

Verslag van de **algemene vergadering** van **VME Royale III** op **14/03/2022** om 18:00.

De vergadering vond plaats te: Viermaartlaan 167 te Ronse (**Appartement Dhr en mevr. Vandermeulen - Godefroidt.**)

De Algemene vergadering wordt geopend om 18 uur.

Agendapunten:

- 01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**
8/8 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
314/314 aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
- Meer dan de helft van de eigenaars zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en zij vertegenwoordigen de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, waardoor de vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen en beslissingen nemen.
- Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.
- 02. Aanstelling voorzitter en secretaris van deze vergadering** **1/2 + 1**
Mevr. GODEFROIDT
wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.
- Immo D'hondt beheer BV wordt aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.
- De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze beslissing.
- 03. Financieel Beheer**
- 03.01. Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris**
De rekeningcommissaris Mevr.Cremilie heeft de afrekening van het vorige boekjaar gecontroleerd en het schriftelijk verslag uitgebracht.
- Uit het verslag blijkt dat er geen opmerkingen zijn.
- De opmerkingen worden besproken en toegelicht door de syndicus.
- 03.02. Goedkeuring van de afrekening** **1/2 + 1**
De algemene vergadering keurt de afrekening met betrekking tot het voorbije boekjaar unaniem goed.
- 03.03. Goedkeuring van de balans** **1/2 + 1**
De algemene vergadering keurt de balans met betrekking tot het voorbije boekjaar unaniem goed.
- Wachtrekeningen 499 wegboeken in de afrekening 2021.
- 03.04. Décharge aan de commissaris van de rekeningen** **1/2 + 1**
De algemene vergadering geeft de commissaris van de rekeningen unaniem kwijting met betrekking tot de voorbije periode.

- 03.05. Décharge aan de syndicus** **1/2 + 1**
De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus met betrekking tot de voorbije periode.
- 03.06. Aanstelling rekencommissaris of college van rekencommissarissen** **1/2 + 1**
Mevr. Robignon wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor volgend boekjaar.
De opdracht van de rekeningcommissaris wordt bepaald zoals beschreven in het interne reglement van orde.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze beslissing.
- 04. Evaluatie van de leveringscontracten** **1/2 + 1**
De syndicus geeft toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkwijze van de leveranciers.

Brandverzekering: KBC via makelaar **Bonte Bodyn**

BA alle organen: Kbc

Rechtsbijstand: DAS

Poetsen gemene delen: Wijkwerken

Tuinonderhoud: Cnockaert

Periodiek onderhoud lift: De lift - recentste onderhoudscontract op het portaal plaatsen.

Keuring Lift: BTV naar aanleiding van modernisatie - af te spreken met 'De Lift'

Noodtelefoon lift: Sim-box

Periodiek onderhoud brandpreventie: Statamat + zie offerte De Winter

Brandblussers dienen vervangen te worden: er worden 2 offertes voorgelegd: De Winter Safety offerte 2022.12 voor een bedrag van €492.62 (vervangen 2 brandblussers + noodzakelijke aanpassingen), bijkomende offerte voor de overige brandveiligheid op punt te zetten offerte 2022.11

Elektriciteit: Engie

Water: Farys

Ontstoppingen: Van Parijs - Stepman
- 04.01. Offerte schoonmaak gemene delen** **1/2 + 1**
Zie voorstel Chris Ry I via Lindsay Cleaning

De schoonmaakregeling met wijkwerken blijft behouden.

- 05. Voorleggen offertes wettelijk verplichte werken en werken tot het behoud van het gebouw** **1/2 + 1**
- De syndicus heeft de VME Royale III grondig geïnformeerd over de wettelijk opgelegde werken voorzien in de Wet. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden in geval van negatieve beslissing over dit punt die tot gevolg zou hebben dat de VME de vigerende wetgeving niet zou naleven. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van deze beslissing, noch in geval van ongeval, noch in geval van boete, administratieve of strafrechtelijke sanctie tegen de VME door de bevoegde instanties. Elke mogelijke financiële implicatie zal uitsluitend ten laste gelegd worden van de VME, zonder verhaal mogelijk tegen de syndicus.
- 05.01. Jaarlijkse controle brandtechnieken (noodverlichting, brandblussers, rookkoepel, ...)** **1/2 + 1**
- Een aantal brandblussers dienen vervangen te worden: er worden 2 offertes voorgelegd: De Winter Safety offerte 2022.12 voor een bedrag van €492.62 (vervangen 2 brandblussers + noodzakelijke aanpassingen), bijkomende offerte voor de overige brandveiligheid op punt te zetten offerte 2022.11. Daarnaast wordt een offerte voorgelegd van Statamat.
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de 2 offertes van De Winter Safety te laten uitvoeren.
- 05.02. Elektrische keuring gemene delen** **1/2 + 1**
- Sinds 1/6/2020 is het nieuw Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van kracht.
- De gemeenschappelijke installatie van een appartementsgebouw wordt gezien als een huishoudelijke technische installatie. De keuring hiervan dient om de 25 jaar te gebeuren door een externe dienst voor technische controle (EDTC). Het nieuwe AREI bepaalt dat de technische lokalen (vb. stookplaats, tellerlokalen, lokaal noodgenerator,...) niet beschouwd worden als een huishoudelijke installatie en deze hierdoor om de 5 jaar dienen gekeurd te worden door een EDTC.
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het uitvoeren van een controle op de elektrische installatie van het gebouw door een EDTC.
- Indien geen elektrisch schema voor handen is zal de syndicus een elektricien aanstellen om dit uit te voeren.
- De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
- 06. Bespreking en goedkeuring van het reglement van interne orde** **1/2 + 1**
- Volgens artikel 3.85 Boek 3 Goederenrecht Titel IV - Mede-eigendom, moet ieder gebouw waarop het appartementsrecht van toepassing is, beschikken over een intern reglement van orde. De syndicus licht het reglement van interne orde toe zoals omschreven in

de statuten.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorgestelde reglement van interne orde.

- 07. Bespreking budget volgend boekjaar** **1/2 + 1**
- De syndicus geeft toelichting bij het budget dat meegestuurd werd met de uitnodiging van de algemene vergadering. De begroting voor het komend werkjaar wordt geraamd op €7.900(zonder de elektrische keuring)
Het bedrag €9000 zal opgevraagd worden in 4 provisie's verspreid over het gehele werkjaar.
1ste provisie: €3000 -> reeds opgevraagd in januari '22
2de provisie: €2000 -> april '22
3de provisie: €2000 -> juli '22
4de provisie: €2000 -> oktober '22
- De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze beslissing.
- 08. Toestand reservefonds + datum van opvraging** **1/2 + 1**
- De vereniging van de mede-eigenaards moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de 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 kan met een meerheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
- Tot op heden werd GEEN reservekapitaal aangelegd.
- De syndicus wijst de algemene vergadering op de expliciete verplichting enerzijds en het belang van de het reservekapitaal anderzijds.
- De algemene vergadering beslist unaniem om gebruik te maken van de OPT-OUT regeling en dus nog GEEN reservekapitaal aan te leggen.
- 09. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars**
- Er zijn geen vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars.
- 10. Varia**
- Modernisatie van de lift in orde, verslag van her-indienststelling en attest van regularisatie werd bekomen, beschikbaar op het portaal. Volgende risico-analyse dient uitgevoerd te worden in 2025.
 - EPC gemene delen opgemaakt door BTV, zodra ter beschikking zal dit op het portaal geplaatst worden.
 - Oprit opkuisen aan de zijkant in eigen beheer
- 11. Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars**

De Algemene vergadering wordt afgesloten om 19.45uur.

Handtekeningen van de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige stemhoudende leden:

De Voorzitter,



De Secretaris,



De andere aanwezigen,