

Vereniging van mede-eigenaars residentie "De Faktorij"

Brouwersstraat 2A te 3910 PELT

Syndicus Kantoor Geebelen nv, Heerstraat 63 te 3910 Pelt (011/60.00.90)

Ondernemingsnummer: 0769.911.566

BIV 201442

Verslag van de Eerste Algemene Vergadering van V.M.E. residentie "De Faktorij" Brouwersstraat 2A te 3910 Pelt

Vergaderdatum : 19 / 04 / 2023

Vergaderlocatie: O.C. De Peel, Norbertinessenlaan 7 te 3910 Pelt

<u>Aanwezigheden</u>	<u>Kavels</u>	<u>Quotiteit</u>	<u>Aanwezig</u>
C-Mac bv (Claes-Hendriks)	App A.0.1+P.6	928/10.000	Ja
Keppens Suzy	App. A.0.2 +P.4	1.138/10.000	Ja
3Con bv	App A. 0.3		
	P.10-11-13-14		
	K 3	1.028/10.000	Ja
Verweyen – Osteux	App. A.1.1.+ P.2	1.064/10.000	Ja
Schildermans - Peeters	App. A.1.2 + P3	917/10.000	Ja
Lemmens – Kwanten	App. A1.3	1.057/10.000	Ja
Pieter Driesen	App. 1.4		
	P12 + K1	844/10.000	Ja
Van Lammeren-Dogterom	App. A2.1		
	P.7+P.9	1.802/10.000	Ja
Verweyen-Van den Dungen	App. A2.2		
	P.1+ K.2	1.113/1.000	Ja
Groffils-Thijs	P8	109/10.000	Ja

Niet-mede-eigenaar

Kantoor Geebelen – Ortwin Geebelen

Syndicus

Kantoor Geebelen – Sandra Duysters

Secretaris

1) Opening vergadering, tekenen aanwezigheidslijst, afgifte volmachten:

Aanvang vergadering: 19.00h

Aantal aanwezige stemgerechtigde mede-eigenaars: **10 / 10**

Aantal aanwezige quotiteiten: **10.000/10.000**

De vergadering wordt geopend, iedereen wordt welkom geheten op deze

1^{ste} Algemene Vergadering van VME De Faktorij

De aanwezigheidslijst wordt ter ondertekening voorgelegd aan de aanwezigen.

De formulieren van de schriftelijke stemresultaten worden uitgedeeld, welke op het einde van de vergadering zullen verzameld worden.

Besluit: De vergadering kan geldig vergaderen.

Er zijn voldoende aanwezigheden zowel in aantal eigenaars als quotiteiten, zijnde de helft + 1.

2) Voorstelling en aanstelling syndicus:

Kantoor Geebelen is een verzekerings- en immobiliënkantoor gevestigd in (Neer)Pelt, Heerstraat 63 met meer dan 25 jaar ervaring als beroepssyndicus "Beheer van Gebouwen". U kan ons bereiken op het telefoonnummer 011/60.00.90 of via e-mail immo@kantoorgeebelen.be.

Bijkomend is de heer Ortwin Geebelen (gast)docent aan de Hogeschool "PXL" te Hasselt aan de opleiding vastgoed voor het vak syndicschap & verzekeringen

Wie kan de taak als syndicus uitoefenen ?

- Een mede-eigenaar in het gebouw.
- Een erkend beroepssyndicus met een BIV-nummer.

Als erkend beroepssyndicus stelt Kantoor Geebelen zich voor als kandidaat syndicus voor "VME De Faktorij" te Pelt met ingang vanaf heden.

Het beheer van het gebouw met aanstelling van een beroepssyndicus vergt ook een kostprijs. De kostprijs ervan wordt als volgt bepaald:

Per kavel (App + autostaanplaats)	: € 20,00 x 9 (aantal) x 12 (maanden) = € 2.160,00
Per bijkomende kelderberging	: € 2,00 x 3 (aantal) x 12 maanden = € 72,00
Per bijkomende autostaanplaats	: € 2,00 x 5 (aantal) x 12 maanden = € 120,00

Totaal	= € 2.352,00

Een syndicus is tot op heden vrijgesteld van BTW. Er is dan ook een 0% BTW tarief van toepassing.

De kosten "beheer syndicus" worden gedragen door alle mede-eigenaars in functie van de quotiteiten.

Voor het syndicusbeheer wordt door Kantoor Geebelen gebruik gemaakt van het digitaal beheerspakket Open Syndic in de i-cloud waarop de relevante documenten van de VME, zoals o.a. basisakte, huishoudelijk reglement, verslagen, bouwtekeningen, ... beschikbaar worden gesteld. Alle mede-eigenaars mogen ten gepaste tijde een inlogcode/paswoord hiervoor ontvangen. De jaarlijkse kostenbijdrage ervan bedraagt ca. € 205,00

Tevens dient er een éénmalige registratie in het K.B.O. te gebeuren. De kostprijs ervan bedraagt ca. €90,00

De vergadering laat weten het volste vertrouwen te uiten in Kantoor Geebelen als syndicus voor "VME De Faktorij".

Kantoor Geebelen dankt op zijn beurt de vergadering voor het vertrouwen.

Het mandaat en lastenboek syndic wordt op het einde van de vergadering ter ondertekening voorgelegd aan de aanwezige mede-eigenaars.

Alle aanwezigen wordt gevraagd zich kort aan elkaar voor te stellen.

De heer Pieter Driesen (3-con) kondigt aan dat de rekening van het verteer van deze eerste vergadering ten zijne laste is, waarvoor dank.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

3) Toelichting door aangestelde syndicus aangaande “leven in mede-eigendom”:

Het beheer syndic bestaat uit een 3-tal grote pijlers:

- Het administratief beheer
- Het financieel beheer
- Het technisch beheer

Het administratief beheer:

Het afsluiten, evalueren en opvolgen van de diverse contracten en leveranciers voor de VME. De inventaris leveringscontracten wordt nader toegelicht onder Agendapunt 11) Inventaris leveringscontracten.

Het financieel beheer:

Het opvolgen en uitvoeren van alle financiële transacties voor de VME. Hiertoe zal o.n.v. de VME een zichtrekening voor het werkingskapitaal geopend worden. Een spaarrekening voor het reservekapitaal is verplicht vanaf het ogenblik dat de residentie +5 jaar is. De begroting wordt nader toegelicht onder agendapunt 12) Begroting

Het technisch beheer:

Het opvolgen van allerlei technische problemen zoals vb. vervangen van lampen, melding van storingen, etc. Hiervoor wordt beroep gedaan op de ondersteuning van één of meer technisch beheerders/huisbewaarders welke dienst doen als centraal meldpunt en spreekbuis tussen de gebruikers en het kantoor. Opgeroepen wordt aan iedereen om zijn/haar verantwoordelijkheid hierin te nemen en defecten en/of schades te melden zodat deze opgevolgd kunnen worden. Het technisch beheer wordt nader toegelicht onder agendapunt 8) Aanstelling technisch beheerder.

Een syndicus is enkel bevoegd voor de gemeenschappelijke delen. Privatieve problemen/geschillen blijven ten laste van de betreffende eigenaars. Leven in een gemeenschap is leven met elkaar en niet enkel naast elkaar. Houdt rekening met elkaar en spreek elkaar aan bij eventuele problemen. Een goede onderlinge communicatie is essentieel voor een harmonieus samen leven.

Er zijn enkele begrippen die vaak afgekort worden. Zo is er de VME, zijnde de Vereniging van Mede-Eigenaars. Ook wordt er vaak gesproken over de RvM, de Raad van Mede-Eigendom. Tevens zal u de term R/C, rekeningcommissaris, ook regelmatig terugvinden.

Om in goede harmonie samen te leven is het gebruikelijk dat er duidelijke afspraken gemaakt worden tussen de “bewoners” onderling”. Deze leefregels worden samengevat in een “intern huishoudelijk reglement” waarbij de afspraken over de leefregels, de rust, de netheid en het gebruik van de gemeenschappelijke delen wordt in uiteengezet. Dit wordt nader toegelicht onder agendapunt 11 van deze vergadering.

Een algemene oproep wordt gelanceerd: “Houdt de residentie ten alle tijde netjes”.

Neem allen uw verantwoordelijkheid op. Een mooi terrein maakt een goede indruk en draagt bij aan een fijne uitstraling van het gebouw.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

4) Aanstelling voorzitter:

Bij de aanvang van iedere vergadering dient in het kader van de wet op de mede-eigendom steeds overgegaan te worden tot de aanstelling van een voorzitter.

De voorzitter zorgt voor een goed verloop van de vergadering, een vlotte overgang tussen de diverse agendapunten en probeert zoveel mogelijk de rust in de vergadering te bewaren. Gevraagd wordt naar eventuele kandidaten als voorzitter van huidige Algemene Vergadering. De taak van voorzitter mag niet worden waargenomen door de syndicus.

Dhr. Van Lammeren stelt zich kandidaat als voorzitter.
De vergadering kan hiermee akkoord gaan.
De voorzittershamer wordt overhandigd aan dhr. Van Lammeren.

Iedere vergadering zal er telkens een nieuwe voorzitter worden aangesteld. Bij het einde van iedere vergadering eindigt ook het voorzitterschap.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

5) Aanstelling secretaris:

Naast de aanstelling van een voorzitter dient tevens een secretaris te worden aangesteld voor het nemen van de notulen tijdens de vergadering.

Tijdens deze vergadering wordt mevr. Sandra Duysters (medewerkster van kantoor Geebelen) voorgedragen als secretaris.

De vergadering kan hiermee akkoord gaan.
Verslag van deze vergadering wordt bezorgd aan alle mede-eigenaars.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

6) Aanstelling Rekening commissaris:

In het kader van de wet op de mede-eigendom is het wettelijk verplicht dat er een rekening-commissaris wordt aangeduid.

Deze persoon heeft :

- de verantwoordelijkheid om de rekeningen van de V.M.E. te controleren,
- de balansen na te kijken
- de facturen te controleren

De rekeningcommissaris komt minimaal 1x jaarlijks bij het afsluiten van de boekhouding samen met de syndicus voor een controle van het financieel beheer van de voorbije periode. Veelal wordt een rekening-commissaris bijgestaan door een "assistent-rekeningcommissaris".

Tijdens deze vergadering stellen volgende personen zich kandidaat:

Rekening-commissaris : Dhr. Van Lammeren
Assistent rekening-commissaris : Dhr. Paul Driesen

Veelal wordt geopteerd voor een wisselbeurt zodat alle mede-eigenaars de gelegenheid krijgen op een goed inzicht in de boekhouding. Dit item is dus ook een wederkerend agendapunt tijdens de jaarlijkse Algemene Vergadering "wisselbeurt rekeningcommissaris".

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

7) Aanstelling technisch beheer/huisbewaarder:

Ter ondersteuning van het technisch beheer wordt gevraagd een vaste persoon te benoemen tot technisch beheerder of huisbewaarder welke fungeren als centraal aanspreekpunt voor de melding en opvolging van technische problemen m.b.t. de gemeenschappelijke delen.

Gevraagd wordt naar eventuele kandidaten. De voorkeur hierbij gaat uit naar een mede-eigenaar die woonachtig is in de residentie. Dit om reden dat deze persoon als eerste nauw betrokken is bij het gebouw en direct met de syndicus kan communiceren.

Een technisch beheerder wordt gezien als het aanspreekpunt tussen de VME en de syndicus. Dhr. Bert Lemmens stelt zich vrijwillig kandidaat om de taak van technisch beheerder op zich te nemen.

Contactgegevens : Dhr. Bert Lemmens – Brouwersstraat 2A bus 3 te Pelt
Tel: 0473 / 23 66 09
Mail: lemmens.kwanten@gmail.com

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

8) Technisch beheer

De technisch beheerder heeft als taak het in standhouden en gebruiksklaar houden van het patrimonium. Dit houdt o.a. volgende in:

1. Het technisch bedrijfsklaar houden van installaties.
2. Het uitbaten van de technische installaties voor gemeenschappelijk gebruik.
3. Het onderhouden van een goed communicatiecontact met de syndicus en zo nodig overleg plegen over de uit te voeren technische zaken.
4. Er over waken dat voor de nodige (kleine) herstellingen geen onnodige uitgaven t.l.v. de gemeenschap gedaan worden.
5. Het aanplakken van mededelingen bestemd voor alle bewoners (ook niet eigenaars).
6. Het ijs- en sneeuwvrij houden van de stoepen en inrit.
7. In de winterperiode de buitenwatertoevoer afsluiten en ledigen tegen bevroering ervan.
8. Diverse kleine technische taken, etc...

Gekeken zal worden als het nuttig is om een signalisatiebordje in de autolift aan te brengen van de maximale doorrijhoogte in de kelderverdieping, gezien deze lager is dan bij het binnenrijden van de residentie.

De technisch beheerder zal zijn taak als een goede huisvader dienen te volbrengen en zal voor initiatief vooraf de syndicus contacteren en overleg plegen over de te volgen werkwijze. Enkel op deze wijze blijven investering- en huurwaardes van de onroerende goederen behouden.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

9) Voorlopige oplevering van de gemene delen

Door de bouwheren dient er nog een "voorlopige oplevering" van de gemene delen te gebeuren.

Zoals allen bekend is de afwerking van de gemene delen volop in een eindspurt om deze voorlopige oplevering te kunnen uitvoeren. Naar verwachting zal de voorlopige oplevering kunnen plaatsvinden na de 2^{de} week van mei 2023, doch de bouwheer, zal de syndicus hierover tijdig informeren.

De syndicus vraagt aan de leden van de V.M.E. goedkeuring van "handtekenbevoegdheid" om de "voorlopige oplevering" te ondertekenen namens de "vereniging van mede-eigenaars". Tijdens de rondgang tbv de "voorlopige oplevering" zal de syndicus worden bijgestaan door de aangestelde "technisch beheerder", zijnde dhr. Bert Lemmens.

De bouwheer zal het volledige "P.I.D." dossier (Post Interventie dossier) van de gemene delen eveneens aan de syndicus overhandigen.

Hierbij zal het sleutelplan eveneens in opgenomen worden.

Het P.I.D. van de privatieve kavels zal de bouwheer aan ieder afzonderlijk bezorgen.

De bouwheer zal de garageboxen, parkeerplaatsen en kelderbergingen nog nummeren.

Opgemerkt wordt dat de grondslag aan de tuinzijde mogelijks nog opgehoogd dient te worde, gezien deze te laag ligt t.o.v. het gebouw.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

10) Inventaris leveringscontracten

De inventaris leveringscontracten is een opsomming /overzicht van de (vaste) leveranciers voor VME De Faktorij.

Deze lijst kan jaarlijks geoptimaliseerd en waar nodig bijgestuurd worden.

De verschillende leveranciers worden overlopen, voor zover deze momenteel bekend zijn.

- **Elektriciteit:** Luminus
- **Water:** De watergroep
- **Brandveiligheid:** Na het 1ste jaar zal er een onderhoudscontract moeten zijn voor het periodieke onderhoud van de brandblusapparaten, het onderhoud van de brandcentrale en rookluis, nazicht noodverlichting, etc...
Dit dient nog uitbesteed te worden. (installatie via Intersafe)

- Liften:**

Periodiek onderhoud	
Personenliften : 2x	Schindler liften
Autolift : 1x	Zzed nv

Technische keuring/controle	
Personenliften : 2x	B.T.V.
Autolift : 1x	B.T.V.

- Brandverzekering:**

BDM Underwriters
Verzekerde kapitalen € 3.104.356,59 (abex 1004)
Hogergenoemde bedragen zijn EXCLUSIEF de grondwaarde en betreft louter de constructiewaarde.
Indien mede-eigenaars verfraaiingswerken hebben laten uitvoeren aan hun appartement dienen zij dit aan de syndicus te melden zodat bij schade geen discussie kan ontstaan omtrent het verzekerde kapitaal.
Deze bijkomende verfraaiingswerken zullen alsdan individueel opgenomen worden in de blokpolis.

Opgemerkt wordt dat enkel het gebouw in deze polis verzekerd is en NIET de INHOUD van de privatieve delen.
De privatieve inboedel dient afzonderlijk verzekerd te worden.

Tevens is er een uitbreiding in de polis van de waarborg Rechtsbijstand voorzien.

- Financieel :**

Zichtrekening	KBC Bank (jaarlijkse beheerskost €250,00)
Spaarrekening	KBC Bank

- Beheer gebouw:**

Syndicus	Kantoor Geebelen-Exelmans nv Dhr. Ortwin Geebelen Heerstraat 63 3910 (Neer)Pelt 011-60.00.90 immo@kantoorgeebelen.be
Technisch beheer	Dhr. Bert Lemmens Brouwersstraat 2A bus 3 3910 Pelt 0473 / 23 66 09 lemmens.kwanten@gmail.com

- Schoonmaak:**

Na de voorlopige oplevering zal er een bouwpoets door de bouwheer gebeuren. Nadien zal er een poetsfirma aangeduid worden voor het periodiek onderhoud van de trappenhallen en de liften.
Voorgesteld wordt de poetsfirma Sunshine Cleaning diensten
Verder dient rekening gehouden te worden met de frequentie van de schoonmaak, door een poetsfirma wordt geteld op een tweewekelijkse onderhoudsbeurt.

- Tuinonderhoud:** Voorafgaandelijk aan deze vergadering werd een offerte voor tuinonderhoud van "De Hofmeester" ontvangen. Deze werd als duur ervaren, waarbij de syndicus naar een betaalbaar alternatief zal zoeken.
 Het onderhoud van de plantenbakken op de terrassen dienen door de bewoners zelf onderhouden te worden.
 De druppelsslangen zijn aangesloten op de pomp van het grondwater.

 In de vergadering wordt gevraagd zeker prijs op te vragen bij Stef Van Vierden.(0497-763.499).Dit is een startende kleine zelfstandige, welke mogelijks voordelige tarieven heeft.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
 Tegen: 0 / 10.000

11) Intern Huishoudelijk reglement:

Het huishoudelijk reglement is van toepassing voor alle gebruikers en bezoekers van het gebouw. Opdat het voor iedereen duidelijk is welke huisregels van toepassing zijn in het gebouw zal de syndicus eveneens een intern huishoudelijk reglement uithangen in de trappenhallen. Gevraagd wordt om de gemaakte afspraken, de leefregels, de rust, de netheid en het gebruik correct na te leven.

Het Intern huishoudelijk reglement is een aanvulling op het RIO, zoals opgenomen in de statuten van de V.M.E.

Het intern huishoudelijk reglement kan steeds geëvalueerd en geoptimaliseerd worden in functie van de noden van de VME.

Een basisexemplaar van het Intern huishoudelijk reglement zal bij het verslag gevoegd worden.

Een warme oproep aan de eigenaar-verhuurders om het intern huishoudelijk reglement ook over te maken aan hun huurders en steeds bij de huurovereenkomsten te voegen.

Het plaatsen van individuele laadpunten in de ondergrondse parkeerkelder is wettelijk toegelaten. Hiervoor is er wel een meldingsplicht waarbij de syndicus minimaal 2 maanden vooraf via aangetekend schrijven hierover in kennis gesteld dient te worden.

Het is niet toegelaten om zonder voorafgaandelijke goedkeuring droogrekken tegen de gevels van het gebouw te monteren. Hiervoor is er een 2/3^{de} meerderheid nodig.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
 Tegen: 0 / 10.000

12) Begroting:

A. Werkingskapitaal:

De begroting van het werkingskapitaal bedraagt de geraamde uitgaven van het komend boekjaar. M.a.w. de te verwachten onkosten.

Gezien het hier een 1^{ste} boekjaar betreft, kunnen deze nog niet gebaseerd worden op eerdere uitgaven en is het een raming op basis van ervaring.

Na ieder jaar zal de begroting geëvalueerd worden en indien nodig kan deze zowel in de positieve als negatieve zin aangepast worden, indien nodig.

Volgende eerste jaarbegroting werd opgemaakt:

Liften - Onderhoud	
a. Personenliften (2x)	€ 3.400,00
b. Autolift	€ 2.000,00
Liften – wettelijke controle	
a. Personenliften (2x)	€ 1.000,00
b. Autolift	€ 500,00
Brandverzekering:	€ 2.150,00
Slimme brievenbus	€ 100,00
Beheer / syndicschap	€ 2.600,00
Brandveiligheid	€ 400,00
Elektriciteit gemene delen	€ 2.750,00
Diverse	€ 100,00
Subtotaal (exclusief schoonmaak & tuinonderhoud)	€ 15.000,00
Schoonmaak (2-wekelijks – 26 beurten op jaarbasis)	€ 2.500,00
Subtotaal (exclusief tuinonderhoud)	€ 17.500,00
Tuinonderhoud (nog uit te besteden)	€ 5.000,00
Subtotaal (inclusief schoonmaak & tuinonderhoud)	€ 22.500,00

De jaarlijkse begroting wordt voorlopig vastgesteld op € 22.500,00 per jaar.

Het werkingskapitaal wordt opgevraagd in functie van de quotiteiten (10.000sten) per kavel op jaarbasis.

Het werkingskapitaal zal jaarlijks geëvalueerd worden in functie van de effectieve uitgaven.

Elke mede-eigenaar zal jaarlijks op het einde van ieder boekjaar een individuele afrekening ontvangen met het verzoek het saldo aan te zuiveren zodat iedere mede-eigenaar wederom beschikt over een volwaardige provisiebijdrage voor het komende jaar.

Bij de verkoop van een kavel zal er een tussentijdse afrekening gemaakt worden voor de periode vanaf het begin van het boekjaar tot het verlijden van de akte. De nieuwe eigenaars zullen dan vanaf de datum van verlijden van de akte meedragen in de kosten van de residentie.

De vergadering kan hiermee akkoord gaan.

Iedere mede-eigenaar mag, na opening van de bankrekeningen, per afzonderlijk bericht een betalingsverzoek ontvangen tot volstorting van diens jaarlijkse bijdrage in het werkingskapitaal zoals weergegeven.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

B. Reservekapitaal:

Het reservekapitaal betreft de som van de opgebouwde spaargelden door de mede-eigenaars welke aangewend kunnen worden voor de financiering van niet-periodieke grotere en/of onverwachte uitgaven.

In het kader van de wet op de mede-eigendom geldt de verplichting van de aanwezigheid van een reserverekening met minimale jaarlijkse reserve-opbouw van 5% van de uitgaven van het voorbije boekjaar **voor alle VME's ouder dan 5 jaar.**

Gezien VME De Faktorij een nieuwbouwproject is, en derhalve niet ouder is dan 5 jaar, geldt deze verplichting van jaarlijkse opbouw momenteel nog niet; doch wordt wel sterk aanbevolen.

Het reservekapitaal wordt eveneens opgevraagd in functie van de quotiteiten per kavel. Het individueel reserve-aandeel wordt steeds privaatief per eigenaar weergegeven.

Bovendien is de aanwezigheid van een reservekapitaal een meerwaarde bij een kavel. Bij een verkoop wordt het individuele reserve-aandeel, conform de wet op de mede-eigendom niet terugbetaald maar steeds integraal overgedragen naar de koper(s). Teneinde deze gelden eventueel te kunnen recupereren dienen deze supplementair opgenomen te worden in de compromis.

De opbouw van een reservekapitaal moet gezien worden als een lange termijn investering

De aanwezige eigenaars staan open om reeds van bij aanvang te starten met de opbouw van een reservekapitaal.

Voor het eerste jaar wordt uitgegaan van een spaarbedrag gelijk aan 10% van de begroting, zijnde € 2.250,00 i.f.v. quotiteiten.

Stemresultaat: Voor : 7.823 / 7.823 (= 100%)
Tegen : 0 / 7.823
Niet-gestemd : 2.177

13) Bedrag der mededinging:

Bij de aanstelling van een syndicus dient steeds wettelijk het bedrag der mededinging bepaald te worden. Het betreft hier de uitgavelimiet per factuur voor de uitgaven en dit zonder bijkomende goedkeuring.

Rekening houdende met de grotere te voorziene uitgaven zoals o.a. brandverzekering wordt voorgesteld het bedrag der mededinging als volgt te bepalen.

- Vrije uitgaven Tot max. 25% van de opgestelde begroting, Zijnde € 5.625,00 euro excl. BTW
- Mits extra goedkeuring R/C Uitgaven +25% tot maximaal 50% van de Begroting (max. € 11.250,00 excl. BTW)
- Mits goedkeuring V.M.E. Uitgaven >50% begroting, > € 11.250,00 excl. BTW

De syndicus blijft evenwel verantwoordelijkheid verschuldigd voor de uitgaven en mag geenszins misbruik maken van dit vertrouwen. Bij twijfel dient steeds minimaal de goedkeuring gevraagd te worden van de rekeningcommissaris.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

14) Vastleggen begin en einddag van werkings- en boekjaar van de VME:

Een boekjaar omhelst telkens een periode van 12 maanden.

Gelet op de aanvang, wordt voorgesteld om het boekjaar als volgt vast te leggen:

12 maandelijks periode van 01.05.2023 – 30.04.2024

De vergadering kan hiermee akkoord gaan.

Stemresultaat: Voor: 10.000 / 10.000 (= 100%)
Tegen: 0 / 10.000

15) Algemene Vergadering:

A. Datering (15-daagse periode jaarlijkse vergadering):

De datering betreft het bepalen van de 15-daagse periode voor het houden van de jaarlijkse Algemene Vergadering van VME De Faktorij.

Rekening houdende met de afsluitdatum van het boekjaar per 30/04 wordt voorgesteld deze periode te bepalen tussen 15 en 30 juni van ieder jaar.

De vergadering kan hiermee akkoord gaan.

Stemresultaat: Voor : 8.887 / 8.887 (= 100%)
Tegen : 0 / 8.887
Niet gestemd : 1.113

B. Agendering (limietdatum indienen agendapunten):

De agendering betreft het bepalen van de uiterste limietdatum voor het indienen van extra agendapunten welke bijkomend op de dagorde geplaatst kunnen worden.

Voorgesteld wordt deze limietdatum te bepalen op 30/04 van ieder jaar, zijnde gelijklopend met de afsluitdatum van het boekjaar.

Dergelijk verzoek tot extra agendapunten dient steeds schriftelijk ingediend te worden bij de syndicus (mag via mail: immo@kantoorgeebelen.be)

Agendapunten welke niet op de dagorde werden geplaatst kunnen niet geldig behandeld en gestemd worden tijdens de vergadering tenzij mits een voltallige aanwezigheid en goedkeuring tot behandeling van alle eigenaars.

De vergadering kan hiermee akkoord gaan.

De limietdatum voor het indienen van extra agendapunten wordt bepaald op 30/04 van ieder jaar.

Stemresultaat: Voor : 8.887 / 8.887 (= 100%)
Tegen : 0 / 8.887
Niet gestemd : 1.113

16) Varia & rondvraag:

Voor parking P8, welke een externe afzonderlijke eigenaar toebehoort, heeft géén individuele elektriciteitsmeter. Vanuit de elektriciteitsmeter gemene delen is er een tussenteller geplaatst, zodat het verbruik van P8 afzonderlijk berekend kan worden op werkelijkheid.

Gemeld wordt dat de bouwheer toegestaan heeft om op de linkerbuitenparking een publiek toegankelijk laadpunt te laten installeren, dit ondanks het feit dat het hier een privatieve parking omhelst.

Stemresultaat: Voor : 8.887 / 8.887 (= 100%)
Tegen : 0 / 8.887
Niet gestemd : 1.113

17) Overhandiging stemresultaten aan de syndicus en voorlezen van de notulen:

Notulen worden voorgelezen met bekendmaking stemresultaten en ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars, de voorzitter en de syndicus.

Verslag van de notulen wordt hierbij bezorgd aan alle mede-eigenaars.

18) Sluiting van de vergadering: 21h30

Met dank aan de aanwezigen.



Datum: 19/04/2023
Kantoor Geebelen nv
Syndicus Kantoor Geebelen