

Verslag Algemene Vergadering: VME Beethoven

Ondernemingsnummer: 0549.881.914

Datum: 26/09/2022

Uur: 18:00

Aanwezig: 870/1000 (87,00%) quotiteiten, 6/7 (85,71%) personen
Stemmingspunten

· **1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)**

De syndicus verwelkomt om 18 uur de mede-eigenaren in het kantoor van Verhelst Beheer / Parte Noord te Handelslei 42, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- Voorzitter: Mevr. Meeusen Pascale
- Secretaris: de syndicus
- Stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)**

De commissaris Dhr. Venken Gert heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- Overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- Overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- Balans en resultatenrekening
- Overzicht verdeelsleutels

De eigenaars keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende aanpassingen goed:

- /

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **3: Kwijting syndicus, rekencommissaris(sen) (50%+1)**

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Mandaat syndicus (50%+1)**

Het mandaat van Verhelst Beheer als syndicus loopt nu tot **19/11/2022 en wordt verlengd tot 31/12/2023.**

De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket van Verhelst Beheer en de hieromtrent initieel bedongen vergoeding en/of tarifiering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aanvullende en buitengewone opdrachten. De overeengekomen basistarieven zijn jaarlijks onderhevig aan de evolutie van de index en alleszins herzienbaar in geval van verlenging en/of uitbreiding van het algemeen takenpakket; hetzij de bevestiging en/of uitbreiding van een aanvullende opdracht. Voor zoveel als nodig geeft de vereniging van mede-eigenaars de syndicus eveneens het recht de initieel overeengekomen vergoeding jaarlijks te actualiseren conform de meest actuele wettelijke normen en/of gemiddelde praktijk in de sector.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 3 jaar.

Het is de wettelijke verplichting van de Vereniging van Mede-Eigenaren (VME) om verschillende gegevens van de mede-eigenaren te bewaren en te verwerken.

De VME stelt Verhelst Beheer / Parte Noord aan om deze taak op zich te nemen. Hierdoor moet er een verwerkingsovereenkomst, conform art 28 van de AVG, opgesteld worden tussen de VME, als verwerkingsverantwoordelijke, en Verhelst Beheer / Parte Noord, als 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, bewaartermijn, ...

Verhelst Beheer / Parte Noord heeft tijdig de nodige overeenkomst en register opgemaakt voor de VME.

De voorzitter van de algemene vergadering dient het contract met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)**

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Verhelst Beheer / Parte Noord te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe.

Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt de heer Gert Venken aangeduid().**

*(**) Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.*

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)**

De syndicus legt de opgemaakte jaar-en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst. Aan de hand van de begroting van 6.440,00 EUR wordt het eenmalig vast werkkapitaal bepaald op 2.885,84 EUR (heden) en worden de maandelijkse provisie vastgelegd op een totaal van 540,00 EUR (heden).

De maandelijkse provisie zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisie zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een ander sluitende beslissing door de algemene vergadering.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstanden, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisie werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Opbouw reservekapitaal (50%+1)**

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering.

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van **3.360,00 EUR** per boekjaar.

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering.

De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

In geval dat 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering.

Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **8: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)**

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Verhelst Beheer: Electrabel - Engie
- netwerkbeheerder: Fluvius
- blokpolis: AXA - Makelaar : Le Doux & Mortelmans BV Herwaardering van gebouw door Ced Expert (Verzekerde waarde van 923.562,46 naar 1.145 398,63 EUR gezien waarde werd vastgesteld door erkend expert , is het gebouw verzekerd in nieuwbouwwaarde , zonder toepassing van de evenredigheidsregel.) Franchise : 297,00 EUR.
- rechtsbijstand: LAR

Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:

- keuring Is installatie (alle 25 jaar): geldig tot 18/08/2047 (Werken naar keuring werden uitgevoerd na AV 2021 , keuring op 18/08/2022)
- keuring brandveiligheid: **De Algemene Vergadering meldt dat er enkel rookmelders aanwezig zijn in de gemeenschappelijke delen**
- keuring EPC: geldig tot 19-10-2031

De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:

- Elke privatieve bouwlaag, inclusief berging en technische ruimte, moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was.
- XXX

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- rookmelders/brandblussers (verplicht 01/2020)

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus horen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: Asbest inventaris van de gemeenschappelijke delen**

De syndicus licht de eigenaars de wettelijke verplichting toe betreffende het opstellen van een asbest inventaris voor de gemene delen.

In de loop van 2022 wordt het verplicht om een asbestattest te hebben als u een woning of een ander gebouw van vóór 2001 (gebouw 1989) wilt verkopen. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een gebouw over een asbestattest beschikken. Om zo'n asbestattest te krijgen, moet u eerst een asbestinventaris laten opstellen door een 'gecertificeerd asbestdeskundige inventarisatie'. Zo kan de gebouweigenaar zeker zijn dat de asbestdeskundige alle zichtbare asbestmaterialen in het gebouw kan herkennen. Er bestaan immers meer dan 3500 soorten asbesthoudende materialen. Asbest kan in de gemene delen voorkomen in het dak (golflaten, leien, onderdakplaat, schouwpijpen en luchtkanalen) of aan de buitenkant van het gebouw (vensterdorpels en muurkappen, afvoerbuizen en goten, bloembakken). OVAM is momenteel deskundigen aan het opleiden om deze inventarissen op te stellen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: Juridische procedure AB Expert (50%+1)**

Op de algemene vergadering van 21/09/2021 werd volledige toelichting gegeven over het dossier. Verzekering dekt terras niet -gevolgschade ok -2 dossiers samengevoegd.-Verzekering AB wijst verantwoordelijkheid af. AB EXpert wil geen werken uitvoeren
Rechtsbijstand dekt geen fouten aannemer.

" Vermoedelijke oorzaak : Zeer waarschijnlijk zijn door deze wijziging van vloerplas van het terras de open stootvoegen boven de loden vocht slab afgedicht door de rubbercoating en de hoge plint, aangezien vóór de terrasrenovatie dergelijke problemen niet aanwezig waren. "

Op 18/08/2022 = geen inhoudingen en jaarrekening 2021 is OK

Er wordt eerst nagevraagd aan meester Boljau door Mevr. Ohanyan Syuzanna of het juridisch haalbaar is en aan hem de vraag gesteld om eventueel brief te schrijven. Indien dit geen soelaas brengt dan kan de AV alsnog overgaan tot Juridische procedure.

De syndicus krijgt het mandaat tot aanstelling advocaat naar keuze.

Er zal een opvraging gebeuren van 3.000,00 Eur en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(870): Meeusen Pascale : 138, Osmanaj Sheri : 130, Romero - Kampers Antonio - Wendy : 148, Selij Jose : 138, Venken Gert : 168, Vranckx Ludovica : 148
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **11: Werken verhelpen oorzaak probleem terrassen (66,67%)**

De opgevraagde offerte van leverancier Van Laerhoven wordt uitvoerig toegelicht.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende de uit te voeren werken en de offertes.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte Van Laerhoven t.b.v. 11.327,04 EUR excl. btw. (Update dd 18/08/2022) Indien er zich in de periode tussen 26/9/2022 en 11/10/2022 nog een offerte aandiend die gunstiger is kan Mevr. Meeusen Pascale en Venken Gert deze offerte goedkeuren.

Bijkomende vraag : is de offerte enkel voor de verdiepingen waar terrassen vernieuwd zijn of voor de hele bouw.

De kosten worden betaald deels via het reservekapitaal voor een totaal bedrag van 6.500,00 verdeeld volgens K00

Het saldo van de kosten wordt opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privaat te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(870)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **12: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)**

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Maw; zijn alle vragen, ook deze van de huurders, behandeld binnen deze vergadering.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(722)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (148): Romero - Kampers Antonio - Wendy : 148

• **13: Varia, rondvraag en sluiting van de vergadering**

- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Kosten aangerekend 24/03/2022 voor voorbereiding BAV = verklaring.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- De mede-eigenaars bekijken of er een goedkope oplossing kan voorzien worden voor verlichting doorgang
- Contactpersoon van het gebouw: Silij Jose

De vergadering wordt gesloten om 19u30uur.

Details

- **Aanwezig:** Meeusen Pascale (138), Osmanaj Sheri (130), Romero - Kampers Antonio - Wendy (vertegenwoordigd door Venken Gert) (148), Selij Jose (138), Venken Gert (168), Vranckx Ludovica (148)
- **Afwezig:** Ohanyan Syuzanna (130)