

VME Res. THIBAUD III

Hundelgemsesteenweg 502
 9820 Merelbeke
 KBO: 0.863.454.012
 Bank: BE02 7360 1515 8740 BIC: KREDBEBB

**VASTGOED N BEHEER bvba**

Hovenierstraat 36
 9090 Melle
 Tel.: 09 225 78 58
 BIV: 506.884

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**Datum: 19-03-2018**

GEHOUDEN OP MAANDAG 19 MAART 2018 OM 18U30 IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 16-31 MAART

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 23 FEBRUARI mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom van 2/6/2010 worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 577-10)

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>Deelnemer</i>	<i>Straat</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
BARBIER Xavier	Hundelgemsesteenweg 502 /	Merelbeke	<input type="checkbox"/>				0
DEHOUWER IGNACE	Hundelgemsesteenweg 502/	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				159
DEVROE Luc	Paulatemstraat 33	Paulatem	<input checked="" type="checkbox"/>				83
DIERENS - HESTERS pa Ag	Kortrijksesteenweg 74	Gent	<input checked="" type="checkbox"/>			Van Laecken Pasc	174
LECLERC Nicolas - VAN STI	Rue de Steinfort 32	Koerich	<input checked="" type="checkbox"/>				81
MARCHAND Paul	Bisschopstraat 13/601	Ledeberg (Gent)	<input type="checkbox"/>				0
VAN ACKER Christian	Mouterijstraat 16	Koersel	<input checked="" type="checkbox"/>			Van Laecken Pasc	57
VAN LAECKEN Pascal - VAN	Heiwijkstraat 40	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				186
VERHELST Erwin	Vierlinden 41	Evergem	<input type="checkbox"/>				0
WILLEMS Isabel	Zutendaalweg 34	Munsterbilzen	<input type="checkbox"/>				0

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 6 Van totaal 10
 Aandelen aanwezig 740 Van totaal 996 Aandelen % 74.3%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Datum: 19-03-2018

Nr **Agendapunt**

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling	740 van 740	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen :
De AV gaat unaniem akkoord.

2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling	740 van 740	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus staat in voor het secretariaat en de verslaggeving.
De AV gaat unaniem akkoord.

3 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2017 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Pascal Van Laecken, die hierrond verslag uitbrengt. Het verslag van de commissaris van de rekening werd aan de eigenaars overgemaakt.

3.1	Goedkeuring jaarrekening 2017, balans en toestand reservekapitaal per 31/12/2017 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling	740 van 740	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus licht kort de voornaamste kosten opgenomen in de afrekening toe:

- SPM nieuwe warmte- / watermeters
- vervangen parlofoon (optie videofoon)
- veiligheidscilinder inkomdeur vervangen
- schoonmaak via Alcyon opgestart vanaf mei 17
- registratie syndicus KBO
- verhuisvergoedingen (privatief)

De totale kosten bedroegen 16.624,57 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 2.217,20 euro. Hierin zit een restsaldo van 1.018,74 euro van ex-mede-eigenaars De Paepe - Rasschaert vervat.

De individuele verbruiksafrekeningen waren niet aan de afrekening gehecht. Deze worden met dit verslag meegestuurd.

Er is een bijzondere reserve in het dossier De Paepe - Rasschaert:

saldo per 31/12/2016 :	10.056,69
<u>intresten</u>	<u>3,13</u>
saldo per 31/12/2017 :	10.059,82

Er is tevens een bijzondere reserve van verhuisvergoedingen tbv 300 euro.

Datum: 19-03-2018

Na bespreking beslist de AV de rekeningen en balans UNANIEM goed te keuren.

3.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Aansluitend wordt UNANIEM kwijting verleend aan de syndicus en de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

4	(Her)benoeming van raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom
 Er is geen raad van mede-eigendom. Er is hiertoe geen verplichting (gebouw of groep van gebouwen met minder dan 20 kavels).
 De AV bevestigt geen RvMe op te richten.

Rekencommissaris
 De wet voorziet de jaarlijkse aanstelling van een rekencommissaris. Zijn taak, die automatisch een einde neemt op de eerstvolgende statutaire vergadering, bestaat er in alle stukken van de boekhouding na te zien en hieromtrent schriftelijk verslag uit te brengen. De huidige rekencommissaris, Pascal Van Laecken, wordt unaniem herkozen.

5	Diverse bepalingen wet op mede-eigendom (50%+1) - Evaluatie reguliere leveringscontracten - Melding van leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Reguliere contracten

- opname & verrekening van warmte- en watermeters verloopt thans via SPM.
 De meters worden dagelijks elektronisch geregistreerd en kunnen ook online opgevolgd worden. Dit is handig bij huurderswissel.
 Toegangscodes zijn te bezorgen.

- Elektriciteit
 Er werd vorig jaar via de groepsaankoop overgeschakeld van Eni na Engie (Electrabel). Dit leverende een besparing van zo'n 350 euro (gas + ele) op. Dit jaar werd de groepsaankoop opnieuw gewonnen door Engie.
 De syndicus kan ik het kader van een raamovereenkomst (op vandaag met Electrabel) kortingen bekomen op de gangbare marktprijs. De leverancier garandeert een scherpe prijs die voor maximaal 3 jaar kan vastgelegd worden.
 De AV is unaniem akkoord om in te stappen in de lopende raamovereenkomst voor maximum 1 jaar en verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegotiëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Ruimdienst (6-maandelijks) wordt thans door Aquamella uitgevoerd. Dit is beterkoop dan AJVlerick.

Er zijn geen verdere vragen/opmerkingen mbt de leveringscontracten.

De syndicus herinnert eraan dat elke persoonlijke binding met een door de VME aangestelde leverancier, vooraf aan de AV is mee te delen. In die optiek verwijst de syndicus naar de eerdere melding dat haar echtgenoot een zelfstandige "klusdienst" heeft. Er zijn geen nieuwe meldingen.

Datum: 19-03-2018

6	Agendapunt op vraag mede-eigenaar app 3.02 : toestemming tot plaatsing van schouw voor pelletkachel op terras voorgevel (75%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		159	581	0	

Telling 159 van 740 **Resultaat** 21,5 % **Aandelen vereist** 75% **Besluit** Verworpen

Niet akkoord: VAN LAECKEN Pascal - VAN DE WIELE Ann (186 aandelen); VAN ACKER Christian (57 aandelen); LECLERC Nicolas - VAN STIPHOUT (81 aandelen); DIERENS - HESTERS pa Agence Rosseel (174 aandelen); DEVROE Luc (83 aandelen);

Dhr. De Houwer ondervond de voorbije maanden (mede door waterverlies op de gemeenschappelijke CV-installatie) problemen om zijn appartement voldoende te verwarmen. Hierop kwam de vraag om toestemming tot plaatsing van een pelletkachel in het appartement. Hiervoor is een schouw langs de buitenzijde van het gebouw - terras vooraan - te voorzien.

Ignace de Houwer licht toe. De AV vraagt de betrokken eigenaar of er alternatieven (warmtepomp of dergelijke) werden overwogen.

Na bespreking geeft de AV aan geen voorstander te zijn voor de plaatsing van een dergelijke schouw. Er wordt geen toestemming verleend voor plaatsing van dergelijke schouw.

Dhr. De Houwer geeft aan de plaatsing van een warmtepomp of alternatief verder te onderzoeken.

7 Financieel plan volgend/lopend boekjaar (50%+1)

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

7.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 6.000 euro (volgens aandelen totaliteit).
Er is de bijzondere reserve van 10.000 euro (volgens aandelen totaliteit)

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan kunnen aangehouden worden.

Na bespreking keurt de AV de begroting eenparig goed.
De AV beslist verder te werken met KWARTAALvoorschotten.

7.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er wordt op heden geen reservekapitaal aangelegd.
De AV beslist unaniem voor het lopende boekjaar geen inleg in het reservekapitaal te doen.
De AV is voltallig akkoord.

7.3	Procedure laattijdige betalers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus herinnert aan de procedure aangaande laattijdige betaling:

1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor zal de syndicus een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen van 8€+BTW.
3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2de maal een forfaitaire dossierkost van 8€+BTW

Datum: 19-03-2018

aanrekenen.

4. Om geen AV te moeten afwachten of BAV bijeen te moeten roepen, stelt de syndicus voor om goedkeuring te verlenen om achterstallige betalings gerechtigden te vervolgen van zodra het achterstal is opgelopen tot 500 euro en mits het voorafgaand verwittigen van de raad van mede-eigendom.
De AV gaat voltallig akkoord.

7.4	Achterstallen / lopende procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
	JD De Paepe-Rasschaert : stand van zaken/toewijzen saldo (50%+1)	740	0	0	

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus verwijst terzake naar het vorige verslag :

Saldo van de ex-eigenaar op 31/12/2016, na verrekening werkkapitaal : 7.189,03 euro. Hierin zit het aandeel van de verkopende eigenaar in de bijzondere reserve (1.596,38 euro) vervat. Bij verrekening van dat bedrag resulteert het saldo van De Paepe-Rasschaert tav de VME in een bedrag van 5.592,65 euro.

Er werden in de loop van het voorbije jaar diverse betalingen ontvangen via de notaris en de curator, voor een totaalbedrag van 6.170,29 euro.
Het restsaldo bedraagt hierdoor 1.018,74 euro.

De syndicus stelt voor dit restsaldo af te boeken op de bijzondere provisie (thans 10.059,82 euro) en deze provisie verder aan te houden als reservakapitaal voor toekomstige grotere werken.
De AV is unaniem akkoord.

8 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

De syndicus mocht GEEN vragen en/of opmerkingen ontvangen. Dit punt hoeft dus geen verdere behandeling.

9 Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

Nihil

10 Punten volgende AV / Varia

- slot brievenbus Leclerc is te herstellen / vervangen
- lawaaihinder bewoners is op te volgen
- de AV vraagt de ramen regelmatig te poetsen / gordijnen netjes te onderhouden
- sticker niet roken te plaatsen

Volgende AV : maandag 25/3/2019 om 18u30

Datum: 19-03-2018

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u30.

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening