

VME RES. ASCOT III

Sportstraat 172-180
9000 Gent
KBO: 0818.689.896
Bank: BE26 7340 6023 9029 BIC: KREDBEBB



Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Melle
Tel: 09 225 78 58
BIV: 506.884

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 29-02-2024 om 14:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 29FEBRUARI 2024 OM 14 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 25 FEBRUARI - 10 MAART

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 4 FEBRUARI 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 privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (BW art. 3.93 §2)

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
BIONDI - RUCKA	app. 2V / 176	☒			☐	☐		205
DE GROOTE	app. GV / 172	☐			☐	☐		0
DE GROOTE JORIS	app. 3V / 178	☐			☐	☐		0
ROBYN GRIET	app. 1V / 174	☒			☐	☐		209
VAN LONDERSELE - DE BR	app. 4V / 180	☒			☐	☐		208

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 3 Van totaal 5
Aandelen aanwezig 622 Van totaal 1000 Aandelen % 62.2%

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.

Datum: 29-02-2024 om 14:00

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Griet Robyn

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekening 2023 - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 2023 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Dhr. Van Londersele, die hierrond verslag uitbracht.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2023 en balans per 31/12/2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

In het voorbije boekjaar 2023 waren er volgende uitzonderlijke kosten :

- plaatsen brandblussers & pictogrammen
- werken lift ikv risico-analyse
- vervangen lichtarmaturen
- opmaak EPC algemene delen

De totale kosten 2023 bedroegen 14.465,86 euro. Na verrekening van de voorschotten en bijzondere provisies resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 928,61 euro.

Er is een onverdeelde reserve (saldo overdracht) van 9,10 euro.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels, de toestand van de reserve en de balans per 31/12/2023 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

1.3	Verlenen van kwijting aan de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

2	Benoeming rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 29-02-2024 om 14:00
Raad van mede-eigendom

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

Rekencommissaris

Dhr. Van Londersele geeft aan dat hij geen kandidaat meer is.

Hierop wordt Zuzanna Rucka benoemd als 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.

3	Evaluatie reguliere leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

- Elektriciteit > Engie : raamovereenkomst loopt nog tot 30/4/2024

De AV verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Schoonmaak algemene delen : De Lelie

De AV beslist de samenwerking met De Lelie stop te zetten.

De opdracht wordt toegewezen aan de firma Sina Cleaning.

- Lift : De Lift (OHC) / TBV (keuringen)

- Brandveiligheid > Aquaflam

- Verzekeringen:

De vorige AV besliste de Baloise-polis op te zeggen. Met ingang van 25/3/2023 werden volgende polissen onderschreven :

- Vivium all risk

- Das RB - uitgebreid

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)

De bekomen offertes staan ter beschikking op het webportaal. Ze kunnen op afspraak ingekeken worden op het kantoor van de syndicus.

4.1	Dossier zonnepanelen / stabiliteitsstudie Toewijzing / financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De syndicus verwijst naar de besprekingen op de vorige AV.

Er werden offertes ingewonnen voor stabiliteitsonderzoek van het dak om na te gaan welke last hierop kan worden geplaatst.

- Tecclen / geen offerte ontvangen

- Peritas :

Bezoek + controle dakdeel (1 type) : 1.452,00 euro incl BTW

Opmaak verslag : 363 euro

Regiewerk à 127,05 euro/u

- Mijn EPB

Bezoek + opmerking + berekening + verslag : 1.028,50 euro

Datum: 29-02-2024 om 14:00

In het verslag zal staan of huidige dak voldoende stevig is voor de zonnepanelen. Is het niet voldoende stevig, dan worden zones bepaald die wel belast mogen worden met zonnepanelen. Is dat oppervlak nog niet voldoende voor het gewenste aantal PV-panelen, dan stellen we enkele eenvoudige (goedkope) verstevigingen voor, hierdoor wordt de zone waar zonnepanelen op kunnen komen groter.

Om de nodige vaststellingen en opmetingen te kunnen doen, dient men van binnenuit de dakopbouw te kunnen vaststellen. Alle ruimtes onder het dak moeten toegankelijk zijn, en er moet een mogelijkheid zijn om de nodige vaststellingen te doen. Men voert geen destructief onderzoek uit. De nodige openingen om de vaststellingen uit te kunnen voeren moeten reeds op het moment van het bezoek aanwezig zijn.

De AV beslist terzake geen verdere acties te ondernemen.

De syndicus geeft aan dat de individuele eigenaar(s) die dit wensen, een dossier kunnen voorbereiden en voorleggen aan de AV.

4.2	Algemeen Reglement Electriche Installaties : verplichte 5-jaarlijkse keuring installatie algemene delen (KB 5/3/2023)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0

Telling 622 van 622 **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 keuringsverslag van de elektriciteit algemene delen.

Voorstellen ontvangen van

ACA : va 199,15 + BTW

ACEG : 150,34 + BTW (25% korting 2° ev teller)

Er wordt opdracht tot keuring gegeven aan ACEG.

Budget +-185 euro incl. BTW.

Op basis van het keuringsverslag zullen -zo nodig - offertes worden opgevraagd om de installatie conform te maken.

Aanpassingswerken + herkeuring is uit te voeren binnen de 12 maanden.

Offertes worden voorgelegd aan de volgende AV.

4.3	Asbestattest : toewijzing / financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0

Telling 622 van 622 **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 vanaf 1/5/2025
- niet nodig bij verhuur
- vanaf 2032 zal elke gebouweigenaar over een attest moeten beschikken

De syndicus bekwam meerdere offertes

1 > inventarisatie + staalnames (incl.analyse) + retributie Ovarn

A2 Advies : +-824,40 euro

ASP Consulting : +-719,95 euro

Asbestplatform : +-822,80 euro

Asbest Inspectum : +-715 euro

We love buildings (REAS) : +- 655 euro

2 > samenstelling dossier/ administratie & organisatie plaatsbezoek via de syndicus

Hiervoor geldt een forfaitaire vergoeding van 145 euro.

De vergadering beslist de opdracht te verlenen aan REAS.

Datum: 29-02-2024 om 14:00

Ter financiering wordt een bijzondere provisie opgevraagd van 800 euro.

5 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

De syndicus overhandigt de begroting voor het komende boekjaar.

5.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
622	0	0

Telling	622 van 622	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

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

Dit wordt aangevuld met kwartaalvoorschotten.

Het voorliggende budget voor BJ 2024 wordt toegelicht. De kosten worden begroot op 9.260 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan best verhoogd te worden tot 2.340 euro per kwartaal :

app 172 > 420 euro /kw
overige app > 480 euro /kw

Na bespreking keurt de AV de begroting goed.
De nieuwe voorschotten gaan in vanaf 1 april 2024.

5.2 Reservekapitaal : bepalen inleg (50%+1) / opt-out (80%)

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
0	622	0

Telling	0 van 622	Resultaat	0,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Verworpen
----------------	-----------	------------------	-------	-------------------------	---------	----------------	-----------

Niet akkoord: VAN LONDERSELE - DE BRUYNE (208 aandelen); ROBYN GRIET (209 aandelen); BIONDI - RUCKA (205 aandelen);

Er wordt op heden geen reservekapitaal aangelegd.

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.
De bijzondere reserve tbv 9.10 wordt in lopend boekjaar terugbetaald.

5.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
622	0	0

Telling	622 van 622	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.

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

Datum: 29-02-2024 om 14:00

meegedeeld.

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

NIHIL

8 Punten volgende AV / Varia

Varia
- stopcontact inkom is vast te zetten (zoon Mw. Robyn kan hiervoor mogelijks instaan)

Datum volgende AV : donderdag 27/2/2025 om 16u

Datum: 29-02-2024 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 15u15

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