

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME 029 - Antwerpsestraat 96-102 - Kruisbogenhofstraat 8-10

Antwerpsestraat 96-102 -Kruisbogenhofstraat 10, 2500 Lier

BE 0832.202.986



### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 9 MEI 2022 OM 19:00

De vergadering vond plaats in ANNENCO BV, Rollebeekstraat 14 te 2160 Wommelgem.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APPARTEMENT 2.2		30
APPARTEMENT 3.3		24
Totaal aanwezig		54
<u>Vertegenwoordigd</u>		
APPARTEMENT 3.2		20
RETAIL		884
Totaal vertegenwoordigd		904
<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>		<b>958</b>

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stellen we vast dat:

- 4 van de 6 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 958 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigen

**De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.**

**1 Opening van de vergadering. Mededeling aantal aanwezigen en volmachten.****2 Mededeling van eventuele aanvragen tot bijstand**

Een mede-eigenaar mag zich laten bijstaan indien deze dat zou wensen. De syndicus dient minimaal 4 werkdagen voor de algemene vergadering hiervan in kennis gesteld te worden via aangetekend schrijven. De deskundige mag de vergadering nooit voorzitten.

De syndicus ontving geen aanvragen tot bijstand.

**3 Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering stelt [REDACTED] aan als voorzitter van deze algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**4 Aanduiden van een secretaris van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van de algemene vergadering. De syndicus staat in voor de opmaak van de notulen.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**5 Bespreking en toelichting van de voorbije jaarafrekening.**

De boekhouding over periode 01/02/2021 tot 31/01/2022 wordt besproken.

De syndicus bezorgde de individuele afrekeningen alsook de facturenlijst en de balans van afgelopen boekjaar aan de individuele eigenaars.

Hierbij bezorgen wij alvast enkele kerncijfers :

Totaal opgevraagd : € 10.272,00

Extra opvragingen : € 1.657,70 dringende ontstopping

Totale uitgaven : € 15.283,54

Saldo zichtrekening : € 257,89

Waarborgfonds: € 4.026,00

**6 Rapport van de commissaris van de rekeningen.**

zie verslag van rekencommissaris [REDACTED]

De commissaris van de rekeningen ontving de nodige stukken van de syndicus.

Er is ondertussen beslag gelegd op het appartement tgv de openstaande schuld van één van de mede-eigenaars.

Een mede-eigenaar merkt op dat het verbruik van het water enorm hoog is. Syndicus zal dit nakijken.

Mede-eigenaars vragen om aan [REDACTED] m een indexatie van hun tussenkomst.

De commissaris van de rekeningen raadt de algemene vergadering aan de boekhouding goed te keuren.

**7 Stemming ter goedkeuring van de betrokken jaarafrekening.**

De jaarafrekening over periode 01/02/2021 tot 31/01/2022 wordt ter stemming voorgelegd.

De algemene vergadering keurt de betrokken jaarafrekening goed.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**8 Stemming over het al dan niet verlenen van décharge (kwijting)**

Er dient gestemd te worden over een kwijting aan alle personen/vennootschappen die belast waren met een mandaat in de VME afgelopen boekjaar.

**8,10 Décharge aan de syndicus.**

De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus.

Stemden 'voor' met 128 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 20 / 148 stemmen:

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 86,49% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**8,20 Décharge aan de commissaris van de rekeningen.**

De algemene vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

**Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**9 Stemming over de (her)bevoegdiging van de mandaten.****9,10 Mandaat van de syndicus**

De syndicus meldt dat het beheerscontract aan vernieuwing toe is.  
Wettelijk gezien mag een syndicuscontract maximaal 3 jaar duren.  
Annenco legt een nieuwe overeenkomst voor. Hieronder de voorwaarden :

1) Na indexaties bedraagt het ereloon heden 161,79 euro per maand.

Vanaf 01/04/2022 bedraagt het maandelijkse ereloon 196,00 euro per maand.

2) Rappelkosten werden initieel bepaald aan 5 euro voor een eerste rappel en 20 euro vanaf de 2e rappel. Vanaf 01/04/2022 zal er 9 euro aangerekend worden voor een eerste rappel en 25 euro vanaf de 2e rappel.

3) Vanaf 01/04/2022 zal er een ereloon gevraagd worden van € 150,00 per inlichting aan de notaris/vastgoedmakelaar bij verkoop.

4) Sinds 01/04/2021 maakt Annenco deel uit van een overkoepelde syndicusgroep genaamd Parte. Deze partij wordt dan ook vermeld in het contract.

De algemene vergadering verlengt het mandaat van Annenco bvba.

Stemden 'voor' met 128 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 20 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 86,49% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 9,20 Mandaat van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering verlengt het mandaat van [REDACTED] commissaris der rekeningen.

De algemene vergadering stelt [REDACTED] aan als commissaris van de rekeningen.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 10 Stemming over de begroting (werkkapitaal) voor komend boekjaar en de wijze waarop provisies opgevraagd zullen worden.

Voor werkingsjaar 01/02/2022 - 31/01/2023 legt de syndicus een begroting voor ten bedrage van € 11.004,00

De algemene vergadering keurt de vooropgestelde begroting goed.

De algemene vergadering geeft aan de voorschotten te zullen betalen aan de hand van

- kwartaalfacturen verzonden door de syndicus

- spontane maandelijks stortingen op de zichtrekening van de VME. De eigenaars verplichten zich er toe hun maandelijks voorschotten aan te passen conform de budgettering.

Indien beslissingen later in de vergadering een effect hebben op de begroting, wordt de syndicus gemachtigd het budget in die zin aan te passen. Het gewijzigde budget en bijhorende voorschotten zullen dan verder gecommuniceerd worden.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 11 Reservefonds

Vanaf 01/01/2019 maakt de wetgever de opbouw van een reservefonds verplicht voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar (te tellen vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen). Het bedrag dat jaarlijks gespaard moet worden, mag niet lager zijn dan 5% van de gewone lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan van deze verplichte oprichting afwijken mits een meerderheid van 4/5.

#### 11,10 Stemming over de oprichting van een reservefonds.

AV beslist om niet te sparen

Stemden 'voor' met 30 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 118 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 20,27% van de stemmen (met 20% meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

11,20 Stemming over de verplichte bijdrage van 5% van de gewone lasten van vorig boekjaar in het reservefonds in huidig boekjaar.

Het minimaal te sparen bedrag bedraagt 5% van de gewone lasten van boekjaar 01/02/2021 - 31/01/2022. De algemene vergadering kan beslissen om een hoger bedrag te sparen.

Stemming komt te vervallen gezien AV beslist heeft om niet te sparen.

**12 Contractuele leveringen****12,10 Rapportering van de lopende onderhoudscontracten.**

De syndicus geeft een overzicht van de bestaande onderhoudscontracten/leveranciers actief in de VME Antwerpsestraat 96-102 - Kruisbogenhofstraat 8-10

Brandveiligheid : MDP Fireprotection

Liftonderhoud : KONE

Liftkeuring : Konhef

Schoonmaak : mede-eigenaar

Elektriciteit :Electrabel NV

Water : Pidpa

Blokpolis : Vivium

**12,20 Evaluatie van de lopende onderhoudscontracten.**

Na beraadslaging beslist de algemene vergadering

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

**Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**13 Niet contractuele werken**

Vanaf 01/01/2019 geldt het principe : "de gebruiker betaalt". Concreet wil dit zeggen dat de syndicus de verdeelsleutels voor het toewijzen van de kosten zal gebruiken als sleutel om te stemmen tijdens een algemene vergadering.

Vortaan geldt er ook een meerderheidsvereiste van 2/3 voor alle niet contractuele werken (voorheen 3/4). Voor werken die wettelijk zijn opgelegd geldt er voortaan zelfs een meerderheidsvereiste van 50%+1 !

**13,10 Stemming herstelling voordeur**

hierbij voorstel voordeur :

Ik zou de bestaande deur verwijderen en vervangen door een zwaai deur, geplaatst in de bestaande profielen van de bestaande deur.

Ik voorzie hiervoor een alu deur (ral nog te bepalen) met een elektrisch slot parlofoon bediend, veiligheidsglas, inox deurtrekker, deurpomp met glijarm.

De deur zal niet meer automatisch opengaan, maar het slot wordt vrijgegeven met de parlofoon, de ingangsopening zal echter wel vergroten met de verandering van soort deur.

De huidige deur is buiten het slecht sluiten op deze moment niet veilig , bij stroomuitval krijgt men op deze moment de deur niet open.

Prijs nieuwe deur: 3225 euro

verwijderen bestaande deur + stortkosten, plaatsing nieuwe deur en aanpas onderdelen: 1125 euro

Totaal : 4350 euro / ex btw

Mvg,

Patrick  
Copabvba

Mede-eigenaar zegt dat deze deur er gekomen is op vraag van [REDACTED] gezien dit een vluchtdeur is specifiek voor de winkel en opgelegd door brandweer. VME vraagt aan [REDACTED] m de kosten te dragen voor de vervanging van deze deur zodat ze wettelijk terug in orde is. Syndicus maakt dit over aan [REDACTED]

Stemden 'voor' met 0 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 148 / 148 stemmen;

[REDACTED]  
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 14 Reglement van interne orde (=RIO).

##### 14,10 Evaluatie reglement interne orde.

Er zijn geen punten binnen gekomen. Huidig reglement blijft behouden.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 15 Normeringen / Wettelijke verplichtingen

Vanaf 2020 moeten alle daken voorzien zijn van isolatie met een R-waarde van minimaal 0,75m<sup>2</sup> K/W. Dit komt ongeveer overeen met een isolatielaag van 3 à 4 cm (afhankelijk van het isolatiemateriaal dat wordt gebruikt). De sanctie op niet uitvoering treft eigenaars/verhuurders die door middel van een aantal strafpunten in de onmogelijkheid worden gesteld hun eigendom nog te verhuren. Op 24/05/2019 keurde de Vlaamse regering echter een gewijzigde dakisolatienorm goed. Vanaf 1 januari 2020 zullen er geen strafpunten worden toegekend wanneer de mede-eigenaar beschikt over een EPC met een voldoende laag kengetal. Voor appartementen ligt de grens op maximaal 400 kWh/m<sup>2</sup>.

#### 16 Beleidsopties

De syndicus informeert naar werken of investeringen die de eigenaars wensen te overwegen naar volgend boekjaar toe. Dit stelt ons in staat tijdig offertes te laten opmaken en de werken volgende algemene vergadering te agenderen.

Syndicus vraagt offerte om de kolken van het dak te kuisen. Plan van de ligging moet worden meegegeven.

#### 17 Lezing van de notulen.

#### 18 Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de nog aanwezige eigenaars.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Annenco.

**Opmerkingen:**

- Elke eigenaar heeft inzagerecht in de originele stukken van deze algemene vergadering (aanwezigheidslijst, volmachten, vragen tot bijstand, ...).
- Het PV wordt aan elke mede-eigenaar toegestuurd volgens zijn/haar verzendingsvoorkeur.
- Het PV wordt op het intranet van Annenco geplaatst en is raadpleegbaar via [www.annenco.syndesk.be](http://www.annenco.syndesk.be).
- De syndicus dient niet in te staan voor het op de hoogte brengen van de beslissingen van de algemene vergadering aan huurders. Dit is de verantwoordelijkheid van de verhuurder;
- Verzet op dit verslag kan enkel langs juridische weg.

**Handtekening van de voorzitter:**

**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Filip Henderickx**

**Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**