



**VME Residentie Antares (Carnotstraat 27-29)
STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
KBO gebouw: 0850.421.170**

Datum: woensdag 19 april 2023

Aanvangsuur: 19 uur

Locatie: Lange Winkelhaak + Zoom (hybride)

1: Ondertekenen aanwezigheidslijst & controle volmachten

In naam van Co Dominus Beheer, heten wij u van harte welkom.

Syndicus stelt ter kennis dat dit een 2de zitting van de statutaire Algemene Vergadering betreft aangezien er op de 1ste zitting dd. 01/03/2023 onvoldoende eigenaars aanwezig waren. Bijgevolg kan rechtsgeldig vergaderd worden over de dagorde van de initiële vergadering dd. 01/03/2023. De aanwezigheidslijst van deze 2de zitting wordt ondertekend en blijft bewaard ten kantore van de syndicus.

5164/10000 (51,64%) quotiteiten, 16/32 (50,00%) personen zijn aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd. Betreft 2^{de} zitting van de statutaire AV waardoor ongeacht het aantal aanwezigen rechtsgeldig kan gestemd worden over de dagorde.

2: Samenstelling van het bureau (stemming 50%+1)

De wet op mede-eigendom bepaalt dat de vergadering dient voorgezeten te worden door een aanwezige mede-eigenaar.

De samenstelling van het bureau van de Algemene Vergadering:

- Kandidaat voorzitter: ██████████
- Kandidaat secretaris en stemopnemer: Co Dominus Beheer bvba

Beslissingen worden genomen op basis van schriftelijke stemming en registratie eigenaarsapplicatie Dobby. De notulen van de algemene vergadering met vermelding van de resultaten van de stemmingen worden na de vergadering ondertekend door de voorzitter.

Binnen een termijn van uiterlijk 30 dagen bezorgt de syndicus aan iedere eigenaar het volledige verslag van de AV. Eigenaars behouden de individuele verantwoordelijkheid om desgevallend hun huurders in kennis te stellen van de besprekingen en beslissingen van de Algemene Vergadering

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/01/2022 - 31/12/2022 (stemming 50% +1)

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 31/12/2022.

Voor de volledigheid geeft de syndicus tijdens de Algemene Vergadering nog een beknopte toelichting van het kostenoverzicht, de vermogensstaat, de verdeelsleutels en de individuele afrekeningen.

- Totale kosten voor het boekjaar 01/01/2022 - 31/12/2022 bedragen € 87.701
- Opgevraagde provisies werkkapitaal voor het boekjaar bedragen € 85.080,00
- | | <u>31/12/2022</u> | <u>Achterstal na afrekening 31/12/2022</u> |
|--|-------------------|--|
| | 2.550,18€ | 2.324,23€ |
| | 929,00€ | 1.080,10€ |
| | 493,91€ | 0€ |
| | 733,74€ | 0€ |
| | 48,62€ | 0€ |
| | 135,00€ | 0€ |
| | 160,00€ | 0€ |
| | 4.148,62€ | 3.434,04€ |
| | 3.536,82€ | 0€ |

(*) Eigenaarssaldo ex-huurster conciërgewoning niet meer te recupereren zijn dient per 31/12/2022 afgeboekt te worden als uitzonderlijke kost.

(*) Verkopende ██████████ eageeren op invordering van syndicus m.b.t. eindafrekening 31/12/2021. Aangezien uitstaand saldo t.b.v. 318,91€ niet opweegt tegen een de kosten van een juridische invorderingsprocedure wordt voorgesteld om ook dit eigenaarssaldo per 31/12/2022 af te boeken als uitzonderlijke kost. Syndicus is in dit dossier bereid om commerciële geste toe te staan onder vorm van creditnota ten belope van de 175,00€ i.f.v. administratieve kost welke wordt aangerekend bij een verkoopdossier, maar dus ook niet ingevorderd zal kunnen worden bij de ex-eigenaars

(**) Lopende invorderingsprocedures advocaat

(***) Uit gedetailleerd nazicht van de eigenaarsrekeningen van vorige boekjaren is gebleken dat syndicus Co Dominus Beheer ook voor conciërgestudio (= 0 quotiteiten) ereloon heeft toegerekend op VME Antares. Aangezien dit een eigen fout is van de syndicus is deze breed om een commerciële geste toe te staan ten belope van het verkeerdelijk doorgerekende ereloon. Hiervoor zal nog een creditnota ingeboekt worden dd. 31/12/2022 ten belope van 527,00€

(***) Verbruikskosten (elektriciteit / water /mazout) conciërgestudio werd afgelopen boekjaren niet verrekend met de huuropbrengsten, noch afgerekend met de huurder en kunnen omwille vertrek van ex-huurster naar het buitenland niet gerecupereerd worden. Conform huurcontract was in de maandelijkse huur een bedrag van 80,00 €/maand inbegrepen als voorschot op de jaarlijkse verbruikskosten (= 960,00€ per jaar)

<u>Verbruik mazout & water</u>	
o 31/12/2018 (saldo overdracht syndicus)	281,30€
o 31/12/2019	848,00€
o 31/12/2020	948,87€
o 31/12/2021	<u>931,65€</u>
	3.009,82
o 31/12/2022	816,70€

Saldo had in principe jaarlijks in mindering dienen gebracht te worden van de huuropbrengsten. Concreet betekent dit dat afgelopen boekjaren principieel te veel huuropbrengsten in mindering werden gebracht van gemeenschappelijke onkosten. Deze administratieve vergissing werd tot op heden niet eerder opgemerkt door syndicus, noch door rekeningcommissaris en bovendien werd de VME-boekhouding afgelopen jaren tekens unaniem goedgekeurd zonder opmerkingen. In dit opzicht zal het openstaand saldo t.b.v. 3.009,82€ op de eigenaarsrekening van "VME Antares" in huidige boekjaar als uitzonderlijke kost in mindering dienen gebracht te worden van de huurinkomsten van afgelopen boekjaar geboekt te worden. Om de individuele afrekeningen van het afgelopen boekjaar 31/12/2022 niet nadelig te belasten zal een verrekening gemaakt worden op het éénmalig vast werkkapitaal ten belope van 3.000€ (verdeling volgens quotiteiten) zodoende dit te brengen van 20.000€ tot 17.000€

- Afrekeningen Afrekeningen & creditnota's Engie dd. 01/01/2023 (gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik periode 21/11/2021 tot 01/12/2022) ten belope van dienen verwerkt te worden in boekhouding per 31/12/2022
- Historisch leverancierssaldo Calpam (ex-Fidimco) t.b.v. 2.459,34€ af te boeken als uitzonderlijke kost dd. 31/12/2022
- Techem: syndicus ontving recent de definitieve afrekeningen dd. 31/12/2022 Tot en met vorig boekjaar vermelde de documenten van Techem enkel de privatief gemeten verbruiken, doch vanaf dit jaar dient Techem ook effectief een verrekening op te maken. Echter de informaticasystemen van Techem laten het technisch niet toe om het "vastrecht koud water" in de berekening te extrapoleren en afzonderlijk forfaitair af te rekenen per kavel (= 1/45ste).

In dit opzicht is de AV unaniem akkoord om de individuele afrekeningen definitief in de VME boekhouding op te nemen conform de historische berekening van de VME en dus niet in overstemming te maken met de detail van afrekening van Techem.

Tot slot licht de syndicus toe dat de verbruiksstatistieken enigszins optisch worden beïnvloed aangezien de kanteldatum van de Techem metingen gebeurt 31/10 en de afrekening wordt gevraagd tot 31/12 waardoor Techem jaarlijks manuele correcties dient door te voeren.

Dienaangaande gaat de syndicus over tot stemming ter goedkeuring van de definitieve VME-boekhouding boekjaar 31/12/2022. De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar de individuele afrekeningen dewelke door goedkeuring van de VME-boekhouding definitief worden.

Beslissing: Ja 100,00% (4716) Akkoord: de voor de AV verstuurd ontwerpafrrekeningen worden aangepast conform bovenvermelde opmerkingen/beslissingen en gelden vanaf heden als definitieve afrekening. De syndicus bezorgt iedere mede-eigenaar nog een aangepaste versie van de VME-boekhouding en bijhorende individuele afrekeningen. Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 14 dagen na de AV op rekening van de VME. Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, op het rekeningnummer dat bij de syndicus bekend is en dit van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

4: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 31/12/2023 (stemming 50% +1)

Artikelen 3.78 en 3.100 BW. De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede eigenaar is, en die de rekeningen van de VME controleren, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van interne orde worden bepaald.

De commissaris van de rekeningen zal na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren. De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. In de beheersovereenkomst van de syndicus is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Geen aanwezige kandidaat rekeningcommissaris onder de aanwezige eigenaars, bijgevolg registreert de syndicus onthouding voor alle eigenaars op dit agendapunt

5: Kwijting leden Raad van Mede-eigendom 01/01/2022 - 31/12/2022 (stemming 50% +1)

Het mandaat van de leden Raad van Mede-eigendom is heden beëindigd. In dit opzicht wordt de vergadering verzocht kwijting te verlenen aan de leden Raad van Mede-eigendom:

- 

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

6: Benoeming leden Raad van Mede-eigendom boekjaar 31/12/2023 (stemming 50% +1)

De Wet Mede-eigendom voorziet in de verplichte aanstelling van een Raad van Mede-Eigendom vanaf >20 appartementen

De Raad van Mede-eigendom (= RvME) controleert of de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Naast zijn controleopdracht, kan de raad ook andere 'specifieke' opdrachten en delegaties krijgen (duur max. 1 jaar), mits de AV daartoe specifiek met normale meerderheid tot beslist.

Kandidaat: [REDACTED] er worden geen algemene mandaten verleend aan de RvME

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

7: Kwijting Co Dominus Beheer voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer boekjaar 31/12/2022 (stemming 50% +1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus (Co Dominus Beheer)

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

8: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten (stemming 50% +1)

Verzekering: geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

- Blokpolis: KBC
- Burgerrechtelijke aansprakelijkheid: AXA

Brandveiligheid: Sicli Fire Protection - geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Camerabewaking: Tim Security - onderhoud en beheer camerasysteem over te dragen aan vaste elektriciën Faracom

Lift: geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

- Onderhoud: Ora liften
- Keuring: Konhef

Syndicus neemt initiatief om in samenspraak met dhr. Vandervoort om lift nr. 2 te modernisering en terug in dienst te stellen

Onderhoud verwarming: Bondec - geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Onderhoud ramenwas: Atalian Global Services - geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Septische put: Roefs Cleaning (op afroep) - geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Onderhoud gemene delen: Cleaning professionals - geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Opname tussenmeters privaatief verbruik verwarming & water: Techem - geen verdere opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

9: Goedkeuring verkoop studio (conciërge) + aanpassing basisakte (stemming éénparigheid)

Sinds enkele maanden is de huurster vertrokken en stelt zich de vraag of de studio verder dient verhuurd te worden of toch niet beter kan geopteerd worden om deze gemeenschappelijke studio te verkopen en verkoopopbrengst te reserveren in het reservefonds om toekomstige grote onderhoudskosten mee te financieren.

In dit opzicht ontving de syndicus van mede-eigenaar een bod te belope van 75.000€

In geval zou beslist worden tot verkoop van de studio zal ook een herberekening dienen gemaakt te worden van de quotiteiten en bijgevolg ook wijzigende akte dienen verleden te worden.

In geval van negatieve stemming zal de VME moeten beslissen om de studio opnieuw te huur te stellen of om deze kosteloos ter beschikking te stellen van een conciërge.

Aanwezige eigenaars zijn unaniem akkoord om te latere beslissing de studio opnieuw te verhuren. Alvorens de studio effectief terug te huur te stellen door tussenkomst van een immobiliënmakelaar zal overleg worden geplaagd met dhr. Vandervoort die mogelijks geïnteresseerd is om deze studio te huren.

10: Goedkeuring begroting en werkkapitaal boekjaar 2023 (stemming 50%+1)

Het éénmalig vast werkkapitaal (= financiële buffer) bedraagt € 15.000,00

Mede gelet op de algemene kosten- en indexstijgingen stelt de syndicus een jaarbegroting voorop ten belope van +- 90.000€ (= incl. verrekening huuropbrensten studio conciërge). Bijgevolg brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal vanaf 01/06/2023 te verhogen van € 7.090,00/maand tot 7.500,00 €/maand in geval de conciërge studio opnieuw zou verhuurd worden.

Beslissing: Ja 93,34% (4402)

11: Goedkeuring reservekapitaal boekjaar 2023 (stemming 50% +1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reservefonds toe aan de Algemene Vergadering.

Reservefonds dd. 31/12/2022: € 43.303,32 (= 100% gereserveerd voor investering hernieuwing gemeenschappelijk verwarmingsinstallatie)

12: Goedkeuring verlenging mandaat syndicus (stemming 50% +1)

Artikels 3.084 tot 3.100 B.W.: De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket van syndicus Co Dominus Beheer en de hieromtrent bedongen vergoeding en/of tarifiering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aanvullende en buitengewone opdrachten. De overeengekomen basistarieven zijn herzienbaar in geval van verlenging en/of uitbreiding van het algemeen takenpakket; hetzij de uitbreiding van de aanvullende en buitengewone opdrachten.

- De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van de 'normale' opdrachten worden vanaf 01/05/2023 vergoed door een verhoogd ereloon t.b.v. € 900,00/maand.
- Supplementaire kosten buiten syndicusovereenkomst: digitale eigenaarsapplicatie "Dobby" ten belope van 348,48 € per jaar (= geïndexeerd in 2022), kostprijs rechtstreeks gefactureerd door externe software leverancier (Zeron Technology) ten laste van voltallige VME.

De Algemene Vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden, doch met een maximale duurtijd van 3 jaar

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

Het is de wettelijke verplichting van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) om verschillende (persoons)gegevens van de mede-eigenaren te bewaren en te verwerken (= GDPR). De VME stelt Co Dominus Beheer aan om deze taak op zich te nemen. In dit opzicht wordt de verwerkingsovereenkomst, conform Art. 28 van de AVG, opgesteld tussen de VME (verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus Co Dominus Beheer (verwerker). Tevens moet de VME een register bijhouden met de verwerkingsactiviteiten van de VME. Hierin worden o.a. gegevens bijgehouden over de verwerkingsdoeleinden, beschrijving van de categorieën van betrokkenen, bewaartermijnen, ... Om zich in regel te stellen met de wettelijke verplichtingen inzake GDPR mandateert de VME de syndicus tot het opmaken van de overeenkomst en register.

13: Actuele wettelijke keuringen mede-eigendom (stemming 50% +1)

1. EPC gemene delen:

Op vorige AV 23-06-2022 werd er beslist om de aanvraag voor het opmaken van het EPC attest gemene delen pas in te plannen na de uitvoering van de dakwerken en de vernieuwing van de stookplaats.

In dit kader bevestigt dat de aanvraag van de VME-lening voor de noodzakelijke dakwerken vorig jaar nog niet kon worden goedgekeurd omwille van te recente eigenaarsachterstallen. Bijgevolg verzoekt de syndicus de aanwezige eigenaars of voorafgaandelijke een geactualiseerde offerte voor de dakwerken (= via dakwerken Daniel L'eau) dient aangevraagd te worden al dan niet in combinatie met een nieuwe indiening van het kredietdossier op naam van de VME voor de dakwerken

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

2. AREI:

De Vlaamse Codex Wonen behandelt o.a. uitdrukkelijk de algemene woonkwaliteit van residentiële gebouwen. In geval van vastgestelde inbreuken op de algemene woonkwaliteit kan door de overheid penalisierend opgetreden worden.

Defecten in een elektrische installatie kunnen brand of elektrocutie veroorzaken. Daarom moeten elektrische installaties (ingebruikname na 1981) verplicht gecontroleerd te worden door een erkend controleorganisme volgens AREI:

- om de 5 jaar voor "niet huishoudelijke" installaties
- om de 25 jaar voor "huishoudelijke" installaties (= wooneenheden: huis, appartement + gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw uitgezonderd de technische lokalen)
- iedere belangrijke wijziging, verzwaring of uitbreiding van de installatie

Een niet conforme (gemeenschappelijke) elektriciteitsinstallatie wordt in de Codex gecatalogeerd als inbreuk van zwaarste categorie en kan de onbewoonbaarheid van één appartement of het volledig appartementsgebouw tot gevolg hebben.

Bijgevolg brengt de syndicus ter stemming mandaat te bekomen voor:

- nazicht en regularisatie van de gemeenschappelijke elektrische installatie door een professioneel elektricien voorafgaand aan de keuring
- bij gebreke, het laten opmaken van een ééndraad schema van de gemeenschappelijke elektrische installatie
- bij gebreke, het laten opmaken van een situatieschema van de gemeenschappelijke elektrische installatie
- aanbesteden van een AREI-keuring aan een erkend keuringsorganisme

Beslissing: Ja 100,00% (4716)

3. Asbestinventaris

Een asbestinventaris is een document dat de asbesthoudende materialen in een gebouw beschrijft. Voor elk materiaal of gebouwonderdeel waar asbest in zit, geeft de asbestinventaris advies om het asbest veilig te beheren of te verwijderen (= gevels, schouwen, regenafvoer, leidingisolatie maar ook asbest in pleisterwerk, vloeren, vensterbanken, lambrisering).

Voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw dient een asbestinventaris opgemaakt te worden uiterlijk 2025.

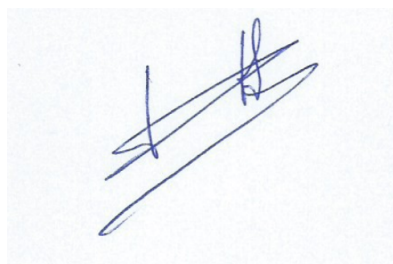
Beslissing uit te stellen tot volgende AV

14: Varia en rondvraag

Kennisgeving dat er GEEN gerechtelijke procedures door of tegen de VME worden gesteld.

Syndicus zal in samenspraak met dhr. Vandervoort zijn loodgieter langs sturen in de winkels om de gemeenschappelijke afvoeren aan te passen om de wateroverlast van de studio's op de 1ste verdieping aan te passen

Co Dominus Beheer
Syndicus

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes, likely representing the name of the syndic.