

Verslag Algemene Vergadering: VME Beethoven

Ondernemingsnummer: 0549.881.914

Datum: 21/09/2021

Uur: 18 uur

Aanwezig: 852/1000 (85,20%) quotiteiten, 6/7 (85,71%) personen

Stemmingspunten

· **1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)**

De syndicus verwelkomt om 18 uur de mede-eigenaren in het kantoor van Verhelst Beheer te Handelslei 42 , 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- voorzitter: Mevr. Meeusen Pascale
- secretaris: de syndicus
- stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
-

· **2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)**

De commissaris heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- balans en resultatenrekening
- overzicht verdeelsleutels

De eigenaren keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende aanpassingen goed:

- /

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **3: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)**

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige

boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Verhelst Beheer te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe.

Zijn verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt de **heer Gert Venken aangeduid(**)**.

() Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.**

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Kwijting syndicus, rekencommissaris (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus legt de opgemaakte jaar- en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst.

Aan de hand van de begroting van 5.840,00 EUR wordt het eenmalig vast werkkapitaal bepaald op 2.885,84 EUR (heden) en worden de maandelijkse provisies vastgelegd op een totaal van 490,00 EUR.

De maandelijkse provisies zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisies zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

op te vragen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering. .

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 2.520,00 EUR (heden) per boekjaar.

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering. De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

Tenzij 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering. Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Verhelst Beheer: Electrabel
- netwerkbeheerder: Fluvius
- blokpolis: Axa Verzekeringen -Makelaar : Van Dessel
- rechtsbijstand: LAR
-
-

Achtergevel & zijgevel : Vochtprobleem en schimmelvorming in het gebouw

In navolging van punt 13 Toelichting openstaande punten BAV 03/01/2020

1. De syndicus meldt de mede-eigenaars de beste oplossing volgens Dakwerken L Segers (verslag 11/10/2014)
2. Per appartement een ventilatiesysteem plaatsen met geïntegreerde verwarmingsfunctie, dewelke de hygroscopische condities van je binnenlucht constant monitort en in functie hiervan wordt aangestuurd.
3. De syndicus vraagt verdere toelichting van mevrouw Asserbe, gezien haar appartement voorzien is van dit systeem en zij verder geen hinder heeft van vocht of schimmel.
4. Mevrouw Pascale Meeusen zal het verslag doorsturen van Tibas vochtbestrijding BVBA. De syndicus zal navragen of de installatie van de ventilatiesystemen een privaatieve kost is of een kost voor de gemeenschap.

De syndicus heeft bovenstaande nagekeken en kan bevestigen dat de kosten privaatief zijn en zal de bekomen offertes via Pascale Meeusen on-line zetten zodat iedere mede-eigenaar voor zichzelf kan beslissen en een keuze kan maken.

Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:

- keuring ls installatie (alle 25 jaar): Agendapunt 9
- De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:
- Elke privaatieve bouwlaag moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was. Ook berging en technische ruimte.
- De Algemene Vergadering meldt dat er enkel rookmelders aanwezig zijn in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privaatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- Rookmelders / Brandblussers (verplicht 01/2020)

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus horen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Juridische procedure Ab Algemene bouwwerken - (50%+1)

09/03/2021

- Probleem terrassen oplossen: AB/Expert + stelling-

Verzekering dekt terras niet -gevolgschade ok -2 dossiers samengevoegd.-Verzekering AB wijst verantwoordelijkheid af.

Rechtsbijstand dekt geen fouten aannemer--> Procederen of offerte Van Laerhoven laten uitvoeren ?

12/02/2021 Taakherinnering

Beste

Wij voeren dit niet uit, hoe dikwijls moeten we dat nog laten weten????????????????????? Wij doen GEEN ruwbouwwerken
Vriendelijke groeten Keienvestraat 31A, 2990 Wuustwezel M 0496 25 65 72 - Ivo Van Brecht
M 0478 95 65 72 - Anne-Mie Van Cauwenberghe BTW 0881 017 940 www.ab-algemenebouwwerken.eu
www.ab-stellingen.eu

mail 19/11/2020 AB Algemene bouwwerken

Hartelijk dank voor uw communicatie. Het lijkt ons dat de werken die moeten gebeuren veeleer te maken hebben met ruwbouw dan wel met bezettingswerken of gevelwerken. Onze mensen hebben hiervoor niet de juiste opleiding en ervaring. Dus we gaan aan deze werken niet starten.

17/11/2020

In bijlage kopie van bijkomende expertise. Graag uitvoering werken volgens advies.

Expertise Adexcon dd 13/11/2020

3.3 Terrasrenovatie

AB Algemene Bouwwerken heeft destijds de terrasrenovatie uitgevoerd en sindsdien zijn de kalksporen ontstaan.

Bij deze terrasrenovatie is de vloerplas van de terrassen verhoogd, omdat een chape aangebracht werd.

Op de koop toe werden hoge terrasplinten van 10 cm hoogte geplaatst.

Zeer waarschijnlijk zijn door deze wijziging van vloerplas van het terras de open stootvoegen boven de loden vochtslab afgedicht door de rubbercoating en de hoge plint, aangezien vóór de terrasrenovatie dergelijke problemen niet aanwezig waren.

4. ADVIES

Ik adviseer AB Algemene Bouwwerken van deze nieuwe vaststellingen ter kennis te brengen. Aangezien hij bij vorige interventie steeds medewerking wenste te verlenen, ben ik ervan overtuigd dat hij dit nu ook nog zal doen.

De hoge plint zal moeten vervangen worden door een plint die net onder de loden slab stopt. Mocht blijken dat er geen open stootvoegen boven deze loden slab aanwezig zijn (wat ik betwijfel), dienen deze alsnog te worden voorzien.

Ter plaatse van de dorpel van het deurraam die toegang geeft tot het terras zal nog moeten onderzocht worden hoe het hier zit met de vochtkering. Aangezien er vroeger geen probleem was, meen ik dat dit nog steeds het geval is. Ter plaatse van de dagkant zal de aannemer om zekerheid te hebben enkele gevelstenen moeten wegnemen om de situatie te bekijken en na te gaan dat de loden vochtkering omhoog geplooid zit en geen spouwwater via het deurraam kan wegvloeden.

De bijkomende provisie van 3000 EUR zal opgevraagd worden ter betaling opstart kosten advocaat en zijn verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging onder verdeelsleutel K00.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de juridische procedure per kwartaal pas kan verder gezet worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars.

De syndicus krijgt het mandaat om een advocaat aan te stellen voor de opstart van de juridische procedure.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor het resultaat van de juridische procedure.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist geen juridische procedure op te starten. Indien het voor deze juridische procedure noodzakelijk blijkt om privative delen te betreden, ter controle van de geurhinder, dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

De algemene vergadering dient zich erover uit te spreken of zij al dan niet wensen over te gaan tot het opstarten van een juridische procedure.

Er wordt eerst nagevraagd aan meester Boljau of het juridisch haalbaar is en aan hem de vraag gesteld om eventueel brief te schrijven. Indien dit geen soelaas brengt dan kan de AV alsnog overgaan tot Juridische procedure.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: Werken keuring Laagspanning (50%+1)**

De opgevraagde offerte van leverancier PSC Electro wordt uitvoerig toegelicht.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende de uit te voeren werken en de offerte.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte PSC Electro t.b.v. 402,60 EUR excl. btw.

De kosten worden opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privaat te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: Werken verhelpen oorzaak probleem terrassen (66,67%)**

Nav verslag Adecom diende AB algemene bouwwerken de werken uit te voeren doch deze wil deze werken niet uitvoeren zie punt 8.

mail 19/11/2020 AB Algemene bouwwerken Hartelijk dank voor uw communicatie. Het lijkt ons dat de werken die moeten gebeuren veeleer te maken hebben met ruwbouw dan wel met bezettingswerken of gevelwerken. Onze mensen hebben hiervoor niet de juiste opleiding en ervaring. Dus we gaan aan deze werken niet starten+ mail 12/02/2021 wij doen geen ruwwerken.

De opgevraagde offerte van leverancier Van Laerhoven wordt uitvoerig toegelicht.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende de uit te voeren werken en de offertes.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte t.b.v. 10.488,00 EUR excl. btw.

De kosten worden opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(852): Meeusen Pascale : 138, Ohanyan Syuzanna : 130, Osmanaj Sheri : 130, Romero - Kampers Antonio - Wendy : 148, Selij Jose : 138, Venken Gert : 168
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Verzekeringen (50%+1)

Tijdens de vorige vergadering werd uitvoerig toelichting gegeven door de syndicus over de blokpolis . Er werden bijkomende vragen gesteld aan AXA via Van Dessel over het afschaffen evenredigheidregel en verzekerd kapitaal (herschattig) . Afspraak 05/10/2021 Expert CED

Er wordt aangedrongen bij AXA via Van Dessel om ook een schadestatistiek te bekomen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Varia, rondvraag en sluiting van de vergadering

- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- De syndicus kijkt na of er een verslag van Segers opgemaakt onder de vorige syndicus beschikbaar is en indien dit het geval is zal de syndicus dit naar de mede-eigenaars rondsturen.
- Contactpersoon van het gebouw :Silij Jose

De vergadering wordt gesloten om 19u30uur.

Details

- **Aanwezig:** Meeusen Pascale (138), Ohanyan Syuzanna (130), Osmanaj Sheri (vertegenwoordigd door Selij Jose) (130), Romero - Kampers Antonio - Wendy (148), Selij Jose (138), Venken Gert (168)
- **Afwezig:** Vranckx Ludovica (148)