

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME Res GREENPARK

Filips de Goedelaan 15, 8000 Brugge

0828.686.836

### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 18 MAART 2024 OM 14:30

De vergadering vond plaats in MEET@51, Blankenbergsesteenweg 51 te 8000 Brugge.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APP. 1STE VERD.	[REDACTED]	205
APP. 3DE VERD.	[REDACTED]	205
Totaal aanwezig		410

  

<u>Vertegenwoordigd</u>		
APP. 2DE VERD.	[REDACTED]	205
GLV.	[REDACTED]	195
Totaal vertegenwoordigd		400

  

<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>	<b>810</b>
---	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

**1 Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum**

De syndicus opent de vergadering en verwelkomt de mede-eigenaars. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. Zodoende kan er geldig en bindend worden beslist omtrent de punten vermeld op de dagorde.

**2 Samenstelling van het bureau van de vergadering**

De syndicus staat in voor de opmaak van de notulen en neemt het secretariaat waar.

Bij gebrek aan kandidaten wordt er geen voorzitter aangesteld.

*Voor-stem : U bent akkoord.*

*Tegen-stem : U bent niet akkoord.*

*Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.*

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**3 Bespreking afrekening en balans**

De individuele afrekening en balans werden voorafgaand aan deze vergadering verstuurd aan de mede-eigenaars. .

De onkosten voor het boekjaar 01/01/2023-31/01/2023 bedragen € 14.962,62.

De syndicus overloopt de kosten en eventuele vragen worden beantwoord. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

Omtrent de afrekening worden geen opmerkingen gemaakt.

De balans dd. 31/12/2023 wordt aan de vergadering voorgelegd. Balanstotaal bedraagt € 5.523,34. Debet- en creditzijde zijn in evenwicht.

**4 Goedkeuring jaarrekening en balans**

De Algemene Vergadering wordt verzocht de jaarrekening met zijn balans goed te keuren.

*Voor-stem : U bent akkoord met de afrekening en de balans.*

*Tegen-stem : U bent niet akkoord met de afrekening en de balans.*

*Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.*

Mede-eigenaars die nog een te betalen saldo hebben, dienen het openstaand bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de residentierekening. Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 5 Verlenen van kwijting aan de syndicus

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer.

*Voor-stem : U bent akkoord om kwijting te verlenen aan de syndicus.*

*Tegen-stem : U bent niet akkoord om kwijting te verlenen aan de syndicus.*

*Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.*

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6 Benoemen van een commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2024

*De algemene vergadering moet jaarlijks een commissaris van de rekeningen aanstellen, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.*

*Hij of zij wordt verondersteld een goede kennis te hebben over het voeren van een boekhouding in een appartementsgebouw en kennis van de wet op mede-eigendom en een goed begrip van de inhoud en draagwijdte van de statuten is eveneens een vereiste.*

*Indien er binnen de VME geen interne kandidaat (mede-eigenaar) wordt gevonden, dan moet er een externe (niet mede-eigenaar) rekencommissaris worden aangeduid. Verzaakt de VME hieraan (de AV wenst dus geen commissaris aan te stellen of er zijn geen kandidaten), dan zal noch de VME noch een derde (waaronder de individuele eigenaars) de syndicus hiervoor in zijn aansprakelijkheid kunnen aanspreken.*

*De duur van het mandaat wordt bepaald op één jaar en kan enkel verlengd worden door de uitdrukkelijke beslissing van de AV.*

*Indien een college van commissarissen wordt aangesteld zal dit college één persoon aanduiden die de communicatie met de syndicus zal voeren.*

**Als rekencommissaris wordt aangesteld :** Bij gebrek aan kandidaten wordt er geen rekencommissaris aangesteld.

Taakomschrijving :

Na het afsluiten van het boekjaar zal de syndicus voorafgaand aan de AV alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. De controle van de boekhouding door de rekencommissaris is dan ook pas zinvol na het afsluiten van het boekjaar. Indien de commissaris toch tussentijdse controles wenst uit te voeren buiten de normale ingeplande periode, of indien de syndicus de commissaris moet begeleiden bij zijn/haar controle, zullen hiervoor extra vergoedingen aangerekend worden.

De commissaris van de rekeningen moet een controle uitvoeren van :

- de financiële toestand
- de boekhouding
- de vermogensstaat

De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen (te vinden op [www.kantoorvanwynsberghe.be](http://www.kantoorvanwynsberghe.be)) en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

*Voor-stem : U bent akkoord met de aanstelling van de commissaris*

*Tegen-stem : U bent niet akkoord met de aanstelling van de commissaris*

*Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7 Besperking/beslissing: verplichte vijfjaarlijkse herkeuring laagspanningsinstallatie Algemene Delen

Naar aanleiding van de recente wetswijziging moet de laagspanningsinstallatie van de Algemene Delen voortaan om de 5 jaar gekeurd worden. Laatste keuring dateert van 1971. De ééndraadsschema's worden ook opgesteld.

*Voor-stem: U bent akkoord.*

*Tegen-stem: U bent niet akkoord.*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.*

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 8 Bespreking en goedkeuren begrotingsvoorstel en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode

De syndicus overloopt het begrotingsvoorstel voor de volgende periode met een jaarkost van **€ 15.104,68**.

Rekening houdende met de voorliggende begroting worden de provisie als volgt vastgelegd.

Boekjaar 2024

**provisie 1 : € 8.000,00 - 01/01/2024 reeds opgevraagd**

**provisie 2 : € 8.000,00 - 01/07/2024**

Boekjaar 2025

**provisie 1 : € 8.000,00 - 01/01/2025**

**provisie 2 : te beslissen op de volgende Algemene Vergadering**

*Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke geldoproepen stipt te betalen op de vervaldag (vervaldag is telkens 30 dagen na de aanvang van de desbetreffende periode) om de goede werking van de VME te verzekeren.*

*Alle betalingen dienen uitsluitend te gebeuren op het rekeningnummer van de VME aan de hand van de geldoproep die zal worden toegestuurd.*

*Voor-stem : U bent akkoord met de begroting en de hieraan gekoppelde provisie.*

*Tegen-stem : U bent niet akkoord met de begroting en de hieraan gekoppelde provisie.*

*Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.*

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 9 Beslissing tot het aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende jaar

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

*Voor-stem : U bent akkoord om GEEN reservekapitaal aan te leggen/verder te zetten voor het komende boekjaar.*

*Tegen-stem : U wenst WEL een reservekapitaal aan te leggen/verder te zetten.*

*Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.*

Stemden 'voor' met 810 / 810 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 810 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 810;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 20% meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 10 Bespreking en evaluatie van de leveringscontracten

De syndicus bespreekt de lopende leveringscontracten voor de gemeenschap.

Energie algemene delen : Engie Electrabel

Water : Farys

Brandverzekering : AG Verzekeringen, jaarlijks opzegbaar, vervalddag 28/02

Onderhoud liften : De Lift Bvba

Keuring liften : AIB Vinçotte

Noodtelefoon lift : GSM abonnement

Brandbeveiliging : ACS Fire Protection

Schoonmaak : Cleaning Professionals

## 11 Varia

Over dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Hier kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

**De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:**

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via het e-mailadres [administratie@kantoorvanwynsberghe.be](mailto:administratie@kantoorvanwynsberghe.be)).

- De eigenaar-verhuurder is verplicht om het reglement van interne orde (te downloaden via het klantenportaal) te overhandigen aan zijn huurder(s). We adviseren om dit voor ontvangst te laten tekenen.

- De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars agendapunten, ter stemming, willen voorleggen op de jaarlijkse statutaire Algemene Vergadering, deze geagendeerd worden indien de syndicus ze tijdig (ten minste drie weken voor het begin van de 15-daagse periode, vastgelegd in het reglement van interne orde, waarin de statutaire vergadering moet plaats vinden) per brief of per mail heeft ontvangen.

Omschrijf agendapunten duidelijk, volledig en ondubbelzinnig. U kunt steeds een beknopte uitleg of bijlage toevoegen om de mede-eigenaars goed te informeren.

Wanneer een eigenaar volmacht verleent moet hij immers kunnen beslissen op basis van een duidelijke agenda.

**De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering/de syndicus:**

- Voor de volgende AV worden offertes opgevraagd om de brievenbusdeuren te vervangen en de inkomhal te schilderen.
- na de werkzaamheden zal de mat aan de inkomhal in de matput vervangen worden
- Er wordt ook een offerte gevraagd om de gevel te reinigen en met coating te bezetten.

**12 Voorlezing van de genomen besluiten en ondertekenen notulen**

De syndicus leest de genomen beslissingen voor. Alle beslissingen zijn genomen met voldoende meerderheid cfr. de wet op mede-eigendom en de statuten.

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen en het reglement van interne orde.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 15u15.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Kantoor Van Wynsberghe BV.

**Handtekening van de voorzitter:**



**Voor de syndicus en de secretaris:  
Jan Van Wynsberghe**



**Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**

