VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

# RESIDENTIE VILLA MILLINIO

Geraardsbergsesteenweg 1A/1B te 9090 MELLE

KBO ONDERNEMINGSNUMMER vereniging van mede-eigenaars residentie VILLA MILLINIO: 0897.745.985

---

VERSLAG VAN DE JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
Woensdag 07 december 2022 om 19u
Brouwerij HUYGHE, Geraardsbergsesteenweg te MELLE (tegenover residentie)

Deze algemene vergadering werd gehouden overeenkomstig de uitnodigingsbrief verstuurd door VERSTRAETEN-VASTGOED BV dd. 22 november 2022 ter behandeling van de daarin vermelde dagorde.

---

Vóór de vergadering tekenen de aanwezigen de aanwezigheidslijst en overhandigen de eventuele volmachten.

Er zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht:

14 mede-eigenaars op 18
744 aandelen op een totaal van 1.000

Aangezien het dubbel quorum bereikt is kan de vergadering rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over de punten vermeld op de dagorde. Immers, volgens art. 3.87 § 5 B.W kan de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigd zijn.

De uitnodigingsbrief, de getekende aanwezigheidslijst en de eventuele volmachten zullen aan het origineel van dit verslag gehecht blijven.

---

0. **Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven van eventuele volmachten.**
   Uitbrengen van verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars en het totaal aan volmachten in hun bezit en dit in het licht van het noodzakelijk dubbel aanwezigheidsquorum OF de 75% aanwezige aandelen.

1. **Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering:**
   De algemene vergadering duidt De Heer PERSYN Guy aan als Voorzitter van huidige vergadering.

   Stemmen tegen : nihil
   Onthouden zich : nihil

2. **Bespreking en toelichting van de jaarafrekening(en) inzake algemene onderhouds-, verbruiks- en investeringskosten voor de periode 01.11.2019 tem. 31010.2020 | periode 01.11.2020 tem. 31.10.2021 en 01.11.2021 tem. 31.10.2022**
   De rekencommissaris overloopt samen met de algemene vergadering en de syndicus de overgemaakte afrekening(en) en besluit dat de boekhoudingen correct werden opgemaakt.

   Nota:
   Syndicus zal detail en correctie verzoeken bij firma SNAET
   (cfr. einde overeenkomst)

3. **Goedkeuring van de betrokken jaarafrekening(en) EN verlenen van décharge aan de syndicus en de rekencommissaris.**
De algemene vergadering besluit de goedkeuring van de boekhouding(en) (incl. balans) voor de periode tem. 31.10.2022 en verleent décharge aan de rekencommissaris en de syndicus.

Uit te voeren correctie:
Factuur 59 (AQUAMELLA) tbv. 111,99 EUR BLOK B ipv. A

4. **Goedkeuren begroting en vastleggen werkkapitaal (periodieke geldoproepen) Reservekapitaal.**
Samen met de leden van de algemene vergadering wordt een begroting opgesteld welke noodzakelijk is om gedurende de periode van één boekjaar te kunnen voldoen aan ALLE (te verwachten) financiële verplichtingen van de vereniging van mede-eigenaars. Het werkkapitaal wordt met goedkeuring van de algemene vergadering vastgelegd op 40.000,00 EUR/boekjaar en zal indien nodig blijkt herzien worden na de opmaak van de jaarafrekening inzake algemene onderhouds- en verbruikskosten.

Vermeld bedrag zal periodiek worden opgevraagd aan de verschillende mede-eigenaars volgens hun respectievelijk aandeel in de gemene delen en dit op schriftelijk verzoek vanwege de syndicus.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

Reservekapitaal
De algemene vergadering beslist unaniem in huidig boekjaar geen bijkomende geldoproepen te doen in het reservekapitaal.

Stand reservekapitaal dd. 31.10.2022: 27.149,67 EUR

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

5. **(Her)verkiezing rekencommissaris**
De algemene vergadering duidt met unanimiteit van stemmen Mevrouw SAMOY aan als rekencommissaris. Haar opdracht neemt aanvang op heden en loopt automatisch af op de eerstvolgende algemene statutaire vergadering.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

6. **(Her)verkiezing Raad van mede-eigendom**
Bespreking.

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om te zetelen in de Raad van mede-eigendom:

De Heer LEURQUAIN
Mevrouw DE TEMMERMAN (mevr. PLETINCK)
De Heer COURTHEYN
Mevrouw WATROBA Valerie

Met unanimiteit van stemmen worden de kandidaten (zie hierboven) bekrachtigd.
Samenstelling zal volgend jaar andermaal op de dagorde worden opgenomen.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

7. **Reglement van interne orde**
Een van de verplichtingen in hoofde van de syndicus betreft de VERPLICHTE opmaak van een (onderhands) reglement van INTERNE ORDE dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering.

Dit reglement omvat enerzijds verschillende regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de Raad van Mede-eigendom, … en anderzijds het (eventueel) bestaand huishoudelijk reglement.

Nota:
Ontwerptekst(en) werden overgemaakt aan alle mede-eigenaars.

Na bespreking besluit de algemene vergadering unaniem het voorliggend reglement van interne orde goed te keuren, waarvan akte.

Ereloon syndicus voor deze bijkomende prestatie(s) zal afzonderlijk worden aangerekend volgens de tarieven voor aanvullende taken (zie beheerovereenkomst syndicus)
Verdeelsleutel V01 (totale gemeenschap)

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

8. **Schouwen | condenserende ketels**
Bespreking incl. offerte firma CRV uit GENTBRUGGE

Alle mede-eigenaars van BLOK A verklaren zich akkoord met de offerte van de firma CRV dd. 29.11.2022 tbv. 35.931,35 EUR (incl. BTW) en dit voor het installeren van 10 condenserende ketels (VAILLANT ECOTEC PLUS VCW 3296) (privatieve kost, rechtstreekse facturatie via leverancier) en het toegankelijk maken van de kokers voor het onderhoud van de CLV op de gelijkvloerse verdieping (kost ten laste van mede-eigenaars BLOK A, afzonderlijke geldoproep)

Het dient duidelijk opgemerkt dat op één schouwkanaal geen verschillende type toestellen mogen aangesloten worden, bij gebrek aan gepast gevolg is de syndicus gevolmachtigd om het nodige te doen teneinde aan deze onwettige situatie te voorkomen (lees: afsluiten niet condenserende gaswandketels)

BLOK B zal op termijn met dezelfde situatie worden geconfronteerd en besluit op heden nog geen initiatief te nemen.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

9. **Ventilatiesysteem (nazicht)**
Bespreking.
De algemene vergadering verzoekt de bewoners tijdig en correct het onderhoud van de afzuiging uit te voeren (vervangen filters, reinigen e.d)

Eigenaars verzoeken om NIET te roken in de algemene delen, pictogrammen zullen worden voorzien.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

10. **Electrische laadpalen**
Bespreking.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

11. **Zonnepanelen**
Bespreking.
Voorlopig geen verder gevolg.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

12. **Onderhoud garagepoort**
Bespreking.
Syndicus zal firma IDEM POORTEN een tussenkomst verzoeken voor nazicht/herstellen (geluidsoverlast) poort BLOK A.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

13. **Mandaat syndicus**
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord een (nieuwe) overeenkomst af te sluiten met kantoor VERSTRAETEN-SYNDIC BV (vennootschap in oprichting) en dit voor een periode van 3 jaar met aanvang op 01.01.2023 (en dus lopen tem. 31 december 2025)

Ereloon = geïndexeerd ereloon cfr. beheersovereenkomst dd. 27.12.2013 (*)

Basisereloon NIET geïndexeerd:

16,50 EUR/maand voor de appartement (20)
1,50 EUR/maand voor de autostandplaatsen (24)
Excl. BTW, huidige aanslagvoet 0% (*)
Jaarlijkse indexatie

Alle administratieve kosten zullen vergoed worden aan de syndicus, buiten de hierboven vermelde remuneratie, en dit via de financiële rekening van de vereniging van mede-eigenaars residentie VILLA MILLINIO.

Bijkomende taken en/of opdrachten zijn NIET inbegrepen in vermelde prijszetting en zullen deel uitmaken van een afzonderlijke/bijkomende remuneratie (zie bijlage aan beheersovereenkomst)

De algemene vergadering duidt De Heer COURTHEYN en de Heer PERSYN aan om de overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars residentie VILLA MILLINIO en de syndicus te ondertekenen.

De syndicus dankt voor de bevestiging van het vertrouwen.

Stemmen tegen : nihil
Onthouden zich : nihil

Nota:
Contract werd opgemaakt in 2 exemplaren waarbij één exemplaar ter inzage zal worden bijgehouden op het adres van de maatschappelijke zetel, het 2de exemplaar zal bijgehouden worden op het kantoor van de syndicus.

14. **Evaluatie van de reguliere leveringscontracten**
De Wet op de Mede-eigendom van 02.06.2010 bepaalt dat één van de wettelijke taken van de syndicus erin bestaat nav. de algemene vergadering (jaarlijkse statutaire algemene vergadering) een evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen te maken. De syndicus geeft toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten.

Lopende reguliere leveringscontracten/overeenkomsten:

SIMON LIPPENS BV: onderhoud groen (afspraak met Simon LIPPENS)
AQUAMELLA: ruimen septische put(ten)
FARYS: levering water
ENGIE: elektriciteit gemene delen
VIVIUM: brandverzekering en BA VME
DAS: rechtsbijstandverzekering
BLUMACO: onderhoud brandblustoestellen
ARDOVLAM: brandcentrale
BTV: keuring liften
DE LIFT: onderhoud liften
V&D CLEANING: onderhoud gemene delen

15. **Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter, af te wachten.**
De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden.

    Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden NA datum van de algemene vergadering.

    Op heden beslist de algemene vergadering met unanimiteit van stemmen toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn, binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter, af te wachten.

16. **Lezing door de syndicus van de genotuleerde (voorafgaande) beslissingen.**

17. **Ondertekening voor akkoord van de notulen van de beslissingen van de afgelopen algemene vergadering.**

18. **Beheersopties en varia**
Melding verhuizingen (labels bel en brievenbus)
Sleutel inkomdeuren in sleutelkluisje (reeds beschikbaar in BLOK A)
Nazicht wateroverlast (parking) bij hevige regen.

De syndicus dankt alle mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en sluit de algemene vergadering omstreeks 22u45

Opgemaakt te MELLE op woensdag 07 december 2022

(handtekeningen aanwezige mede-eigenaars)

VERSTRAETEN Peter

Syndicus
Voor de vereniging van mede-eigenaars residentie VILLA MILLINIO
Bestuurder

Het origineel verslag zal op het kantoor van de syndicus worden bijgehouden. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus aan elke mede-eigenaar worden overgemaakt EN zal eveneens worden bijgehouden in het register van de verenging van mede-eigenaars residentie VILLA MILLINIO (cfr. adres maatschappelijke zetel)

**Totaal aantal bladzijden: 6**