Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. HUNDELGEM

Hundelgemsesteenweg 48
9820 Merelbeke-Melle
KBO: 0881.029.818
Bank: BE55 7370 6925 8144 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: 07-06-2023 om 18:00

NOTULEN VAN DE VERGADERING GEHOUDEN OP WOENSDAG 7 JUNI 2023 OM 18 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

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	5	Van totaal	6		
Aandelen aanwezig	95	Van totaal	100	Aandelen %	95%

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	95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Van Hecke Marie-Christine

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1	Benoeming syndicus Vastleggen contractvoorwaarden & ondertekening contract en GDPR-overeenkomst	95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Nelly Bartkiewicz, bestuurder van Vastgoed N Beheer bv, stelt het kantoor voor en licht de eerder overgemaakte offerte voor het beheer van het gebouw toe:

- contract 1 jaar (expliciet te hernieuwen door de AV)
- ereloon per maand : €225 voor de totaliteit
- basisindex 11/2022
- aanvullende taken conform aangehechte tarievenlijst
- kosten website worden rechtstreeks gefactureerd
- geen bijkomende administratiekosten (behalve portkosten)

De AV is akkoord om de samenwerking op te starten en geeft volmacht aan de voorzitter van de vergadering om de beheersovereenkomst en overeenkomst mbt de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR) namens de VME te ondertekenen.

De opdracht gaat in vanaf heden. De syndicus doet dadelijk het nodige voor registratie van haar aanstelling in het KBO en voor bekendmaking aan de inkom van het gebouw.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
2	Overdracht dossier : Vastleggen boekjaar / beginbalans	95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Mw. Van Hecke bezorgt alle beschikbare stukken (facturen / rekeningoverzichten / detail openstaande bedragen / ...) aan de syndicus.
Tot nog toe werden er geen periodieke afrekeningen opgemaakt. Er werden provisies opgevraagd volgens noodzaak.

Er is thans een beschikbare reserve van € 436,96 (bij ING op naam van VME).
Dit bedrag zal in het lopende boekjaar worden verrekend als onverdeeld werkkapitaal volgens de aandelen totaliteit.

Verder start de syndicus de boekhouding op 1/6/2023 met een nulbalans.
De syndicus stelt voor het boekjaar af te sluiten per 31/10. Het eerste boekjaar is dus verkort (slechts 5 maanden).
Dat geeft ons de kans op de volgende AV de budgetten af te stemmen op de reële kosten.

3 Diverse bepalingen 'Reglement Interne Orde' conform de wet op mede-eigendom (1/1/2019)

Het reglement van interne orde is een uiterst belangrijk document naast de bestaande statuten.
Dit reglement moet ingevolge art. 3.85 § 32 BW o.m. bevatten:
- de regels betreffende de bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de AV;
- de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone AV plaatsvindt
- de wijze van benoeming van een syndicus;
- de omvang van zijn bevoegdheden;
-de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan

De syndicus dient het reglement van interne orde bij te werken wanneer de algemene vergadering hiertoe beslist, alsook indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen. De gewijzigde tekst dient naderhand aan de AV meegedeeld.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
3.1	Vastleggen 15-daagse periode voor het houden van de SAV	95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Op basis van het eerder vastgelegde boekjaar beslist de AV dat de jaarlijkse vergadering steeds zal gehouden worden

tussen 21 JANUARI en 5 FEBRUARI

De syndicus meldt dat de eigenaars die agendapunten wensen aan te brengen, deze schriftelijk aan de syndicus dienen te bezorgen uiterlijk 3 weken voor de eerste dag van de periode waarbinnen de AV doorgaat. Dit is 31 DECEMBER.

De syndicus zal deze gegevens mee opnemen op de verplichte aanplakking met de gegevens van de syndicus aan de inkom van het gebouw

3.2 Vastleggen bedrag mededinging

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Conform de bepalingen van de nieuwe wet op de mede-eigendom dient het bedrag waarboven mededinging (meerdere offerten op basis van lastenboek) is vereist, vastgelegd door de AV.
De AV beslist unaniem dit bedrag vast te leggen op 1.000 euro (minstens 2/3 offerten)

3.3 Melding van leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.

Elke persoonlijke binding met een door de VME aangestelde leverancier, is vooraf aan de AV mee te delen. In die optiek meldt de syndicus dat haar echtgenoot, die een zelfstandige "klusdienst" heeft (FW Klusdienst) zal instaan voor plaatsing van het syndicusbord. De AV heeft hiertegen geen bezwaar.

3.4 Goedkeuring voorliggende ontwerptekst

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

De AV beslist de voorliggende tekst goed te keuren mits volgende aanpassingen / aanvullingen :

De definitieve versie wordt ter beschikking gesteld van de eigenaars (webportaal).

4 Benoeming rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De wet voorziet dat de AV jaarlijks een rekencommissaris aanstelt, wiens verplichtingen en bevoegdheden zijn opgenomen in het reglement van interne orde.
Dit kan zowel een mede-eigenaar als een derde zijn.

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 algemene vergadering.

Hierop stelt de AV aan als rekencommissaris : Dedoncker Saraya

5 Evaluatie reguliere (onderhouds)contracten / Vastleggen te ondernemen acties

5.1 Brandverzekering / BA organen / Rechtsbijstand

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

KBC patrimoniumpolis - vervaldag 31/5
premie 2022-23 (abex 906) : +- 780 euro
polisvoorwaarden niet bekend
geen onafhankelijke RB noch BA VME

De syndicus stelt voor de polis op maktconformiteit te laten onderzoeken tegen de volgende AV.

5.2 Diverse onderhoudscontracten
- aal-, water-, pompputten
- onderhoud algemene delen, wegenis, ...
- brandveiligheid (centrale/blusssers/noodverlichting)
- ...

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

- Water > geen gemeenschappelijke aansluiting

-Elektriciteit
Gebouw wordt toegevoegd aan lopende raamovereenkomst (Engie) afgesloten in 2021 (op basis van tarieven 3/2020). De vaste tarieven blijven nog geldig tot 30/4/2024.
De AV is unaniem akkoord hierop in te schrijven en verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Aalput(ten) > controleputten opzij en vooraan in de voortuin - geen aalputten > de putten worden ter plaatse bekeken en waar nodig wordt ruimen/doorspuiten leidingen voorzien

- Schoonmaak AD > regeling : Delic Emir zal vanaf heden 1x per maand de trapzaal tot en met de eerste verdieping (incl. kelder) poetsen. Mw. Dedoncker zal de traphal vanaf de trap naar de 2de verdieping zelf onderhouden. Aankoop van producten wordt terugbetaald.

- Brandveiligheid
> blussers / pictogrammen / drukknop / sirene / rookmelder
thans is er enkel een rookmelder op de bovenste verdieping

Budget voor dergelijke werken -> Aquaflam +- 450 + BTW
Deze werken worden dadelijk opgedragen.
Ter financiering : bijzondere provisie 500 euro / aandelen appartementen. De opvraging gebeurt van zodra een rekening werd geopend.

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

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

EPC AD (verplicht vanaf 1/1/2023) is nog niet beschikbaar.
Er wordt hiertoe dadelijk opdracht gegeven aan REAS (We love buildings).
Budget : +- 400 euro
Ter financiering : bijzondere provisie 400 euro / aandelen appartementen. De opvraging gebeurt van zodra een rekening werd geopend.

6.1 Lopende opdrachten / stand van zaken

De AV vraagt volgende zaken voor te bereiden tegen de volgende AV :
- verlichting parking: instelling timer aanpassen - indien noodzakelijk vervangen
- aanvullen van de kiezelstenen op de parking

7 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

De syndicus overhandigt een eerste ontwerp van begroting. Er is daarbij te benadrukken dat vele factoren (bij gebrek aan dossier/informatie) nog onbekend zijn.

Werkkapitaal en voorschotten zijn vast te leggen op basis van de voorliggende begroting.

7.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Voorschotten
De syndicus meldt dat zij werkt met een jaarlijkse afrekening met periodieke voorschotten. De kosten voor 2023 (op basis van 12 maanden) worden begroot op zo'n 4.900 euro/jaar.

De syndicus stelt voor de voorschotten voor het eerste jaar vast te leggen op

App 0 > 135 euro per maand
App 1/2 > 100 euro per maand
Garage > 20 euro per maand

De voorschotten zijn verschuldigd vanaf 6/2023.

Basiswerkkapitaal
Daarnaast dienen ook de pieken in de facturatie opgevangen (vb betaling verzekering/OHC liften). Hiertoe stelt de syndicus voor een éénmalige basisprovisie (= permanent werkkapitaal) te voorzien van 1.250 euro te verdelen volgens aandelen:

App 0 > 400 euro
App 1/2 > 300 euro
Garage > 62,50 euro

Dit bedrag is éénmalig te betalen en wordt ingeval van verkoop terugbetaald aan de verkopende eigenaar via zijn eindafrekening.

De opvraging van alle voormelde bedragen gebeurt van zodra een rekening werd geopend.

7.2 Reservekapitaal : bepalen inleg (opt-out 80%)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus wijst de AV op de bepalingen van 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 voor het lopende boekjaar geen reservekapitaal aan te leggen.

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

Aanstelling syndicus

9 Punten volgende AV / Varia

Volgende AV : woensdag 24/1/2024 om 18 uur
- huurders gelijkvloers dienen er op gewezen dat het huisvuil op correcte wijze dient te worden aangeboden, op correcte tijdstip van ophaling, op algemene netheid en schoonmaken van de algemene delen.
- eigenaars zorgen voor onkruidverdelging en snoeien van de takken

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 07-06-2023 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19.30u.
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