

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 3 - Libelle

Stationstraat 73, 9100 Sint-Niklaas

0646.875.578

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 7 MAART 2024 OM 19:00

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
Kavel vier	[REDACTED]	115
Kavel vijf	[REDACTED]	115
Kavel zes	[REDACTED]	115
Totaal aanwezig		345

<u>Vertegenwoordigd</u>		
Kavel één, twee, drie	[REDACTED]	655
Totaal vertegenwoordigd		655

Totaal der stemmen die beslist	1000
---------------------------------------	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 **Opening van de vergadering.**

De syndicus opent deze algemene vergadering en er zijn voldoende eigenaars persoonlijk of bij volmacht vertegenwoordigd zodat de vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen over alle punten van de agenda.

De syndicus heet iedereen dan ook van harte welkom.

2 **Aanstellen voorzitter en secretaris.**

Naam voorzitter: Charlotte De Maere

Naam secretaris: Jonas Dhooghe

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3 **Bespreking en goedkeuring van de voorbije jaarrekening.**

Samen met de uitnodiging voor deze vergadering heeft iedere eigenaar het algemene & individueel overzicht van de werkingskosten, 01/01/2023 - 31/12/2023 ontvangen.

De commissaris van de rekeningen, [REDACTED] heeft de boekhouding zorgvuldig nagekeken en goedgekeurd. Dit wordt hier op de vergadering bevestigd.

De totale uitgaven voor de ganse residentie bedragen 14.759,60 euro. Er werd 14.867,64 euro opgevraagd voor de gewone werkingskosten, er is geen reservefonds aanwezig.

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4 **Décharge syndicus.**

De syndicus ontvangt décharge voor zijn mandaat van het afgelopen werkjaar, met 100% JA stemmen.

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5 **Stemming mandaat syndicus.**

De jaarlijkse benoeming van de syndicus moet besproken en bevestigd worden voor een nieuwe looptijd van 1 werkjaar.

De voltallige vergadering is akkoord en beslist om César BV, vertegenwoordigd door de heer Jonas Dhooghe (BIV 508738), aan te stellen voor het nieuwe boekjaar. Het maandelijks forfaitair bedrag voor de gewone taken werd geïndexeerd naar 120 euro per maand.

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Aanstellen van de commissaris van de rekeningen.

In het afgelopen werkjaar heeft [REDACTED] deze taak op zich genomen. Hij zal deze taak terug op zich nemen. De voltallige vergadering gaat hiermee akkoord.

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Overzicht & goedkeuring budget volgend werkjaar.

De syndicus heeft op basis van afgelopen werkjaar volgend budget opgemaakt.

De aan de notulen aangehechte bijlage geeft meer duiding op het budget van komend boekjaar. Deze begroting werd overlopen en besproken tijdens de vergadering.

Het maandelijks voorschot voor de appartementen blijft op 250 euro per maand. Voor eigenaar De Jaegher - Frissijn wordt het maandelijks voorschot opgetrokken naar 300 euro per maand. Het voorschot voor de winkel, Fam. De Jaegher, blijft ongewijzigd op 150 euro per maand.

De voltallige vergadering is akkoord met de begroting voor volgend boekjaar.

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Stemming opvraging reservekapitaal.

Tot op heden werd er geen reservekapitaal aangelegd.

Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever het aanleggen van een reservekapitaal naar de toekomst toe verplicht. Deze verplichting geldt zowel voor bestaande als nieuwe gebouwen. Een 'bestaand gebouw' is een gebouw waarvoor de termijn van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw reeds 5 jaar is verstreken.

De jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorbijaande boekjaar.

In principe moet het aanleggen van reservekapitaal niet ter goedkeuring aan de algemene vergadering worden voorgelegd aangezien het verplicht is.

De algemene vergadering zal zich wel moeten uitspreken over de grootte van de bijdrage.

De wetgeving voorziet een mogelijkheid tot opt-out. De algemene vergadering kan namelijk met een vier vijfde meerderheid beslissen om het (verplicht) reservekapitaal toch niet aan te leggen. Elke mede-eigenaar kan dus de vraag stellen om beroep te doen op de opt-outregeling waardoor de kwestie op de agenda komt van de algemene vergadering.

De vergadering beslist met 100% JA stemmen om dit ook voor het komende werkjaar niet op te vragen.

Stemden 'voor' met 690 / 690 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 690 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 690;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Bespreking offerte collectieve verwarmingsinstallatie.

Voor de vervanging van de gemeenschappelijk stookinstallatie op mazout naar een gemeenschappelijke stookinstallatie op gas werden 2 offertes opgevraagd.

Beide firma's raden aan om 1 gascondensatieketel voor de appartementen te plaatsen en 1 apart voor de winkel.

- Offerte 1: Werner Maes, 12.022,16 euro (excl. 6% BTW) voor de appartementen en 9.370,31 euro (excl. 6% BTW) voor de winkel. Gemeenschappelijke kosten (afbraakwerken, aanpassingen schoorsteen en verluchting) bedragen 5.773,38 euro (excl. 6% BTW). Totaalprijs: 27.165,85

- Offerte 2A: Dillen, 19.201,48 euro (excl. 6%BTW) voor de appartementen en 7.574,46 euro (excl. 6% BTW) voor de winkel. Gemeenschappelijke kosten (afbraakwerken bestaande installatie) 1.908 euro. Totaalprijs 28.683,94 euro.

- Offerte 2B: Dillen, 22.915,13 (excl. 6% BTW).

Er is nog geen offerte om het gebouw aan te sluiten op de gasdistributie.

De vergadering is het voorlopig eens dat het de meest logische optie is om appartement en winkel te splitsen. Er wordt afgesproken dat dhr. De Jaegher zal overleggen met de familie om de situatie, ook in het geval van een eventuele panne, te duiden. De participatie van de fam. De Jaegher is nodig voor de verdere uitwerking van deze vervanging.

Stemden 'voor' met 230 / 575 stemmen;

Stemden 'tegen' met 345 / 575 stemmen;

(Kavel één, twee, drie - quot . 655,)

Hebben zich 'onthouden' met 115 / 690;

(Kavel vier - quot . 115,)

Beslissing afgekeurd met 60,00% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Varia

Er zijn geen variapunten.


11 Lezing door syndicus van de genotuleerde voorafgaande beslissingen.

12 Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering.

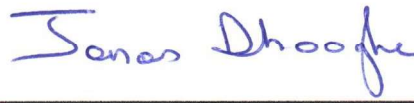
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u25.

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 Komun.


Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:



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



RESIDENTIE LIBELLE RAMING BUDGET 2024

	RAMING 2024	EXTRA INFO
VERZEKERING GEBOUW	€ 2.197,03	Curos BV cfr. 2023 = 2092,41 + 5%
SYNDIC/AV/BANK/ADMIN		
SYNDICUS	€ 1.440,00	120/maand César BV
INSCHRIJVING KBO	€ 101,00	Liantis
REPRESENTATIE	€ -	
POSTZEGELS	€ -	
BANKKOSTEN	€ 120,00	€30 per kwartaal
ONDERHOUD ALG. DELEN		
RUIMDIENST	€ -	
STOOKINSTALLATIE	€ 265,34	Jaarlijks onderhoud Werner Maes (252,70 + 5%)
LIFTKOSTEN		
KEURING	€ 411,64	Vinçotte
ONDERHOUD	€ 1.361,95	2024 Kone
NOODTELEFOON	€ 132,40	2024 Kone
BRANDBLUSTOESTELLEN	€ 262,50	Ansul
ELEKTRICITEIT	€ 1.124,40	Engie
WATER	€ 863,17	De Watergroep
STOOKOLIE	€ 5.886,66	Brandstoffen Vercauteren cfr. 2023
KLEINE AANKOPEN EN HERSTELLINGEN	€ 350,00	Schatting
TOTAAL WERKKAPITAAL	€ 14.516,09	
TOTAAL BIJTENGEWONE KOSTEN	€ -	
VOORSTEL OPVRAGING WERKKAPITAAL	ALGEMEEN + LIFTKOSTEN	
Appartementen	€250/maand	3000 (ook 3000)
Winkel	€150/maand	
Brandverzekering	vestzak - broekzak	
TOTAAL	€ 12.997,03	

* onder voorbehoud goedkeuring AV