

# Verslag algemene vergadering Salta

## 19/04/2024

Kantoor ADBE, F. Lousbergskaaï 106/22, 9000 Gent – 19u

De syndicus wijst de eigenaars op volgende belangrijke zaken:

- ADBE beschikt over een permanentie die via het kantoornummer 09/330.65.44 kan bereikt worden - dit voor acute noodgevallen.
- Eigenaars kunnen nooit zelf opdrachten geven aan leveranciers voor gemeenschappelijke gedeelten en daarmee de Vereniging van Mede-Eigenaars binden.
- Elke mede-eigenaar kan tot 3 weken voor de 15-daagse vergaderperiode agendapunten overmaken aan de syndicus. Het strekt tot aanbeveling hier niet mee te wachten, teneinde de syndicus toe te laten deze punten grondig te onderzoeken / voor te bereiden.
- Er kan niet beraadslaagd worden over punten die niet op de agenda staan: enkel de punten die op de agenda staan kunnen tot geldige beslissingen leiden.
- Alle beslissingen worden genomen bij voorraad en zijn dus meteen uitvoerbaar door de syndicus.

### 01 AANWEZIGHEDEN EN VOLMACHTEN ( )

Waren aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht: 6 van de 8 eigenaars, goed voor 7.804 van 1.000 aandelen.

### 02 SAMENSTELLING BUREAU VAN DE VERGADERING (1/2 + 1 )

Als voorzitter van de vergadering wordt aangeduid: Joke Stroobant

Als secretaris van de vergadering wordt aangeduid: Wouter Bleyenbergh (ADBE BV)

Eventuele stemopnemers kunnen, in de mate dat dit nodig zou blijken, in de loop van de vergadering worden aangesteld.

### 03 AFREKENING ( )

#### 03.01

De syndicus overloopt de afrekening en geeft de nodige toelichtingen. De balans doet zich hierbij voor als volgt:

Gebouw: VME SALTA (0898.274.141)  
01-03-2023 tot 29-02-2024

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	187,15	440	Leveranciers	757,23
416	Diverse vorderingen	-408,55	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	15.659,93
499	Wachtrekeningen	-0,42	4893	Overgedragen basis - werkkapitaal	2.000,00
550001	Kredietinstellingen - RESERVEKAPITAAL	15.659,28			
551000	Kredietinstellingen - BANK	2.979,70			
<b>Totaal</b>		<b>18.417,16</b>	<b>Totaal</b>		<b>18.417,16</b>

**03.02 GOEDKEURING AFREKENING (1/2 + 1 )**

**Beslissing:** De afrekening voor boekjaar 2023 wordt unaniem in haar totaliteit goedgekeurd en privatieve afrekeningen alsook de verdeelsleutels.

**03.03 VOORSTELLEN BUDGET KOMEND BOEKJAAR (1/2 + 1 )**

**PERMANENTE PROVISIE / VOORSCHOTTEN (1/2 + 1 )**

De syndicus legt het budget inzake het komende boekjaar voor en bespreekt dit kort.

Dit wordt kort besproken. Het huidig basiskapitaal bedraagt heden 2.000 euro.

**Beslissing 1 :** na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om het basiskapitaal aan te houden.

**Beslissing 2 :** na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om een provisie van € 1.000 per maand (totaal € 12.000) te voorzien.

**03.04 BESLISSING TOT OPBOUW RESERVEKAPITAAL (1/2+1) OF VERWERPEN VAN DE OPBOUW (4/5)**

**Beslissing:** de algemene vergadering beslist unaniem € 2.000 inleg voor het reservekapitaal te doen.

**03.05 RAPPEL EN INVORDERINGSPROCEDURE ACHTERSTALLIGE BETALINGEN**

De procedure werd meegestuurd met de uitnodiging.

**Beslissing:** de algemene vergadering is unaniem akkoord met voorgestelde procedures.

**04 EVALUATIE GEREDELDE LEVERINGEN ( )**

De volgende leveranciers leverden op regelmatige wijze aan de VME:

**Leverancier**

Elektriciteit: Luminus

Water : Farys

Lift onderhoud: Tk-Elevator

Lift controle: Normec - BTV

Verzekering: Concordia – BDM- DAS

Onderhoud algemene delen: De Lelie

Ruimdienst: Aquamella

Brandpreventie: Somati Fie NV

Onderhoud groen: Immo tuin ( occasioneel)

De algemene vergadering heeft geen opmerkingen omtrent de geregelde leveranciers.

Daarnaast meldt de syndicus voor de gemeenschappelijke delen qua energie, liftonderhoud, liftkeuring, asbestattesten, brandbestrijding en voor de blokpolicen een groepsaankoop te organiseren teneinde betere voorwaarden te kunnen krijgen. Waarbij een volmacht gevraagd wordt aan de syndicus om – indien dit voor de VME voordeel biedt – de omschakeling te kunnen realiseren in de komende 12 maanden. Voor banken stelt de syndicus voor over te schakelen naar BNP Paribas Fortis.

Rond de keuring door Somatie Fie dient onthouden te worden dat dit op afspraak moet gebeuren voor de vierde verdieping, idem voor de liftkeuring.

De Algemene Vergadering gaat hier unaniem mee akkoord, inclusief verandering van de bank.

**05 COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN ( )**

**05.01 DÉCHARGE COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1 )**

Er werd vorig jaar geen rekencommissaris aangesteld.

**05.02 (HER)VERKIEZING COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1 )**

Beslissing: Er wordt geen interne of externe commissaris verkozen, alhoewel dit in de wet is voorzien. Waarvan akte.

**06 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM ( )**

Er is geen Raad verkozen, waardoor dit punt zonder voorwerp is.

**07 SYNDICUS ( )**

**07.01 DÉCHARGE SYNDICUS (1/2 + 1 )**

Beslissing: De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de huidige syndicus.

**07.02 MANDAAT SYNDICUS (1/2 + 1 )**

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist unaniem het mandaat met ADBE aan te gaan voor een periode van 3 jaar met voorziene basisereloon (indexeerbaar) conform de algemene voorwaarden. De voorzitter van de vergadering tekent ter zitting de overeenkomst met ADBE.

**08 GERECHTELIJKE PROCEDURES**

Het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn. Er zijn geen procedures gekend door de syndicus en of de mede-eigenaars.

**09 VRAGEN MEDE-EIGENAARS**

**09.01 KALKAANSLAG BOILTER – TYPE WATERONTHARDER**

Na beraad beslist de Algemene Vergadering om hier voorlopig geen gevolg aan te geven.

**10 OCCASIONELE VERRICHTINGEN (WERKEN 2/3 )**

**10.01 VERPLICHT ASBESTATTEST**

Dit is niet aan de orde gelet op het bouwjaar.

**10.02 CONFORMITEITSATTEST STAD GENT**

Ter info. Conformiteitsattest stad Gent – attest impact gemene delen – dwingende : in dit kader kan Stad Gent ook aan de VME bepaalde maatregelen opleggen waaraan de syndicus gevolg moet geven.

**10.03 NIEUWE REGLEMENTERING AREI ALGEMENE DELEN (WERKEN 2/3 )**

Nieuwe reglementering AREI algemene delen gebouwen. In de toekomst zal de herkeuring elektriciteit gemeenschappelijke delen om de 5 jaar moeten plaatsvinden. Volgende keuring volgens attest 16/06/2033.

**10.04 LIFT – MODERNISERINGSWERKEN VOLGENS RISICOANALYSE (WERKEN - ½)**

Lift – uitvoering van moderniseringswerken volgens risico analyse.

Deze modernisering is wettelijk verplicht.

- TK elevator € 1.876 inclusief 6% btw (prijs 2023 - zonder lampen op bordes)
- SW Liften: € 393 inclusief 6 % btw (met led lampen op bordes)

Na beraad beslist de Algemene Vergadering unaniem om de offerte en de voorwaarden van SW Liften goed te keuren. Ook het onderhoud zal dan door SW Liften worden gedaan.

**10.05 AFKEURING CV GAS BOILERS – TUBERING.**

Afkeuring cv gas boilers – zie verslag CVF – advies – tubering en inox – en/of aluminium aansluitingen naar gastoestellen.

Vaststellingen schouw rookgas afvoer zuurstof aanvoer centrale verwarming:

- Gemeenschappelijke schouw is een betonnen schouw van het merk BEMAL.
- voor de toestellen, is door de kwaliteit van de aangezogen verbrandingslucht (corrosief en maar 18% O<sub>2</sub> ipv 21% O<sub>2</sub>) kunnen deze niet goedgekeurd worden, om in de huidige opstelling verder te blijven

gebruiken.

- Door de gesloten werking van de toestellen is er geen onmiddellijk gevaar voor co vorming in de appartementen.
- De schouw dient vervangen te worden en alle toestellen dienen individueel of collectief aangesloten te worden op een nieuwe rookgas afvoer. Wegens CO2 metingen.
- De schouw bestaand uit betonnen elementen ) die gestapeld zijn, zijn ofwel gebarsten of de dichtingen tussen de potten zijn weg door corrosie.
- Aansluiting toestellen op bestaande schouw uitgevoerd in PP kunststof tot aan de schouw (deze mogen enkel aangesloten worden met een met alleen (inox/dikwandige aluminium) buizen.
- En dienen de toestellen afgekeurd te worden en na aanpassing van de schouw herkeurd te worden.

Na beraad beslist de Algemene Vergadering unaniem om offertes op te laten vragen en dit naar een Buitengewone Algemene Vergadering te brengen ter beslissing.

#### **11. VERLENEN VAN TOESTEMMING AAN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS (1/2 +1 )**

Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen voorwerp van de algemene vergadering om bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de rechter, af te moeten wachten. Dit zal voortaan steeds het geval zijn.

Na beraad beslist de Algemene Vergadering dit unaniem dit toe te staan.

#### **12. AANVULLENDE OPDRACHTEN AAN DE SYNDICUS IN REGIE (1/2 +1 )**

Dit zijn vragen n.a.v. de algemene vergadering om bv bepaalde offertes tegen volgende vergadering voor te bereiden, bepaalde adviezen uit te werken bv bij collectieve schouwrenovatie, collectieve isolatiepremies aan te vragen, informatie of opzoekingen bij de administraties na te gaan, experts aan te stellen enz.

Voorlopig geen gekend, buiten de problematiek van de schouwen.

#### **13 LEZING EN ONDERTEKENING VERSLAG**

De vergadering werd afgesloten omstreeks 20u30.

*PS: de mede-eigenaars vragen om toekomstige vergaderingen dichterbij Wondelgem te laten doorgaan.*

