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: 16-05-2025 om 14:00

NOTULEN VAN DE VERGADERING GEHOUDEN OP VRIJDAG 16 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	4	Van totaal	4		
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	768	0	0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Frank Gabriels

0.2 Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
	768	0	0

Telling 768 van 768 ***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 1/3/2024 - 28/2/2025 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Mw. Goossens. Haar verslag werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening 2024-25, balans en reservekapitaal per 28/2/2025	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
	768	0	0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er waren het voorbije jaar geen uitzonderlijke, grote kosten.
De syndicus deed een opvraging bij het kadaster om duidelijkheid te krijgen rond de rechtmatige eigenaar(s) van de diverse privatieven.

De totale kosten bedroegen 5.426,08 euro.
Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 745,59 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 28/2/2025 goed te keuren.

De AV dringt aan op correcte (provisie)betalingen.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
	768	0	0

Telling 768 van 768 ***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***
	768	0	0

Telling 768 van 768 ***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	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
	768	0	0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Het mandaat vervalt per 30/6/2025. Vastgoed N beheer bv stelt zich graag opnieuw verkiesbaar. Het basisereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en er wordt een website voor het gebouw onderhouden. De tarievenlijst voor de aanvullende taken wordt jaarlijks op het webportaal gepubliceerd.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 3 jaar en geeft volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de nieuwe overeenkomst te ondertekenen namens de VME.

De eerder ondertekende GDPR-verwerkingsovereenkomst blijft van toepassing.

3	Benoeming rekencommissaris	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		768	0	0

Telling 768 van 768 ***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

4	Evaluatie reguliere leveringscontracten Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		768	0	0

Telling 768 van 768 ***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
Per 1/5/2025 werd dit contract vernieuwd waarbij de syndicus de mogelijkheid heeft het tarief 'vast te klikken' op een gunstig moment (zomermaanden).
De AV verleent toestemming aan de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden.

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

- Tuin: FW Klusdienst (= echtgenoot syndicus) : snoeien haag + onkruidbestrijding à rato van 2x / jaar
- Aalput : frequentie aan te passen om de 18 maand / Aquamella (tenzij eerder probleem)
- Brandblussers : Aquaflam

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 elektriciteit AD / herkeuring voor 8/4/2026	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		768	0	0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Dhr. Notte bezorgde ons een stroomschema van de gemene delen.
ACEG stond in voor keuring van de installatie op 8/4/2025.

Er werden meerdere inbreuken vastgesteld :

Eéndraadschema / situatieschema van de installatie komt niet overeen met de werkelijkheid.
Hoofdequipotentiale verbinding(en) niet verwezenlijkt.
De doorsnede van de hoofdequipotentialegeleider is onvoldoende, niet tenminste 6 mm2.
Aardingsonderbreker naar verdeelbord

Niet gebruikte invoeringen van het verdeelbord zijn niet correct of onvoldoende afgedicht.
De nominale spanning dient duidelijk vermeld te worden op een oordeelkundig gekozen plaats.
De kabels van het type XVB, VVB, XGB en/of C/VGVB moeten mechanisch beschermd worden tot op minimale hoogte van 10cm boven vloerniveau. Buitenverlichting muurzijde garage

Er werden offertes opgevraagd bij : Ronald Wille / MT Elektro / DP Domotics

Enkel van DP Domotics (0494/987.983) voorstel ontvangen voor aanpassing en herkeuring.
Budget : 1.271,12 euro

De AV beslist de werken dadelijk op te dragen.
Ter financiering wordt een bijzondere provisie opgevraagd.
Verdeling : aandelen totaliteit

5.2 Asbestattest AD : toewijzing / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
768	0	0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onder verwijzing naar eerdere besprekingen.
Het asbestinventarisattest voor algemene delen dient ter beschikking te zijn vanaf 1/1/2027.

Hiermee rekening houdend werden actuele prijzen opgevraagd :

Vastgoedexpert : basis 635,25 incl BTW
Asbestscanner : basis 713,90 incl BTW
We love buildings : basis 496,10 incl BTW

+ Ovam-bijdrage : +59 euro
+ Samenstelling administratief dossier (syndicus) : +75 euro

Totaalbudget : +- 640 euro (obv offerte We love Buildings)

De AV beslist de opdracht toe te wijzen aan We Love Buildings (uitvoering voorjaar 2026)
Ter financiering wordt een bijzondere provisie opgevraagd per 1/3/2026
Verdeling : aandelen totaliteit

6 Agendapunten op vraag van mede-eigenaar Sigrun Van de Velde

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	0	0

Telling ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

6.1 regeling tussen huidige bewoners naar onderhoud gemeenschappelijke trappenhal. Kan hier afgesproken onderling waarbij best een verantwoordelijke aangeduid/opneemt.

er werd eerder een beurtrol afgesproken / zie huishoudelijk reglement
er wordt een geactualiseerd overzicht uitgehangen

6.2 regeling naar stickeraankoop gemeenschappelijk gebruikte groenafvalcontainer door bewoners. Idem naar bovenstaande punt/advies.

de AV is de mening toegedaan dat de bewoners dit onderling dienen te regelen

6.3 herbekijken kost tuinonderhoud gezien grotendeels opgenomen door bewoners. Behalve de grote snoeiwerken/onderhoud bij belendende tuin van buurman.

Er is enkel opdracht tot snoeien hagen & onkruidbestrijding

6.4 aansluiting van een wateropvangbak aan afvoer van garages voor tuinonderhoud/watervoorziening. Vergaarbak reeds voorzien/mogelijk.

De AV heeft geen bezwaar tot plaatsing van een wateropvang maar wenst terzake geen kosten te dragen.

6.5 graag melding aan bewoners wanneer geplande werken/onderhoudsmensen langs komen

Werken aan de gemene delen worden - in de mate van het mogelijke - vooraf aan bewoners meegedeeld

6.6 Aquamella is dit jaarlijks contractueel vastgelegd gezien momenteel weinig bewoners/nodig? Werd vroeger met meer bewoners ook aan die frequentie niet opgenomen

Gelet op recente verstopping lijkt het aangewezen periodiek te ruimen - frequentie aangepast naar om de 18

7 Goedkeuring huishoudelijk reglement (RIO) : ontwerp als bijlage

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
768	0	0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Het overgemaakte "huishoudelijk reglement" wordt besproken.

De vergadering beslist de voorliggende teksten goed te keuren.

De definitieve versie van de documenten wordt op het webportaal ter beschikking gesteld.
Verhurende eigenaars worden er op gewezen dat ze het huishoudelijk reglement tegen ontvangst aan de huurders dienen te overhandigen en in de toekomst steeds aan de huurovereenkomsten dienen toe te voegen.

Het huishoudelijk reglement is tevens uit te hangen in de inkom het gebouw.

8 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

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

8.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
768	0	0

Telling 768 van 768 ***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 5.920 euro.

Na bespreking keurt de AV de begroting goed.
De voorschotten worden voorlopig op hun huidige peil aangehouden.

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

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
0	768	0

Telling 0 van 768 ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord: VAN DE VELDE Sigyn - Helgi - Sigrun - Elli (182 aandelen); NOTTE Paul - GOOSSENS Christine (192 aandelen); HENDRICKX Katlijn (192 aandelen); GABRIELS - DECUYPER (202 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.

Op basis van 5% regel bedraagt de inleg minimaal 268,59 euro / jaar.

De AV beslist geen reservekapitaal aan te leggen.

8.3	Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures	***Akkoord*** 768	***Niet akkrd*** 0	***Onthouding*** 0

Telling 768 van 768 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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.

De AV handhaaft deze regeling.

Er zijn geen lopende inningsprocedures.

9 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.

nihil

10	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren	***Akkoord*** 768	***Niet akkrd*** 0	***Onthouding*** 0

Telling 768 van 768 ***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.

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

- huishoudelijk reglement

12 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : vrijdag 8/5/2026 om 16 uur

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 16-05-2025 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 15h20
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