



Vereniging van Mede - Eigenaars
Residentie **Keizer Palace**
Ondernemingsnummer: **0.829.600.220**

Proces-verbaal van de algemene vergadering op datum van maandag 18 september 2023 in de vergaderzaal van Keizershof hotel, Korte Nieuwstraat 15 te 9300 Aalst.

De vergadering wordt geopend om **19:10 uur**

0.Tekenen aanwezigheidslijst en controle van het quorum

Meerderheid: dubbel quorum

Er zijn **11 van de 16 mede-eigenaars** aanwezig of vertegenwoordigd. De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars bezitten samen **863/1.000 aandelen**. Bijgevolg is het vereiste quorum bereikt om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

1.Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

Meerderheid: 1/2^e + 1

Voorzitter: Dhr. De Clercq Jan

Secretaris: Mevr. Hiel Aranka voor Exclusief Beheer

De voorzitter en secretaris worden bij **863/863** verkozen door de algemene vergadering.

2.Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2022-2023

(toelichting verslag door commissaris der rekeningen)

Meerderheid: 1/2^e + 1

BALANS		
Afrekening periode 01/07/2022 - 30/06/2023		
Periode 01/07/2022 - 30/06/2023		
Opgemaakt: 1 september 2023		Afdrukdat.: 01/09/2023
Omschrijving	Debet	Credit
400000 400000 Klanten		26.104,62
410100 410100 Permanent werkkapitaal		1.000,00
440000 440000 Leveranciers		1.079,67
490000 490000 Afrondingen		10,43
495111 495111 Schade 2019-002: poort		237,93
499004 499004 Wacht oude leveranciers	3.259,63	
499100 499100 Beheer vorige syndicus	662,50	
550014 550014 Spaarrekening EF	237,93	
551007 551007 Zichtrekening	24.272,59	
	28.432,65	28.432,65

Dhr. De Clercq Jan brengt verslag uit over zijn controle waarbij de nodige vragen werden gesteld en beantwoord door de syndicus voor het versturen van de afrekeningen.

De syndicus merkt op dat er op de extra fondsen rekening nog een bedrag staat ten bedrage van 237,93 euro van het schadegeval 2019-002: poort.

De schade werd reeds volledig afgerond.

Er wordt bij **863/863** beslist om het bedrag over te zetten naar de zichtrekening.

Daarnaast merkt de syndicus op dat er op de balans volgende wordt weergegeven: Wacht oude leveranciers en Beheer vorige syndicus.

Dit houdt het volgende in: betalingen die door de vorige syndicus zijn uitgevoerd zonder dat er een factuur of bewijs tegenover stond in de boekhouding.

Hierdoor werden deze bedragen nooit afgepunt/verwerkt in de boekhouding.

Bijgevolg zijn deze kosten nooit opgenomen in de factuurlijst aan de mede-eigenaars. Aangezien deze facturen nooit werden doorgerekend aan de mede-eigenaars maakt dat dit bijkomende kosten zijn.

De mogelijkheden om de openstaande kost weg te werken zijn:

- Een extra opvraging
- Het bedrag verwerken in de individuele afrekeningen
- De begroting te verhogen

Er wordt bij **863/863** beslist om de bedragen te laten staan op de balans.

De rekeningen worden bij **863/863** goedgekeurd door de algemene vergadering.

De "eventuele" tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME Keizer Palace. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen uit te voeren met reeds gevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.

3a.Jaarlijks verslag + kwijting aan de raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2^e + 1

Dit agendapunt is niet van toepassing aangezien voor het boekjaar 2022-2023 geen raad van mede-eigendom is opgericht.

3b.Kwijting aan de commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2^e + 1

Er wordt bij **863/863** kwijting verleend aan de commissaris der rekeningen, dhr. De Clercq Jan, voor het boekjaar 2022-2023.

3c.Kwijting aan de syndicus

Meerderheid: 1/2^e + 1

Er wordt bij **863/863** kwijting verleend aan de huidige syndicus, Exclusief Beheer, voor het boekjaar 2022-2023.

4a.Verkiezing raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2^e +1

Er wordt bij **863/863** beslist om geen raad van mede-eigendom op te richten voor het boekjaar 2023-2024.



4b. Verkiezing commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2^e +1

Dhr. De Clercq Jan zal 1 maal per jaar in de namiddag instaan voor de controle van de rekeningen ten kantore van Exclusief Beheer, of online of na afspraak met de dienst boekhouding.

Bovenstaande commissaris wordt bij **863/863** verkozen door de algemene vergadering.

5a. Beslissing, toelichting en evaluatie van de verschillende (onderhouds-)contracten + mandatering RVM/mede-eigenaar(s)

Meerderheid: 1/2^e + 1

Meerderheid: 2/3^e

Volgende onderhoudscontracten zijn van toepassing:

- Leverancier gas: **Trevion**
- Leverancier elektriciteit: **Trevion**
- Leverancier water: **Farys**
- Blokpolis: **Vivium**
- BA commissaris der rekeningen: **Vivium**
- Rechtsbijstand: **DAS**
- Onderhoud liftinstallatie: **Schindler**
- Wettelijke keuringen liftinstallatie: **BTV**
- Noodtelefoon lift: **Proximus**
- Schoonmaak gemene delen: **Cleaning professionals**
- Opname meters centrale verwarming en water: **Syndicus samen met dhr. Van de Velde op 30/06/2024**
- Onderhoud garagepoort/keuring: **VTJ-Poorten**
- Nazicht brandblussers: **Somati Fie**
- Nazicht noodverlichting: **VFE**
- Nazicht rookluik: **VFE**
- Onderhoud ventilatie: **TMS**
- Onderhoud waterverzachter: **BWT Belgium**
- Toevoegen zout waterverzachter: **Personeel Keizershof hotel aan 240 euro op jaarbasis**
- Onderhoud centrale verwarming: **Vanden Abbeele en Zonen**
- Ruimen sneeuw: **huurders gelijkvloerse handelspanden**
- Vervangen lampen gemene delen: **Mevr. Ann De Geest (de syndicus toets af bij mevr. De Geest wanneer een mede-eigenaar melding maakt van defecte verlichting)**

De algemene vergadering gaat bij **863/863** akkoord met bovenvermelde (onderhouds-) contracten en afspraken.



De mede-eigenaars gaan bij **863/863** akkoord om een mandaat te verlenen aan mevr. De Ganck Marcella en dhr. Van De Velde Thomas om bovenstaande (onderhouds-) contracten te wijzigen doorheen het boekjaar.

5b.Toelichting en beslissing toekennen van beslissingsmandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom of enkele mede-eigenaars

Meerderheid: 2/3^e

Er wordt voorgesteld om mevr. De Geest Ann en mevr. De Ganck Marcella een beslissingsmandaat te verlenen tot een maximumbedrag van 1.500 euro inclusief BTW per interventie alsook met een maximum te besteden bedrag van 3.000 euro inclusief BTW op jaarbasis.

Dit voorstel wordt bij **863/863** aanvaard door de algemene vergadering.

6.Toelichting en beslissing begroting boekjaar 2023-2024

Meerderheid: 1/2^e + 1

De kosten voor het boekjaar 2023-2024 worden geraamd op 45.000 euro om alle facturen tijdig te kunnen voldoen.

De voorschotten dienen overgemaakt te worden op rekening op naam van VME Keizer Palace met toevoeging van de gestructureerde mededeling.

De opvragingen van de voorschotten vinden plaats op datum:

- 1 juli
- 1 oktober
- 1 januari
- 1 april

De begroting wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

Bovenstaande wordt bij **863/863** aanvaard door de algemene vergadering.

7.Beslissing opbouw globaal/specifiek(e) reservekapitaal

Meerderheid: 4/5^e voor geen verdere opbouw reservekapitaal

Meerderheid: 1/2^e + 1 indien opbouw reservekapitaal > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Een reservekapitaal wordt in vele gebouwen aangelegd om grote onverwachte herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote afzonderlijke opvraging te moeten laten plaatsvinden. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservekapitaal enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservekapitaal niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.



Door de nieuwe Wet op Mede-eigendom is het opbouwen van het reservekapitaal een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens ten bedrage van **5%** van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Voor residentie Keizer Palace komt dit neer op **2.292,27 euro**.

Er kan evenwel met een 4/5^e meerderheid beslist worden om dit reservekapitaal niet op te bouwen.

Na toelichting en uiteenzetting van de standpunten wordt bij **863/863** beslist om het reservekapitaal **niet** op te bouwen.

8a.Toelichting en beslissing m.b.t. diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken

Meerderheid: 2/3^e

• Plaatsen van nieuwe toegangsdeur

Op de vorige algemene vergadering werd gevraagd om een offerte op te vragen betreffende het plaatsen van een nieuwe toegangsdeur naar de appartementen.

Om deze reden hebben wij een offerte opgevraagd bij de firma Belma.
Het kostenplaatje bedraagt 1.729,13 euro inclusief btw voor het plaatsen van een nieuwe PVC toegangsdeur met een MDF inbouwkader.
Daarbij wordt een veiligheidsslot en veiligheidsglas voorzien.

Indien men een glasdeur wenst te plaatsen dient er gewerkt te worden met een aluminium inbouwkader. De meerprijs hiervoor bedraagt 395 euro exclusief btw.

De algemene vergadering beslist bij **863/863** om de werken conform de offerte van de firma Belma op heden niet te laten uitvoeren.

8b.Toelichting en beslissing m.b.t. financiering van diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken

Meerderheid: 1/2^e + 1

• Plaatsen van nieuwe toegangsdeur

Dit agendapunt is niet van toepassing conform de beslissing onder agendapunt 8a.

9.Toelichting en beslissing wijzigende basisakte voor de aanpassing van de uitbatingsvoorwaarden voor de handelspanden

Meerderheid: 4/5^e

Wij werden op de hoogte gebracht dat eigenaar dhr. Jan De Clercq de uitbatingsvoorwaarden voor de handelspanden wenst te wijzigen.
Dhr. Jan De Clercq geeft de nodige uiteenzetting aan de mede-eigenaars.





Op heden wordt het uitbaten van een horecazaak in één van de handelspanden uitgesloten in de basisakte. Echter wenst men dit te wijzigen en het uitbaten van een dag horecazaak in de handelspanden toe te staan.

Aangezien dit een bestemmingswijziging en een statutenwijziging met zich meebrengt, kan dit uitsluitend worden uitgevoerd mits een beslissing van de algemene vergadering.

Aangezien de basisakte een notarieel document is, kan een wijziging van de basisakte enkel en alleen worden doorgevoerd door de tussenkomst van een notaris.

De kostprijs voor het wijzigen van de basisakte bedraagt +/- 1.500 à 2.000 euro.

Daarnaast dient er bijkomend de vraag gesteld te worden aan Stad Aalst of er een horecazaak mag worden uitgebaat op die plaatsen.

Alsook dient er rekening mee te worden gehouden dat de premie van de brandverzekering kan stijgen. Indien de premie van de brandverzekering stijgt, zal bijgevolg ook het verzekerd kapitaal stijgen.

De algemene vergadering beslist bij 588/698 om de basisakte te wijzigen voor de aanpassing van de uitbatingsvoorwaarden voor de handelspanden. Het uitsluiten van een horecazaak zal uit de basisakte worden gehaald. Er zal in de basisakte worden opgenomen dat enkel een dag horecazaak met uiterst sluitingsuur 19u00 toegelaten is.

Stemmen tegen:

- Mevr. De Ganck Marcella met 57 aandelen
- Mevr. De Geest Ann met 53 aandelen

Onthouden zich:

- Mevr. De Leeuw Pascale met 93 aandelen
- NV Elpa met 21 aandelen
- Mevr. Van Impe Emilienne met 51 aandelen

Adresgegevens:

- Mensen die hun e-mailadres en/of telefoonnummer/gsm-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden samen met hun volledige gegevens op administratie@exclusiefbeheer.be
- Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be
- De gegevens (naam en telefoonnummer) van de huurders dienen schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

Agendapunten:

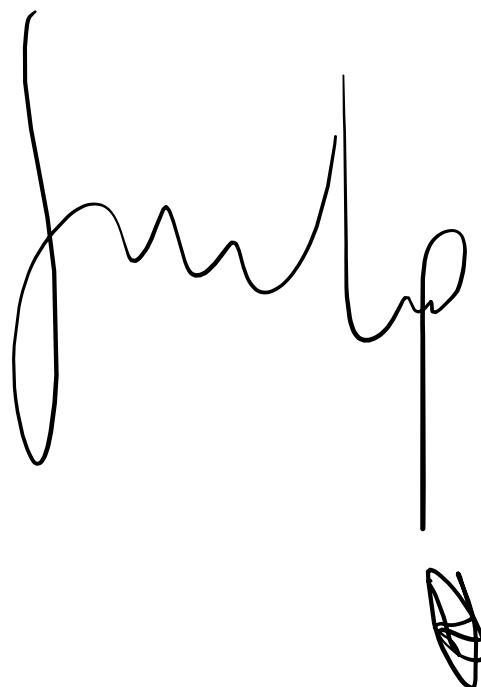
- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste drie weken voor aanvang 15-daagse periode algemene vergadering worden overgemaakt via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

De vergadering wordt gesloten om **21:20 uur**

Dit verslag werd opgemaakt te goeder trouw.



Aranka Hiel
Gebouwenbeheerder





Voorzitter

Dhr. De Clercq Jan

Secretaris

Mevr. Aranka Hiel

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 8/8 pagina's
Handtekening