



Gebouw Bisschoppenhoflaan 152 0835.763.975
Tijdstip 28 november 2024 15:00
Aanwezig 625/1000 (62,50%) Quotiteiten
5/8 (62,50%) personen

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: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (625) (unanlem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/10/2023 - 30/09/2024

Alle eigenaars ontvangen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 30/09/2024.

De betrokken ontwerpboekhouding werd voorafgaandelijk nagezien en besproken met de rekeningcommissaris dhr. [REDACTED]

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.

Totaal afgekende facturen tijdens het boekjaar 01/10/2023 - 30/09/2024 bedroegen € 13.031,34. Daarnaast wordt € 452,62 als overgedragen kosten geboekt naar lopend boekjaar.

Provisies werkkapitaal opgevraagd tijdens boekjaar 30/09/2024: €12.160,00

- Maandelijkse provisie (12x880): € 10.560,00
- Additionele provisie (liquiditeitskort): € 400,00
- Additionele provisie (herstelling lekkage dak): € 1.200,00

Provisies werkkapitaal opgevraagd tijdens boekjaar 30/09/2024, doch overgedragen naar het lopende boekjaar: €24.472,37

- Additionele provisie (AREI keuring): € 3.074,00
- Additionele provisie (gevelherstelling): € 21.398,37

De syndicus informeert de VME dat het invorderingsdossier VME vs. dhr. [REDACTED] gevolgt het niet tijdig voldoen van de additionele provisieopvragingen AREI & betonherstelling opnieuw diende voor te komen. Hierin is bij recent vonnis de tegenpartij veroordeeld tot het maandelijks aflossen van €500 bovenop de maandelijke provisie.

Menig mede-eigenaar blijft de provisie voor conformering elektriciteit naar AREI-keuring en uit te voeren gevelherstelling tot op heden niet te hebben volsoft. Deze werken zijn op voorgaande algemene vergaderingen uitvoerbaar gestemd. De syndicus dient dan ook het nodige te ondernemen om deze werken effectief ter uitvoering te brengen.

In dit opzicht zullen de invorderingsprocedures 14 dagen na verloop van deze algemene vergadering zonder uitzondering opgestart en strikt opgevolgd worden.

De mede-eigenaars geven aan dat deze werkwijze niet naar wens van de meerderheid van de eigenaars binnen de VME is & wensen de beslissing inzake uitvoering gevelwerkzaamheden terug te draaien. Ter teruggaaiing van deze beslissing dient een additionele algemene vergadering te worden georganiseerd.

Mede-eigenaars geven aan dat ze zelf offertes voor herstel & isolatie gevel wensen te voorzien & in plek van enkel gevelherstel ook isolatie zullen laten aanbrengen.

De syndicus wijst op de reeds goedgekeurde werken & niet correct aangebracht verzoek tot annulatie. Syndicus zal een Bijkomende Algemene Vergadering organiseren (medio januari/februari 2025). Op deze vergadering zal besproken worden om:

- huidige goedgekeurde werken Betotec te annuleren
- heruitbesteding noodzakelijke betonrenovatie

10: 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 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.

o De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van de 'normale' opdrachten worden vergoed vanaf 01/12/2024 vergoed door betaling van een verhoogd ereloon t.b.v. € 220,00/maand.

o 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-eigenaars 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. Hiern worden o.a. gegevens bijgehouden over de verwerkingsdoelinden, 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 Vereiste meerderheid Resultaten

BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
1/2 + 1

Ja: 100,00% (625) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

11: Varia en rondvraag

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

Wettelijke keuringen:

- EPC gemene delen is geldig tem 05/09/2032
- Werken werden uitgevoerd door PSC elektro. Keuring moet nog worden uitgevoerd.
- Asbestinventaris moet nog worden aangevraagd bij Vastgoedexperts.

Werken in eigen beheer VME

- dhr. Bellafkh zal het slot van de voordeur herstellen.
- dhr. Bellafkh zal de permanent brandende verlichting herstellen

8. Goederenlijst bijdring en werkkapitaal boekjaar 2024 - 2025

Hier eenmalig vast werkkapitaal (= financiële buffer) bedraagt € 1.071,36.

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geschatte waarde kostenbegroting 2024 - 2025 verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten.

Overnemingende brengt de syndicus ter zetting van de periodieke provisies werkkapitaal te verhogen van € 100,00/maand naar € 1.000,00/maand (= stijging van € 15/maand appartement).

Wettelijke afwijkingen technische versien

In geval van eventuele specifieke technische versien zal de syndicus afzonderlijk provisie opvoeringen uitvoeren naar de mede-eigenaars.

Verkeerskosten	BASIS - Basisact: TOTAAL (1000 Q)
Verkeerskosten	1/2 + 1
Resultaten	Jar: 100,00% (625) (maximaal)
	Nee: 0,00% (0)
	Onderhouding: (0)
	Blanco: (0)

9. Goederenlijst reservekapitaal boekjaar 2024 - 2025

De syndicus heeft de wettelijke bepalingen omtrent de verplichte periodieke opbouw van een reservefonds zodra een gebouw ouder is als 5 jaar.

De normaal lopende gemeenschappelijke kosten belangen afgevoerd boekjaar + € 12.000,00, waardoor het minimaal wettelijk op te bouwen reservefonds € 500,00 per jaar bedraagt. Indien een meerderheid van 80% van de algemene vergadering niet akkoord zou gaan wordt onder de "opt-out clause" alsnog afgevoerd van de minimale 2% aansprakelijkheid.

De opvoering en verdeling zal desgevallend gebeuren conform verdeling aandelen mede-eigendom en zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Enkel na beslissing van de Algemene Vergadering kunnen de begroepen van het reservefonds al dan niet geheel of gedeeltelijk aangewend worden voor specifieke investeringen in de gemeene delen.

Verkeerskosten	BASIS - Basisact: TOTAAL (1000 Q)
Verkeerskosten	1/2 + 1
Resultaten	Jar: 0,00% (0)
	Nee: 100,00% (625) (maximaal)
	Onderhouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 30/09/2025

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 verdeelrechten. 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] er stemming voor akkoord.

Verdeelsleutel BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (625) [unaniem]
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

6: Kwijting Co Dominus Beheer voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer boekjaar 30/09/2024

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

Verdeelsleutel BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (625) [unaniem]
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

7: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten

Verzekering: geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

- Blokpolis: AXA

Brandveiligheid: Icadis - geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Septische put: Roefs NV, op afroep - geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

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

Verdeelsleutel BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (625) [unaniem]
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

- Uitbreiding grondwerken met isolatie van eigendom en voorgrond
- Aanvulling firma voor afrekening betrouwbare + isolatie/crepe
- Minimum 2 effecten worden door meer eigenaars (0,0000%)
- Financiële gevolgen van werkzaamheden

De reeds gemaakte periode opening voor werken Betreft blijft gelden, doch wordt omgekeerd naar reservevastheid, zodat deze gelden ingezet kunnen worden voor toekomstige betrouwbare en isolatie. In dit opzicht dienen de huidige ingezette middelen integraal volkomen te worden door de mede-eigenaars. Indien mede-eigenaars niet tijdig volkomen zal de VME inschrijvingsprocedure laten optakten door een andere administratieve instantie tegen de definitieve in gebruik zijnde eigenaars.

Alle prestaties en werken van de syndicus (S), de werken aan betrouwbare + isolatie geval worden aangegeven met een (na syndicusverzekering) doorgevoerd van de VME.

De reeds gemaakte graaf de syndicus naar het ontwerp van de definitieve VME, betrouwbare boekjaar 30/09/2024. De reorganisatie van de werken en de gemaakte werkzaamheden leidt naar de volgende afschrijvingen, diezelfde door grondbeheer van de VME betrouwbare definitief worden.

De voor de A/B vermaakte onroerendgoed en bijbehorende middelen afschrijvingen worden in geval van hoger vermaakte onroerendgoed/constructies aangegeven en gelden ingezet als definitieve afschrijving van het afgeleide boekjaar. Bij gelijke van afschrijvingen geldt de voor de A/B vermaakte onroerendgoed en afschrijvingen als definitief maar zullen als ook nog bij het verspreiden van het definitieve ontwerp niet worden verspreid.

Mede-eigenaars, deswege dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 14 dagen na ontvangst van de definitieve afschrijving. Mede-eigenaars die een tegengestelde, krijgen dit bedrag teruggevoerd, op het rekeningnummer dat bij de syndicus bekend is en dit van zodra de financiële toestand van de VME rekening dit totaal.

Verdeelcentel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (625) [aanleem]
	Nee: 0,00% (0)
	Oorloofing: (0)
	Blanco: (0)

4. Kwijting rekeningscommissaris boekjaar 30/09/2024

De vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde werken.

- Dhr. Ahmed

Verdeelcentel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (625) [aanleem]
	Nee: 0,00% (0)
	Oorloofing: (0)
	Blanco: (0)

Indien dit niet tijdig uitgevoerd wordt zal men de syndicus contacteren en stuurt deze een werkman om dit herstel uit te voeren.

Details

