

Verslag van de algemene vergadering van VME Royale III op 26/02/2024 om 19:15.

De vergadering vond plaats te: Viermaartlaan 167/0002. 9600 Ronse

De Algemene vergadering wordt geopend om 19u15.

**Agendapunten:**

**01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

7/8 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd  
274/314 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. Robignon wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

Immo D'hondt beheer BV, vertegenwoordigd door Nele D'hondt, 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. Robignon heeft de afrekening van het vorige boekjaar gecontroleerd en het schriftelijk verslag uitgebracht.

Uit het verslag blijkt dat er geen opmerkingen zijn.

**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.

**03.04. Décharge aan de syndicus 1/2 + 1**



De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus met betrekking tot de voorbije periode.

**03.05. 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.

**03.06. Aanstelling rekencommissaris of college van rekencommissarissen 1/2 + 1**

Dhr. Van tWembeke 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. Aanstelling of verlenging benoeming van de syndicus 1/2 + 1**

Het kantoor van Immo D'hondt Beheer stelt zich kandidaat als syndicus voor de komende 3 jaar, op basis van volgend ereloon:  
forfaitair €552/kwartaal, excl. BTW \*

\* Volgens de wettelijke bepalingen is op vandaag geen BTW verschuldigd.

*Het beheer wordt strikt en correct waargenomen zowel op financieel, administratief en technisch gebied door middel van professionele software. Het programma ondersteunt een online applicatie om alle mede-eigenaars toe te laten alle documenten te kunnen raadplegen via een persoonlijke login en paswoord terug te vinden op onze website [www.immodhondt.be](http://www.immodhondt.be). Voor deze service wordt een jaarlijkse vergoeding gefactureerd aan de VME (zie syndicuscontract). De transparante manier van werken is een meerwaarde voor elke VME en is bijgevolg geen keuzemogelijkheid gezien het volledige boekhoudkundige en administratieve systeem hierop is gebaseerd.*

Aangetekende zendingen en bijzondere prestaties worden afzonderlijk aangerekend volgens de bepalingen van de syndicusovereenkomst.

Het mandaat loopt vanaf 13/02/2024 voor een periode van 3 jaren, en tot de eerstvolgende algemene vergadering volgend op het einde van het mandaat

Voor alle verdere details wordt verwezen naar de voorliggende syndicusovereenkomst.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van Immo D'hondt Beheer als syndicus voor het ereloon en de periode zoals hierboven beschreven.

De algemene vergadering verleent unaniem volmacht aan de voorzitter





van de vergadering om het wettelijk verplichte syndicuscontract te ondertekenen.

**05. 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 Verzekeringen, makelaar Bodyn-Bonte.  
Polisnummer IQ/72.891.295-0300

**BA alle organen:** AXA Belgium

**Poetsen gemene delen:** Vlaamse Ardennen Cleaning

**Tuinonderhoud:** Cnockaert André Tuinen

**Periodiek onderhoud lift:** DeLift

**Keuring Lift:** Vinçotte, laatste keuring 06/02/2024: de lift mag verder gebruikt worden

**Noodtelefoon lift:** DeLift

**Periodiek onderhoud brandpreventie:** De Winter Safety

**Elektriciteit:** Elindus (raamcontract)

**Water:** Farys

**Reinigen putten:** Van Parys - Stepman Ruimdienst, inplannen maart 2024

**06. Afsluiten nieuwe contracten 1/2 + 1**

Er worden geen nieuwe contracten afgesloten.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze beslissing.

**07. Uit te voeren werken 2/3**

**07.01. Bespreking en goedkeuring offerte De Winter Safety: Conformiteit rookluik 2/3**

De mede-eigenaars wensen eerst het verslag te ontvangen van de wettelijke verplichting omtrent de nodige uitvoering van offerte.

Indien wettelijke verplichting mag de offerte worden uitgevoerd.

Offerte De Winter Safety voor het conform stellen van het rookluik:  
€1.598,96 incl. BTW



De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met de offerte.

**07.02. Bespreking en goedkeuring offerte Petit-Van Nieuwenhove: 2/3**  
**Herschielderen traphal**

N.a.v. waterschade in de gemeenschappelijke traphal werden 2 muren herschilderd.

Offerte Petit-Van Nieuwenhove voor het herschilderen van de volledige trappen- en inkomhal, met uitzondering van reeds herschilderde delen: €6429,70 incl. BTW.

De algemene vergadering gaat **niet** akkoord met de offerte.

**08. 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.

**09. 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 €9.095.

Een bedrag van €9.250 zal worden opgevraagd in 4 provisieën verspreid over het gehele werkjaar.

Eerste provisie: €2.500 werd opgevraagd januari '24

Tweede provisie: €2.250 wordt opgevraagd met verslag van de vergadering

Derde provisie: €2.250 wordt opgevraagd juli '24

Vierde provisie: €2.250 wordt opgevraagd oktober '24

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze beslissing.

**10. Toestand reservefonds + datum van opvraging 1/2 + 1**

De vereniging van de mede-eigenaars 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 meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst de algemene vergadering op de expliciete verplichting





enerzijds en het belang van het reservekapitaal anderzijds.

Tot op heden werd GEEN reservekapitaal aangelegd.

De algemene vergadering beslist unaniem om gebruik te maken van de OPT-OUT regeling en dus GEEN reservekapitaal aan te leggen.

**11. 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.

**12. Varia**

- geen grind aanvullen
- waterinfiltratie ter hoogte van Mevr. Robignon en Mevr. Meunier in de gemeenschappelijke berging

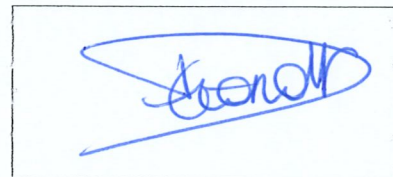
**De Algemene vergadering wordt afgesloten om 20.40 uur.**

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

**De Voorzitter,**



**De Secretaris,**



**De andere aanwezigen,**