

Residentie Salta

Verslag algemene vergadering

22/04/2025

ADBE vergaderzaal Lousbergpark, Ferdinand Lousbergskaaï 106 (toegang via binnenparking), 9000 GENT - 19:00U

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, VASTSTELLING VAN HET QUORUM ()

Waren aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht: 7 van de 8 eigenaars, goed voor 8.894 van 10.000 aandelen.

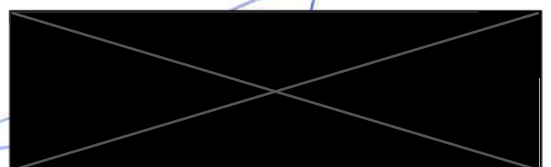
Derhalve was de vergadering gemachtigd om rechtsgeldig te vergaderen.

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

Als voorzitter van de vergadering wordt aangeduid: De Neve

Als secretaris van de vergadering wordt aangeduid: Evi Decock (ADBE BV)

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



tenzij voor die uitgaven waar de Algemene Vergadering nadrukkelijk voor een andere financiering heeft gekozen.

Beslissing: De algemene vergadering beslist om het huidige bedrag van 12.000 EUR /jaar provisies te behouden.

Meerderheid: Unaniem
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

03.04 PERMANENTE PROVISIE: EVALUATIE NIVEAU (1/2 + 1)

Een **permanente provisie** is een eenmalige inleg die betaald wordt hetzij wanneer men eigenaar wordt in een gebouw waar een permanente provisie werd aangelegd, hetzij wanneer de Algemene Vergadering beslist een permanente provisie in te voeren. Na verkoop wordt deze permanente provisie terugbetaald. Let wel: dit gebeurt wanneer de afrekening van het laatste jaar waarin men eigenaar was wordt verrekend. Juridisch is deze permanente provisie eigendom van de betrokken eigenaar, waardoor deze vatbaar is voor beslag, maar ook in geval van echtscheiding of overlijden in rekening gebracht moet worden.

De permanente provisie bedraagt momenteel 2.000 EUR.

De syndicus geeft aan dat de permanente provisie momenteel voldoende is. Er is geen aanpassing nodig.

Beslissing: de Algemene Vergadering gaat akkoord met het behouden van het permanent werkkapitaal.

Meerderheid: Unaniem
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

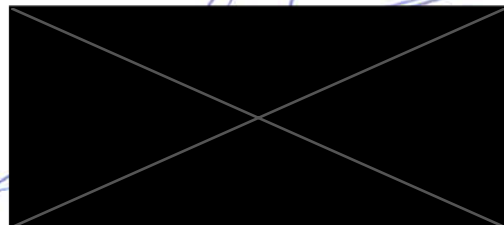
03.05 BESLISSING TOT OPBOUW RESERVEKAPITAAL (1/2+1) OF VERWERPEN VAN DE OPBOUW (4/5) ()

Dit wordt kort besproken. Voor gebouwen die meer dan 5 jaar opgeleverd zijn is het sparen à rato van 5% van de uitgaven verplicht tenzij er met minstens 80% van de uitgebrachte stemmen besloten wordt om minder te doen.

Dit komt op een bedrag van 500 EUR.

Beslissing: de algemene vergadering gaat akkoord met de opbouw van het reservefonds.

Meerderheid: Unaniem
Stemden tegen: /



Onthielden zich: /

03.06 AANPASSING 15-DAAGSE PERIODE/BOEKJAAR (1/2 + 1)

De syndicus vermeldt dat de boekhoudperiode afsluit op 28/02. Om tijdig alle documenten te kunnen uitwerken, om op een correcte manier de algemene vergadering te kunnen voorbereiden, stelt de syndicus voor om de vaste periode van vergadering te verschuiven naar de periode 15/05-31/05.

Beslissing: de algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

Meerderheid: Unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

03.07 EVALUATIE GEREDELDE LEVERINGEN ()

Leverden op regelmatige wijze aan de VME in het afgelopen jaar:

Leverancier
ADBE – Syndicus
Concordia NV – Brandverzekering, BA, Rechtsbijstand
Farys – Water
Luminus – Elektriciteit algemene delen & lift
BTV – Keuring lift
SW Liften – Onderhoud lift
De Lelie – Schoonmaak

De algemene vergadering vraagt dat de syndicus de voorzitter op de hoogte stelt wanneer het liftonderhoud wordt uitgevoerd, en de controleverslagen door te geven.

Dit geldt eveneens voor afspraken en verslagen van andere firma's.

03.08 MOGELIJKHEID GROEPSAANKOPEN (1/2 + 1)

De syndicus meldt voor de gemeenschappelijke delen qua energie, liftkeuringen, brandbeveiliging, interne bemetering en voor de blokpolicies een groepsaankoop te organiseren teneinde betere voorwaarden te kunnen krijgen. Waarbij een volmacht gevraagd wordt om – indien dit voor de VME voordeel biedt – de omschakeling te kunnen realiseren in de komende 12 maanden.

Na beraad beslist de Algemene Vergadering hiermee akkoord te gaan.

Meerderheid: Unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

04 SYNDICUS ()

04.01 DÉCHARGE SYNDICUS (1/2 + 1)

De eigenaars geven aan dat er meerdere keren een brief werd verstuurd over achterstallige betalingen met rappelkosten. Deze facturen werden nochtans tijdig betaald, maar zijn ten onrechte toch gerappelleerd. De kosten moeten voor alle eigenaars correct worden rechtgezet.

De algemene vergadering verwacht in de toekomst een betere communicatie wanneer zich gelijkaardige problemen voordoen.

Beslissing: De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het financiële beleid, niet voor het gevoerde communicatiebeleid.

Meerderheid: Unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

05 COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN ()

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

Dit punt is niet van toepassing aangezien geen commissaris van de rekeningen werd aangesteld bij de algemene vergadering van 04/2024.

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

De syndicus vraagt aan de leden van de algemene vergadering welke mede-eigenaar zich kandidaat wenst te stellen als rekencommissaris voor de controle van het boekjaar lopende tot 28/02/2026.

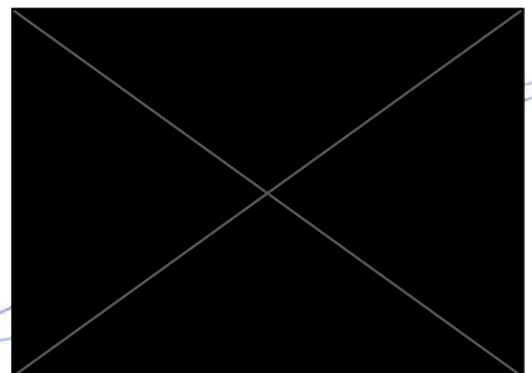
De syndicus merkt op dat in dat geval, wettelijk een externe rekencommissaris dient aangesteld te worden.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Dhr. Van Der Cruyssen (uitvaartzorg – VDC) als rekencommissaris.

Meerderheid: Unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /



06 KEURING ELEKTRICITEIT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (1/2 + 1)

De keuring van de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen is verplicht en moet elke vijf jaar worden uitgevoerd. Dit geldt voor alle gemeenschappelijke delen en technische lokalen, zoals liftmachinekamers en tellerlokalen. De regelgeving werd aangepast in 2020 en opnieuw in 2023 om duidelijkheid te scheppen over de periodiciteit van de keuringen.

Voorheen bestonden er twee verschillende keuringsperiodes: een 25-jaarlijkse keuring voor gemeenschappelijke ruimtes en een 5-jaarlijkse keuring voor technische ruimtes. De nieuwe regelgeving vereenvoudigt dit door één uniforme keuringsperiode van vijf jaar in te stellen. Dit zorgt voor consistentie en helpt bij het waarborgen van de veiligheid van de elektrische installaties.

De keuring moet worden uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme. Bij een positieve keuring wordt een keuringsverslag afgegeven, dat moet worden bewaard en getoond bij eventuele controles. Bij een negatieve keuring moeten de gebreken binnen een bepaalde termijn worden verholpen. Het niet naleven van deze verplichting kan leiden tot boetes en andere sancties.

De syndicus merkt op dat de keuring aan de orde is, en vraagt toestemming om deze te laten uitvoeren teneinde de VME geen risico's te laten nemen.

De elektriciën aangesteld voor het privatieve deel van dhr. Van De Cruyssen zal tevens de keuring doen voor de gemeenschappelijke delen.

Beslissing: Na beraad beslist de Algemene Vergadering de syndicus te machtigen zoals voorgesteld.

Meerderheid: Unaniem

Stemden tegen: /

Onthoudingen: /

07 OVERZICHT SCHADEGEVALLEN ()

De syndicus geeft kort een overzicht van de schadegevallen.
Er zijn geen lopende schadegevallen.

08 OVERZICHT JURIDISCHE PROCEDURES ()

De syndicus geeft kort een overzicht van de juridische procedures:
Er zijn geen lopende juridische procedures.



De vergadering werd afgesloten omstreeks 20u40.

Handtekeningen van de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige stemhoudende leden:

