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: 22-01-2025 om 11:00

VERGADERING GEHOUDEN OP WOENSDAG 22 JANUARI 2025 OM 11 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.

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 1/11/2023 - 31/10/2024 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.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1.1	Goedkeuring jaarrekening 11/2023-10/2024, balans per 31/10/2024	95	0	0

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

Naast de reguliere kosten werd het voorbije boekjaar de keuring elektriciteit AD uitgevoerd.

De totale kosten bedroegen 4.657,60 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een terug betalen saldo van 93,92 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/10/2024 goed te keuren.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus	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.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1.3	Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris	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.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
2	Benoeming syndicus / vastleggen contractvoorwaarden	95	0	0

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

Het mandaat is vervallen (6/2024). Vastgoed N Beheer bv stelt zich graag kandidaat voor hernieuwing van de overeenkomst. Daarbij kan de periode aangepast worden in functie van de periode waarbinnen de jaarlijkse vergadering doorgaat.
Er wordt een website bijgehouden en de aanvullende tarieven staan vermeld in de tarievenlijst die jaarlijks per 1/1 wordt geactualiseerd (webportaal).

De AV is akkoord de overeenkomst te hernieuwen voor een periode van 3 jaar, ingaand op heden.

De AV mandateert de voorzitter van deze AV om over te gaan tot de ondertekening van de overeenkomst namens de VME.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
3	Benoeming rekencommissaris	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 benoemt de AV als rekencommissaris : SARAYA DEDONCKER

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
Raamovereenkomst met variabele tarieven tot 30/4/2025
Mits gunstige voorwaarden kunnen bekomen worden, wordt een overeenkomst met vaste tarieven afgesloten.
De AV mandateert de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden.

- Verzekering :
AXA Buildimax ALL RISK (1ste risico op basis van huidige verzekerd kapitaal)
Baloise BA organen + RB (VME + RC) > premie 92,00 euro
DAS rechtsbijstand uitgebreid > premie 188,00 euro

Er werd een schatting uitgevoerd teneinde onbeperkte dekking te bekomen.
Huidig verzekerd kapitaal 585.741,03 (abex 1041) = 589.679,73 (abex 1048)
> schatting 780.000 (abex 1048)
Gebouw is onderverzekerd. Dit houdt een risico in.

Aangezien de huidige verzekerde waarde minstens 70% van de geschatte waarde bedraagt, is er geen verplichting tot aanpassing. Dit blijft evenwel aan te bevelen.

Aanpassing heeft stijging van de premie met ongeveer 200 euro / jaar tot gevolg.

De AV beslist de polis aan te passen.

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	Aanpassen elektrische installatie AD (TOT)	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		95	0	0

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

Keuring van de gemeenschappelijke instalaltie werd uitgevoerd op 8/8/2024
De installatie is NIET conform.

Offertes voor aanpassing en opmaak stroomschema (met oog op herkeuring voor 8/8/2025) werden opgevraagd :
Ook de bekabeling naar de stopcontacten van de AD wordt vernieuwd. Er is thans geen aarding.

DP Domotics : 1.062,95 euro
Herkeuring : +- 150,00 euro

De AV beslist de noodzakelijke werken dadelijk op te dragen.
Er wordt een bijzondere provisie van 1.200 euro opgevraagd.
Verdeling : TOTALITEIT

Er waren recent problemen met uitval van de elektriciteit AD. Mogelijk ligt een defecte buitenverlichting aan de oorzaak. Dit wordt ter gelegenheid van deze werken nagezien.

5.2 Asbestattest algemene delen > uitstel (TOT)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
95	0	0

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

De vorige AV besliste opdracht te geven tot opmaak asbestattest AD aan REAS.
Er zou hiertoe per 1/11/2024 een bijzondere provisie worden opgevraagd van 700 euro.
Verdeling : TOTALITEIT

Gelet op het uitstel dat hierin werd verleend, werd deze opdracht opgeschort.
De verplichting gaat in op 1/1/2027.

De syndicus doet ten gepaste tijde nodige.
Punt komt opnieuw aan bod in de volgende AV.

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

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	95	0

Telling 0 van 95 ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***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);

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.

Er wordt thans nog geen reservekapitaal aangelegd.
Basisinleg op basis van kosten vorig boekjaar (5%) : 233 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.

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

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
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 :

De eigenaars vragen een éénmalige opkuisbeurt te laten uitvoeren van inkom / trapzaal / kelder.
Er wordt daarnaast een rolverdeling ingevoerd:

Minstens 1 x per maand dient elke bewoner zijn deel van de gemeenschappelijke delen te poetsen :
gelijkvloers : inkomdeur + inkom
1°V : trap van 0 naar 1 + overloop
2°V : trap van 1 naar 2 + overloop

Een nieuwe deurmat (in kader) te voorzien.

Gegevens ramenwasser te bezorgen aan Saraya.

Datum volgende AV : woensdag 28 januari 2026 om 16u

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 22-01-2025 om 11:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 11u50
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