



uw partner in vastgoedbeheer

syndicus – beheer van mede-eigendom

VERENIGING MEDE-EIGENAARS
Residentie "Tuin van Peer"
Drossaardplein 1
3990 Peer
BE0824.072.408

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 25 SEPTEMBER 2023

- **Agendapunt 00. Teken en afgeven van aanwezigheidslijst en afgeven van eventuele volmachten.**

Uit controle van de aanwezigheidslijst die door de syndicus wordt bijgehouden, blijkt dat 7.921/10.000 quotiteiten in mede-eigendom en 37 op 52 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn bij volmacht. Gezien het vereiste quorum aanwezigheid bereikt is, kan de vergadering rechtsgeldig vergaderen en beslissen.

De aanwezigheidslijst wordt door de voorzitter en secretaris voor echt verklaard.

kennisgeving:

Iedereen werd per gewone postzending of e-mail in kennis gesteld van datum, plaats en uur van de algemene vergadering.

De vergadering wordt omstreeks 19u35 geopend.

- **Agendapunt 01. Benoeming van het Bureau**

Akkoord met de samenstelling van het bureau van de algemene vergadering?
De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

- **Agendapunt 02. Toelichting van de uitgaven voor boekjaar 2022.**

Er wordt een korte toelichting gegeven met betrekking tot de uitgaven van afgelopen boekjaar.

- ☞ Kosten bankrekeningen gestegen met 250,00€ administratieve kosten.
- ☞ Er werden een aantal brandblussers vervangen, deze mogen maximaal 20 jaar oud zijn.
- ☞ Rechtzetting voor water in 2021.
- ☞ Werken kelder: vervangen pompen en regeling pompen in put onderaan inrit.
- ☞ 2x verstopping geweest.

Akkoord met het verlenen van decharge voor het financiële beheer?
De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 03. Decharge voor het financiële beheer voor boekjaar 2022**

- ☞ In de wet op mede- eigendom wordt bepaald dat er jaarlijks één of meerdere rekeningcommissarissen aangeduid moeten worden die de boekhouding goedkeuren.
- ☞ De boekhouding van afgelopen boekjaar werd op 4 augustus door Johnny Breughelmans nagekeken en goedgekeurd.

Akkoord met het decharge voor het financiële beheer van 2022?

De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 04: Benoeming van commissaris van de rekeningen 2023**

- In de wet op mede- eigendom wordt bepaald dat er jaarlijks één of meerdere rekeningcommissarissen aangeduid moeten worden die de boekhouding goedkeuren.
-
-

Akkoord met _____ als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2023?

De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 05: Mededelingen door de syndicus**

- De LED verlichting in de kelder wordt in de maand oktober of november door _____ geplaatst.
- De garagepoort wordt grondig nagezien en afgesteld door firma Craeghs.
- Voor de lift is een risiconalyse uitgevoerd (verplicht elke 15 jaar), op basis van deze analyse maakt Pareyn liften een offerte voor welke werken noodzakelijk zijn voor de renovatie van de lift. Deze offerte zal op de algemene vergadering van maart 2024 ter goedkeuring worden voorgelegd.
- De vergadering in 2024 zal doorgaan in week 11 (11-15 maart), vermoedelijk maandag 11 maart (onder voorbehoud beschikbaarheid zaal).

Geen stemming

▪ **Agendapunt 06: Stemming tot goedkeuring voor opmaak EPC gemeenschappelijke delen.**

- Offerte Joris Verheyen: 895,00€ inclusief BTW.

Akkoord om EPC GD te laten opmaken door Joris Verheyen voor 895,00€?

De mede-eigenaars zijn met 7.640/7.640 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 07: Stemming tot goedkeuring omvorming winkelruimte 2 (Drossaardplein 2) naar appartement.**

▪ **A. Stemming tot goedkeuring functiewijziging van handel naar wonen. (4/5 meerderheid vereist).**

- De afgevaardigde van _____ geeft toelichting
 - Zij wensen de winkelruimte 2 te koop aanbieden via online biedingsplatform.
 - Om zo veel mogelijk kandidaat kopers aan te spreken wensen zouden ze de goedkeuring willen vragen om het ook eventueel op te vormen naar een appartement.
 - Naast de goedkeuring van de algemene vergadering dient hiervoor ook nog een omgevingsvergunning aangevraagd te worden door de eventuele koper.

Akkoord met wijziging functie van handel naar wonen?

De mede-eigenaars zijn met 5641/7537 stemmen akkoord. (74,84%)

De mede-eigenaars zijn met 1896/7537 stemmen niet-akkoord.

Resultaat: er is GEEN goedkeuring om de functie van handel naar wonen te wijzigen.

▪ **B. Stemming tot goedkeuring verplaatsing voordeur. (2/3 meerderheid vereist)**

- Zoals aangeduid op het plan (cfr. uitnodiging algemene vergadering) wordt toestemming gevraagd om de toegangsdeur te verplaatsen.

Akkoord met verplaatsing toegangsdeur zoals aangeduid op het voorgelegd plan?

De mede-eigenaars zijn met 3164/7778 stemmen akkoord. (40,68%)

De mede-eigenaars zijn met 4614/7778 stemmen niet-akkoord.

Resultaat: er is GEEN goedkeuring om de voordeur te verplaatsen.

▪ **C. Stemming tot goedkeuring van verkoop gemeenschappelijke buitenruimte aan eigenaars W2 (alle kosten ten laste van koper) (4/5 meerderheid vereist).**

- Om een extra buitenruimte te creëren wij het appartement zou de ruimte onder de passerelle eventueel als privatieve terrasruimte bij het appartement gevoegd worden.
- Hiervoor zal door de verwerver een vergoeding betaald worden aan de VME.
- De statutenakte zal ook gewijzigd en aangepast worden.
- Alle kosten voor de verwerving en aanpassingen zijn voor de verwerver.

Akkoord met verkoop gemeenschappelijke buitenruimte aan eigenaars W2?

De mede-eigenaars zijn met 2229/7953 stemmen akkoord. (28,03%)

De mede-eigenaars zijn met 5724/7953 stemmen niet-akkoord.

Resultaat: er is GEEN goedkeuring voor de verkoop van gemeenschappelijke buitenruimte aan de eigenaars van W2

▪ **Agendapunt 08. Voorstelling en goedkeuring van de begroting**

Ten informatie wordt een overzicht gegeven van de specifieke uitgavenposten in de afgelopen jaren. De laatste kolom is de begroting voor het boekjaar 2023.

| | Uitgaven | Uitgaven | Uitgaven | Uitgaven | Begroting |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| syndicus | € 7.796,76 | € 7.796,76 | € 8.300,70 | € 8.400,00 | € 8.400,00 |
| huisbewaarder | € 2.541,00 | € 2.541,00 | € 2.541,00 | € 2.541,00 | € 2.541,00 |
| blokkpolis | € 8.333,64 | € 8.644,44 | € 8.892,72 | € 9.519,00 | € 10.507,92 |
| bankkosten | € 35,15 | € 99,20 | € 73,51 | € 280,05 | € 280,00 |
| vergadering | € 127,14 | € 0,00 | € 0,00 | € 280,40 | € 300,00 |
| brandlusers | € 427,70 | € 73,93 | € 620,08 | € 1.579,12 | € 600,00 |
| meldkamer brandalarm | € 304,92 | € 389,98 | € 304,92 | € 304,92 | € 333,96 |
| postzendingen | € 142,81 | € 49,95 | | | |
| Elektriciteit | | | | | |
| parkeerkelder | € 2.373,67 | € 1.416,08 | € 1.637,29 | € 2.353,10 | € 2.490,00 |

| | | | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Hal 1 | € 237,46 | € 470,58 | € 95,77 | € 289,24 | € 380,00 |
| Hal 2 | € 264,44 | € 457,65 | € 186,70 | € 297,22 | € 395,00 |
| Hal 3 | € 259,81 | € 450,28 | € 98,62 | € 315,19 | € 380,00 |
| Hal 4 | € 246,55 | € 443,91 | € 92,85 | € 286,50 | € 385,00 |
| Hal 6 | € 318,25 | € 449,62 | € 148,06 | € 230,15 | € 365,00 |
| Hal 7 | € 283,92 | € 416,76 | € 221,30 | € 507,99 | € 575,00 |
| Lift | € 557,30 | € 473,18 | € 424,25 | € 752,77 | € 855,00 |
| Water | | | | | |
| parkeerkelder | € 370,57 | € 262,39 | € 584,01 | -€ 208,86 | € 325,00 |
| Hal 1 | € 122,56 | € 59,56 | € 364,26 | -€ 147,08 | € 120,00 |
| Hal 2 | € 128,87 | € 89,86 | € 364,26 | -€ 152,18 | € 120,00 |
| Hal 3 | € 360,20 | € 458,66 | € 658,35 | € 96,92 | € 120,00 |
| Hal 4 | € 97,88 | € 112,44 | € 364,26 | -€ 147,08 | € 120,00 |
| Hal 6 | € 98,17 | € 86,00 | € 364,26 | € 90,38 | € 120,00 |
| Hal 7 | € 112,06 | € 97,54 | € 364,26 | -€ 394,64 | € 120,00 |
| Poetsen | | | | | |
| Hal 1 | € 267,06 | € 202,66 | € 160,96 | € 0,00 | € 0,00 |
| Hal 2 | € 603,41 | € 446,67 | € 459,63 | € 467,93 | € 968,00 |
| Hal 4 | € 267,06 | € 202,38 | € 252,75 | € 313,05 | € 465,00 |
| Hal 5 | € 100,66 | € 92,37 | € 83,80 | € 80,34 | € 120,00 |
| Hal 6 | € 598,52 | € 446,67 | € 505,44 | € 467,93 | € 968,00 |
| Hal 7 | € 956,24 | € 901,88 | € 883,55 | € 1.426,64 | € 3.388,00 |
| Lift | € 523,88 | € 400,77 | € 420,69 | € 206,19 | € 484,00 |
| Kosten lift | | | | | |
| onderhoud | € 644,89 | € 644,89 | € 644,89 | € 657,20 | € 689,00 |
| keuring | € 344,93 | € 355,11 | € 218,48 | € 230,49 | € 274,88 |
| Risicoanalyse | | | | | € 350,00 |
| telefoonaansluiting | € 352,35 | € 351,68 | € 391,45 | € 456,84 | € 480,00 |
| Onderhoud poort | | € 2.640,77 | | | € 200,00 |
| Aankoop dooizout | € 48,33 | € 29,98 | | | € 50,00 |
| elektrisch materiaal keld | € 222,35 | € 389,12 | € 150,84 | € 337,29 | € 500,00 |
| Werken kelder | € 507,42 | € 742,32 | | € 1.676,50 | |
| Werken Hal 1 | | € 233,20 | | | |
| Werken Hal 2 | | | € 122,00 | | |
| Werken Hal 3 | € 146,37 | | | | |
| Werken Hal 4 | € 244,02 | | | | |
| Werken Hal 6 | | | | | |
| Werken Hal 7 | | | € 258,94 | € 48,40 | |
| Werken algemeen | | € 95,73 | € 482,45 | € 471,13 | € 800,00 |
| Ontstopping | | | 665,50 € | 1.269,10 € | 500,00 € |
| | | | | | |
| TOTAAL | 31.368,32 € | 33.515,97 € | 32.402,80 € | 35.183,14 € | 40.069,76 € |

Akkoord met een begroting van 40.069,76€ € voor boekjaar 2023.
De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 09. Vaststelling van het werkkapitaal, wijze van betaling voorschotten.**

De voorschotten voor 2023 blijven behouden. Voor de mede-eigenaars die nog geen maandelijkse overschrijving doen, gelieve deze in orde te maken en maandelijks het voorschot te betalen op rekening BE11 7350 3962 0848.

Voor 2024 zouden de voorschotten aangepast worden naar 0,30€ per quotiteit/maand. Elke mede-eigenaar ontvangt het juiste bedrag dat dient overgeschreven per maand voor zijn/haar kavels.

Akkoord met de bijdrage van de bijdrage zoals vermeld voor het boekjaar 2024?

De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 10. Vaststelling van het reservekapitaal.**

Momenteel wordt een reservekapitaal van 1,00€ per quotiteit per jaar opgebouwd.

Mag dit bedrag zelfde blijven of verhogen?

N.B.:

- ☞ Het reservekapitaal blijft gekoppeld aan het appartement. Dus bij een eventuele verkoop moet het reservekapitaal ook overgedragen worden aan de nieuwe eigenaar.
- ☞ Op heden is er een reservebedrag van 36.395,75€

Akkoord om voor boekjaar 2023 een reservekapitaal op te bouwen van 1,00€ per quotiteit?

De mede-eigenaars zijn met 7.921/7.921 stemmen akkoord.

▪ **Agendapunt 11: Varia- aan te kaarten zaken/vraag naar info**

- Herstelling terras A34 dient nog uitgevoerd te worden.
 - App. 1 wilt een luifel plaatsen. Hierover zijn eerder volgende vormafspraken gemaakt:
 - De Ral-kleur van het frame van het zonneluifel is 7016 (antracietgrijs idem als de ramen).
 - De kleur van het zonnedoek is Sienne blue (nr DC7109) van het merk Harol.
 - App. 1 wilt een schutting plaatsen. Hierover zijn eerder volgende vormafspraken gemaakt:
 - Niet hoger dan de muurtjes tussen de terrassen.
 - Conform materiaalkeuze van de reeds geplaatste schuttingen.
 - Poetsregeling:
 - De traphal Drossaardplein 3 moet niet meer gepoetst worden, de poetsfirma is hier nog enkele malen geweest blijkbaar.
 - De traphal Drossaardplein 11 en lift worden door de poetsfirma gepoetst, maar hier is geen tevredenheid over de kwaliteit van uitvoering. Er is een voorstel dat twee mede-eigenaars/bewoners de poetsbeurten zouden uitvoeren.
 - Voorstel wordt mondeling goedgekeurd.
 - Snoeien bomen:
 - De bomen aan de zijde Kloosterstraat dienen goed gesnoeid te worden.
 - De takken van de bomen groeien tot tegen het gebouw.
 - De coniferen aan de inrit verhinderen het zicht en belemmeren de veiligheid bij het in-en uitrijden.
 - De syndicus doet een melding bij stad Peer voor het grondig snoeien van de bomen.
-

▪ **Agendapunt 12. Sluiten van de vergadering.**

De aanwezigheidslijst wordt getekend door de voorzitter en de stemlijsten worden nagezien door de stemopnemer.

De vergadering wordt omstreeks **20.55u** beëindigd.

- 1. Opmerkingen betreffende het verslag moeten binnen de 4 maanden gebeuren.**
 - 2. Indien er agendapunten zijn die U volgend jaar wil bespreken, dienen deze ten laatste 30 dagen voor de voorziene datum van de volgende algemene vergadering doorgegeven worden aan de syndicus (telefonisch of schriftelijk).**
-

Namens de Vereniging der Mede-eigenaars residentie "Tuin van Peer".