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: 25-01-2024 om 18:00

NOTULEN VAN DE VERGADERING GEHOUDEN OP DONDERDAG 25 JANUARI 2024 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 : Mieke Vanhecke

		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 staat in voor het secretariaat en de verslaggeving.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 25-01-2024 om 18:00

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 1/6/2023 - 31/10/2023 (verkort boekjaar) werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Saraya Dedoncker, die hierrond verslag uitbrengt. Het verslag van de rekencommissaris wordt samen met dit verslag aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening 6/2023-10/2023, balans per 31/10/2023

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

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

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening zijn:
- inschrijving KBO / GDPR / RIO (opstart dossier)
- plaatsen brandblussers en signalisatie
- EPC gemene delen

De totale kosten bedroegen 3.896,98 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 542,07 euro

De syndicus verduidelijkt de vragen die de RC heeft overgemaakt
1/ Electrabel
In deze eerste afrekening is er een overgang van vorige naar huidige syndicus.
Omwille van deze overgang heeft Electrabel een afrekening gemaakt mbt de periode waarin Mw. Van Hecke syndicus was. Die afrekening spreekt tot 18/6/2023.

Men heeft de voorschotten na overdracht aangepast rekening houdend met nieuwe voorwaarden. Deze waren evenwel te hoog ingeschat waardoor er bij de afrekening voor de periode 19/6/23 - 17/10/2023 een teruggave was.
De huidige voorschotten werden verminderd tot 24 euro / maand.
We deden tevens het nodige om deze aansluiting als residentieel te beschouwen opdat de BTW zou aangepast worden van 21% tot 6%.

2/ Factuur Miveco (webportaal - facturatie vanaf 9/5/2023)
De periode loopt vanaf het ogenblik dat wij uw dossier hebben aangemaakt in hun systeem. Voorafgaand aan uw algemene vergadering in juni 2023 hebben wij immers uw dossier reeds moeten voorbereiden.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/10/2023 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***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*
95	0	0

Telling 95 van 95 ***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*
95	0	0

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

Het huidige mandaat loopt nog tot 6/6/2024. De overeenkomst vervalt van rechtwege op de eerstvolgende AV (in casu in januari 2025). Bij hernieuwing kan de periode best aangepast worden in functie van de periode waarbinnen de

jaarlijkse vergadering doorgaat.

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

3	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 dient aan te stellen, 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 vergadering.

Hierop stelt/herbenoemt de AV met unanimiteit SARAYA DEDONCKER aan als rekencommissaris.

4	Evaluatie reguliere leveringscontracten	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		95	0	0

Telling 95 van 95 ***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
De raamovereenkomst met vaste tarieven voor 3 jaar, vervalt per 30/4/2024
De syndicus onderzoekt de mogelijkheden tot afsluiten van een nieuwe overeenkomst. Op dit ogenblik zijn er nog geen goede 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.

- Verzekering : De lopende polis werd op marktconformiteit nagezien.

Huidige polis : KBC - multirisk + BA organen en inclusie RB : premie à abex 1041 bedraagt **+- 921 euro incl taksen** / vervaldag 31/5

Er werd offertes ALL RISK opgevraagd bij B'Cover (Baloise), Vivium en AXA door onafhankelijk makelaarskantoor Groep Blancquaert

B Cover > stuk duurder
Vivium > biedt geen All Risk aan omwille van ouderdom gebouw noch volwaardige masterclausule building aangezien er slechts 3 panden zijn.

AXA Buildimax ALL RISK (1ste risico op basis van huidige verzekerd kapitaal)
- schatting naderhand ifv onbeperkte dekking
- inclusief addendum Groep Blancquaert
> premie 657,66 euro (abex 1041)

Baloise BA organen + RB (VME + RC) > premie 92,00 euro
DAS rechtsbijstand uitgebreid > premie 188,00 euro

Totaal 937,66 euro inclusief taksen

Voor quasi dezelfde kostprijs is er een veel uitgebreidere dekking mogelijk.

De AV beslist de lopende KBC polis op te zeggen tegen vervaldag.
De voormelde polissen (AXA brand - Baloise BA VME+RC - DAS RB) worden onderschreven via Groep Blanquaert.

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

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 Aanvullen kiezelstenen op parking (TOT)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	95	0

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

Niet akkoord: VAN HECKE Marie-Christine (32 aandelen); MORTIER Lieve (5 aandelen); LAMOT Ronny (5 aandelen); DELIC Emir (29 aandelen); DEDONCKER Saraya (24 aandelen);

De vorige AV gaf aan dat het aangewezen zou zijn nieuwe/bijkomende kiezelstenen aan te voeren :

FW Klusdienst : raming ivm aanvullen van gravier (grijs 7/14)

5 ton incl. levering 340,00 €
werk & verplaatsing 172,55 €
Totaalprijs **512.55 € inc. BTW**

De AV beslist deze werken voorlopig NIET op te dragen.

5.2 Algemeen Reglement Elektrische Installaties : verplichte 5-jaarlijkse keuring installatie algemene delen (KB 5/3/2023) (TOT)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

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

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 syndicus is niet in het bezit van het meest recente keuringsverslag.
Tenzij een eigenaar een geldig attest kan voorleggen, zal het noodzakelijk zijn de gemeenschappelijke voorziening te laten herkeuren.

Op basis van het keuringsverslag zullen -zo nodig - offertes worden opgevraagd om de installatie conform te maken.
Dergelijke aanpassingswerken + herkeuring is uit te voeren binnen de 12 maanden.

Er wordt opdracht tot keuring gegeven aan ACEG.
Raming kostprijs +- 185 euro incl BTW

Verdeling van de kosten : TOTALITEIT
Uitvoering zomer 2024.

5.3 Asbestattest algemene delen (TOT)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

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

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 (prijzen incl BTW)

1 > inventarisatie + staalnames (incl.analyse) + retributie Ovam
A2 Advies : +-701,80 euro
Asbestplatform : +-713,90 euro
Asbest Inspectum : +-575 euro

We love buildings (REAS) : +- 560 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.
Verdeling : TOTALITEIT
Ter financiering wordt per 1/11/2024 een bijzondere provisie opgevraagd van 700 euro.
Uitvoering te voorzien eind 2024.

6 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

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

6.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

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

Er is een permanent werkkapitaal van 1.250 euro

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De kosten voor het lopende boekjaar worden begroot op zo'n 4.900 euro.
De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan kunnen aangehouden worden.

app A0	135 euro / maand
App A1 / A2	100 euro / maand
Gar	20 euro / maand

Na bespreking keurt de AV de begroting goed.

6.2 Reservekapitaal (opt-out 80%)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

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

Er wordt thans nog geen reservekapitaal aangelegd.

De syndicus wijst de AV op de bepalingen van BW art 3.86 §3, 1° :
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.

Basisinleg op basis van kosten vorig boekjaar (5%) : 195 euro

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

6.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende inningsprocedures

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.

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.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
8	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren	95	0	0

Telling 95 van 95 ***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 Punten volgende AV / Varia

Varia :
Mw. Mortier meldt dat ze schade aan de wagen heeft door een marter. Ze wenst de overige garagegebruikers te verwittigen.
Mw. Dedoncker zal een piepende batterij van een rookmelder vervangen.

Datum volgende AV : woensdag 22 januari 2025 om 11u

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 25-01-2024 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