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: 17-05-2024 om 14:00

NOTULEN VAN DE VERGADERING GEHOUDEN OP VRIJDAG 17 MEI 2024 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	4		
Aandelen aanwezig	586	Van totaal	1000	Aandelen %	58.6%

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	586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Notte Paul

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	586	0	0

Telling 586 van 586 ***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 1/3/2023 - 29/2/2024 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Mw. Goossens. Haar verslag werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening 2023-24, balans en reservekapitaal per 29/2/2024

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening zijn:
- leveren blusapparaten / signalisatie
- uitbreidingen verzekeringen (na beslissing vorige AV)

De totale kosten bedroegen 6.643,23 euro.
Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 728,17 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 29/2/2024 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***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*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er wordt kwijting verleend aan de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2 Benoeming rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***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 3 jaar vast afgelopen per 30/4/2024.
Er is thans een variabel contract voor 1 jaar.
De VME kan ten allen tijde van leverancier wisselen.
De syndicus volgt evolutie op en krijgt mandaat om het contract te verplaatsen.

- Verzekeringen: Groep Blancquaert
> brand : AXA Buildimax ALL RISK
> BA organen VME : Baloise
> Rechtsbijstand DAS na brand

- Tuin: FW Klusdienst (= echtgenoot syndicus)
snoeien haag + onkruidbestrijding (2x / jaar)

- Brandblussers : Aquaflam

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 AREI / elektriciteit algemene delen (KB 5/3/2023)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Vanaf 1/6/2023 wijzigt de periodiciteit van de controles van niet-huishoudelijke installaties waaronder de gemeenschappelijke delen van een VME vallen. 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 beschikt NIET over een geldig keuringsverslag van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Voorstellen ontvangen van
ACA : va 199,15 + BTW
ACEG : 150,34 + BTW (25% korting 2° ev teller)

Dhr. Notte kijkt na of er schemas beschikbaar zijn.
Er wordt tevens navraag gedaan bij een gekende keurder of er betere voorwaarden kunnen bekomen worden.

Zoniet wordt opdracht tot keuring gegeven aan ACEG.
Budget +-182 euro incl. BTW.

Op basis van het keuringsverslag zullen -zo nodig- offertes worden opgevraagd om de installatie conform te maken.
Deze worden aan de volgende AV voorgelegd.
Aanpassingswerken & herkeuring is dan uit te voeren binnen de 12 maanden.

4.2 Asbestattest algemene delen : toewijzing / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Asbestattest
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 meldt dat er net een nieuw Decreet is goedgekeurd.

Er wordt uitstel verleend voor asbestattest voor algemene delen tot 31/12/2026.

Hiermee rekening houdend wordt de beslissing verdaagd naar AV 2026.

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*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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 5.760 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan nog net kunnen aangehouden 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.

5.2 Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar / opt-out (80%)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
586	0	0

Telling 586 van 586 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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.

- gebruik van gemeenschappelijke ruimtes :
> er mag geen gebruik gemaakt worden van de stopcontacten voor persoonlijk gebruik
> er mogen geen persoonlijke spullen in de gemeenschappelijke ruimtes geplaatst worden
> geen gebruik van gemeenschappelijk water voor persoonlijke doeleinden

- onderhoud gemene delen
de bewoners dienen om beurt in te staan voor onderhoud van de volledige trapzaal inclusief ramen à rato van 1 x per

maand
er wordt een beurtenlijst opgehangen in het technisch lokaal

De AV vraagt een huishoudelijk reglement op te stellen / ontwerp wordt overgemaakt aan de eigenaars

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
7	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren	586	0	0

Telling 586 van 586 ***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.

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

- gebruik gemeenschappelijke ruimte

9 Punten volgende AV / Varia

- dorpel inkomdeur ligt los
- sluiting inkomdeur (pomp) is na te zien

Datum volgende AV : vrijdag 16/5/2025 om 14 uur

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 17-05-2024 om 14:00

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