Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. CAMELIA

Hundelgemsesteenweg 383
9050 Gentbrugge
KBO: 0672.772.105
Bank: BE31 7350 4696 4455 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: 26-02-2024 om 18:00

GEHOUDEN IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 14-28 FEBRUARI
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 23 JANUARI 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 (art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	8	Van totaal	14		
Aandelen aanwezig	688	Van totaal	1000	Aandelen %	68.8%

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	737	0	0

Telling 737 van 737 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Lippens Louis

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	737	0	0

Telling 737 van 737 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

1 Jaarrekeningen - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Laura Van De Ponseele. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening 2022-23, balans en reserve per 30/11/2023

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
737	65	0

Telling 737 van 802 ***Resultaat*** 91,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord: DE LEE SABINE (65 aandelen);

De voornaamste kosten in de afrekening 12/2022 - 11/2023 zijn:
- kosten procedure (erelonen 5.445 / deskundige 15.125 / syndicus 1.000)
- opmaak lastenboek/meetstaat (via opgevraagde provisie)
- dakwerken / bewarende maatregelen

De totale kosten bedroegen 39.316,56 euro. Na verrekening van de voorschotten en eerder opgevraagde bijzondere provisies resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 18.259,55 euro

Er werd in de afrekening slechts rekening gehouden met betalingen tot 30/11/2023. Enkele eigenaars betalen de opgevraagde provisies gesplitst waardoor hierop nog ontvangen betalingen in december 23 en januari 2024 dienen verrekend.

Gelet op de precaire financiële toestand van de VME worden de eigenaars verzocht hun aandeel in de kosten en/of provisie-opvraging steeds correct te willen vereffenen.

Er werd in 2022-23 een (bijzondere) reserve (volgens aandelen totaliteit) aangelegd voor de studie- en opvolgingskosten TREMA

- opvragingen 4 x 7.500	30.000
- reeds gefactureerd	-12.705
Saldo per 30/11/2023	17.295 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 30/11/2023 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***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 raad van mede-eigendom

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom met betrekking tot het voorbije werkjaar.

1.4 Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

2 Benoeming organen VME

2.1 raad van mede-eigendom

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
De syndicus vraagt of de zittende RVME hun taak wensen verder te zetten en of er andere geïnteresseerden zijn.

Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :

Monica De Jonckheere met unanimiteit
Louis Lippens met unanimiteit

2.2 rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Laura Van de Ponseele wenst deze taak niet verder te zetten.

Louis Lippens wordt benoemd als 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.

3 Evaluatie reguliere leveringscontracten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***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 - raamcontract loopt nog tot 30/4/2024
Er is op dit ogenblik nog geen zicht op een nieuw vast contract. De syndicus volgt verder op en zal de te hernieuwen overeenkomst negociëren en/of herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Keuring elektrische installatie AD (AREI) / KB 1/6/2023
De installatie werd destijds voor 25 jaar gekeurd.
Volgende keuring te voorzien in 2041

- Onderhoud AD (inkom rechts)
Samenwerking met Jay's Cleaning werd stopgezet gelet om ondermaatse en onregelmatige prestaties.
Sedert 10/2023 : Sina Cleaning
De AV vraagt dat er een blad wordt uitgehangen om de aanwezigheden te controleren.

- GFT container(s)
Verplicht sorteren etensresten sedert 1/1/2024. Ivago kampt met grote leveringsproblemen. Er kwamen bovendien nog geen concrete richtlijnen mbt gemeenschappelijke verzameling naast de reeds aanwezige individuele containers. Van zodra daarrond meer geweten is, zal de syndicus verder communiceren.

- Cadeaubon Gerard
De AV beslist opnieuw een cadeaubon over te maken à rato van 65 euro per appartement / jaar.

Lijst met verschuivingsdagen te bezorgen.

Er wordt nogmaals aandacht gevraagd voor volgende :
- karton in stukken doen
- zakken regelmatig aanbieden
- geen blauwe zakken buitenzetten bij stormweer

- Liften :
OHC Kone vervalt per 31/3/2024 (opzeg werd reeds gegeven cfr beslissing vorige AV)
Kostprijs OHC 2023-24 bedroeg 3.569,31 euro.

- dorpel liftdeur in garage kant 383 ligt los.
- kan gevoeligheid van de deur verhoogd worden / deur sluit snel en hard
- bij oproepen van de lift gaat de noodbel af en toe
Alternatief voorstel firma DE LIFT : 1.058,75 / lift / jaar = 2.117,50 euro incl 21% BTW
> 4 onderhoudsbeurten
> 24/7 depannages
> telefoonkosten inclusief

De AV beslist in te gaan op het voorstel van firma De Lift (jaarlijks opzegbaar).

- Garagepoort : jaarlijks onderhoud BPS (uitgevoerd 12/2023)

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

4 Procedure VME / GOVAN : infiltraties (groen)daken / crepi
Toelichting stand van zaken door Mr. De Meulenaere

De syndicus verwijs naar de tussentijdse informatie in haar brieven van 8/9/2023 en 28/12/2023.

Niettegenstaande de door Govan gevraagde gesprekken tussen de technische raadslieden, werd de eerdere belofte tot nemen van bewarende maatregelen en herstellingen in natura niet nagekomen.

Eind 2023 bereikte ons een voorstel tot minnelijke regeling. Govan deed een aanbod tot betalen van een forfaitair bedrag van 30.000 euro, tot slot van alle rekening en afsluiting van deze zaak. Er werd daarbij aangekondigd dat Govan - bij verderzetting van de procedure - de boeken zou neerleggen.

Mr. De Meulenaere - die de vergadering voor dit punt bijwoont - informeert de mede-eigenaars rond het verloop en de verdere -vertrouwelijke- briefwisseling die tussen de raadslieden werd gevoerd.

Er werd met name gepolst naar de bereidheid van de in de procedure betrokken onderaannemers om (op basis van hun gedeelde aansprakelijkheid) over te gaan tot minnelijke regeling van het dossier.

Op basis van de gevoerde besprekingen ligt thans een voorstel op tafel waarbij volgende bedragen - tot slot van alle rekening - zouden betaald worden door

1/ Govan 50.000 euro
2/ Karma 4.500 à 5.000 euro (afhankelijk van tussenkomst verzekeraar)
2/ LNC 12.081,75 euro

Dit is een totaalbedrag van +- 67.000 euro.
Ingeval de VME hierop zou ingaan, dient een dading opgesteld.

Een dading is een schriftelijke overeenkomst tussen twee partijen die een geschil wensen te beëindigen of een toekomstig geschil wensen te voorkomen door elk wederzijdse toegevingen te doen.
Bij een dading onderhandelen de partijen tot ze een wilsovereenstemming hebben bereikt over de aangekaarte punten.
Eenmaal een dading is opgesteld, kunnen de partijen niet op hun gemaakte afspraken terugkomen, behoudens wederzijds akkoord. Een dading bindt de partijen op definitieve wijze.

Op heden zijn de procedurekosten reeds hoog opgelopen :
- expertisekosten (op heden volledig voldaan) : 20.255 euro
- Mr. De Meulenaere : erelonen en kosten op heden : 14.520 euro

Verder blijven er ook de studie- en opvolgingskosten (30.000 euro), bewarende dakherstellingen (2.235), tussenkomsten syndicus (2.500,00).

Er blijft op heden een saldo aan erelonen van +- 4.400 + BTW te vereffenen ovv bijkomende prestaties ikv het uitwerken van een regeling, dan wel het verder zetten van de procedure tegen één of meerdere partijen indien slechts gedeeltelijke regeling mogelijk zou zijn.

Bij verderzettting van de procedure zullen ook bijkomende onderzoeksdaden worden gesteld. De expertisekosten zullen dan ook verder oplopen.

De jaarrekening van de firma Govan geeft geen fraai beeld rond de financiële toestand van de vennootschap.

Mr. De Meulenaere stelt dat er mogelijks nog enige onderhandelingsmarge is om tot een hogere minnelijke regeling te komen.
Mogelijks kan Trema een raming maken voor de minimale dakherstellingen op basis waarvan deze onderhandeling kan gebeuren.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
4.1	Bepalen standpunt mbt verdere procedure / aanvaarding (minnelijke) regeling / opmaak dading	802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De expertise staat momenteel on hold in functie van de lopende onderhandelingen.

De AV beslist de lopende procedure niet verder te zetten.

Mr. De Meulenaere krijgt een mandaat om de onderhandelingen met de tegenpartijen verder te zetten - streefdoel te bekomen vergoeding is 1/2 van de op heden geraamde dakherstelkosten (offerte Group BRS +-290.000 euro)

De AV mandateert de syndicus om over te gaan tot sluiten van een dading mits een vergoeding kan worden bekomen van minstens 67.000 euro.

5 Studiedossier TREMA : uit te voeren werken / toelichting bekomen offertes / budgetten

Trema vroeg offertes op voor de in het voorverslag opgenomen noodzakelijke werken (p82 e.v. voorverslag) :

- hoofddak en klein plat dak boven gelijkvloers : dakranden vernieuwen / nieuwe toplaag
- dak met terrassen : vernieuwen van de volledige dakopbouw met aanpassing dakranden en aansluiting op gevel + voorziening voor afvoer water hoofddak
- herstellen gevolgschade in de appartementen
- crepi : verwijderen eindlaag + verbeteren/aanpassen details + nieuwe bepleistering + afwerking met coating

De deskundige bezorgde hiervoor eerder een begroting : totaal zo'n 330.000 euro (abex 7/2022 (954) en excl BTW). Op vandaag (abex 1041) is dit ongeveer 435.714,15 euro incl BTW.

Trema gaf eerder aan dat deze budgetten niet zouden volstaan.

Er werd aan de aangeschreven aannemers gevraagd voor de dakwerken de firma's Verschueren en Van Hoof te consulteren.

Trema adviseerde de aanneming via één algemene aannemer te laten verlopen zodat de aansprakelijkheid bij 1 aannemer blijft, kwestie van in de toekomst discussies te vermijden.

Er werden offertes opgevraagd bij
- Finishing bv (Ruiselede)
- John Saey bv (Melle)
- Group BRS (Zaventem)
- Peter Cox (Hoboken) > bezorgde geen voorstel.

De bekomen offertes werden samengevat in een prijsvergelijkingstabel die aan de eigenaars wordt overhandigd voor verdere bespreking.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
5.1	Vastleggen uitvoeringsmodaliteiten / (gefaseerde) uitvoering noodzakelijke werken	802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

De AV stelt dat het aangewezen is in eerste instantie de meest noodzakelijke werken - met name de dakwerken - uit te voeren.

Bij uitvoering van enkel de daken valt een deel van de algemene kosten (oa stellingen) weg. Enkele van de overige posten zullen verminderen (oa ABR/transport)
Die zak zijn verder te onderhandelen eens er voor een bepaalde aannemer is gekozen.

Kosten verbonden aan wegnemen en terugplaatsen PV installatie niet vervat bij Group BRS. De prijs van Finishing werd overgenomen teneinde vergelijkbare voorstellen te hebben.

Uit te voeren werken :

- hoofddak
verwijderen en terugplaatsen PV installatie
afbraak dakrand
2 lagen afdichting (er wordt geen nieuwe isolatie voorzien)
plaatsen groendak en grindstroken

- klein dak boven gelijkvloers
afbraak dakrand / uitbreken raamdeuren
2 lagen afdichting (geen nieuwe isolatie voorzien)
ophogen deurdorpels / nieuwe raamdeuren
plaatsen groendak en grindstroken

- plat dak boven gelijkvloers
demonteren en stockeren balustrades en schermen
verwijderen houten vloeren
afbraak dakrand / uitbreken raamdeuren
afbraak volledige opbouw incl chape
nieuwe opbouw : dampscherm / isolatie / afdichting / terrassen (tegels)
ophogen deurdorpels / nieuwe raamdeuren
plaatsen groendak en grindstroken

Finishing : +- 322.425 euro
Saey : 380.218 euro
Group BRS : 283.965 euro

5.2 Toewijzing werken en vastleggen budgetten

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De AV beslist de werken toe te vertrouwen aan Group BRS binnen een budget van 285.000 euro
Ter financiering wordt een bijzondere provisie opgevraagd.
Opvraging per 1/7/2024

5.3 Opvolging en oplevering van de werken (studiebureau/veiligheidscoördinator/syndicus)

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De AV dd 23/1/2023 besliste terzake als volgt :

Na bespreking beslist de AV de coördinatie en opvolging van de uit te voeren werken toe te vertrouwen aan Trema Projects op basis van de offerte 2022/3199 dd 23/12/2022

Er wordt ten gepaste tijde beroep gedaan op TECCLEM voor de veiligheidscoördinatie.

De tussenkomsten van de syndicus kunnen in regie aangerekend worden.

De AV bevestigt deze werkwijze

5.4	Financiering / Afsluiten VME Renovatiekrediet (optioneel)	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		737	0	65

Telling 737 van 737 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: DE LEE SABINE (65 aandelen);

De mogelijkheden rond afsluiten van een VME renovatiekrediet worden uiteengezet.

Er werden meerdere simulaties opgevraagd bij KBC :
- een bedrag van **200.000,00** EUR met een looptijd **10** jaar / **15** jaar / **20** jaar
- een bedrag van **520.000,00** EUR met een looptijd **20** jaar

Er dient steeds een kredietverzekering afgesloten. Op deze wijze zijn de VME en de mede-eigenaars verzekerd tegen wanbetaling.

Het krediet dient goedgekeurd te worden op de AV. **De modeltekst dient integraal opgenomen te worden in het verslag.**

Nadat de VME het aangaan van krediet en het onderschrijven van de kredietverzekering heeft goedgekeurd, behoudt **iedere mede-eigenaar de vrije keuze om al of niet deel te nemen aan het krediet**. Er dienen steeds **minimaal 3 mede-eigenaars** deel te nemen aan het krediet. Als een mede-eigenaar geen krediet vraagt via de VME zal het kredietbedrag dalen. Het uiteindelijk kredietbedrag mag evenwel **niet lager uitvallen dan 100 000 EUR**. Enkel investeringen die behoren tot de gemeenschappelijke delen kunnen gefinancierd worden via het KBC VME Renovatiekrediet.

Verplichte clausules op te nemen in het PV van de AV VME

De Algemene Vergadering keurt de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden:

stemmen voor : quotiteiten
stemmen tegen: quotiteiten
onthoudingen : quotiteiten

1. **Beschrijving en kosten van de te financieren werken**
zie punt 5.1 van dit verslag

2. Wijze van financiering van de werken
Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximumbedrag: 285.000 euro
- Maximumlooptijd: 20 jaar (max. 20 jaar)

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

3. Mandaat van de syndicus
De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).
De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

4.euze van de mede-eigenaars
Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.

5. KBC-rekening
Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

6. Terbeschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.
De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen:

- Louis Lippens
- Laura Van de Ponseele

7. Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet
Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens twee mede-eigenaars:

- Laura Van de Ponseele - 0495 37 35 00 - l.vandeponseele@gmail.com
- Louis Lippens - 0496 28 87 30 - lippens.louisl@gmail.com

6 Opmaak EPC algemene delen : toewijzing / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Bij verkoop en verhuur van woningen/appartementen is het EPC al meer dan tien jaar verplicht. Vanaf 2022 moet er ook een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw beschikbaar zijn. Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

De informatie uit het EPC van de gemeenschappelijke delen zal worden gebruikt als het EPC van een appartement in het gebouw wordt opgesteld. Het EPC AD is ook 10 jaar geldig, maar moet geactualiseerd worden bij energetische renovaties.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw bevatten o.a. het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de vensters, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties (zonnepanelen) hieronder.

Budget (incl plaatsbezoek en administratieve afhandeling) : 475 à 500 euro incl BTW

Het EPC moet tegen maart 2025 beschikbaar zijn (vergunning dd 5/3/2015)
De opmaak van het EPC wordt ten gepaste tijde toevertrouwd aan REAS / We Love Buildings.

7 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

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

7.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 4.550 euro (350 / app - 50 / gar).

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De kosten voor 2023-24 worden begroot op zo'n 15.000 euro (daling nav wijziging OHC liften). De syndicus meldt dat de voorschotten kunnen aangehouden worden op 1.346,50 euro per maand.

Na bespreking keurt de AV de begroting 2023-24 goed.

Er worden kwartaalopvragingen verstuurd op 1/12 - 1/3 - 1/6 - 1/9
Eigenaars die dit wensen, kunnen de provisies maandelijks betalen met bestendige opdracht.

Rekeninghoudend met de beslissing tot afsluiten van een renovatiekrediet zullen de voorschotten van de eigenaars die hierop intekenen worden verhoogd met de maandelijks te betalen termijnen.

7.2 Reservekapitaal : bepalen inleg (50% +1) / opt-out (80%)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	711	91

Telling 0 van 711 ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord: MOERMAN PATRICIA (66 aandelen); MARES - VAN DE PONSEELE (150 aandelen); LIPPENS - LOWAGIE (106 aandelen); HERBERT Sebastien (71 aandelen); DEMAN - GOEMAERE (65 aandelen); DE LEE SABINE (65 aandelen); COUSSENS-DEJONCKHEERE (74 aandelen); BUYSE - DE COLVENAER (114 aandelen);

Onthouding van: GHIJSELS - VAN DE MAELE (91 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.

De AV beslist geen reservekapitaal aan te leggen.

7.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende (innings)procedures

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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 geen lopende inningsprocedures.

8 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.

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

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
802	0	0

Telling 802 van 802 ***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.

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

NIHIL

11 Punten volgende AV / Varia

Varia

- deurpomp inkom 383 bij te regelen
- tussendeur slot na te zien
- vochtschade thv inkomdeur op te volgen - als droog offerte voor herstel
- offerte op te vragen voor veiligere sluiting / cilinder inkomdeuren
- inkomdeur 383A lat onderaan los - te bevestigen
- vochtschade in app 383 glv - 0492 95 38 47 Jana - na te zien

11.1 Datum volgende AV (tariefwijziging)	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
	646	0	156

Telling 646 van 646 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: GHIJSELS - VAN DE MAELE (91 aandelen); DEMAN - GOEMAERE (65 aandelen);

De syndicus meldt dat er vanaf 2024 een toeslag zal worden aangerekend voor (avond)vergaderingen. De huidige AV valt nog niet onder die tarificatie.

De eigenaars opteren ervoor de algemene vergadering voortaan overdag in te plannen.

Volgende AV : maandag 24/2/2025 om 16 uur

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u30
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