

Vereniging van Mede-Eigenaars
Residentie "BAREEL Blok Kelderverdieping"
Bareelplein 1
3070 KORTENBERG
Ond.nr. 0637.754.214

"JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING"

DATUM EN UUR: Dinsdag 05/04/2022, inschrijvingen vanaf 20u30, start vergadering om 20u30
PLAATS : Zaal Berkenhof, Beekstraat 25 te 3078 Kortenberg

VERSLAG

1. Verwelkoming en optekenen van de aanwezigen en vertegenwoordigde aandelen

De syndicus, BVM Beheer – De Syndicus, hier vertegenwoordigd door Maxime Lees, verwelkomt de eigenaars en dankt hen voor hun aanwezigheid en stelt een aangename en doeltreffende vergadering te kunnen houden.

De vergadering wordt geopend om 20u30 en de aanwezigheden worden vastgelegd, genotuleerd en meegedeeld. Alle aanwezige eigenaars hebben de aanwezigheidslijst ondertekend en eventuele volmacht formulieren overhandigd. Er wordt vastgesteld dat 41 / 65 verschillende eigenaars aanwezig zijn en daarbij 869/ 1.695sten van de kwotiteiten vertegenwoordigd zijn. Er werden (geen) volmachten ontvangen. Er wordt genoteerd dat geen enkele eigenaar meer dan 3 volmachten heeft overhandigd, of niet meer dan 10% van de totale kwotiteiten vertegenwoordigd door de bezorgde volmacht(en), indien meer dan 3 volmachten werden ontvangen. Gezien de genotuleerde aanwezigen kan de vergadering rechtsgeldig doorgaan en heeft zij beslissingsbevoegdheid.

Als voorafgaande opmerking stelt mevrouw Maxime Lees (ML) het volgende :

- Voor de agendapunten waarover dient gestemd te worden, wordt de beslissing in het verslag opgenomen. Op de stemformulieren staat bij elk te stemmen punt het overeenstemmende agendapunt vermeld.
- De uitslag van de stemrondes, de respectievelijke stemresultaten, worden als bijlage toegevoegd en maken zodoende deel uit van dit verslag. De wet voorziet daarbij dat ook de namen van de tegenstemmende en onthoudende mede-eigenaars dienen genoteerd te worden.
- Dit verslag wordt na ondertekening door de syndicus genotuleerd.

2. Keuze en aanstelling mandatarissen van de algemene vergadering (stemming 50+1) :

a. Voorzitter

ML stelt dat er bij elke AV opnieuw een voorzitter moet verkozen worden..

Hilde Vandendriessche stelt zich kandidaat als voorzitter van deze AV.

Beslissing : goedgekeurd

b. Secretaris

ML licht de taken en verantwoordelijkheden van de secretaris toe. Ze stelt dat er bij elke AV telkens opnieuw een secretaris moet verkozen worden. De syndicus mag deze taak op zich nemen bij wet, gezien zij de nodige uitrusting daarvoor ter beschikking heeft. ML merkt op dat het verslag van deze AV op het einde van de vergadering ook ineens klaar dient te zijn en afgedrukt en ondertekend dient te worden. ML stelt zichzelf kandidaat.

Beslissing : goedgekeurd

3. Verslaggeving van de raad van mede-eigendom

De leden van de raad geven toelichting over afgelopen boekjaar. Het verslag wordt mee verzonden met het verslag

4. Toelichting boekhouding boekjaar met afsluitdatum 31/12/2021

a. Overzicht inkomsten en uitgaven

Alle mede-eigenaars hebben een afrekening ontvangen met een aantal bijlagen, waaronder een overzicht van gemeenschappelijke kosten en opbrengsten.

Dit jaar waren de totale uitgaven 16.251,52 EUR. Hierin zit een gemeenschappelijke kost voor elektriciteit, ereloon en onderhoud.

Overzicht balansposten dd. 31/12/2021

De vorderingen aan mede-eigenaars =	2.278,73 EUR
Wachtrekening verzekering =	- 5.927,87 EUR
Voorraad zenders=	840,12 EUR
Stand zichtrekening =	13.833,98 EUR
Stand spaarrekening=	3.013,16 EUR

De schulden aan leveranciers =	3.537,67 EUR
Waarde reservekapitaal =	3.000,15 EUR
Waarde permanent werkkapitaal =	7.500,30 EUR

b. Verslag van de commissaris van de rekeningen

De rekencommissaris, Mevrouw Maria Vereeken brengt verslag uit van zijn controle. Het verslag wordt overlopen en zal mee verzonden worden met het verslag van de vergadering.

de SYNDICÛS

c. Goedkeuring van de rekeningen (stemming 50+1)

De syndicus legt de rekeningen voor ter goedkeuring.

Beslissing : goedgekeurd

5. Evaluatie reguliere diensten en leveringen aan de residentie

a. ENW Elektriciteitswerken:

Goede werking

b. Hormann Belgium NV:

Goede werking

6. Kwijtingen (stemming 50+1) :

a. Raad van mede-eigendom

De voorzitter vraagt goedkeuring kwijting voor de leden van de raad.

Beslissing : goedgekeurd

b. Commissaris van de rekeningen

De voorzitter vraagt goedkeuring kwijting voor de rekencommissaris

Beslissing : goedgekeurd

c. Syndicus

De voorzitter vraagt goedkeuring kwijting voor de syndicus

Beslissing : goedgekeurd

7. Keuze en aanstelling (stemming 50+1) :

a. Raad van mede-eigendom

De residentie telt meer dan 20 entiteiten en is zodoende verplicht om een raad van mede-eigendom op te richten. Dhr Brughmans, dhr Meyssen, mevr Vandendriessche, dhr Couder, mevr Hilde Soetens en Dhr Uylenbroeck stellen zich kandidaat voor deze functie.

Beslissing : goedgekeurd

i. Financieel mandaat (stemming 2/3)

Er wordt voorgesteld om een financieel mandaat aan de leden van de raad te geven van €5.000,00 op jaarbasis, zodoende zij door het jaar kleine beslissingen kunnen maken.

Beslissing : goedgekeurd

b. Commissaris van de rekeningen

Gezien deze functie elk jaar dient gekozen te worden, wordt er rondvraag naar kandidaten gedaan. De afgevaardigde van de syndicus licht kort de taken en verantwoordelijkheden toe van de commissaris van de rekeningen. ~~Dhr. Uylenbroeck~~ stelt zich kandidaat en deze kandidatuur wordt voorgelegd ter stemming.

Beslissing : goedgekeurd

Mevr. Maria Verreecken

de SYNDICÛS

c. Syndicus + ondertekenen beheercontract

Het huidige contract van BVM Beheer en Vastgoedmakelaar vervalt bij deze vergadering. De afgevaardigde van de syndicus stelt dat BVM Beheer — De Syndicus wenst verder te werken onder volgende voorwaarden en stelt zichzelf voor als kandidaat syndicus van de residentie en geeft verdere toelichting hieromtrent. Het prijsvoorstel voor het ereloon beheer is €3.995,- op jaarbasis, 5% administratiekosten/ archiveringskosten. Er wordt een contract voorgesteld dat loopt tot de algemene vergadering van 2025 . De vergadering stelt BVM Beheer – De Syndicus voor als syndicus van de residentie en aanvaard daarbij de toegelichte voorwaarden.

Beslissing: goedgekeurd

i. Ondertekenen beheercontract

De voorzitter van de vergadering ontvangt het mandaat om het beheercontract met de syndicus te ondertekenen.

Beslissing: goedgekeurd

8. Bespreking en goedkeuringen (stemming 50+1) :

a. Budget lopende boekjaar

Op basis van de historische kosten en de te verwachten kosten kan een budget worden opgemaakt. Rekening houdende met het voorafgaande, kunnen we stellen dat een jaarbudget nodig zal zijn t.w.v. €13.225,00 voor courante uitgaven.

Beslissing : goedgekeurd.

b. Provisies

Het budget zoals beslist onder agendapunt 8a dient opgehaald te worden aan de hand van de provisie. Het voorstel is om te werken met maandelijkse voorschotten. De betaalde voorschotten zullen nadien in mindering worden gebracht van de afrekening van werkelijke kosten boekjaar 2022. Het totale op te vragen bedrag is €13.225,00. Er wordt aan alle eigenaars een brief verstuurd met het maandelijks te storten bedrag en de betalingsdetails. Er wordt gevraagd om het exacte bedrag te betalen met de gevraagde mededeling vanaf begin mei en dan telkens in het begin van elke maand. Best is daartoe een permanente opdracht te vragen aan uw bank. De maandelijkse bedragen worden behouden.

Beslissing : goedgekeurd

c. Permanent werkkapitaal

Dit betreft het éénmalig, of vast, of permanent werkkapitaal dat dient als financiële buffer ter betaling van courante kosten. ML geeft verdere toelichting over dit begrip. Gezien er vorig jaren reeds €7.500,00 werd opgevraagd is het niet nodig om nog een opvraging te doen.

Beslissing : goedgekeurd.

de SYNDICÛS

d. Reservekapitaal

Dit betreft zoals reeds uitgelegd, de opbouw van een fonds, reserve dat dient niet courante kosten mee te betalen, zijnde renovatiewerken, vernieuwing installaties, investeringskosten e.d. Dit kapitaal wordt gestort op een spaarrekening. De nieuwe wet op de mede-eigendom verplicht om, na 5 jaar in gebruik name, 5% als reserve aan te leggen. Hier kan van afgeweken worden – om geen reservefonds aan te leggen - mits een 4/5^{de} meerderheid. De algemene vergadering beslist om geen reservekapitaal op te vragen aangezien het gebouw nog maar net 5 jaar oud is.

Beslissing : goedgekeurd.

9. Varia

a. Uitleg afhandeling dossier verzekering deuren wateroverlast

De beschadigde deuren worden pas hersteld/ uitbetaald na het waterdicht maken van de kelder door de firma Promobuild.

Er werd door de verzekering €7.002,77, onder aftrek van de vrijstelling ten bedrage van €258,17 uitbetaald in 2018.

Uitgaves tot op heden: Vectro: €517,28 Saldo bankrekening, geboekt in wachtrekening: €6.485,49. ENW: €186,95 geboekt in kosten.

Bij herstelling van de deuren wordt de BTW door de verzekeringsmaatschappij vergoed.

Akkoord verzekering na schade:

Deuren: €5.200,00 forfait	(offerte €5.422,50 excl. Btw)
ENW: € 186,95	(incl. btw. factuur ontvangen)
Vectro: € 517,28	(incl. btw. factuur ontvangen)
Werkuren bewoners: 48 u. x €15 :	
€ 720,00	
Totaal: €6.624,23	

Verzekering uitbetaling: €7.002,77

Detail:	gebouw	€6.624,33
	Onr. verliezen	€ 636,61
	Vrijstelling:	€ -258,17

Offerte Jacobs: totaal: €5.422,50 excl. btw
Totaal: 11 deuren

b. Laadpalen: stand van zaken

De syndicus is bezig de mogelijkheden van laadpalen te bekijken. De veiligheid dient hierbij gegarandeerd te worden. Er zou ook nog nieuwe wetgeving in de maak zijn dewelke kortelings zou gepubliceerd worden. De Syndicus zal de leden van de raad hierover inlichten.

de SYNDICÛS

De vergadering wordt beëindigd om 21u00.

Het verslag bevat 8 pagina's en wordt op specifieke vraag van de voorzitter ter nalezing aan hem verstuurd voor ondertekening.

De syndicus zal een kopie van dit ondertekende verslag bezorgen aan alle eigenaars binnen de wettelijk voorziene termijn van 1 maand.

De secretaris,
Maxime Lees,
BVM Beheer – De Syndicus

De voorzitter,
Hilde Vandendriessche

Uitslag stempunten

Gebouw: Residentie Bareel Kelderverdieping(0637.754.214)

Aanwezig: 869/1695 (51,27%) quotiteiten, 41/65 (63,08%) personen

Stemmingspunten

1: (ag. 2a) Aanstelling voorzitter

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: (ag. 2b) Aanstelling secretaris

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: (ag. 4c) Goedkeuring van de rekeningen

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: (ag. 6a) Kwijting raad van mede-eigendom

de SYNDICÛS

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: (ag. 6b) Kwijting commissaris van de rekeningen

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: (ag. 6c) Kwijting syndicus

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(820)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (49): Buelens Nancy : 24, THAKUR - SINHA Neeta & Sujoy : 10, Van Laethem-Destuyver Guido & Micheline : 15
- Blanco: (0)

7: (ag. 7a) Aanstelling raad van mede-eigendom

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: (ag. 7ai) Financieel/ ander mandaat

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: (ag. 7b) Aanstelling commissaris van de rekeningen

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: (ag. 7c) Aanstelling syndicus

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: (ag. 7ci) Mandaat voorzitter ondertekenen contract syndicus

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)

de SYNDICÛS

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: (ag. 8a) Goedkeuring budget lopende boekjaar

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: (ag. 8b) Goedkeuring proviesies

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: (ag. 8c) Goedkeuring permanent werkkapitaal

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: (ag. 8d) Goedkeuring reservekapitaal

Verdeelsleutel: ALG -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(869)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Details

Aanwezig: Abramé Hubert (14), Arnout Guido & Ria (22), Bonnast Magda (22), Bos - Croes (24), Brughmans - Tytgat Marc (15), Buelens Nancy (24), Cardoen Janine (14), Couder - Paps (14), De Moor-Rillaerts (28), Ferrazzi Gisela (10), Francen Ida (14), Frederickx-Vanker (25), Geens Brigitte (10), Grauwels Hilde (14), Gybels-Lenders Willy (25), Jans Roberta (14), KBC Bank N.V. (183), Meurrens-Serneels (18), Meyssen Gilbert (17), Peeters Christel (10), Petitjean Ann (15), Rousseaux Sven (10), Schenk Frederik (22), Schepers Paula (24), Schryvers-Put (10), Soetens Hilde (28), THAKUR - SINHA Neeta & Sujoy (10), Tytgat-Maes Camiel & Yvonne (23), Uylenbroeck- Vancutsem (16), Van Audenhaege Elza (14), Van Gils Lambertina (10), Van Laethem-Destuyver Guido & Micheline (15), Van Opstal - Van Welde (24), Vandendriessche Hilda (18), Vandeput Adela (14), Vanderhaegen Roland (25), Vanderhulst M. (15), Vanderlinden - Hoeylaerts Dominique & Martine (23), Vangeneugden - Schmitz Dirk & Véronique (16), Vereeken Maria (10), Vermeulen-Noppe Cesar & Magda (10)

Afwezig: Becké Nicole (14), BVBA Immo De bruyn (25), De Vlieghe Ivonne (14), De Wandelaer - Moedbeck (15), François Elisabeth (10), Gemeente Kortenberg (198), Gemis Katia (14), Huysegoms-De Visscher (14), Invento+ (38), JOPA CONSTRUCT bvba (10), Mardimmo N.V. (166), Mattered Jan (14), Navito bvba (50), Rottey Jean-Luc (15), Steeno-Ghazaryan (14), Van Campenhout J. (14), Van Craenenbroeck Marie-Louise (10), Van Damme-Buelens (25), Van Decraen Priscilla (24), Van Decraen - Sandermans (50), Vanbellingen - Van Decraen Christel (60), Vanlinthout Marleen (10), Vervoort Niels (10), Wallenus - Boels Bruno - Anja (12)