzien, enkel de fietsen met dit label mogen aanwezig zijn. Erna de fietsambassade aanspreken voor een opruimactie.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **13: Vraag Dhr Hauben - Toestemming om gaten te maken in de gevel**

De syndicus mocht van Dhr Hauben volgende vraag ontvangen.

Betreffende het plaatsen van een nieuw verwarmingssysteem die werken met warmtepomp per studio. Hiervoor zou men per studio 2 gaten in de gevel moeten maken van ongeveer 10 cm per gat.

De syndicus geeft het woord aan Dhr Hauben.

De AV vraagt een Dhr Hauben een plan hiervoor uit te werken en dit opnieuw te bespreken op de volgende AV.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **49,14%**(373)
- Nee: **50,86%**(386): De Potter Bernard : 18, De Vriendt Christoph : 24, Deckers-Santon Sven & Evy : 21, Muniz Piniella Angel : 20, Persyn - Van Wesemael Kurt - Sabrina : 24, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40, Snoeck - Philips Frederik - Carla : 19, Suys - Hannes Guy - Hilde : 21, Van Assche Dirk : 159, Vanlommel - Miechielsen Paul & Wendy : 19, Vanrolleghem - Ghekiere : 21
- Onthouding: (42): Gevaert - Vanheuverwyn Bernard : 42
- Blanco: (0)

• **14: Vraag Dhr Gevaert - Ventilatie**

Voor het verkrijgen van een conformiteitsattest dient ventilatie voorzien te worden, verluchting van de badkamer met toilet.

Dhr Gevaert vraagt of het toegestaan is een opening in de spouwmuur te maken in combinatie met discreet muurrooster aan de buitenzijde.

Zijn er alternatieve voorstellen?

Hoe hebben andere eigenaars dit opgelost?

Dhr Gevaert meldt dat de bevoegde diensten gemeld hebben dat de ventilatie niet nodig zijn.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **15: Uniformiteit Binnendeuren zicht gemeenschappelijke delen**

De vraag werd gesteld aan de syndicus of de inkomdeuren van de studio's /appartementen niet allen dezelfde kleur dienen te hebben in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus zocht dit op in de basisakte en kon hierover het volgende " eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gemeenschappelijke delen".

De AV verwijst naar het verslag van vorig jaar. Hierbij werd beslist om de openingen voor de afzuiging dicht te maken. Tot op heden is dit niet gebeurd. De syndicus zal de betrokken eigenaar hierop aanspreken.

De AV wenst dan ook niet in te gaan om uniformiteit voor de binnendeuren.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **16: Behandelen hout buitengevel**

Ondertussen is het een 8-tal jaren geleden dat het hout aan de buitengevel behandeld werd.

De syndicus vroeg hiervoor offerte aan bij

- **Van Waes en Zoon**

Schuren en afwassen - vooroliën van onderste delen - aanbrengen van 2 houtveredeling. Het oliën van de binnenslagen van de ramen is niet voorzien.

Totaal : 8395,2 EUR (BTW incl)

- **Schilderwerken De Rudder**

Alle houten delen schuren en verwijderen van alle stof

Bijkleuren van alle blote houten delen

Alle houten delen 2x behandelen met olie

Kleur: Donker eik Merk olie: Sikkens Cetol Filter 7 plus

Totaal: 13.587,46 EUR (BTW incl)

- **Schilder Vertriest**

Beitsen buitenzijde houten buitenschrijnwerk gemene delen

inkom, ramen en deuren van de gemeenschap + houten latten in het vlak met de gevelsteen tussen entiteiten + balustrades.

- Schuren en wassen van de huidige olielagen
- loszittende delen verwijderen
- indien nodig herstellen houtrot in regie + materiaal
- 2 lagen UV en weerbestendige duurzame beits in soortgelijk kleur.

Totaal: 22.147,84 EUR (BTW incl)

Deze firma gaf ook de prijs mee voor het beitsen buitenzijde, houten buitenschrijnwerk private delen

Totaal: 35.574 EUR (BTW incl)

Gaat de algemene vergadering akkoord om deze werken te laten uitvoeren?

De AV vraagt de syndicus om 3 vergelijkbare offertes op te vragen, inclusief de privatieve ramen. De AV geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom om na het bekomen van de offertes een beslissing te nemen tot een maximum van 36.000 euro.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Behandelen hout buitengevel: keuze leverancier

Niet van toepassing

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Behandelen hout buitengevel: financieringsmethode

De syndicus zal een bijzondere opvraging uitsturen na goedkeuring offerte.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: Sleutelsysteem / parlofonie

De syndicus kreeg de melding dat sinds het sleutelsysteem met badge in gebruik is er een probleem is met de parlofonie. Het is niet meer mogelijk om de deuren te openen. Echter is het systeem ook duur daar er een abonnement aan gekoppeld is van 40 € per maand.

De vraag wordt gesteld om dit systeem te verwijderen en terug over te schakelen op een sleutel zodoende ook de parlofonie correct te laten werken.

De beslissing is reeds genomen om een slot te voorzien aan de inkomdeur en ook voor het afvallokaal met dezelfde sleutel. De AV vraagt te werken met een sleutelkaart. De bewoners van Rasphuisstraat mogen geen toegang hebben tot Marialand.

Nadien dient de syndicus een elektriker aan te spreken om de parlofonie na te kijken.

Wenst de AV hierin mee te gaan?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(801) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

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

- Gerantis - syndicus
- B.D.M. NV - BA + brandverzekering
- Arag Se - rechtsbijstand
- Engie NV - elektriciteit
- Farys - water
- HEAT-Control BVBA - nazicht brandveiligheid
- De Lelie - Schoonmaak GMD
- Proximus- telefoon internet
- Cobra Technologie - abonnement badges systeem
- Zeron - Dobby app
- BNP - bank

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) <invvoegen namen indien van toepassing> 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. Gaat de algemene vergadering akkoord?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(801) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Begroting werkkapitaal

Begroting 2024-2025: 43.702,00 EUR

Op vandaag werden reeds 3 maanden voorschot opgevraagd. Deze opvraging brengen wij in mindering waardoor we nog het restbedrag in het huidig boekjaar opvragen.

Wij stellen voor om het huidige maandelijks werkkapitaal van 4.062,54 EUR verder aan te houden.

Overgedragen éénmalig vast werkkapitaal - Algemeen: 4.000,00 EUR

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(801) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **22: Begroting reservekapitaal**

Er dient minstens 5% van het totaal aan gemeenschappelijke kosten van het voorbijgaande jaar aan reservekapitaal aangelegd te worden. In deze VME komt dit neer op 2.330,00 EUR (afgerond 2.500,00 EUR).

De VME kan met 4/5de meerderheid beslissen om dit verplichte reservekapitaal niet 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'.

Wenst de algemene vergadering 2.500,00 EUR reservekapitaal aan te leggen?

De AV wenst geen reservekapitaal aan te leggen.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **23: Aanstelling rekencommissaris**

Kandidaat rekencommissaris: Evy Santon, op voorwaarde dat Dhr Ranson geen rekencommissaris wil zijn.

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **24: Aanstelling raad van mede-eigendom**

Kandidaat raadsleden:

- Vandierendonck Freddy
- Dhr Deckers

- Onder voorbehoud Dhr Ranson, indien Dhr Ranson geen lid wil zijn zal Dhr Van Assche lid van de raad worden.

-

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(801) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **25: Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering**

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal doorgaan op dinsdag 6 mei 2025 om 18.00 uur.

- **26: Varia**

- Verlichting in de inkom is niet voldoende, elektriker aanspreken.
- Afvalcontainers dienen steeds uitgeruimd te worden.

- **27: Voorlezing en ondertekening notulen**

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

Details

- **Aanwezig:** De Potter Bernard (vertegenwoordigd door Pieter De Potter) (18), De Vriendt Christoph (24), Deckers-Santon Sven & Evy (21), Filmaro BVBA (vertegenwoordigd door Hauben Luc) (29), Gevaert - Vanheeuverswyn Bernard (42), Hauben Luc (259), Huysman - Landuyt Frank - Katrien (vertegenwoordigd door Hauben Luc) (44), Muniz Piniella Angel (20), Persyn - Van Wesemael Kurt - Sabrina (24), Ranson - Haelvoet Andries en Karen (vertegenwoordigd door Van Assche Dirk) (40), Snoeck - Philips Frederik - Carla (19), Suys - Hannes Guy - Hilde (21), Troncquo - Van den Haute Joris & Benedikte (21), Van Assche Dirk (159), Van de Velde - Van Huylenbroeck Gaëtan & Lutgard (20), Vanlommel - Miechielsen Paul & Wendy (19), Vanrolleghem - Ghekiere (21)
- **Afwezig:** ADVIENERG bvba (24), Bergmans Jan (21), Bovy Peter (42), BVBA Tiles Invest (21), De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve (20), Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique (21), Kerckhove Kris (31), Vandierendonck - Thomas Freddy - Ann (19)

EINDE AV: 20u30

SECRETARIS

VOORZITTER

