Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. ASCOT I

Sportstraat 124 - 146
9000 Gent
KBO: 0851.493.714
Bank: BE73 7340 5721 5760 BIC: KREDBEBB

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Merelbeke-Melle
Tel: 09 225 78 58
BIV: 506.884

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 16-11-2023 om 18:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 16 NOVEMBER 2023 OM 18 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw
De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 15 - 30 NOVEMBER
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 25 OKTOBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.
Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.
Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (BW art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	10	Van totaal	19		
Aandelen aanwezig	651	Van totaal	1150	Aandelen %	56.61%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	*Agendapunt*
0	Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Dhr. Danneels

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekening 2022-23 / Verslag rekencommissaris / Kwijting

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2022-23 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Dhr. Danneels. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening, reservekapitaal en balans per 31/8/2023

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening zijn:
- deel 1 renovatiekosten gevel
- vervangen waterleidingen
- lift werken risico-analyse

Er werden voor voormelde werken bijzondere provisies opgevraagd.
De totale kosten bedroegen 29.571,33 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 6.050,01euro

Er is geen reservekapitaal.
Er is nog een bijzondere provisie tbv 32.905,42 euro (appartementen) beschikbaar voor de gevelwerken die in boekjaar 2023-24 zullen afgerekend worden.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/8/2023 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

1.3 Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2 Benoeming rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er is geen raad van mede-eigendom (gebouw < 20 kavels)

Rekencommissaris
Zijn/haar opdracht neemt een aanvang op datum van de start van het lopende boekjaar en eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire vergadering. Zijn/haar taak bestaat er in de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

Hierop stelt de AV met unanimiteit Dhr Danneels aan als rekencommissaris.

3	Evaluatie reguliere leveringscontracten Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus overloopt de belangrijkse leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.
De syndicus verwijst naar de eerdere melding(en).
Er zijn geen nieuwe meldingen.

- Elektriciteit > Engie
Raamovereenkomst met vast tarief voor 3 jaar loopt nog tot 30/4/2024
De syndicus onderzoekt de mogelijkheden tot afsluiten van een nieuwe overeenkomst. Op dit ogenblik zijn er nog geen goede 'vaste' voorwaarden te bekomen.

De AV verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden.
De VME behoudt de mogelijkheid om op elk ogenblik uit te stappen zonder schadevergoeding.

- Brandveiligheid : Aquaflam
- Onderhoud AD : De Lelie (wekelijks) - de gemene delen worden dikwijls te nat achtergelaten.
De AV vraagt na te gaan wat de voorwaarden zijn voor halveren van de frequentie van de schoonmaak.
Mits de kosten met minstens 1/3 zouden verminderen, kan hierop ingegaan worden.

- Lift : Otis (OHC) / BTV (keuringen) / Proximus (noodtelefoon)
- Ruimen putten : Aquamella

Er zijn geen verdere vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de onderhouds-/leveringscontracten

> Verzekeringen : worden afzonderlijk behandeld

3.1	Verzekeringen	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

- Verzekeringen : AG-Modulis 3699250 (Cuirass BV) - premie 2023 : 1.852,75 euro (Abex 1004) met uitsluiting waterschades (sedert 2004!)
Premie op vandaag (abex 1032) +- 1.904,50

Hoewel hierop meermaals werd aangedrongen, kreeg de syndicus geen reactie op haar vraag tot uitvoeren marktconformiteitsonderzoek van de lopende polis.
Hiermee rekening houdend werd de lopende polis vooralsnog niet opgezegd (vervaldag 31/12/2023)

Onafhankelijk makelaar Groep Blancquaert werd aangesproken.
Er werden offertes opgevraagd bij

B Cover offerte in 1ste risico met volledige uitsluiting waterschade, idem aan de polis AG Insurance nu;

Vivium offerte in vrij kapitaal onder de uitgebreide voorwaarden Vivium Vastgoed tegen een competitieve prijs (1.620,06 euro/jaar Abex 1032 incl. taksen), doch ze bieden géén gratis schatting en géén formule Allrisk.

AXA Buildimax Allrisk - offerte in 1ste risico kapitaal idem polis AG Insurance (+ mogelijkheid tot gratis schatting, belangrijk aanpassing polis is niet verplicht voor zover het kapitaal in de polis minstens 70 % bedraagt van het resultaat van de schatting)

Standaard vrijstelling **- dus géén uitsluitingen -** de polis wordt door AXA wel wat strenger **gemonitord** (wat logisch is gezien AG Insurance polis nu geen enkele waterschade dekt)
Inclusief extra GRATIS clausules addendum Blancquaert/AXA (op heden : o.a. 10 % indirecte verliezen tot max. 12.500 euro/schade, 10 % kosten syndicus tot max. 5.000 euro/schade) dekking technische installaties (volgens voorwaarden), verhoogde limiet voor schade door vandalisme, kwaad opzet, geen tijdslimiet voor condensatie in ramen, in sommige gevallen ook **géén franchise van toepassing..)**
Premie/jaar Basiswaarborgen : 1.688,62 euro Abex 1032/jaar incl. taksen

DAS uitgebreide versie 194 euro/jaar incl. taksen
BA Organen : via Baloise - VME en commissaris : 121 euro/jaar incl taksen

Deze voormiddag ontving de syndicus nog bericht van de huidige makelaar Cuirras :

AG is niet onmiddellijk bereid om de uitsluiting in waterschade in het contract 51034791 te schrappen. Zij wensen een observatieperiode van 2 jaar toe te passen, te rekenen vanaf de datum dat de renovatiewerken uitgevoerd zijn. De polis zou aangepast kunnen worden vanaf april 2025.

PNP wil de verzekering integraal dekken voor een premievoet van 0,83 pro mille. Dus geen uitsluiting in waterschade. **Voor dit gebouw betekent dit een jaarpremie van 1868 € (15,75% taksen inclusief)** gesteund op het huidige kapitaal bij AG.
Contractuele vrijstelling bij schadegeval : 150 € niet geïndexeerd.

Baloise voorziet uitsluiting waterschade zoals AG.

Na bespreking belist de AV de huidige polis bij AG op te zeggen tegen de eerstvolgende vervaldag 1/1/2025 (of per 1/1/2024 ingeval er onmiddellijk opzegrecht is nav premiewijzigingen).

Volgende polis(sen) zijn te onderschrijven via Groep Blancquaert :
AXA buildimax All Risk
DAS uitgebreid (onmiddellijk)
BA-organen Baloise (onmiddellijk)

Het mandaat van de lopende polis wordt dadelijk overgedragen aan Groep Blancquaert.

4 Instandhoudingswerken (niet dringende werken 2/3 - behoud/wettelijk opgelegd 50%+1)

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

4.1 Gevel-/terrasrenovatie : evaluatie / stand van zaken

De syndicus verwijst naar haar schrijven van 21/10/2023 :

- Alle werfverslagen van studiebureau TA-CT en Tecclem (veiligheidscoördinator) staan ter beschikking op het webportaal. Alsook een fotoreportage van de werken.
- De betonstructuur van de terrassen was in erbarmelijke staat. Dit heeft ertoe geleid dat er op veel plaatsen geen 'betonherstelling' kon worden uitgevoerd, doch dat de terrassen gedeeltelijk dienden hergoten met gietmortel. De betonherstellingen zijn lager uitgevallen dan verwacht. De herstellingen in regie verbonden aan de terrasherstellingen (gietmortel + wapening) daarentegen zijn een stuk hoger uitgevallen.

Overzicht van alle kosten :

SAEY	143.813,62
Tecclem	943,80
TA-CT	7.961,80
DE VROE	2.816,95
VNB 1%	1.555,36
Totaal	**157.091,53 euro**

Aanpassing van de dakrand door De Vroe is nog uit te voeren.

Het saldo van de werken zal - samen met de bijkomend opgevraagde provisies verrekend worden in boekjaar 2023-24.

Er blijft op dit ogenblik nog vraag tot grondige opkuis van het terras gelijkvloers rechts (Kanobana). Er is veel vuil tussen de houten terrasbekleding terechtgekomen.
Daarnaast bevindt zich nog afval in de keldergaten. Hoewel zich daar reeds afval bevond voor de werken, werd nogmaals aangedrongen op verdere aanpak.
Werfleider Koen Vermeersch (Saey) voorziet nog een bezoek aan de betrokken bewoner die thans afwezig is (tot 4/12/2023).

Er blijft op dit ogenblik nog een restsaldo van 772,56 euro aan Saey te betalen.

.

De eigenaars melden volgende vragen/opmerkingen nav de uitgevoerde werken :
- app B4 - afwerkingsprofiel raam werd weggenomen. De eigenaars vrezen dat hier waterschade kan ontstaan. Na te gaan bij Saey.
  Er wordt voorstel gevraagd voor plaatsen van een profiel.

4.2 AREI : verplichte 5-jaarlijkse keuring installatie algemene delen (KB 5/3/2023)

Vanaf 1/6/2023 is de periodiciteit van de controles van niet-huishoudelijke installaties waaronder de gemeenschappelijke delen van een VME vallen, gewijzigd. Dit dient voortaan om de 5 jaar te gebeuren. Uitzondering : een conform keuringsattest afgeleverd vóór 1/6/2023 voor een periode van 25 jaar blijft geldig.

De laatste keuring van de gemeenschappelijke voorziening dateert van 22/4/2022 en is geldig voor 25 jaar.

Eerstvolgende keuring is dus pas te voorzien tegen 21/4/2047.

4.3 Asbestattest : toewijzing / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Asbestattest
De concrete gegevens rond het ASBESTATTEST zijn bekend:
- verplicht bij verkoop (onderhandse overeenkomst) vanaf 23/11/2022
- voor algemene delen verplicht vanaf 1/5/2025
- niet nodig bij verhuur
- vanaf 2032 zal elke gebouweigenaar over een attest moeten beschikken

De syndicus bekwam meerdere offertes

1 > inventarisatie + staalnames (incl.analyse) + retributie Ovam
A2 Advies : +-824,40 euro
ASP Consulting : +-719,95 euro
Asbestplatform : +-822,80 euro
Asbest Inspectum : +-715 euro
We love buildings (REAS) : +- 665 euro

2 > samenstelling dossier/ administratie & organisatie plaatsbezoek
Vastgoed N Beheer voorziet hiervoor een forfaitaire vergoeding van 145 euro.

De vergadering beslist de opdracht te verlenen aan REAS.
Aangezien de achterliggende garages deel zullen uitmaken van dit onderzoek, vallen de hieraan verbonden kosten tlv de TOTALITEIT

5 Financieel plan

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

5.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er is een basiswerkkapitaal van 3.750 eur (volgens aandelen totaliteit)

Het budget voor BJ 1/9/2023 - 31/8/2024 wordt toegelicht. De totale reguliere kosten worden begroot op zo'n 15.815 euro.

De syndicus meldt dat de periodieke voorschotten (6-maandelijks) best worden verhoogd tot 7.911 euro.

A1/B1 540 euro / 6 maanden
A2>5 630 euro / 6 maanden

B2>5 630 euro / 6 maanden
A6 510 euro / 6 maanden
B6 390 euro / 6 maanden
Gar 39 à 84 euro / 6 maanden

Na bespreking keurt de AV de voorliggende begroting voor boekjaar 2023-24 goed.
Verhoging wordt toegepast vanaf de eerstvolgende opvraging.

5.2 Reservekapitaal : bepalen inleg (50%+1) / opt-out

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Aangenomen

Er wordt thans geen reservekapitaal aangelegd.

De syndicus wijst de AV op BW art 3.86 §3 : De VME moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de AD een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet minder mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.

Op basis van de reële (reguliere) kosten in BJ 2022-23 zou de inleg 714,65 euro bedragen.

De AV beslist voor het lopende boekjaar geen inleg in het reservekapitaal te doen.

5.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijde betaling die is opgenomen in het reglement van interne orde. Hierin worden de betaaltermijn en gehanteerde (dossier)kosten bij laattijdige betaling, van toepassing binnen uw VME, vermeld.

Er zijn op dit ogenblik geen lopende inningsprocedures.

6 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

De syndicus mocht GEEN vragen en/of opmerkingen ontvangen. Dit punt hoeft dus geen verdere behandeling.

7 Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.
Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiente en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten.
De AV is akkoord.

8 Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

NIHIL

9	Vastleggen datum / uur volgende AV (tariefwijziging)	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		651	0	0

Telling 651 van 651 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus meldt dat er vanaf 2024 een toeslag zal worden aangerekend voor (avond)vergaderingen vanaf 17h.
De eigenaars opteren ervoor de algemene vergadering voortaan overdag in te plannen.

Datum volgende AV : donderdag 21/11/2024 om 14 uur

De AV dringt aan dat eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn, een volmacht zouden bezorgen om te vermijden dat de AV niet kan doorgaan. Ingeval een 2de AV dient samengeroepen, worden kosten (thans 275 euro) in rekening gebracht.

10 Punten volgende AV / Varia

Varia :

- parkeerverbod te plaatsen op garagemuur
- gebruik haard niet toegestaan
- er mogen geen bloempotten edm op de daken van de garages geplaatst worden (bewoners GVL)
- geen zaken over de terrassen smijten
- deuren tellerkasten kunnen aangepast worden + dichten openingen waterleidingen
- dakgoot thv G10 is te herstellen - als Castor niet snel ter plaatse komt is opdracht te geven aan andere dakwerker

Offerte op te vragen voor aanpak schilderwerk terrassen voorgevel.
Afschilferende verf bij voorkeur eens laten verwijderen.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 16-11-2023 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u30.
De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen.
Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening