

VME VILLA NORMANDIE, 8434 Westende, Distellaan 44 0825.405.365

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 29/04/2023

de vergadering wordt in zaal ZEEKAMEEL, Lombardsijdelaan 235, 8434 Lombardsijde en op afstand, via ZOOM, geopend om 9.30u

0. vaststelling quorum

naam	aandelen	aanwezig fysisch / via volmacht	aanwezig ZOOM	volmacht
ALLAERTS - WILLEMS Paul & Christina	49,0000	x		
BEDECOM	142,0000			
BLANCKAERT-VONCK	91,0000	x		
BUYCK	2,0000			
COMPTAERT-NOSEDA	2,0000			
DE LEENHEER-BAUWENS	49,0000			
DE PAEPE - COVELIERS	44,0000		x	
DE ROECK - REDANT	49,0000	x		
DE SCHRIJVER - GEEROMS	49,0000	x		
DE WITTE - JOLY	45,0000	x		HERBOTS-BOLLENS
DELBEEKE-CATTEEUW	2,0000			
FACTORY ONE BVBA	49,0000			
HERBOTS-BOLLENS	65,0000	x		
KETELS-ISSELEE	44,0000			
MALRAIT - VAN HOORDE	44,0000			
PAMABEL BVBA	20,0000			
PHILIPSEN - SERCU	44,0000	x		
ROGGE-DE KETELE	2,0000			
SCHEPENS	44,0000			
VAN DER VLOET - DEWAIDE	26,0000	x		
VAN HOUT - VERSTRAETEN	49,0000	x		HERBOTS-BOLLENS - DE PAEPE - COVELIERS
VERECKEN - DE BRABANTER	45,0000		x	
VERHEYEN- WATTENBERGE	44,0000	x		
totaal aandelen	1000,0000	600,0000		
totaal eigenaars	23	12		
aanwez. quorum aandelen 50%	500,0000			
aanwez. quorum eigenaars	12,5			
aanwez. quorum aandelen 75%+1	751,0000			
meerderheid 50% + 1	301,0000			
meerderheid 66,67%	400,0200			
meerderheid 75%	450,0000			
meerderheid 80%	480,0000			

mede-eigenaar DE ROECK - REDANT - is bereid het voorzitterschap van de algemene vergadering waar te nemen – geen enkele aanwezige maakt bezwaar

de syndicus stelt voor de taak van secretaris op zich te nemen - geen enkele aanwezige maakt bezwaar

Agenda:

1. verslag syndicus – financieel verslag - evaluatie leveranciers
2. verslag raad van mede-eigendom - verslag commissaris
3. goedkeuring financieel beheer en begroting
- 4.1. décharge syndicus
- 4.2. décharge raad van mede-eigendom
- 4.3. décharge commissaris
5. vaststelling infiltraties kelderverdieping - bouwgebreken - machtiging tot gerechtelijke afdwinging opzichtsens promotor na finale ingebrekestelling
6. update REGLEMENT INTERNE ORDE
- 7.1. verkiezing raad van mede-eigendom
- 7.2. verkiezing commissaris
8. agendapunten aangebracht door mede-eigenaars
9. varia

1. verslag syndicus – financieel verslag - evaluatie leveranciers

1.1. raad van mede-eigendom

De RME vergaderde op 24.09.22 en 18.02.23 . Op de laatste samenkomst werd de agenda van huidige AV vastgesteld.

1.2. diverse items

De syndicus verwijst naar volgend uittreksel uit het RME-verslag:

10 onderh alg

> 18/02/2023

- melding water in kelders - overz comm (JQ)

24/09/2022

verwijzing naar plaatsbezoek syndicus en rme BLANCKAERT met aannemer-ruwbouw POLLET: plaatselijk herstel weinig zinvol (terzijde dure injectiewerken, bijvb door aann BODIMA)

overleg - ophogen deuren/deurkaders aangewezen - syndicus vraagt offerte voor uniforme uitvoering - voorzover niet gedekt door verzekering individueel door te rekenen

18/02/2023

verwijzing naar mailing aan me's - geen relevante respons

zie tevens ingebrekestelling me JOLY (zie bijlage) - syndicus betwist passiviteit en stuurt door naar promotor inclusief sommatie tot inordestelling - mogelijks hangt probleem samen met diverse schadedossiers incl probleem lift (steeds aan zelfde kant gebouw)

zie tevens agenda AV - actueel geen reden uit te gaan van samenhang problemen - nog geen reden technisch raadsman (bijvb. BURO NOVA) aan te stellen, wèl

aangewezen via /lift samenhang te bevestigen/uit te sluiten (evt via LIFTINGENIEUR)

De syndicus schetst de mogelijke samenhang tussen diverse technische problemen veroorzaakt door één of meerdere bouwgebreken en de mogelijkheid de rechten van de VME in te dekken via gerechtelijke actie, voorafgegaan door (voor evte dagvaarding noodzakelijke) advies door technisch raadsman.

Een aanwezige verwijst naar een aantal vaststellingen die wijzen op aantal geïsoleerde (kleine) problemen en dus afwezigheid van samenhang. Wèl wordt (beperkte) waterinfiltratie in de ondergrondse verdieping vastgesteld.

Een afwezige roept op vaststellingen te registreren en verder op te volgen.

14 lift

> 18/02/2023
- *herhaalde problemen (JQ) (RME: BLANCKAERT-VONCK)*

*18/02/2023
vaststelling al ong. 6 maand terugkerende problemen (zie bijl)*

De syndicus geeft een overzicht van de (beperkte) technische tussenkomsten aan de lift.

1.3. herschilderen balustrades

De syndicus verwijst naar volgend uittreksel uit het RME-verslag:

901 herschild balustr

> 18/02/2023
- *herschielderen balustrades, geveldelen en pilaar doorrit - planning - coll comm (JQ) (RME: DE WITTE - JOLY)*

*22/01/2022
syndicus vraagt offerte op voor herschilderen balustrades en alle te herschilderen delen voorgevel (zie agenda AV) - bij positieve besluitname wordt controle-offertevraag georganiseerd*

*av23/04/22
Er wordt uitvoerig overlegd. Bij positief besluit zal dezelfde kleur worden geplaatst. Er zou partieel (50/50) kunnen worden gefinancierd via het reservefonds.*

*...
besluit 5.: de offerte tbv 10.100 EUR wordt aanvaard mits financiering ten belope van 50% van reservefonds en na opvraging van controle-offerte*

*24/09/2022
verwijzing naar comm met aannemer - tevens contact vanuit RME: 'in week van 10/10/22' - syndicus verwacht van aann dat me's minstens 2 weken op voorhand kunnen worden verwittigd*

sleutels worden opgevraagd aan me's (zie RIO-bepaling), tevens te wijzen op bestaan looper

18/02/2023

zie coll comm ivm uitstel :

we verwijzen naar onze eerdere aankondiging rond uitvoering van de schilderwerken aan de balustrades in de week van 10/10/2022 - deze werken konden op heden nog niet plaatsvinden

we citeren bericht van aannemer VAN EYCKEN:

"Bij deze bevestig ik je per mail dat we de werken verschuiven naar het voorjaar '23 voor volgende redenen:

- oktober is een hele wisselvallige maand geweest.
1 dag droog, enkele dagen regenen, 1 dag droog enz...
- wij hebben telkens voorzien om te starten bij een "droog weer periode" maar deze bleef uit.
- dit werd zowel door jou als door een lid van de mede-eigenaars meegevolgd.
- Het weer in de dichte toekomst blijft wisselvallig en de winter komt eraan
- bij nat weer droogt de verf niet
- dit is nefast voor de kwaliteit van de werken
- gezien wij verantwoordelijk zijn voor een kwalitatieve uitvoering van de werken, zijn we genoodzaakt deze beslissing te nemen

Wij hadden reeds een bezetting openbare weg aangevraagd en betaald.
Dus ook wij wilden de werken zvm uitvoeren.

Met vriendelijke groeten,

Toinon Van Eycken"

we danken u voor uw begrip

verzoek aann bevestiging uitvoering eerste werk vanaf weer toelaat

De syndicus geeft een stand van zaken van uitvoering, dit verwijzende naar de collectieve communicatie houdende aankondiging opstart per 17.04.23 .

Op einde werken wordt collectief gecommuniceerd verzoekende om evte opmerkingen door mede-eigenaars.

Er wordt gesuggereerd, met oog op latere retouches, de kleurcodes/merk verf te bepalen en zelfs een stock aan te leggen.

1.4. financieel verslag

Aan de hand van grafieken licht de syndicus evolutie van de kosten-gemene delen toe. Tevens wordt verwezen naar de voorheen overgemaakte vermogenstaat.

2. verslag raad van mede-eigendom - verslag commissaris

De RME verwijst naar hetgeen hoger gesteld onder 'verslag syndicus'.

Commissaris DE ROECK voerde een nazicht van het financieel beheer en brengt verslag uit (zie bijlage).

3. goedkeuring financieel beheer en begroting

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 3.: het financieel beheer en de begroting worden goedgekeurd

4.1. décharge syndicus

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 4.1.: aan de syndicus wordt décharge verleend

4.2. décharge raad van mede-eigendom

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 4.2.: aan de raad van mede-eigendom wordt décharge verleend

4.3. décharge commissaris

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 4.3.: aan de commissaris wordt décharge verleend

5. vaststelling infiltraties kelderverdieping - bouwgebreken - machtiging tot gerechtelijke afdwinging opzichts promotor na finale ingebrekestelling

Er wordt verwezen naar hetgeen hoger (1.2.) gesteld.

Na overleg wordt behandeling van het punt onbepaald uitgesteld.

6. update REGLEMENT INTERNE ORDE

7.1. verkiezing raad van mede-eigendom

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 7.1.: volgende mede-eigenaars worden verkozen als lid van de RME: DE ROECK - DE PAEPE - DE WITTE - BLANCKAERT - VERECKEN - VAN DER VLOET

7.2. verkiezing commissaris

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 7.2.: volgende mede-eigenaar wordt verkozen als commissaris: DE ROECK

8. agendapunten aangebracht door mede-eigenaars

9. varia

Een aanwezige roept op om de fietshelling terug onder de aandacht te brengen naar een duurzame oplossing toe. Overleg leert dat moet worden uitgekeken naar alternatieve oplossing: mogelijk is de helling te steil.

bijlage:
- begroting

de vergadering wordt gesloten om 11.10 u.

verslag opgemaakt door Hans Jonckheere

voor AXIUS BV, syndicus

de voorzitter

de nog aanwezige mede-eigenaars

BEGROTING 2023 – gewone kosten-gemene delen

	2021	2022		2023	
	effectief	budget	effectief	budget	effectief
	€ 16.322,13	€ 17.100,00	€ 19.610,18	€ 19.500,00	€ 0,00
onderh. en herst.	€ 916,88	€ 1.000,00	€ 913,72	€ 1.000,00	
liften	€ 3.518,39	€ 3.000,00	€ 4.293,75	€ 4.000,00	
schoonm. gem. dln	€ 4.034,09	€ 4.200,00	€ 4.427,98	€ 4.500,00	
water en zout	€ 779,35	€ 800,00	€ 543,86	€ 800,00	
electriciteit	€ 659,86	€ 700,00	€ 593,42	€ 700,00	
elektriciteit liften	€ 432,94	€ 500,00	€ 445,52	€ 500,00	
syndicus	€ 4.393,11	€ 4.500,00	€ 4.699,84	€ 5.000,00	
verzekering	€ 947,20	€ 1.600,00	€ 1.721,40	€ 2.000,00	
varia	€ 640,31	€ 800,00	€ 1.970,69	€ 1.000,00	

verslag commissaris:

Aan de Algemene Vergadering van de VME Villa Normandie

Gent, woensdag 5 april 2023

Verslag van de commissaris

In het kader van mijn mandaat als commissaris van de VME Villa Normandie en in overeenstemming met de voorziene wettelijke bepalingen breng ik aan de Statutaire Algemene Vergadering van 29 april 2023 langs deze weg verslag uit.

Op 5 april 2023 heb ik van thuis uit een controle uitgevoerd over de boekhouding van het boekjaar 2022 afgesloten per 31 december 2022 en over de rekeningen van de vereniging. Via het online portaal "My Axius", had ik toegang tot alle relevante informatie met betrekking tot de betaalverrichtingen door Axius Syndic uitgevoerd voor de VME Villa Normandie.

Ik heb voor elke uitgave verantwoording gezien in de vorm van een op het online platform geregistreerde factuur. Ik heb de gegrondheid van de facturen en van de boekhoudkundige verrichtingen individueel en als geheel beoordeeld. Tot slot heb ik gecontroleerd of de facturen correct over de kostenplaatsen werden verdeeld en of alle mede-eigenaars pro rato bijdragen in de kosten van de VME.

Op basis van dit nazicht kan ik als commissaris van de VME Villa Normandie de boekhouding van het boekjaar 2022 zonder voorbehoud goedkeuren. Het nazicht leverde geen fouten op en de rekeningen geven een accuraat beeld van het vermogen van de VME Villa Normandie.

Tot slot hou ik eraan mevrouw Annick Caestecker te bedanken voor de correcte en gewaardeerde opvolging van mijn vragen en opmerkingen.

Jan De Roeck
Commissaris VME Villa Normandie