

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME PARIJSLAAN 167-169

PARIJSLAAN 167-169, 2660 Hoboken (Antwerpen)

0543.355.101

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 27 NOVEMBER 2023 OM 18:00

De vergadering vond plaats in DE BOECK, Parijslaan 167 te 2660 Hoboken (Antwerpen).

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
0VL (GLVL)	REDZHEB AYSHEGYUL & GYUNAY	162
0VR (GLVR)	DE BOECK GODELIEVE	162
1VL	BRION Christophe of AERTS Jill	162
2VL	JOHNSON CONSTANT	162
2VR	BENS NICO	176
Totaal aanwezig		824

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen	824
---	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Aanstelling voorzitter

Wordt benoemd tot voorzitter:
mevr. Lieve De Boeck

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2 Aanstelling secretaris

Wordt benoemd tot secretaris:
De syndicus; Ellen de Bièvre in opdracht van Hevaco Beheer

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Bespreking en goedkeuring afrekening

De afrekening, boekhouding en balans (**periode 1/10/2022 tot 30/09/2023**) worden door de rekening commissaris en syndicus toegelicht.

De algemene vergadering keurt de afrekening goed, mits herbekijken dhr. Johnsson Constant betaling van 2/04/2023.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Décharge syndicus

Goedkeuring décharge syndicus afgelopen mandaat.

Er wordt goedkeuring en décharge verleend over het beheer van de syndicus over zijn afgelopen mandaat.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Bespreking en goedkeuring herbenoeming syndicus

Hevaco beheer bvba wordt benoemd tot de volgende jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Aanstelling raad van mede-eigendom (RVM)

Aanstelling raad van mede-eigendom.

Volgende personen worden benoemd tot de raad van mede-eigendom:

Mevr. Lieve De Boeck

Taken van de raad van mede-eigendom (RVM):

- controle van de syndicus en deze eventueel bijstaan.

- eventueel belast worden met een opdracht of delegatie indien de AV hier met 3/4 meerderheid toe besluit en die volgens de wet niet aan de syndicus of de AV toebehoort.

Dergelijke opdracht dient jaarlijks herbevestigd te worden.

-Halfjaarlijks verslag maken en overmaken aan de mede-eigenaars.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Aanstelling commissaris van de rekeningen

Volgende persoon wordt benoemd tot de commissaris van de rekeningen:

Mevr. Lieve De Boeck

De syndicus wijst erop dat het aanstellen van een rekening-commissaris een wettelijke verplichting is.

Indien er geen interne commissaris van de rekeningen wordt aangesteld wijst de syndicus er opdat er tevens geopteerd kan worden voor een externe commissaris van de rekeningen. De algemene vergadering beslist om geen externe commissaris van de rekeningen aan te stellen. De syndicus kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het ontbreken van een aanstelling van een interne of externe commissaris van de rekeningen.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Verplicht te behandelen punten volgens de wet op mede-eigendom:

-Bespreking overzicht juridische procedures

Bespreking overzicht juridische procedures.

Geen lopende juridische procedures.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Verplicht te behandelen punten volgens de wet op mede-eigendom:
-Bekrachtiging nieuwe procedures

De syndicus meldt dat er geen nieuwe procedures zijn ingeleid sinds de vorige algemene vergadering. De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de VME, in rechte op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de VME aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor de scheidsgerechten. De syndicus wordt gemachtigd om voor de VME alle rechtsmiddelen in te stellen, alsmede om alle bewarende, voorlopige en uitvoerende maatregelen te treffen.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Verplicht te behandelen punten volgens de wet op mede-eigendom:
-Bespreking leveranciers

Bespreking overeenkomsten geregeld verrichte leveringen.

De leveringscontracten blijven behouden. De verschillen tussen de verschillende leveranciers zijn niet van die aard om van leverancier te veranderen. Bovendien moet er onder andere rekening gehouden worden met de opzegtermijnen, met de betere service na een langere samenwerking, met de tevredenheid over de jaren heen en met de steeds wisselende promotievoorwaarden van de leveranciers. Mocht blijken dat een mede-eigenaar de indruk krijgen dat er in de toekomst ergens betere voorwaarden mogelijk zijn dan kan deze hiervoor een gedetailleerde offerte voorleggen en kan er worden overgeschakeld naar een andere leverancier mits goedkeuring van de algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Bespreking en goedkeuring begrotingsraming

De syndicus stelt een begrotingsraming voor van 7008,00€.

De begroting werd opgemaakt op basis van de kostenlijst (**periode 01/10/2022 tot 30/09/2023**) rekening houdende met de mogelijke indexeringen van de lopende contracten, de schadevergoedingen ontvangen tijdens het vorige boekjaar alsook de buitengewone onkosten van het afgelopen boekjaar.

De huidige provisies blijven bewaard.

Alle provisies zijn te betalen tussen de 1ste en de 5de dag van het begin van elk kwartaal, te betalen op de volgende data:

- Tussen 1/1 en 5/1 PROVISIE 1ste kwartaal
- Tussen 1/4 en 5/4 PROVISIE 2de kwartaal
- Tussen 1/7 en 5/7 PROVISIE 3de kwartaal
- Tussen 1/10 en 5/10 PROVISIE 4de kwartaal

Er worden voor de provisiebetalingen geen overschrijvingsformulieren opgestuurd. Wij raden dan ook aan een permanente opdracht te geven aan de bank.

Het rekeningnummer van de VME:BE25 0017 1491 0082

Alle betalingen met betrekking tot het gebouw dienen via dit rekeningnummer te verlopen.

Onverminderd alle andere rechten waarover de VME beschikt, zal de mede-eigenaar die in gebreke blijft de door hem verschuldigde geldsommen te betalen, vanaf de eerste ingebrekestelling, een conventionele nalatigheidsintrest van 1% per maand alsmede een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 12% van de hoofdsom (met een minimum van 50 euro) verschuldigd zijn, vermeerderd met de kosten die ter recuperatie van de achterstallen worden gemaakt (bv portkosten, advocaat, deurwaarder, invorderingskosten syndicus a rato 17,86 euro (jaarlijks te indexeren) voor een gewone rappel en 24,32 euro (jaarlijks te indexeren) voor een aangetekende rappel, enz). Van zodra het dossier ter invordering doorgegeven wordt aan een advocaat zal een opstartkost gerechtelijke procedure van € 150,00 doorverrekend worden aan de nalatige partij. De kosten kunnen in voorkomend geval worden doorgerekend door de syndicus aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar. Indien de kavel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar wordt verhuurd, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen (hoofdsom, intresten, kosten en schadevergoeding). In dat geval zal de huurder rechtsgeldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder. Huidige regeling i.v.m. de invordering van achterstallen vervangt elke voorgaande regeling met hetzelfde voorwerp.

De vergadering gaat akkoord met deze begroting voor de lopende uitgaven, de wijze van opvraging en opvolging/invordering wanbetaling.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Bespreking en goedkeuring reservefonds

De jaarlijkse bijdrage (voor het gehele gebouw) voor het reservefonds bedraagt: 0,00 €. Deze wordt verdeeld op basis van de quotiteiten.

Het reservefonds bedraagt heden: 0,00 €.

De syndicus wijst nogmaals op het belang van het reservefonds:

- aanleggen van reserve zodat noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en renovaties niet te lang worden uitgesteld.
- bij grote renovaties kan het reservefonds geheel of gedeeltelijk gebruikt worden.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Besprekingen goedkeuring werkingsfonds

Het werkingsfonds bedraagt heden 1500,00€ en blijft onveranderd.

De syndicus wijst nogmaals op het belang van het werkingsfonds:

- dit is een permanente provisie, een waarborg van elke eigenaar welke nuttig is bij een eventuele schuld van de verkopende eigenaar.
- vormt een buffer op de rekening van de VME zodat de periodes waarin veel facturen ontvangen worden kunnen overbrugd worden.

De vergadering beslist om het werkingsfonds te behouden.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Bespreking Dobby 2.0 systeem

Software licentie waarmee 60% van de syndici werken werd opgekocht via door een investeringsgroep. Zij hebben dan ook hun dienstverlening aangepast en gaan in de toekomst werken met Dobby en Syndesk 2.00. Hierdoor kan elke eigenaar via een app op smartphone en online aan de gegevens van zijn eigendom. Via een eigenaarsplatform kunnen de eigenaars met een eigen login aan bepaalde gemeenschappelijke documenten (basisakte, blokpolis, RIO, verslagen uitnodigingen,..) alsook aan privaatieve documenten (zoals opvragingen, afrekeningen,...)

Jaarlijkse kostprijs voor VME € 132,00, excl. btw (vanaf 01/10/2022 €11/mnd excl. btw)

15 Bespreking en goedkeuring opmaak asbestinventarisatie gemeenschappelijke delen.

Tarieven asbestinventarisaties gemeenschappelijke delen	
standaard	per extra verdieping
ACEG € 530,94	€ 31,00
A2 advies € 530,00	€ 60,00
Decorum € 485,00	€ 40,00
Re-Tyres € 475,00	€ 40,00 (zaakvoerder Hevaco Beheer)
Woningbouwstorms € 475,00	€ 40,00

Privatieve Asbestinventarisaties

Re-Tyres bvba € 500,00 (inclusief 1 staalafname) en € 40,00 per staalafname

* prijzen zijn exclusief BTW

De vergadering geeft Re-Tyres BVBA de opdracht om deze asbestinventarisatie uit te voeren.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

16 bespreking en goedkeuring offerte Antwerpse Klusjesdienst conform zetten elektriciteit algemene delen + plannen.
1241,31 euro incl. 6% BTW

De vergadering keurt de offerte goed. De syndicus stuurt hier een extra opvraging voor uit.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Bespreking en goedkeuring herverdeling water

De vergadering keurt de herverdeling watersleutel niet goed.

Stemden 'voor' met 0 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 824 / 824 stemmen;

JOHNSON CONSTANT (2VL - quot . 162,), BENS NICO (2VR - quot . 176,), DE BOECK GODELIEVE (0VR (GLVR) - quot . 162,), BRION Christophe of AERTS Jill (1VL - quot . 162,), REDZHEB AYSHEGYUL & GYUNAY (0VL (GLVL) - quot . 162,)
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 varia

kuis wordt intern geregeld.

Ayshegyul en Redzheb willen graag een veranda of luifel plaatsen aan de achterkant van het gebouw: de vergadering stemt hiermee in.

De syndicus vraagt meer info aangaande hier een bouwvergunning voor nodig is of niet. Eventuele bouwvergunning dient nadien privaat aangevraagd te worden door eigenaars van GLVL.

19 Volgende algemene vergadering en dagorde

De AV vindt plaats tussen 02/11 en 17/11

Alle eigenaars worden verzocht de punten die op de volgende algemene vergadering dienen te worden behandeld **SCHRIFTELIJK** aan de syndicus mede te delen. Dit kan tot 3 weken voor de eerste dag van de periode waarin de vergadering plaats heeft. Punten die niet tijdig zijn binnengebracht zullen op de dagorde van de volgende AV worden geplaatst. Enkel over de punten die op de dagorde zijn geplaatst kan een geldige beslissing genomen worden.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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 Hevaco beheer.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Ellen de Bièvre

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