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: 21-11-2024 om 14:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 21 NOVEMBER 2024 OM 14 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	12	Van totaal	20		
Aandelen aanwezig	800	Van totaal	1150	Aandelen %	69.57%

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	800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Dhr. Ryckebusch Geert

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

1 Jaarrekening / Verslag rekencommissaris / Kwijting

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2023-24 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 9/2023 - 8/2024, reservekapitaal en balans per 31/8/2024

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Bijzonderheden in de afrekening 2023-24 zijn:
- saldo gevelrenovatiewerken (bijzondere provisie)
- vervangen tellerkasten inkom & dichtmaken buizenkoker
- vervangen pomp in kruipkelder
- opmaak asbestinventarisattest AD
- privatieve kosten ikv eigendomsoverdrachten

De totale kosten bedroegen 36.753,28 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 3.180,79 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/8/2024 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

1.3 Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

2 Benoeming syndicus - vastleggen contractvoorwaarden

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Het beheersmandaat vervalt per 30/11/2024. Vastgoed N beheer bv stelt zich graag opnieuw verkiesbaar. Het basisereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en er wordt een website voor het gebouw onderhouden.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 2 jaar en geeft volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de nieuwe overeenkomst te ondertekenen namens de VME. De eerder ondertekende GDPR-verwerkingsovereenkomst blijft van toepassing.

3 Benoeming rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***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.

4 Evaluatie reguliere leveringscontracten
Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***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.

- Elektriciteit > Engie
Raamovereenkomst met variabel tarief loopt tot 30/4/2025
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 - nieuwe overeenkomst sedert 12/2023 / Frequentie 2-wekelijks
- Lift : Otis (OHC) / BTV (keuringen) / Proximus (noodtelefoon)
- Ruimen putten : Aquamella

-Verzekeringen overgedragen naar makelaar Groep Blancquaert :
> Brand : AG Insurance werd opgezegd tegen 31/12/2024
AXA buildimax All Risk vanaf 1/1/2025
> Rechtsbijstand DAS uitgebreid
> BA-organen VME Baloise

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

Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.
Er zijn geen nieuwe meldingen.

5 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.

5.1 Terrassen voorgevel : bepalen verdere aanpak / uitvoeringsmodaliteiten / planning / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Na uitvoering van de gevelrenovatie achteraan, werd de firma Saey verzocht offerte te willen bezorgen voor aanpak van de (schilderwerken) terrassen voorgevel.
Men gaf aan dat het aangewezen is hiervoor een schilder te contacteren.

De firma Van Waes en Zoon werd bevraagd.
Na plaatsbezoek geven zij aan als volgt :

Volgens ons ligt het probleem niet bij slecht aangebracht verfwerk doch wij vermoeden dat het probleem de slechte waterdichting is van de bovenkant (tegeltjes) van de terrassen en dat dit eerst dient opgelost te worden vooraleer opnieuw te schilderen.

Tot deze bevinding zijn wij gekomen vermits het schilderwerk van het plafond op de bovenste verdieping nog intact is en hoe meer naar beneden, hoe slechter de staat van het schilderwerk wordt, wat wijst op waterinsijpeling.

De syndicus informeerde bij TACT of een beperkt onderzoek mogelijk is om na te gaan of er daadwerkelijk structurele werken dienen uitgevoerd aan de terrassen. Op die manier vermijden we nutteloze schilderwerken.
Budget voor dergelijk onderzoek : 750 euro + BTW

De AV beslist dergelijk onderzoek op te dragen.
Aan de hand van de resultaten hiervan kunnen gepaste offertes worden ingewonnen.

Bij opvragen offerte schilderwerken zijn ook de tussenschotten op de terrassen te voorzien.

5.2 Asbestattest : toelichting / verdere aanpak

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Asbestinventarisattest werd opgesteld per 12/1/2024 en is 10 jaar geldig.
Er werden 2 asbesttoepassingen aangetroffen :

- afvoerleidingen in de kruipkelder : cementvezel / hechtgebonden
- lichtschakelaars kelder : Bakeliet

Beide toepassingen vallen onder mijlpaal 2040.
Beiden worden gecataloggerd onder "éénvoudige handeling" : dit houdt in dat men via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest kan laten verwijderen.

De AV beslist de toepassingen ten gepaste tijde (bij beschadiging en/of bij toekomstige werken) te laten verwijderen (en dit tegen uiterlijk 2040).

6 Financieel plan

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

6.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

Het budget voor BJ 1/9/2024 - 31/8/2025 wordt toegelicht. De totale reguliere kosten worden begroot op zo'n 14.800 euro.

De syndicus meldt dat de periodieke voorschotten (6-maandelijks) kunnen aangehouden blijven op 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.

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

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	800	0

Telling 0 van 800 ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord: VAN DEN ABEELE ALFRED (7 aandelen); VAN BELLE Rita (90 aandelen); RYCKEBUSCH - NORMANDIE (65 aandelen); ROEGIERS JOCHEN (45 aandelen); KEUM (15 aandelen); KANOBANA - GULDENTOPS (85 aandelen); FERRANTE ENZO (90 aandelen); DE CLIPPELE - MEERT (14 aandelen); DE CLERCQ - DE MOERLOOSE (105 aandelen); DANNEELS - CIETERS (97 aandelen); COENE JUNG SUK DAVID (90 aandelen); CLAEYS LIEVE (97 aandelen);

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.

Er wordt thans geen reservekapitaal aangelegd.
Op basis van de reële (reguliere) kosten in BJ 2023-24 zou de minimuminleg (5%) zo'n 755 euro bedragen.

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

6.3 Inningsprocedure RIO / 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.
De AV handhaaft deze procedure.

Er zijn op dit ogenblik geen lopende inningsprocedures.

7 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.

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

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***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.

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

NIHIL

10 Vastleggen datum / uur volgende AV

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
800	0	0

Telling 800 van 800 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De eigenaars opteren ervoor de algemene vergadering in te plannen op :

donderdag 27/11/2025 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 280 euro/tarief 2024) in rekening gebracht.

11 Varia

- onkruid ter hoogte van de garages is periodiek te verwijderen door de garage-eigenaars
Bij gebrek waaraan opdracht wordt gegeven. De hieraan verbonden kosten vallen tlv de garage-eigenaars.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 14u45.
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