



VME Residentie Bischoppenhoflaan 152
STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING 2^{de} zitting
KBO gebouw: 0835.763.975

Datum : Donderdag 21 December 2023

Locatie : Dots Coworking

• **1: Ondertekenen aanwezigheidslijst & controle volmachten**

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

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze vergadering.

• **2: Goedkeuring samenstelling van het bureau AV**

De samenstelling van het bureau van de Algemene Vergadering:

- Kandidaat voorzitter: dhr. [REDACTED]
- Kandidaat secretaris & stemopnemer: Co Dominus Beheer

Beslissingen worden genomen op basis van mondelinge stemming (of 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

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/10/2022 - 30/09/2023**

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 30/09/2023.

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 01/10/2022 - 30/09/2023 bedragen € 9.061,87 (waarvan € 441,28 zal worden overgedragen naar volgend boekjaar)
- Opgevraagde provisies werkkapitaal voor het boekjaar bedragen € 10.560,00

Dienaangaande gaat de syndicus over tot stemming ter goedkeuring van de definitieve VME-boekhouding boekjaar 30/09/2023. De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar de individuele afrekeningen dewelke door goedkeuring van de VME-boekhouding definitief worden.

De voor de AV verstuurde ontwerpboekhouding en bijhorende individuele afrekeningen worden in geval van hoger vermelde opmerkingen/correcties aangepast en gelden desgevallend als definitieve afrekening van het afgesloten boekjaar. Bij gebreke van opmerkingen geldt de voor de AV verstuurde ontwerpboekhouding en afrekeningen als definitief maar zullen als ook nog bij het versturen van het definitieve verslag mee worden verstuurd.

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.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 30/09/2024**

De commissaris van de rekeningen of college van commissarissen van de rekeningen zal / zullen 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. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars.

In de beheersovereenkomst van de syndicus is één jaarlijks nazicht inbegrepen.

De syndicus brengt de kandidatuur van dhr. [REDACTED] ter stemming voor akkoord.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

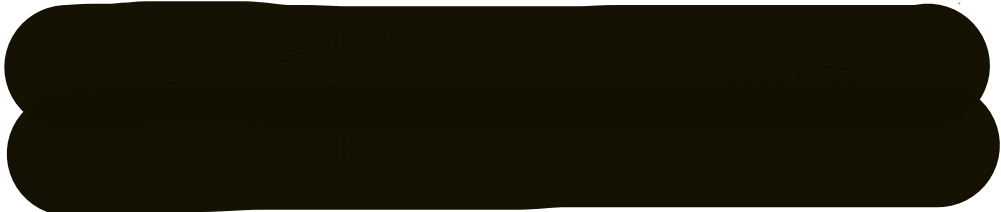
Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Kwijting Co Dominus Beheer voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer boekjaar 30/09/2023**

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus (Co Dominus Beheer) voor het gevoerde beheer.



Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten**

Verzekering: geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

- Blokpolis: AXA Building Premium (816.976.421)

Brandveiligheid: Icadis - geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Septische put: Roefs NV, op afroep (laatste lediging 2018), geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Onderhoud gemene delen: in eigen beheer - geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Goedkeuring uitvoeren gevelrenovatie (incl. aanbrengen isolatie)**

Conform de besprekingen tijdens de algemene vergadering dd. 20/12/2022 werd voorzien in een offerte gevelherstel door firma Betotec:

Totaal: 13740,78 €

De syndicus vraagt aan Becotec om de offerte uit te breiden naar inclusie van de achtergevel van het gebouw. Toegang tot de achterzijde voor opmaken offerte wordt voorzien door dhr. [REDACTED]

Een mandaat wordt verleend aan de syndicus om de uitgebreide offerte goed te keuren.

Opmerking: opvoegen elastische kit rond ramen na herstellingswerken niet inclusief = €21 / lopende meter (in regie. Ter voorkomen van liquiditeitsproblemen ten gevolge van werken in regie wordt voorzien in beschikbare fondsen ten bedrage van 110% van de totale offerteprijs.

De werken worden gefinancierd via additionele provisie-opvraging.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)

- Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **8: Goedkeuring elektriciteitswerken naar keuring**

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 penaliserend 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 Boek 1 van het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI)

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 werd een controlebezoek uitgevoerd door PSC Elektro:

- Vernieuwen verdeelbord
- Vernieuwen drukknoppen/schakelmateriaal traphal en kelder
- Vernieuwen bekabeling traphal & kelder
- Aarden van water en gasmeters
- Opmaken elektrische schema's
- AREI-keuring via ACEG

Totaal: € 4.247,50 btw incl.

Mede-eigenaars zullen een bijkomende offerte voorzien. Indien deze offerte voordeliger is dan de voorliggende offerte van PSC Elektro zal deze goedgekeurd worden.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **9: Financiering technische werken**

In geval van goedgekeurde technische werken dient additionele provisie worden voorzien.

Het huidige saldo reservekapitaal bedraagt €0. Bijgevolg zullen goedgekeurde werken middels additionele provisie-opvraging gefinancierd worden.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)

- **10: Goedkeuring begroting en werkkapitaal boekjaar 2023 - 2024**

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geactualiseerde kostenbegroting 2023 -2024 verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten.

Dienaangaande brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal ongewijzigd te behouden op € 880,00 €/maand.

Uitvoering dringende (technische) werken:

In geval van eventuele specifieke technische werken zal de syndicus afzonderlijk provisie opvragingen uitsturen naar de mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **11: Goedkeuring reservekapitaal boekjaar 2023 - 2024**

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

Ingevolge gewijzigde wetgeving mede-eigendom 2019 bedraagt het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering.

Op basis van de voor de syndicus beschikbare gegevens bedragen de normale gemeenschappelijke lasten +- 8.700,00 € per jaar, waardoor het minimaal wettelijk op te bouwen reservefonds 450,00 € per jaar bedraagt; tenzij een meerderheid van 80% van de Algemene Vergadering niet akkoord zou gaan en desgevallend onder de "opt-out clause" kan afgezien worden van de minimale 5% spaarverplichting.

De opvraging en verdeling zal gebeuren conform verdeling aandelen mede-eigendom / forfaitair.

De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Enkel na beslissing van de Algemene Vergadering kan de tegoeden van het reservefonds al dan niet geheel of gedeeltelijk aangewend worden voor specifieke investeringen in de gemene delen.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (375) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12: Goedkeuring verlenging mandaat syndicus**

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 tarifiëring. 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 vergoed vanaf 01/12/2023 vergoed door betaling van een verhoogd ereloon t.b.v. € 200 /maand.
- Supplementaire kosten buiten syndicusovereenkomst: digitale eigenaarsapplicatie "Dobby", kostprijs rechtstreeks gefactureerd door externe software leverancier (Zeron Technology) ten laste van voltallige VME.

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

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.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **13: Actuele wettelijke keuringen mede-eigendom**

Syndicus vraagt mandaat om de VME in regel te stellen met actuele wettelijke bepalingen.

1. EPC gemene delen:

Het attest EPC gemene delen is geldig tot en met 05/09/2032

2. 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 behouden of te verwijderen (= gevels, schouwen, regenafvoer, leidingisolatie maar ook asbest in pleisterwerk, vloeren, vensterbanken, lambrisering).

Vanaf 23/11/2022 moet elke eigenaar bij de verkoop van een woning/appartement gebouwd voor het jaar 2001 over een geldig asbestattest beschikken (niet verplicht voor verhuur). Vanaf 2032 is iedere eigenaar verplicht om een asbestattest te bezitten. Voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw dient een asbestinventaris opgemaakt te worden uiterlijk 2025. Momenteel is er voor residentiële gebouwen nog geen verplichting tot het verwijderen van asbest (niet residentiële gebouwen wel wettelijk verplicht tegen 2034). Heden bestaat wel reeds een verbod op het 'verbergen' van asbest.

Het asbestattest heeft een standaard geldigheidstermijn van 10 jaar (ingekort tot 5 jaar in geval vaststelling van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog risico)

In dit opzicht stelt de syndicus voor om de VME zich nu reeds in regel te stellen met deze toekomstige wettelijke verplichting en bijgevolg akkoord te bekomen tot het uitvoeren van een asbestinventarisatie van de gemeenschappelijke delen (kostprijs variërend 350€ à 1.000€).

Desgevallend wordt mandaat verleend aan de syndicus om de werken uit te besteden aan een professionele asbestdeskundige en dit aan de best mogelijke voorwaarden. Indien één of meerdere eigenaars individueel wensen aan te sluiten bij het asbestonderzoek voor zijn/haar privaat appartement, dienen zij de syndicus zo spoedig als mogelijk per e-mail in kennis te stellen.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (375) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **14: Varia en rondvraag**

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

De mede-eigenaars melden de syndicus dat er stevast goederen / afval in de gemene delen en gemeenschappelijke kelder achtergelaten worden. De syndicus wijst alle eigenaars/bewoners er op dat alle goederen in de privatieve delen gestockeerd moeten worden. De eigenaars/verhuurders worden verzocht hun huurders hier actief op aan te spreken & de goederen te laten verwijderen.

Lezing door de syndicus van de beslissingen en ondertekening voor akkoord door de voorzitter en/of de nog aanwezige mede-eigenaars