

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Res GREENPARK

Filips de Goedelaan 15, 8000 Brugge

0828.686.836

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN VRIJDAG 25 MAART 2022 OM 15:00

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

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APP. 1STE VERD.		205
APP. 2DE VERD.		205
APP. 3DE VERD.		205
APP. 4DE VERD.		190
GLV.		195
Totaal aanwezig		1000

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen	1000
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de vergadering

Het bureau wordt als volgt samengesteld :

- Voorzitter : Mevr. Janssens
- Secretaris : Kantoor Van Wynsberghe

Voor-stem : U bent akkoord met deze samenstelling

Tegen-stem : U bent niet akkoord met deze samenstelling

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 795 / 795 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 795 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 795;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2 Bespreken afrekeningen 2020 en 2021 en balans

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

De onkosten voor het boekjaar 01/01/2020-31/12/2021 bedragen € 15.802,67 t.o.v. het boekjaar € 13.304,90 in 2020.

De syndicus bespreekt het opgemaakte EPC-attest algemene delen.

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. 31/12/2021 wordt aan de vergadering voorgelegd. Balanstotaal bedraagt € 3 625,77. Debet- en creditzijde zijn in evenwicht.

Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

3 Goedkeuring jaarrekeningen en balans

De Algemene Vergadering wordt verzocht de jaarrekening goed te keuren.

Voor-stem : U bent akkoord met de afrekeningen en hun balans.

Tegen-stem : U bent niet akkoord met de afrekeningen en hun 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 1.000 / 1.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4 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 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 1.000 / 1.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5 (Her)aanstelling syndicus van de vereniging van mede-eigenaars

Het mandaat van de syndicus vervalt en moet verlengd worden. De huidige syndicus stelt zich opnieuw kandidaat aan dezelfde voorwaarden.

De Algemene Vergadering wordt verzocht het mandaat van de syndicus te verlengen voor een nieuwe termijn van drie jaar.

Voor-stem : U bent akkoord om het mandaat van de syndicus te verlengen voor een nieuwe termijn van drie jaar

Tegen-stem : U bent niet akkoord om het mandaat van de syndicus te verlengen voor een nieuwe termijn van drie jaar

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 1.000 / 1.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Bespreking en toekennen mandaat aan de voorzitter van de vergadering om een nieuwe geactualiseerde overeenkomst te ondertekenen met de syndicus

De Algemene Vergadering beslist om een mandaat toe te kennen aan de voorzitter van de vergadering om een nieuwe geactualiseerde overeenkomst te ondertekenen met de syndicus.

Voor-stem : U bent akkoord met het mandaat

Tegen-stem : U bent niet akkoord met het mandaat

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 1.000 / 1.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Benoemen commissaris van de rekeningen voor het volgend boekjaar

Kandidaturen dienen schriftelijk aan de syndicus te worden meegedeeld tot één week vóór deze Algemene Vergadering.

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 draadwijdte 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) en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

Bij een herbenoeming van de rekencommissaris(sen) zal de stem van de desbetreffende mede-eigenaar op onthouding geplaatst worden omdat hij of zij niet mag meestemmen over zijn eigen herbenoeming.

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 1.000 / 1.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Beslissing over werken aan gemeenschappelijk delen : aanpassen lift in functie van de risicoanalyse. Toelichten van de uit te voeren werken, voorleggen offerte, goedkeuren werken en vastleggen financieringswijze.

De Algemene Vergadering beslist over alle werken betreffende de gemene delen met een 2/3 derde meerderheid, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de werken waarover de syndicus kan beslissen.

In navolging van de 15-jaarlijkse risicoanalyse legt de syndicus een offerte voor van de firma De Lift voor een bedrag van € 4.889,98 excl. BTW.

Deze werkzaamheden zullen gefinancierd worden met het werkkapitaal.

Voor-stem : U wil dat de voorgestelde werken worden uitgevoerd

Tegen-stem : U wil niet dat de voorgestelde werken worden uitgevoerd

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 1.000 / 1.000 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Bespreking en beslissing aanpassen kanteldatum jaarlijkse opname warmteverdeelmeters

De datum waarop de waterverdelmeters momenteel worden opgenomen is 31/08, terwijl het boekjaar tot 31/12 loopt. De syndicus stelt dan ook voor om de kanteldatum te veranderen naar 31/12, mits een eenmalige kost van 42,00 euro aan Techem.

Stemden 'voor' met 1.000 / 1.000 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Bespreking vragen en/of opmerkingen de heer Stockman

- werking verwarming: het zou kunnen dat de thermostatische kraan van de verwarming in de ruimtes waar het koud blijft, een defect vertoont. De syndicus raadt de eigenaars met deze problematiek dit na te laten zien door een loodgieter van hun keuze.

- geur bij binnenkomen gebouw: er zou een rioolgeur zijn. Het zou kunnen dat de siphon in de wasbak in de hal droog komt te staan. Er wordt verzocht dat de poetsvrouw hier af en toe water in laat lopen.

11 Bespreking en goedkeuren begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een jaarkost van **€ 14 609,69**.

Naast de begroting voor de normale reguliere kosten worden de kosten voor de werken beslist in onderhavige Algemene Vergadering geraamd op € 5 225,38

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

Boekjaar 2021 - 2022

€ 7.000,00 op 1 januari te betalen binnen de 30 dagen

€ 7.000,00 op 1 juli te betalen binnen de 30 dagen

Boekjaar 2022 - 2023

€ 7.000,00 op 1 januari te betalen binnen de 30 dagen

2e semester te beslissen op volgende AV.

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 provisies
Tegen-stem : U bent niet akkoord met de begroting en de hieraan gekoppelde provisies
Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 1.000 / 1.000 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Beslissing over het al dan niet aanleggen van een reservekapitaal

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 een reservekapitaal aan te leggen
Tegen-stem : U wenst geen reservekapitaal aan te leggen
Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 0 / 1.000 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 1.000 / 1.000 stemmen;

Daese Freddy (GLV. - quot . 195,), Stockman-Ottoy (APP. 2DE VERD. - quot . 205,), Devadder-Verkeyn (APP. 1STE VERD. - quot . 205,), Janssen K. (APP. 3DE VERD. - quot . 205,), Welvaert (+) (APP. 4DE VERD. - quot . 190,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag en frequentie

Gezien voorgaand is dit punt zonder voorwerp.

Voor-stem : U bent akkoord met de vooropgestelde jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal.
Tegen-stem : U bent niet akkoord met de vooropgestelde jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal.
Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

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

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Bespreking en evaluatie van de leveringscontracten

De syndicus bespreekt de lopende leveringscontracten voor de gemeenschap.

Energie algemene delen : 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

De syndicus vraagt aan de Algemene Vergadering een mandaat om het gedurende het lopende boekjaar de contracten met eventuele nutsbedrijven te herzien, te heronderhandelen en mogelijks over te laten zetten naar andere leveranciers over te zetten wanneer deze komen te vervallen.

Voor-stem : U gaat ermee akkoord om de syndicus een mandaat te verlenen

Tegen-stem : U gaat er niet mee akkoord om de syndicus een mandaat te verlenen

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 1.000 / 1.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

15 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 klantenportaal of het e-mailadres administratie@kantoorvanwynsberghe.be).

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

16 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 16u00.

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:

