

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING DD. 05.12.2023

Agendapunten:

- 01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**
In de kantoren van FTimmo BV, Kortrijksestraat 385/01, 8500 KORTRIJK wordt er op 05.12.2023 om 17h45 begonnen met de opname en het tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.
De aanwezigheidslijst wordt om 18h00 afgesloten.
Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 7.730,00/10.000,00 - 77,30 %
Eigenaars: 8/11 - 72,73 %
De vergadering is rechtsgeldig bijeengeroepen en beschikt over een voldoende quorum om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich, zich te gedragen naar de genomen beslissingen van de algemene vergadering.
Conform artikel 3.87 § 8 van de nieuwe wet op mede-eigendom, in voege getreden op 01/09/2010, wordt voor de berekening van de vereiste meerderheden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen en worden in mindering gebracht van de noemer.
- 02. Benoeming voorzitter van deze vergadering** **1/2 + 1**
De heer Van Overbeke Lieven wordt als voorzitter aangeduid.
Resultaat stemming punt 02: Voor
Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %
Onthouding: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %
Namen onthouding: Triaille Juliette
- 03. Aanstelling secretaris van deze algemene vergadering** **1/2 + 1**
FTimmo bv, de heer Frederiek Thiers, wordt als secretaris aangeduid. (art. 3.87 § 10)
Resultaat stemming punt 03: Voor
Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %
Onthouding: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %
Namen onthouding: Triaille Juliette
- 04. Aanstellen stemopnemer(s)** **1/2 + 1**
Mevrouw Vandermersch wordt aangeduid als stemopnemer.
Resultaat stemming punt 04: Voor
Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %



Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %
Namen onthouding: Triaille Juliette

05. **Verslag controle van de rekeningen door de rekencommissaris**
Het verslag wordt toegelicht tijdens het financieel luik.
06. **Goedkeuring afrekening afgesloten boekjaar** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 7.730,00/7.730,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/7.730,00 aandelen - 0,00 %
07. **Goedkeuring balans afgesloten boekjaar** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 07: Voor
- Voor: 7.730,00/7.730,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/7.730,00 aandelen - 0,00 %
08. **Décharge aan de rekencommissaris en de syndicus voor afgesloten boekjaar** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 08: Voor
- Voor: 7.730,00/7.730,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/7.730,00 aandelen - 0,00 %
09. **Oprichting Raad van Mede-Eigendom & benoeming der leden nieuw boekjaar** **1/2 + 1**
De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars. Deze raad dient samengesteld te worden uit drie mede-eigenaars. De leden van deze raad zijn **onbezoldigd** en worden tot aan de volgende AV aangesteld. Deze raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 en dienen jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering.
- Resultaat stemming punt 09: Tegen
- Voor: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %
Tegen: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %
Namen tegen: Evens Marijke, Decaluwé Diana, Vandermersch Rika, Van Overbeke Lieven, Vandevelde Jan-Leroy Maud, Vanoverbeke Dirk - Debersaques, Louise Delbar
- Onthouding: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %
Namen onthouding: Triaille Juliette
10. **Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar** **1/2 + 1**
De heer Van Overbeke Lieven wordt aangesteld als rekencommissaris, onbezoldigd, met als opdracht controleren van de boekhouding voor het nieuwe boekjaar (cfr. art. 3.91).

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %
Namen onthouding: Triaille Juliette

11. Bespreking en goedkeuring begroting nieuw boekjaar **1/2 + 1**

Er zal een jaarbudget van 12 520,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 3 130,00 € op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 0.31 € per aandeel per kwartaal conform de begroting gehecht aan de dagorde.

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 7.730,00/7.730,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/7.730,00 aandelen - 0,00 %

12. Aanleg van wettelijk verplicht reservekapitaal nieuw boekjaar (min. 5% op basis van totaalbedrag algemene onkosten 2022-23) **1/2 + 1**

Als een reservekapitaal wordt aangelegd is dit bestemd om in de toekomst grote werken aan het gebouw uit te voeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring van een algemene vergadering. Bij herverkoop van uw privaatief, blijft het niet gebruikte bedrag eigendom van de VME en niet van de uittredende eigenaar/verkoper.

De huuropbrengsten van de conciërgewoning worden aanzien als reservekapitaal en de vergadering gaat hiermee akkoord.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %
Namen onthouding: Triaille Juliette

13. Goedkeuring om verdeelsleutel aan te maken inzake kosten lift. Deze **4/5**

kosten worden verdeeld over geheel gebouw minus panden gekoppeld aan kantoor gelijkvloers voor het boekjaar 2023-24. Dit punt zal jaarlijks ter goedkeuring worden voorgelegd gezien het afwijkt van de verdeling der kosten beschreven in de statuten. Indien dit tegenstelbaar dient gemaakt te worden ten aanzien van derden is een statutaire wijziging noodzakelijk bij de notaris welke extra kosten met zich meebrengt. Bij jaarlijkse hernieuwing is het bindend tussen de eigenaars onderling.

Resultaat stemming punt 13: Tegen

Voor: 992,00/7.730,00 aandelen - 12,83 %

Tegen: 6.738,00/7.730,00 aandelen - 87,17 %

Namen tegen: Evens Marijke, Decaluwé Diana, Vandermersch Rika, Van Overbeke Lieven, Vandevelde Jan-Leroy Maud, Vanoverbeke Dirk - Debersaques, Louise Delbar

14. Evaluatie van de leveringscontracten (art. 3.89 §5 12°)

Brandverzekering : Vanoverbeke verzekeringen

Keuring lift : ACA - 2x per jaar

Schoonmaak : Buyst Vincent - maandelijks

Onderhoud en telefoon lift : KONE

Elektriciteit : Elindus

Brandveiligheid : FPC (onderhoud blussers)

Syndicus : FTimmo bv

15. Varia

- Opbergruimte op gelijkvloers gebruiken om de vuilniszak te stallen van mevr. Maes gezien zij slecht te been is.

Men wenst geen vuilzakken in de gemene delen, een mede-eigenaar zal zich engageren om de vuilzak van mevrouw Maes buiten te zetten.

Temeer werd dit reeds bedongen in het verleden dat het ten strengste verboden is om daar vuilzakken te stallen omwille van de geurhinder.

- Voordeur in de hal valt niet altijd in het slot

Iedere bewoner alsook bezoeker dient er op toe te zien dat de deur in het slot wordt getrokken.

- In de keuken van mevr. Maes komt het water terug in de gootsteen en het kan soms wel erv borrelen. --> heeft nog iemand hier last van?

De vraag wordt gesteld aan de aanwezige eigenaars en hebben hier geen last van.

- Opfrissen van de lift

plaatsen van naamplaatjes, vernieuwe van vloerbedekking door vinyl, nieuwe spiegel plaatsen. De syndicus zal hiervoor de nodige stappen ondernemen.

- Infiltraties in de garages gelegen onder het gemeenschappelijk gelijkvloers terras

Plaatsen van een gootje kan soelaas brengen om eventuele lekken tegen te gaan; nazicht doen van de afvoeren op het gemeenschappelijk terras, zijn deze vrij van vuil?

Op een definitieve oplossing te hebben, dient de volledige dakbedekking vernieuwd te worden; de vergadering wenst eerst de eerste opties te bekijken.

- Schouwrenovatie ifv CV-toestellen type C

Bij het vernieuwen van de CV-ketel is men verplicht om een type C te plaatsen, met als gevolg dat de schouwen dienen aangepast te worden. Dit wil zeggen dat bestaande toestellen van het Type B ook dienen vernieuwd te worden gezien een type B en een type C niet compatibel zijn.

Een eerste studie zal gebeuren door de firma Home Concept en resultaat

zal overgemaakt worden aan de mede-eigenaars.

16. Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Na behandeling van alle punten van de dagorde wordt de algemene vergadering omstreeks 19h40 afgesloten door de syndicus FTimmo bv en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en het verloop van de vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op de eerste dinsdag van de maand december, hetzij **op 3 december 2024 om 18h00**. Gelieve deze datum nu al in uw agenda te noteren aub!

GELET OP ARTIKEL 3.93 §5 2° IS IEDERE EIGENAAR VERPLICHT OM ZIJN HUURDER AANGETEKEND IN KENNIS TE STELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN DIT BINNEN DE DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN DE NOTULEN DOOR DE SYNDICUS.

Nalezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en de nog alle aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De voorzitter,

De syndicus,