

Verslag van de Algemene Vergadering VME Royal Astoria 12/03/2022

Gebouw: VME Royal Astoria(0872.977.828)

Tijdstip: 12/03/2022 10:00:00

Aanwezig: 540/1000 (54,00%) quotiteiten, 17/32 (53,13%) personen

- **Aanwezig:** [REDACTED] 33),
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stemmingspunten

- **1: Noteren aanwezigheden**

Het quorum is bereikt zodat de algemene vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

De syndicus heeft de uitnodiging voor deze vergadering verzonden naar elke mede-eigenaar op datum van 25/02/2022.

AV 12/03/2022: Corona 13/03/2021

De syndicus bedankt uitdrukkelijk de aanwezige eigenaars en de eigenaars die een volmacht hebben uitgeschreven voor deze algemene vergadering.

- **2: Aanstelling voorzitter en secretaris (50% + 1)**

[REDACTED]
[REDACTED]

Besluit: [REDACTED] wordt aangesteld als voorzitter van de AV en Immo Vandenbossche als secretaris.

De voorzitter opent de vergadering en heet de eigenaars welkom.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (540)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Goedkeuring afrekening en balans BJ 2020 (50% +1)**

De syndicus & rekeningcommissaris geven een woordje uitleg bij de afrekening. De syndicus overloopt samen met de eigenaars de balans, de globale afrekening van het gebouw en de individuele afrekening per eigenaar. Afrekening opgemaakt door Jan Verelst voor Agence Van Ravels BV.

De kosten voor boekjaar 2020 komen op een totaal van: € 24.102,00

Besluit:

De afrekening BJ 2019 wordt goedgekeurd door de AV.

De afrekening en balans BJ 2020 wordt goedgekeurd door de AV.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (306)

- Nee: **0,00%** (0)

-

-

- **4: Goedkeuring afrekening en balans BJ 2021 (50% +1)**

De syndicus & rekeningcommissaris geven een woordje uitleg bij de afrekening. De syndicus overloopt samen met de eigenaars de balans, de globale afrekening van het gebouw en de individuele afrekening per eigenaar.

De kosten voor dit boekjaar komen op een totaal van: € 27.868,00

Volgens het verslag van de AV 2019 had de kost van € 1.213,99 individueel aangerekend moeten worden aan appartement 0303. Dit was in 2020 niet opgenomen in de individuele afrekening, zie balans 2020. Dit is nu opgenomen in 2021 op de individuele afrekening.

Volgens het verslag van de AV 2019 had de kost van € 468,27 individueel aangerekend moeten worden aan [REDACTED]. Vandaag geen eigenaar meer in het gebouw. We hebben deze kost opgenomen op haar laatste individuele afrekening van de verkochte garage.

Besluit: De afrekening en balans BJ 2021 wordt goedgekeurd door de AV.

Graag verzoeken wij u het bedrag van de individuele afrekening voor 31/03/2022 te storten op de rekening van de VME.

- vragen van eigenaars: Verschil in prijs factuur € 960,14 factuur 16 schoonmaak gebouw door [REDACTED]
[REDACTED] Navragen bij de desbetreffende firma.

- eigenaar van appartement 0303 is niet akkoord met het aanrekenen van de kosten. Hij zal hiervoor de syndicus Agence Van Ravels BV (Handelsnaam Immo Vandenbossche) aanschrijven.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (430)

- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (42): [REDACTED]

■ [REDACTED]

- **5: Kwijting syndicus, commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (50% +1)**

Na controle van de boekhouding door de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom is bevonden dat alles correct verlopen is dit boekjaar.

Besluit: Er wordt kwijting verleend aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **72,55%** (296)

- Nee: **27,45%** (112): [REDACTED]

- **6: Verkiezing Raad van Mede-eigendom (kandidatuur naar syndic voor 10/03) (50% +1)**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (439)

- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)

- Blanco: (101): [REDACTED]

- **7: Verkiezing Commissaris vd Rekeningen (kandidatuur naar syndic voor 10/03) (50% +1)**

Mevr. [REDACTED]

Besluit: [REDACTED] is verkozen als commissaris van de rekeningen BJ 2022.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (540)

- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **8: Verkiezing Syndicus (50% +1)**

SyndicBureau BV (Handelsnaam: Immo Vandenbossche) is kandidaat om het beheer waar te nemen voor 1 jaar aan het huidige tarief met jaarlijkse indexering.

Eline is op het einde van 2020, 01/11/2020, bijgekomen in de firma om de taken als syndicus op te nemen. Deze periode was nodig om overdracht van dossiers te kunnen krijgen bij Jan. Jan is op pensioen sinds 06/2021 maar heeft alle afrekeningen voor BJ 2020 nog voor zijn rekening genomen. Immo Vandenbossche wenst hem te bedanken voor de jaren dienst en inzet.

De syndic contracten van Immo Vandenbossche (Agence Van Ravels BV) zijn overgenomen door [REDACTED]. Hierdoor is er voor het gebouw een wijziging van syndicus. [REDACTED] neemt de financiële voorwaarden uit het huidige contract over. Voor de VME veranderd er eigenlijk niets, uitgenomen een nieuw gezicht.

De syndicus verlaat even de vergadering zodat iedereen vrij kan spreken.

Besluit:

- SyndicBureau BV wordt verkozen voor 1 jaar.
- de voorzitter van de algemene vergadering mag de overeenkomst van de syndicus ondertekenen.
- de mede-eigenaars gaan akkoord om [REDACTED] aan te stellen als syndicus voor VME Royal Astoria, onder de BV SyndicBureau (0738.445.261).
- Noch [REDACTED], Noch Immo Vandenbossche BV, Noch SyndicBureau BV kunnen verantwoordelijk of aansprakelijk gesteld worden voor eventuele fouten in het beheer onder de vorige syndicus, Agence Van Ravels BV (0416.941.335 handelsnaam: immo Vandenbossche).

Wij werken vanaf heden zoveel als mogelijk op afspraak. Indien u graag op kantoor wenst langs te komen, mail of geef een belletje zodat u niet voor een gesloten deur staat.

Regelmatig moeten wij sluiten tijdens de openingsuren voor interventie in een gebouw, vergaderingen, werfopvolging, afspraken,...

Wij werken vanaf heden ook 2 namiddagen met gesloten deuren, om de werkdruk behapbaar te houden.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (540)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **9: EPC gemeenschappelijke delen (50%+ 1)**

Verplicht vanaf 2022. Boetes tussen de € 500,00 en € 5.000,00.

Offerte:

- Vansteen BV €1250 + BTW
- Keurteam € 1390 + BTW

Besluit:

- de goedkoopste mag dit uitvoeren

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (497)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (43): [REDACTED]
 - Blanco: (0)
- **10: Offerte Lift (2/3)**

De aangeschreven firma's waar wij tot op heden geen offerte van mochten ontvangen: Otis, Kone, Leten liften (verwachten we elk moment).

Ontvangen offertes:

- Coopman Orona €49.180,00 + BTW
- TK Elevator €72.520,00 + BTW
- Europa Lift (via eigenaar) +/- €35.000,00 + BTW
- Herbo liften: geen interesse voor opmaak offerte

Besluit:

- Er zijn niet voldoende offertes, de syndicus zal hiervoor op een later tijdstip een BAV organiseren.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Blanco: (0)
- **11: Evaluatie contracten (50% +1)**

Volgende leveranciers hebben contracten die minstens jaarlijks of maandelijks opzegbaar zijn:

Vaste Leveranciers:

- AG Insurance
- BTI
- Cloet Clean
- Elindus
- Farys
- Immo Vandenbossche
- M2M Tec
- Sicli Fire Protection
- Slotenmaker.be
- TK Elevator
- Zeron

Op afroep:
Dakpunt
TT Heating
Bonjé
Depoorter

opmerkingen:

- Schoonmaakploeg: niet in het weekend poetsen. Op een weekdag. Offertes.
- Gebouw met respect behandelen! GEEF DIT DOOR AAN UW HUURDERS!
- Eigenaars wensen een andere verzekeringsmakelaar

Besluit: De leveranciers die opnieuw verkozen worden, mogen verder werken voor de residentie voor BJ 2022. Indien mogelijk mag de syndicus in samenspraak met de RVME betere contracten afsluiten voor BJ 2022.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (511)
 - o Nee: **0,00%** (0)
 - o Onthouding: (29): XXXXXXXXXX
 - o Blanco: (0)
- **12: Budget 2022 (50% +1)**

Het budget wordt tijdens de AV overlopen.

€ 30.000,00 is voorlopig voorzien in het budget 2022. Dit komt op € 3/10.000 per quotiteit.
Het werkkapitaal van de VME is voorlopig toereikend om de vaste kosten te betalen van het komende boekjaar. De syndicus vraagt toch een verhoging van het werkkapitaal naar €37.500,00. De eertse 3 maand van elk kalenderjaar, voor opmaak van de afrekening moeten ook betaald kunnen worden. Vandaag is het werkkapitaal van de VME € 32.885,36.

5% van de kosten is de minimum opvraging voor het reservefonds: € 1.395,00.

Besluit:

Er wordt 50.000,00 euro opgevraagd voor boekjaar 2022 voor het reservefonds, dit is € 5/quotiteit voor het reservefonds. Opvraging juni.

€ 4.614,64 is het bedrag waarmee het werkkapitaal verhoogd wordt, dit is € 0,46/quotiteit voor extra werkkapitaal. Opvraging in mei.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (540)
 - o Nee: **0,00%** (0)
 - o Onthouding: (0)
 - o Blanco: (0)
- **13: Reglement van interne orde - RIO (50% +1)**

De syndicus legt het huidige RIO voor aan de AV.

Wijziging aanbrengen in RIO:

- glas, vuilzakken en papierkarton moet u privaat buiten zetten. NIET IN DE GEMEENSCHAP! Geef dit door aan uw huurders!

Besluit: Het aangepaste RIO treedt onmiddellijk in werking.

Verdeelsleutel: 10 1000 /1000 - Totaal van Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (482)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (29): ██████████
- o Blanco: (29): ██████████

• **14: Varia - Vragen van eigenaars**

De stemresultaten worden overlopen.

Vragen van eigenaars:

- nieuwe mat in de inkomhal

- elke 6 maand de watertellers opnemen in de kelder

- verhuurders: informeer uw huurders over het reglement van interne orde, vuilzakken correct wegbrengen naar een container of meenemen naar huis.

- verwijderen van uitstekend betonijzer als u via de garagepoort naar beneden gaat.

- klink herstellen op het gelijkvloers

- koepels op het dak reinigen

- bellenbord namen aanpassen en brievenbussen nakijken of het de juiste eigenaars zijn

- armaturen in de traphal hebben gaten in de kap. Deze moeten vervangen worden.

- herschilderen van de traphal en overlopen van de verdiepen.

Vermoedelijk zal de eerstvolgende AV plaatsvinden op: 11/03/2023 om 10u, 14u of 16u.

De punten die u wenst te bespreken tijdens de algemene vergadering, dienen schriftelijk en minstens drie weken voor het begin van de vijftien daagse vergaderperiode aan de syndicus overgemaakt te worden.

M.a.w. de vragen moeten ten laatste op **22 februari** aan de syndicus bezorgd worden. (de algemene vergadering heeft plaats in de periode tussen 16 en 31 maart).

Alle punten op de dagorde werden besproken, einde van de vergadering om 18u45.

Het verslag wordt ondertekend door de voorzitter en de nog aanwezige eigenaars.