

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Residentie De Rode Beuk – Ondernemingsnummer: 0840.833.315

20 februari 2024 om 18u00
Locatie: Thuisdiensten Machelen

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 17/23
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 8.071/10.000

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.
De vergadering wordt geopend om 17u30.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van _____ als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars.

1. Onderhoud brandblussers: Icadis
2. Onderhoud bel en parlofoon: Lesci
3. Onderhoud waterverzachter: Kinetico
4. Onderhoud garagepoort: Assa Abloy
5. Schoonmaak gebouw: JM Cleaning Service
6. Tuinonderhoud: Dries Roekens
7. Water algemene delen: Farys
8. Elektriciteit algemene delen: Engie-Electrabel
9. Syndicus: Syncura
10. Brandverzekering: AG Insurance

- De traphal van gelijkvloers naar kelder wordt ondermaats geïnspecteerd. De syndicus vraagt om foto's door te sturen bij vaststellingen zodat dit kan aangekaart worden bij de schoonmaakfirma.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (7746)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Goedkeuring van de rekeningen en balans voor het voorbije werkjaar 2023 (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het afgelopen werkjaar bedragen **€50.075,90**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€48.807,44**.

Stand werkkapitaal: €15.212,94

Stand eenmalig werkkapitaal: €10.000

Stand reservekapitaal: €44.891,52

- **De rekeningcommissaris stelt voor om de tegoeden van afgelopen boekjaar niet uit te betalen aan de eigenaars en dit in het nieuwe boekjaar te aanzien als bijkomend werkkapitaal.**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **6: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 55.050.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **7: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot €55.000** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**maandelijks**) aan te houden. Dit is het advies van de syndicus op basis van de begroting.

De VME stemt erover om geen verhoging van de provisies uit te voeren maar de tegoeden van afgelopen boekjaar op te nemen als werkkapitaal in huidig boekjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Aanleggen permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen dat fungeert als buffer op de zichtrekening.

De syndicus stelt dus voor dit bedrag vast te leggen op € 13.750 en nog €3.750 extra op te vragen. Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij een eigendomsoverdracht (vb. verkoop van het privaatief), na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 44.891,52. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om €0,50 per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **15,83%** (1278)
- Nee: **84,17%**

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan het college van rekeningcommissarissen, Patricia en Herman, voor de hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **11: Décharge en kwijting aan _____, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan _____, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12: Décharge en kwijting aan _____, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan _____, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Décharge en kwijting aan _____, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan _____, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)

- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **14: Décharge en kwijting aan _____, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan _____ lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **15: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **16: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van _____ tot rekencommissarissen voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **17: Verkiezing kandidaat _____ als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van
Mede-eigendom.

als lid van de Raad van

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: Verkiezing kandidaat _____ als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van
eigendom.

als lid van de Raad van Mede-

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19: Verkiezing kandidaat _____ als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van
eigendom.

als lid van de Raad van Mede-

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **20: Verkiezing kandidaat _____ als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van
Mede-eigendom.

als lid van de Raad van

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **21: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **22: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **23: Bekräftiging aangepast Reglement van Interne Orde (RIO) (meerderheid 1/2+1)**

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een onderhands reglement van interne orde, dat ter bekräftiging wordt

voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement. De teksten werden meegestuurd in bijlage met de uitnodiging tot deze jaarvergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het voorliggend reglement van interne orde. De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het opmaken van het RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder “aanvullende prestaties” en verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **24: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **25: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle

beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8071)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **26: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

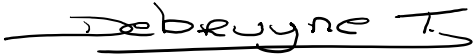
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen. De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u30 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Thuisdiensten Machelen

datum 20/02/2024

Handtekening secretaris: 

Handtekening Voorzitter: 

*** Opmerkingen tijdens vergaderingen**

- De syndicus vraagt 3 offertes op om alle parlofoons te vervangen tegen de volgende Algemene Vergadering.
- Blad aftekenen door Kinetico gebeurd niet. Zal doorgegeven worden door de syndicus.
- De gemeente vroeg opnieuw tussenkomst in de factuur van _____ voor het snoeien van de boom in de voortuin. De VME heeft schriftelijk bevestiging gekregen dat dit ten laste van de gemeente zou vallen. De VME is van mening dat deze factuur niet ten laste van de VME mag komen.

Details