Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. DE ZONNEKANT

Gontrode Heirweg 231/239
9090 Melle
KBO: 0788.497.954
Bank: BE15 7330 6790 0030 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: 12-05-2023 om 14:00

NOTULEN VAN DE VERGADERING GEHOUDEN OP VRIJDAG 12 MEI 2023 OM 14 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 5 - 20 MEI
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 14 APRIL 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 (BW art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	3	Van totaal	3		
Aandelen aanwezig	1000	Van totaal	1000	Aandelen %	100%

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	240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Notte Paul

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

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 1/3/2022 - 28/2/2023 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Mw. Goossens. Haar verslag werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2022-23, balans en reservekapitaal per 28/2/2023	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening zijn:
- opstartkosten KBO/GDPR/RIO
- opmaak EPC algemene delen
- aanvullende premie brandverzekering (na update polis)

De totale kosten bedroegen 5.308,89 euro.

Het basiswerkkapitaal (rekeningsaldo bij overdracht) tbv 3.473,56 werd terugbetaald. Er werd een nieuw basiswerkkapitaal tbv 2.500 (volgens aandelen) opgevraagd.

Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 876,76 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 28/2/2023 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus & rekencommissaris	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

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

2	Benoeming rekencommissaris	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

Raad van mede-eigendom
Er is geen raad van mede-eigendom (gebouw < 20 kavels)

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.

Hierop benoemt de AV als rekencommissaris : Mw. Goossens

3 Evaluatie reguliere leveringscontracten
Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

De syndicus overloopt de belangrijkse leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Elektriciteit > Engie : vast tarief / raamovereenkomst voor 3 jaar loopt nog tot 30/4/2024.

- Verzekeringen :
> brand : AXA Buildimax ALL RISK
mandaat polis overgedragen naar Groep Blancquaert
De polis was niet gekoppeld aan de abex-index wat inhoudt dat premie maar ook het verzekerd kapitaal niet werd aangepast aan de levensduurte. Dit werd dadelijk aangepast.
Naderhand werd de polis uitgebreid naar type ALL RISK + voordelen groep Blancquaert (zonder meerpremie)

> BA organen : te vergelijken met "familiale voor de VME" is thans niet gedekt / voorstel Baloise
BA VME : 55 euro / jaar - BA VME + COMM : 93 euro / jaar
De AV beslist de polis BA VME te onderschrijven

> Rechtsbijstand DAS : premie op basis van lopende AXA polis
1/ na schadegeval : 90 euro/jaar
2/ uitgebreide formule : 188 euro / jaar

De AV beslist de polis RB na brand te onderschrijven

Tuin
- beperkte aanleg tuin achteraan siergrassen of dergelijk die weinig onderhoud vragen
voorstel aan eigenaars te bezorgen

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

4 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.

4.1 Brandveiligheid / signalisatie

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

Er werd offerte bekomen van Aquaflam teneinde nodige te doen met het oog op de brandveiligheid binnen het gebouw:

- plaatsen brandblussers (2)
- optische rookmelder
- drukknop & sirene
- pictogrammen

Budget materialen : 466,50 euro
Werkuren in regie.

De AV beslist deze werken dadelijk op te dragen.

5 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

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

5.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

Er is een permanent werkkapitaal van 2.500 euro (volgens aandelen totaliteit).

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De kosten voor volgend boekjaar worden begroot op ongeveer 5.500 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan dienen verhoogd te worden :

App 01-04 : 80 euro per maand
App 05 : 95 euro per maand
G1-2-4-5 : 10 euro per maand
G3 : 15 euro per maand

Na bespreking keurt de AV de begroting goed. Aanpassing van de voorschotten vanaf 1/6/2023.

5.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar / opt-out (80%)	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 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.

De AV beslist geen reservekapitaal aan te leggen.

5.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures

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.

6 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.

7	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		240	0	144

Telling 240 van 240 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van: VAN DE VELDE ROGER (144 aandelen);

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.

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

NIHIL

9 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : vrijdag 17/5/2024 om 14 uur

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 14u45.
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