

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 15/07/2023 op de zichtrekening van de VME "Lelebos 29-31" met IBAN BE73 3631 3349 3460.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Voor-stem : U gaat akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels
Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels
Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 45.018 / 47.367 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.349 / 47.367 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 95,04% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting van de rekeningcommissaris

De vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan het college van commissarissen van de rekeningen voor de uitgevoerde werkzaamheden.

[Redacted text]

De stem van het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 3.87 - §9)

Voor stem: U gaat akkoord met de kwijting aan het college van commissarissen van de rekeningen
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de kwijting aan het college van commissarissen van de rekeningen
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 38.160 / 41.916 stemmen;

Stemden 'tegen' met 3.756 / 41.916 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 91,04% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende boekjaar

Het aanduiden van het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende personen worden voorgedragen als college van commissarissen:

[Redacted text]

De bevoegdheden en verplichtingen van een college van commissarissen van de rekeningen worden bepaald in het reglement van interne orde.

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

Het college van commissarissen van de rekeningen zullen na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbenden.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Bij een herbenoeming van de rekeningcommissaris zal de stem van de rekeningcommissaris of college van commissarissen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 - §9)

Voor-stem : U gaat akkoord met de aanstelling van het college van commissarissen

Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de aanstelling van het college van commissarissen

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 38.668 / 42.970 stemmen;

Stemden 'tegen' met 4.302 / 42.970 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 89,99% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Goedkeuring begrotingsraming en het daaruit resulterende werkkapitaal (en provisies voor de volgende periode).

Op basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaal kost op jaarbasis van: 642.110 euro.

In bijlage van dit verslag kan u een overzicht van de provisies per eigenaar terugvinden.

De Algemene Vergadering is akkoord met de voorgestelde begrotingsraming en de bijhorende nieuwe maandelijkse provisies. Deze gaan in voege vanaf 01/07/2023. Een kopij van de nieuwe maandelijkse provisies per eigenaar maakt integraal deel uit van het verslag van de Algemene Vergadering.

De maandelijkse provisies zijn spontaan iedere maand te betalen voor de 10e van iedere maand waarop deze betrekking hebben op de zichtrekening van de VME "Lelebos 29-31" met IBAN BE73 3631 3349 3460.

Voor stem: U gaat akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 40.060 / 44.328 stemmen;
Stemden 'tegen' met 4.268 / 44.328 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 90,37% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie vastgelegd worden.

Art. 3.86 § 3: De vereniging van mede eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet

Per 31/12/2022 is er € 432.183,37 reservekapitaal aanwezig.

In 2022 werd de aanleg van het reservekapitaal verlaagd naar € 75.000 per jaar. Dit om de financiële druk ten gevolge van de gasprijzen te compenseren.

In samenspraak met de RvM alsook het collega van commissarissen wordt er voorgesteld dit bedrag opnieuw te verhogen naar € 125.000 per jaar en dit vanaf 01/07/2023.

Dit wil zeggen dat er vanaf 01/07/2023 iedere maand € 10.416,67 wordt opgevraagd volgens de verdeelsleutel basisakte (110.904).

De maandelijkse betalingen voor het reservekapitaal zijn spontaan voor de 10e van de maand waarop deze betrekking heeft op de spaarrekening van de VME Leiebos 29-31 met IBAN BE70 3635 5339 3225.

Voor stem: U gaat akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 35.036 / 48.110 stemmen;

Stemden 'tegen' met 13.074 / 48.110 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 72,82% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

Art. 3.89. 14° aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Onderhoud CV: Comtis
Onderhoud sanitair: Comtis
Gas + elektriciteit: Engie
Onderhoud lift: Ora liften
Keuring lift: Konhef
Telefoon lift: Telenet
Onderhoud tuin: Opti-tuin Sprengers
Water: Water-Link
Blokpolis: Vivium via makelaar Ralph Van Waterschoot
Ba: Vivium via makelaar Ralph Van Waterschoot
Meteropname verwarming: Techem
Ruimdienst: Lierse Ruimingswerken
Parlofonie: De Parlofoonspecialist
Onderhoud alarm brandtrap: Scutum Benelux
Onderhoud camera's: LBS Beveiliging
Nazicht brandhaspels: Icadis
Nazicht brandblussers: Icadis
Afvalsticker: Stad Antwerpen
Sociaal secretariaat: SD Work

Er wordt gevraagd om na te kijken of er een vast tarief voor het gas kan aangegaan worden.

Er wordt gevraagd om een lastenboek te maken van het onderhoud van de tuin zodat prijzen kunnen vergeleken worden.

De vergadering geeft het mandaat aan de syndicus om gedurende het jaar eventuele contracten te herzien mochten er zich opportuniteiten voordoen.

10 Bespreking en beslissing recht van overweg hoekperceel Melgedreef 44-46

Architect Bert Hermans heeft reeds geruime tijd een bouwvergunning bekomen van de stad Antwerpen voor de bouw van 2 woningen met bijhorende bijgebouwen, Hoekperceel Melgedreef 44-46 / Leiebos te 2170 Merksem.

De bijgebouwen kunnen slechts als garage gebruikt worden door de bewoners, mits er toelating wordt verkregen (recht van overweg) om het stuk Leiebos te mogen gebruiken tot aan de bijgebouwen. Momenteel werden de bijgebouwen dus niet vergund als garage (wel als berging), maar de bestemming van garage kan dus wel indien het volledige perceel Leiebos toelating hiervoor zou bekomen.

Dit naar analogie van de garages van nr. 42 (hoekperceel aan de andere zijde van Leiebos) en de toegangsweg naar de woning nr. 40.

Architect Bert Hermans heeft de 3 verschillende syndici van Leiebos gevraagd dit op de dagorde te plaatsen.

Er wordt de Algemene Vergadering van Leiebos 29-31 om goedkeuring gevraagd voor het recht van overweg hoekperceel Melgedreef 44-46.

Stemden 'voor' met 6.650 / 34.480 stemmen;

Stemden 'tegen' met 27.830 / 34.480 stemmen;

[Redacted text]

Hebben zich 'onthouden' met 16.249 / 50.729;

[Redacted text]

Beslissing afgekeurd met 80,71% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Bespreking buitengewone te verwachten kosten cfr. Art. 3.89, 18°

Art. 3.89, 18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

De werken aan de terrassen zijn buitengewone te verwachten kosten.

Het dak is al geïsoleerd.

Er moet wel rekening gehouden worden dat het gebouw al meer als 40 jaar oud is en een conditiemeting wenselijk is.

12 Toelichting nieuwe busnummering stad Antwerpen

De stad Antwerpen is bezig met nieuwe uniforme busnummering. Heden zijn er 2 verschillende busnummers in omloop. Echter is er discussie met de stad Antwerpen over de toegepaste nieuwe busnummering aangezien deze niet overeenkomt met de huidige realistische situatie. De stad Antwerpen baseert zich op de plannen van Amelincx van 1978. Echter heeft Amelincx nadien wijzigingen aangebracht.

13 Bespreking en beslissing plaatsing nieuwe brievenbussen (nieuwe busnummering stad Antwerpen)

In afwachting van de definitieve busnummering van de stad Antwerpen, werd er al een offerte opgevraagd bij de firma Larob (gespecialiseerd in brievenbussen) voor een bedrag van € 23.449,34 inclusief BTW.

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd.

Stemden 'voor' met 31.845 / 45.725 stemmen;

Stemden 'tegen' met 13.880 / 45.725 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 69,64% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Er wordt de Algemene Vergadering gevraagd om goedkeuring te geven om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 34.458 / 44.896 stemmen;

Stemden 'tegen' met 10.438 / 44.896 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 76,75% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Beslissing opnieuw afsluiten doorgang Lange Bremstraat domein Leiebos (op vraag van VME en VME van Amber en Van Lierde)

De syndici en RvM van de buurtgebouwen Amber en Van Lierde, hebben gevraagd dit punt op de dagorde te plaatsen. Er wordt melding gemaakt van overlast afkomstig van personen die de doorgang naar de hondenweide Lange Bremstraat gebruiken. Leiebos 21-23 heeft gevraagd deze doorgang te dichteren. Dit agendapunt heeft in het verleden al voor discussie gezorgd.

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd.

Stemden 'voor' met 20.842 / 45.370 stemmen;

Stemden 'tegen' met 24.528 / 45.370 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing afgekeurd met 54,06% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Bespreking overlast honden

Er wordt aan de bewoners gevraagd om blaffende honden niet voor lange termijn op de terrassen te laten. Deze situatie is heden aan het escaleren.

17 Kwijting van de Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de Raad van Mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 29.026 / 36.181 stemmen;

Stemden 'tegen' met 7.153 / 36.181 stemmen;

Leclercq Ophelia (SE - quot. 599,), Van Linden-Bernaerts Peter & An (STPLA75 - quot. 40, 1H - quot. 561,), Schelfhout Veronique

[Redacted names and details]

Beslissing goedgekeurd met 80,23% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Beslissing aanstelling mevr. J. Van de Castele als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 1: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 35.284 / 43.725 stemmen;

Stemden 'tegen' met 8.441 / 43.725 stemmen;

[Redacted names and details]

Beslissing goedgekeurd met 80,70% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Beslissing aanstelling dhr. J. Van Keneske als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 2: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 36.012 / 44.996 stemmen;

Stemden 'tegen' met 8.984 / 44.996 stemmen;

[Redacted names and details]

Beslissing goedgekeurd met 80,03% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Beslissing aanstelling dhr. E. Van Agtmael als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 3: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 36.907 / 43.133 stemmen;

Stemden 'tegen' met 6.226 / 43.133 stemmen;

[Redacted text]

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Beslissing aanstelling dhr. [Redacted] als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 4: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 32.513 / 43.873 stemmen;

Stemden 'tegen' met 11.360 / 43.873 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 74,11% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bijkomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervallperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 220 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regulie tegen 85 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

23 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus licht, indien nodig, de lopende procedures binnen de VME toe:

1) VME / [Redacted]

Trevi was de vroegere syndicus van het gebouw. Dhr. [Redacted] was de vroegere voorzitter, met een eigen sanitair bedrijf, die alle klussen in het gebouw uitvoerde (of net niet uitvoerde, maar wel factureerde). Er zijn heel wat onduidelijke verrichtingen opgedoken via de bankafschriften, maar ook werden er cashgelden van de rekening van de VME gehaald. De rechtbank stelde een deskundige aan, die alle financiële en technische zaken controleerde. Omwille van een aankondiging van verkoop van de kavel van Van Ingelgem gaf de VME opdracht aan de raadsman om bewarend beslag te leggen, welk door de rechtbank werd toegestaan. Bij de notaris staat een bedrag van 155.359,81 euro geblokkeerd tot er een uitspraak is in deze zaak.

De gerechtsdeskundige deelde inmiddels zijn verslag mede aan de VME, waarin hij een totaalbedrag van 528.921,12 euro opnam als schade die de VME geleden heeft. De zaak dient hernomen te worden op de rechtbank, met conclusietermijnen. [Redacted] is intussen overleden, de erfenamen hebben allen de erfenis verworpen. De zaak heeft hierdoor opnieuw enkele maanden vertraging opgelopen. Inmiddels werd een curator aangesteld voor de "onbeheerde nalatenschap". Het openbaar ministerie zal nu een advies uitbrengen, waarna dit advies kan worden vastgesteld op de zitting, zodat het geding hervat kan worden.

2) VME / [Redacted]

Achterstal mede-eigenaar. Op 17/02/2022 werd deze eigenaar veroordeeld om aan de VME 2.379,15 euro in hoofdsom te betalen wegens achterstallige provisos. Aangezien betaling uitbleef, werd onroerend beslag gelegd op de studio, waarna tot betaling werd overgegaan. [Redacted] tekende Hoger Beroep aan tegen het vonnis van de Vrederechter van Merkssem. De zaak werd na conclusietermijnen gepleit op 17/04/2023. Op 15/05/2023 kwam de VME vonnis, waarin oordeeld werd dat de privaat aangerekende opvolgingskosten niet betaald dienden te worden, aangezien dit niet is opgenomen in de statuten van de VME. De provisos dienen wel betaald te worden. Bij de afrekening die de rechter opmaakte, werden echter

de provisie van januari tot en met november 2022 niet opgenomen, waardoor aan de rechtbank werd gevraagd om een verbeterd vonnis te ontvangen. De niet verschuldigde privélevensaanrekeningen werden reeds door de boekhouding verwerkt.

Mevr. Ronisse betaalt nog steeds geen provisie, de laatste betaling dateert van 09/05/2022 aan de gerechtsdeurwaarder en betrof de betaling van het vonnis van 17/02/2022.

24 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 38.911 / 42.944 stemmen;

Stemden 'tegen' met 4.033 / 42.944 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 90,61% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Beslissing vernieuwen mandaat van de syndicus en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst

Art. 3.89. § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statulaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

De Vergadering geeft het college van commissarissen het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Voor stem : U gaat akkoord met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus en de ondertekening door de voorzitter van de schriftelijke overeenkomst.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus en de ondertekening door de voorzitter van de schriftelijke overeenkomst

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 37.418 / 43.312 stemmen;

Stemden 'tegen' met 5.894 / 43.312 stemmen;

[Redacted text]

[Redacted text]

Beslissing goedgekeurd met 86,39% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Mededelingen

Er wordt gevraagd dat de leden van de RvM alsook de syndici van de 3 buurtgebouwen van het domein 'Leiebos' eens samenkomen om de overkoepelende zaken zoals de wegenis te bespreken.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een nieuw mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent zal bemand worden door een medewerker van FIDIMCO, geen call center of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vast zit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via de nooddienstnummer.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u30.

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 Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

--

Voor de syndicus en de secretaris:

Sebastián De Ceuleneer

--

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

--

Bijlagen van het proces-verbaal:

Nieuwe maandelijks provisijs per eigenaar

Balans 31/12/2022

Begroting

350 - VME Leiebos 29-31 0850.569.343

Leiebos 29-31

2170 Merksem (Antwerpen)

Gerubriceerde balans

periode : 1/01/2022 - 31/12/2022

Uitgave: 20/04/2023 8:38:00

Pagina: 1 van 2

Details tonen

Rubrieken met saldo 0 niet tonen

ACTIVA		31/12/2022
Vaste activa	30/28	-2.450,00
IV. BETAALDE BORGTOCHTEN	28	-2.450,00
A. Verbonden ondernemingen	280/1	-2.450,00
1. Deelnemingen	280	-2.450,00
28000 WAARBORGEN		1.000,00
28001 VERHUISVERGOEDINGEN		5-450,00
Viottende activa	38/58	596.052,84
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	400/41	115.557,76
B. VORDERINGEN	41	115.557,76
41000 ONVERVANGEN PREVIOUS WERKVERFONDS		16.502,80
41010 ONVERVANGEN PREVIOUS		6.555,52
41400 R/C VME AMBER		-945,69
419000 WACHTREKENINGEN		6.754,31
419100 INVOLE ONTSMAGTEN		5.751,11
419102 WACHTREKENING VERZEKERINGEN WERK 2015		18.280,31
419111 GELDAFHALINGEN		61.212,97
IX. Liquide middelen	54/56	481.395,08
55000 SPAARREKENING BANK		332.496,46
553000 ZICHTREKENING BANK		17.190,06
553001 Zichtrekening		1.379,64
57000 KASSEN		200,57
58000 INTERNE OVERREKENINGEN		179,00
Totaal der activa		594.502,84

PASSIVA		31/12/2022
Schulden	17/48	594.502,84
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	594.024,94
A. SCHULDEN MEER DAN EEN JAAR, BINNEN HET JAAR VERV.	42	543.087,37
420100 RESERVEKAPITAAL		-92.183,37
420200 WERKCAPITAAL		110.904,00
C. HANDELSCHULDEN	44	50.937,57
1. LEVERANCIERS	440	41.424,72
44000 TE BETALEN LEVERANCIERS		41.424,72
3. Diverse handelschulden	440/4	9.512,85
44000 TE ONTVANGEN FACTUREN		9.512,85
X. Overlopende rekeningen	492/9	477,90
49200 WACHTREKENING ELAFTEN		477,90
Totaal der passiva		594.502,84

RESULTATEN		31/12/2022
OPBRENGSTEN	7	680.944,35
I. OPBRENGSTEN	7	680.944,35
70000 OPBRENGST MEDE-EIGENMAKS		670.401,02
70000 UITZONDERLIJKE ONTVANGSTEN		10.543,33
KOSTEN	8	-680.944,35
II. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	81	-663.003,73
81000 ONDERHOUD EN HERSTELLING GEBOUW		26.126,92
810003 ONRUSTEN GAS		3-46,36
810050 RAUWERKRENTIE		-1.666,39
610093 DIVERSE KOSTEN		891,20
810100 KEUKENLIFTEN		-1.392,75
610110 ONDERHOUDCONTRACT LIFTEN		5.804,48
810120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTRACT		8.763,46
610140 AANPASS./REPARATIE LIFTEN		9.512,37
810200 CARPENTERWERK		285,03
810205 OVERHOUD ONDERHOUD STEENWALSTALLATES		10.194,48
810410 ONDERHOUD GARAGEPOORT		-7.416,44
810560 PRODUCTEN NIETVULLINGPAPIER EN GLAS		14.152,92
610600 ONDERH. TUINEN EN DIN. OMGEVING		12.542,76
612010 KOUDE WATER		66.725,77
812011 WARM WATER		79.985,33
613100 ELEKTRICITEIT LIFTEN		20.191,03
813200 WACHT RECHT EN WERKHOUD		1.900,00
613300 ERELOZEN SYNDICI		30.432,75
813900 ERELOZEN GARAGES		-4.134,21

Details tonen

Rubrieken met saldo 0 niet tonen

610000 ERELONEN ADVOCATEN		-6.373,27
610040 ERELONEN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN		-1.500,00
610090 ANDERE ERELONEN SYNDICUS		-1.214,50
610120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM		-3.166,74
610000 BRANDVERZEKERING		-26.138,01
610000 DIVERSE VERZEKERINGEN		-157,94
610000 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING		-152,07
610000 VERZ. RAADSL. EN COMM. VAN DE REK.		-660,99
610000 RECHTSBIJSTAND		-1.035,49
615001 CONCIERGE		-33.593,09
615100 ELEKTRICITEIT		-4.436,89
615300 GAS KEUKEN		-21.582,62
615400 VERWARMING		-245.557,67
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN		826,00
616000 POSTZEGELS		-4.997,51
616000 KOSTEN VERGADERINGEN		-225,50
616000 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		9.094,26
V. ANDERE KOSTEN	64	-145,20
640000 DIVERSE KOSTEN		-145,20
VI. FINANCIËLE KOSTEN	65	-30,53
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN		-30,53
VII. UITZONDERLIJKE KOSTEN	66	-17.766,89
660001 UITZONDERLIJKE KOSTEN BRIEVENBUSSEN		3.112,58
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR		14.596,86
666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFRERENING		-43,45
		-680.944,35
Saldo op balans		

OMSCHRIJVING

610000 ONDERHOUD EN HERSTELLING GEBOUW	
610050 BRANDPREVENTIE	
610091 DIVERSE KOSTEN	
610100 KEURING LIFTEN	
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	
610280 CAMERABEWAKING	
610320 OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	
610560 PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	
610600 ONDERH. TUJNEN EN DIR., OMGEVING	
612010 KOUDE WATER	
612011 WARM WATER	
612110 ELEKTRICITEIT LIFTEN	
612200 VAST RECHT EN VERBRUIK	
613000 ERELONEN SYNDICI	
613002 ERELONEN GARAGES	
613010 ERELONEN ADVOCATEN	
613040 ERELONEN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN	
613050 ANDERE ERELONEN SYNDICUS	
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	
614000 BRANDVERZEKERING	
614001 DIVERSE VERZEKERINGEN	
614200 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	
614400 VERZ. RAADSL. EN COMM. VAN DE REK.	
614600 RECHTSBIJSTAND	
615001 CONCIERGE	
615100 ELEKTRICITEIT	
615300 GAS KEUKEN	
615400 VERWARMING	
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	
616010 POSTZEGELS	
616100 KOSTEN VERGADERINGEN	
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	

BOEKJAAR

BOEKJAAR	MAAND
100.000,00	8.333,33
5.000,00	416,67
500,00	41,67
1.500,00	125,00
6.300,00	525,00
7.500,00	625,00
300,00	25,00
10.000,00	833,33
2.500,00	208,33
15.000,00	1.250,00
20.000,00	1.666,67
70.000,00	5.833,33
40.000,00	3.333,33
25.000,00	2.083,33
1.800,00	150,00
31.000,00	2.583,33
4.500,00	375,00
10.000,00	833,33
1.500,00	125,00
3.500,00	291,67
3.000,00	250,00
27.000,00	2.250,00
200,00	16,67
160,00	13,33
700,00	58,33
1.100,00	91,67
35.000,00	2.916,67
5.000,00	416,67
20.000,00	1.666,67
180.000,00	15.000,00
1.000,00	83,33
5.000,00	416,67
300,00	25,00
7.500,00	625,00
250,00	20,83
642.110,00	53.509,17

[Redacted text]

Vertegenwoordigd

[Redacted text]

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, sedes van de Vlaamse Staat, handelend onder de naam van haar zaakvoerder, mevrouw de [REDACTED], welkom bij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze vergadering aangezien er 102 van de 203 eigenaren en 58.386 van de 110.904 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

2 Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemer.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar. Om het bureau te vervolledigen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

[REDACTED] voor de stemming van de dagordepunten gebruik te maken van stemformulieren. Deze formulieren maken onafscheidelijk deel uit van de notulen van de Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 55.241 / 56.992 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.751 / 56.992 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 96,93% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

Het college van commissarissen van de rekeningen, brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden (zie verslag commissaris 2023 dat integraal deel uitmaakt van het verslag van de Algemene Vergadering). Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4 Goedkeuring afrekening en balans per 31/12/2023

De Individuele afrekening d.d. 31/12/2023 werd verstuurd naar alle eigenaars na controle door het college van commissarissen.

De syndicus overloopt de kosten en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 15/05/2024 op de zichtrekening van de VME "Leiebos 29-31" met IBAN BE73 3631 3349 3460.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de Jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

De eigenaars maken de opmerking dat de kost voor postzegels hoog is. De reden hiervan is dat er nog vele eigenaars

communicatie per post ontvangen. Er wordt de eigenaars gevraagd indien men dit wil wijzigen naar e-mail, de infofiche in te vullen die telkens samen met de uitnodiging wordt verstuurd, en deze door te sturen naar de syndicus.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Voor-stem : U gaat akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels
Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels
Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 54.646 / 54.908 stemmen;

Stemden 'tegen' met 262 / 54.908 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 99,52% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting van de rekeningcommissaris (of college van commissarissen)

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan het college van commissarissen van de rekeningen voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De stem van de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 3.87 - §9)

Stemden 'voor' met 48.131 / 49.047 stemmen;

Stemden 'tegen' met 916 / 49.047 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 98,13% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanduiden van het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende personen worden voorgedragen als college van commissarissen:

Mevr. [REDACTED]

De bevoegdheden en verplichtingen van een college van commissarissen van de rekeningen worden bepaald in het reglement van interne orde

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

Het college van commissarissen van de rekeningen zullen na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbers.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Bij een herbenoeming van het college van commissarissen zal het college van commissarissen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mogen meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 - §9)

Voor-stem : U gaat akkoord met de aanstelling van het college van commissarissen
Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de aanstelling van het college van commissarissen
Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 51.207 / 53.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 2.531 / 53.738 stemmen;

[Redacted signature block]

Beslissing goedgekeurd met 95,29% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

7 Goedkeuring begrotingsraming en het daaruit resulterende werkkapitaal (en provisies voor de volgende periode).

Op basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaal kost op jaarbasis van: 598.250 euro.

De Algemene Vergadering is akkoord met de voorgestelde begrotingsraming en de bijhorende nieuwe maandelijkse provisies. Deze gaan invoege vanaf 01/06/2024. Een kopij van de nieuwe maandelijkse provisies per eigenaar maakt integraal deel uit van het verslag van de Algemene Vergadering.

De maandelijkse provisies zijn spontaan iedere maand te betalen voor de 10e van de maand waarop deze betrekking hebben op de zichtrekening van de VME "Leiebos 29-31" met IBAN BE73 3631 3349 3460.

Voor stem: U gaat akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 53.800 / 57.785 stemmen;
Stemden 'tegen' met 3.985 / 57.785 stemmen;

[Redacted signature block]

Beslissing goedgekeurd met 93,10% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

8 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie vastgelegd worden.

Art. 3.86 § 3: De vereniging van mede eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet

Per 31/12/2023 is er € 532.936,79 reservekapitaal aanwezig.

In samenspraak met de RvM alsook het college van commissarissen wordt er voorgesteld dit bedrag te verlagen naar € 75.000 per jaar (voordien € 125.000 per jaar). Dit wil zeggen dat er vanaf 01/06/2024 iedere maand € 6.250 wordt opgevraagd volgens de verdeelsleutel basisakte (110,904).

De maandelijkse betalingen voor het reservekapitaal zijn spontaan voor de 10e van de maand waarop deze betrekking heeft op de spaarrekening van de VME "Leiebos 29-31" met IBAN BE70 3635 5339 3225.

Voor stem: U gaat akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal.
Tegen stem: U gaat niet akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 45.358 / 55.891 stemmen;
Stemden 'tegen' met 10.533 / 55.891 stemmen;

[Redacted signature block]

Beslissing goedgekeurd met 81,15% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

9 Beslissing financieren snoeiwerken tuin via het reservekapitaal voor een bedrag van € 35.000

Op vraag van de RvM en het college van commissarissen wordt er aan de Algemene Vergadering gevraagd om de snoeiwerken van de tuin (€ 38.399,35), gedeeltelijk via het reservekapitaal te financieren voor een bedrag van € 35.000. Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd.

Stemden 'voor' met 43.461 / 52.608 stemmen;
Stemden 'tegen' met 9.147 / 52.608 stemmen;

[Redacted signature block]

Beslissing goedgekeurd met 82,61% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

10 Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

Art. 3.89. 14° aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Onderhoud CV: Comtis
Onderhoud sanitair: Comtis
Gas + elektriciteit: Engie
Onderhoud lift: Ora liften

Keuring lift: Konhef
 Telefoon lift: Telenet
 Onderhoud tuin: Verdi Green (Vorige tuinfirma Opti-Tuin heeft zelf zijn ontslag gegeven door personeelsproblemen)
 Water: Water-Link
 Blokpolis: Vivium via makelaar Ralph Van Waterschoot
 Ba: Vivium via makelaar Ralph Van Waterschoot
 Meteropname verwarming: Techem
 Ruimdienst: Liesse Ruimingswerken
 Parlofonie: De Parlofoonspecialist
 Onderhoud alarm brandtrap: Scutum Benelux
 Onderhoud camera's: LBS Beveiliging
 Nazicht brandhaspels: Icadis
 Nazicht brandblussers: Icadis
 Afvalstickers: Stad Antwerpen
 Sociaal secretariaat: SD Worx

De vergadering geeft het mandaat aan de syndicus om gedurende het jaar eventuele contracten te herzien mochten er zich opportuniteiten voordoen.

11 Vastleggen bedrag van mededinging op basis van een vooraf opgemaakt bestek

Een bestek, zoals omschreven in wet op de mede-eigendom is een lastenboek of bouwplan. Een lastenboek is hoegenaamd geen offerte. Een lastenboek is een voorafgaandelijk lijvig document waarin tot in detail omschreven staat hoe een werk dient uitgevoerd te worden en wat een offerte zou moeten omvatten (bijvoorbeeld het uitschrijven van keuze-materialen voor het behandelen van betonrot).

Zo'n lastboek opstellen behoort niet tot de taken van een syndicus maar is eerder het werk van (stabiliteits-)ingenieurs, architecten, technisch tekenaars, enz. Zo'n opdracht kost al snel veel geld. Als de VME haar werking niet wenst te belemmeren dat heeft ze alle baat bij dit bedrag voldoende hoog te zetten (min. 50.000 euro en bij voorkeur hoger).

Dit staat totaal los van de aanvraag van offertes, offertes zijn noch 'bestekken' noch 'lastenboeken'. Het staat de VME overigens geheel vrij om bij een uit te voeren werk van 25.000 euro alsnog te beslissen om een 'bestek' of 'lastenboek' op te laten maken door bijvoorbeeld een ingenieur of architect te beoordelen.

De vergadering stelt voor het bedrag van mededinging vast te leggen op: 500.000 euro.

Stemden 'voor' met 34.457 / 48.972 stemmen;

Stemden 'tegen' met 14.515 / 48.972 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 70,36% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Vernieuwen ramen conciërgewoning (Meerderheid wordt gewijzigd naar 50%+1 aangezien dit wettelijk verplicht is)

Aard van de werken: Vernieuwen ramen conciërgewoning

De ramen van de conciërgewoning zijn in slechte staat alsook is dit nog enkel glas.
 Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd om deze te vernieuwen.

De Algemene Vergadering geeft uitdrukkelijk de toestemming om de beslissing van de VME om de besproken werken uit te voeren voor zover voldaan kan worden aan de financiële verplichtingen.

Stemden 'voor' met 51.459 / 52.425 stemmen;

Stemden 'tegen' met 966 / 52.425 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 98,16% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

Janssens: € 21.156,56 incl. BTW

Bellsol: € 17.915,80 incl. BTW

Witt: € 18.363,16 incl. BTW

In samenspraak met de RvM en conciërgé gaat de voorkeur uit naar de firma Janssens.

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd om de werken uit te voeren door de firma Janssens op basis van offerte OFF1905971 voor een bedrag van € 21.156,56 inclusief BTW.

Stemden 'voor' met 48.545 / 49.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 966 / 49.511 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 98,05% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Er wordt voorgesteld deze werken te financieren via het reservekapitaal.

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd.

Stemden 'voor' met 49.215 / 50.181 stemmen;

Stemden 'tegen' met 966 / 50.181 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 98,08% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Vernieuwen inkomdeuren ingang 29 (huidige deurpompen niet meer leverbaar alsook is ingang 31 al vernieuwd na schadegeval)

Aard van de werken: Vernieuwen inkomdeuren ingang 29

De inkomdeuren ingang 31 werden al vernieuwd na een recent schadegeval. Aangezien er geen deurpompen meer kunnen verkregen worden van de huidige inkomdeuren (ingang 29), wordt er voorgesteld deze te vernieuwen zodat het uitzicht uniform blijft zoals ingang 31.

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd.

Stemden 'voor' met 56.304 / 57.831 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.527 / 57.831 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 97,36% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

Lauryssens: € 5.997,48 incl. BTW

Taki: € 15.790,54 incl. BTW

Locs: € 17.931,73 incl. BTW

Er wordt goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering om de offerte van Lauryssens voor een bedrag van € 5.997,48 incl. BTW goed te keuren.

Stemden 'voor' met 53.125 / 54.652 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.527 / 54.652 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 97,21% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Er wordt voorgesteld deze werken te financieren via het werkkapitaal. Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd.

Stemden 'voor' met 53.373 / 55.162 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.789 / 55.162 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 3.224 / 58.386;

Beslissing goedgekeurd met 96,76% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Goedkeuring opmaak asbestattest

Het asbestattest zal vanaf 23 november 2022 verplicht zijn voor alle gebouwen met bouwjaar 2000 of ouder. Dit geldt voor de privative delen.

Het attest zal beschrijven welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd worden. Het wordt opgemaakt aan de hand van een niet-destructief onderzoek.

De inhoud van het attest moet bekend gemaakt worden aan de koper van het pand/appartement bij het ondertekenen van de compromis.

Vanaf 1 mei 2025 moet er ook bij de ondertekening van het compromis bij de verkoop van een kavel in mede-eigendom een asbestinventarisattest van de gemeenschappelijke delen aanwezig zijn.

Volgende offertes zijn er verkregen:

- Vastgoedexperts: € 1.536,7 incl. BTW

- Asbest: € 3.492,45 incl. BTW

- Asbestsafe: € 3.751 incl. BTW

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd om dit attest te laten opmaken door de firma Vastgoedexperts.

Stemden 'voor' met 56.076 / 56.338 stemmen;

Stemden 'tegen' met 262 / 56.338 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 99,53% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Toelichting situatie terrassen

Al verschillende jaren wordt er gesproken over de situatie aan de terrassen en eventuele herstelwerkzaamheden. Heden worden de terrassen die in zéér slechte staat zijn, lokaal hersteld. De syndicus merkt op dat een volledige terrasrenovatie een enorme financiële impact heeft alsook voorbereidend werk vraagt.

In eerste instantie moet er bij de studiebureau's prijs gevraagd worden om een lastenboek op te maken alsook offerteaanvraag te versturen naar firma's die deze werken KUNNEN uitvoeren.

In gelijkaardige gebouwen van Amelinckx ziet men prijzen voor opmeten terrassen / opmaak studiedossier / aanvraag vergunning / offerteaanvraag / opvolging der werken voor bedragen van € 150.000 zonder de werken zelf uit te voeren.

Om deze reden is het belangrijk dat de eigenaars weten dat wanneer men aan dit traject begint, dit een financiële impact heeft aangezien dergelijke studies véél geld kosten en geen zin hebben indien de eigenaars deze werken niet willen uitvoeren. Dit wil daarom niet zeggen dat deze optie gekozen kan worden aangezien dit een meerwaarde zal zijn voor het gebouw.

20 Bespreking buitengewone te verwachten kosten cfr. Art. 3.89, 18°

Art. 3.89, 18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

De werken aan de terrassen zijn buitengewone te verwachten kosten.
Het dak is al geïsoleerd.
Er moet wel rekening gehouden worden dat het gebouw al meer als 40 jaar oud is en een conditiemeting wenselijk is.

21 Kwijting van de Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de Raad van Mede-eigendom.

[Redacted]

Stemden 'voor' met 32.305 / 36.358 stemmen;
Stemden 'tegen' met 4.053 / 36.358 stemmen;

[Redacted]

Beslissing goedgekeurd met 88,85% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Beslissing aanstelling mevrouw [Redacted] als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 1: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 46.396 / 53.021 stemmen;
Stemden 'tegen' met 6.625 / 53.021 stemmen;

[Redacted]

Hebben zich 'onthouden' met 5.365 / 58.386;

[Redacted]

Beslissing goedgekeurd met 87,51% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

23 Beslissing aanstelling dhr. [Redacted] als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 2: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 45.994 / 52.733 stemmen;
Stemden 'tegen' met 6.739 / 52.733 stemmen;

[Redacted]

Beslissing goedgekeurd met 87,22% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

24 Beslissing aanstelling dhr. [Redacted] als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 3: [Redacted]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 48.369 / 52.534 stemmen;
Stemden 'tegen' met 4.165 / 52.534 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 92,07% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

25 Beslissing aanstelling dhr. [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 3.90 § 3

Art. 3.90 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 4: Dhr. [REDACTED]

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 §9)

Art 3.87 §9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

*Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 40.079 / 50.834 stemmen;
Stemden 'tegen' met 10.755 / 50.834 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 78,84% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

26 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 46.428 / 49.711 stemmen;
Stemden 'tegen' met 3.283 / 49.711 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 6.675 / 58.386;

Beslissing goedgekeurd met 93,40% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

27 Beslissing vernieuwen mandaat van Fidimco Beheer BV en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst

Art. 3.89, § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

Het nieuwe ereloon bedraagt € 4.176 per maand.

De Vergadering geeft de voorzitter van de vergadering het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt Fidimco Beheer BV herbenoemd als syndicus van deze VME vanaf de datum van deze Algemene Vergadering.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Stemden 'voor' met 45.084 / 48.367 stemmen;
Stemden 'tegen' met 3.283 / 48.367 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 93,21% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

28 Beslissing verwijderen tapijten inkomhal (agendapunt aangevraagd door dhr. [REDACTED])

Dhr. P. Van Uffelen heeft gevraagd dit punt op de dagorde te plaatsen. Er wordt akkoord gevraagd aan de Algemene Vergadering om de tapijten in de inkomhal te verwijderen.
Er zal prijs gevraagd worden om de tapijten professioneel te laten reinigen.

Stemden 'voor' met 9.053 / 39.784 stemmen;
Stemden 'tegen' met 30.731 / 39.784 stemmen;

[Redacted text]

Hebben zich 'onthouden' met 18.602 / 58.386;

[Redacted text]

Beslissing afgekeurd met 77,24% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

29 Beslissing plaatsing bijkomende camera's in de gangen en liften (agendapunt aangevraagd door dhr. P. Van Uffelen)

Dit agendapunt werd aangevraagd door [Redacted].

In een gelijkaardig gebouw werden gelijkaardige werken uitgevoerd voor het plaatsen van een camera in de lift. Kostprijs was toen € +- 7.000 per lift aangezien hier een speciale kabel voor moet getrokken worden die mee met de lift beweegt. Dit moet ook met assistentie van de onderhoudsfirmas van de lift uitgevoerd worden.

Er wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd om extra camera's te plaatsen in de gangen en liften.

Stemden 'voor' met 6.910 / 34.392 stemmen;
Stemden 'tegen' met 27.482 / 34.392 stemmen;

[Redacted text]

Hebben zich 'onthouden' met 23.994 / 58.386;

[Redacted text]

Beslissing afgekeurd met 79,91% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

30 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: *De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.*

De syndicus licht, indien nodig, de lopende procedures binnen de VME toe:

VME Leiebos 29-31 / [Redacted]
Achterstal mede-eigenaar. Op 26/09/2023 werd deze eigenaar in gebreke gesteld door de raadsman van de VME voor een achterstal van 1.656,74 euro. Op 10/11/2023 werd dagvaarding uitgebracht voor een openstaand saldo van 2.193,01 euro in hoofdsom. Op 23/11/2023 kwam de VME vonnis voor een bedrag van 1.656,74 euro in hoofdsom. Het pand wordt openbaar verkocht, de definitieve toewijs staat vastgesteld op 06/05/2024, de achterstal zal dan ingehouden worden.

VME Leiebos 29-31 / [Redacted]
[Redacted] was de vroegere syndicus van het gebouw. [Redacted] was de vroegere voorzitter, met een eigen sanitair bedrijf, die alle klussen in het gebouw uitvoerde (of net niet uitvoerde, maar wel factureerde). Er zijn heel wat onduidelijke verrichtingen opgedoken via de bankafschriften, maar ook werden er cashgelden van de rekening van de VME gehaald. De rechtbank stelde een deskundige aan, die alle financiële en technische zaken controleerde. Omwille van een aankondiging van verkoop van de kavel van [Redacted] gaf de VME opdracht aan de raadsman om bewarend beslag te leggen, welk door de rechtbank werd toegestaan. Bij de notaris staat een bedrag van 155.359,81 euro geblokkeerd tot er een uitspraak is in deze zaak.

De gerechtsdeskundige deelde inmiddels zijn verslag mede aan de VME, waarin hij een totaalbedrag van 528.921,12 euro opnam als schade die de VME geleden heeft. De zaak dient hernomen te worden op de rechtbank, met conclusietermijnen. [Redacted] is intussen overleden, de erfgenamen hebben allen de erfenis verworpen. De zaak heeft hierdoor opnieuw enkele maanden vertraging opgelopen. Inmiddels werd een curator aangesteld voor de "onbeheerde nalatenschap". Het openbaar ministerie dient een advies uit te brengen. De bevoegde parketmagistraat werd reeds verschillende malen

gecontacteerd om het advies uit te brengen, zodat het geding eindelijk hervat kan worden.

VME Leiebos 29-31 / [REDACTED]
[REDACTED] 17/02/2022 werd deze eigenaar veroordeeld om aan de VME 2.379,15 euro in hoofdsom te betalen wegens achterstallige provisies. Aangezien betaling uitbleef, werd onroerend beslag gelegd op de studio, waarna tot betaling werd overgegaan. [REDACTED] tekende Hoger Beroep aan tegen het vonnis van de Vrederechter van Merkssem. De zaak werd na conclusietermijnen gepleit op 17/04/2023. Op 15/05/2023 kwam de VME vonnis, waarin geoordeeld werd dat de privaat aangerekende opvolgingskosten niet betaald dienden te worden, aangezien dit niet is opgenomen in de statuten van de VME. De provisies dienen wel betaald te worden. Bij de afrekening die de rechter opmaakte, werden echter de provisies van januari tot en met november 2022 niet opgenomen, waardoor aan de rechtbank werd gevraagd om een verbeterd vonnis te ontvangen. De niet verschuldigde privévee aanrekeningen werden reeds door de boekhouding verwerkt. [REDACTED] betaalt nog steeds geen provisies, de laatste betaling dateert van 09/05/2022 aan de gerechtsdeurwaarder en betrof de betaling van het vonnis van 17/02/2022. Inmiddels ontving de VME een nieuwe zittingsdatum, de zaak werd hernomen op 15/01/2024, echter beweerde [REDACTED] niet van het dossier op de hoogte te zijn, hoewel ze zelf Hoger Beroep aantekende, waarbij de zitting opnieuw hernomen zal worden op 27/05/2024.

Ronsse / VME Leiebos 29-31

Op 19/10/2023 bracht [REDACTED] dagvaarding uit in vernietiging van alle genomen beslissingen op de Hernieuwde Algemene Vergadering van 27/05/2023, aangezien volgens haar alle deontologische regels overtreden werden. Tevens werd ook de syndicus gedagvaard, evenals de Stad Antwerpen, deze laatste omwille van aanrekening leegstand. De zitting stond vastgesteld op 16/11/2023, de rechtbank legde conclusietermijnen op, de zaak zelf zal gepleit worden op 12/09/2024.

VME Leiebos 29-31 / R [REDACTED]

Aangezien nog steeds niets betaald werd door [REDACTED] en we dienen te wachten op het verbeterde vonnis in hoger beroep om een finale afrekening te maken, werd aan de raadsman gevraagd om [REDACTED] in gebreke te stellen voor de provisies van 2023. Op 25/10/2023 werd door de raadsman een ingebrekestelling verstuurd voor een openstaand saldo in hoofdsom van enkel de provisies voor 2023 van 1.395,06 euro. Dit openstaand saldo wordt als tegenvordering opgenomen in de procedure tussen [REDACTED] en de VME. Inmiddels bedraagt deze achterstal 2.023,11 euro in hoofdsom.

VME Leiebos 29-31 / [REDACTED]

Achterstal mede-eigenaar. Overgemaakt op 28/11/2023 aan de raadsman van de VME voor een opstaand saldo van 1.934,74 euro in hoofdsom. Inmiddels werd reeds een deelbetaling uitgevoerd, echter bleven verdere betalingen uit, waardoor overgegaan werd tot dagvaarding. De VME ontving vonnis op 28/03/2024 voor een bedrag in hoofdsom van 2.083,78 euro.

VME Leiebos 29-31 / [REDACTED]

Achterstal ex-eigenaar. Overgemaakt op 13/11/2023 aan de raadsman van de VME voor een opstaand saldo van 1.005,05 euro in hoofdsom. Op 15/02/2024 ontving de VME vonnis voor een bedrag in hoofdsom van 1.005,05 euro. Aangezien niet betaald werd, werd opdracht gegeven om beslag te leggen op roerende goederen.

31 Ontslag huidige syndicus & aanstelling nieuwe syndicus (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit agendapunt werd aangebracht door [REDACTED]
Er wordt de Algemene Vergadering gevraagd voor het ontslag van de huidige syndicus Fidimco Beheer BV en de aanstelling van een nieuwe syndicus (naam onbekend).

Stemden 'voor' met 5.806 / 48.761 stemmen;
Stemden 'tegen' met 42.955 / 48.761 stemmen;

[REDACTED]

Hebben zich 'onthouden' met 9.625 / 58.386;

[REDACTED]

Beslissing afgekeurd met 88,09% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

32 Geen betalingen rvm leden meer - het zorgt voor Belangeninmenging en onwettigheden / dysfunctionaliteit Oa met de verzekering (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit agendapunt werd op de dagorde geplaatst op vraag van [REDACTED]

Geen betalingen rvm leden meer - het zorgt voor Belangeninmenging en onwettigheden / dysfunctionaliteit Oa met de verzekering.

De syndicus stelt zich de vraag over hoe men over dit agendapunt gaat stemmen.

Stemden 'voor' met 7.536 / 50.133 stemmen;
Stemden 'tegen' met 42.597 / 50.133 stemmen;

[Redacted text]

Beslissing afgekeurd met 84,97% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

33 valse facturen uit de boekhouding halen; geen valsheid in geschrifte meer in de boekhouding / valsheid in geschrifte eruit halen (agendapunt aangevraagd door mevvr. [Redacted]).

Dit agendapunt werd op de dagorde geplaatst op vraag van mevrouw [Redacted].

Er wordt gevraagd valse facturen uit de boekhouding te halen; geen valsheid in geschrifte meer in de boekhouding / valsheid in geschrifte eruit te halen.

Echter verwijst de syndicus naar het verslag van het college van commissarissen alsook agendapunt 4: Goedkeuring afrekening en balans per 31/12/2023.

Er wordt de Algemene Vergadering gevraagd om te stemmen.

Stemden 'voor' met 6.626 / 49.223 stemmen;
Stemden 'tegen' met 42.597 / 49.223 stemmen;

[Redacted text]

[Redacted text], VAN DEN STEEN =
ROGIERIS (153 - quot = 649, STPLA36 - quot = 40, STPLA22 - quot = 40,), Pantens Rudy (11E - quot = 599,)

Beslissing afgekeurd met 86,54% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

34 geen intimidatie / afpersing van elgenaars meer (gebeurt nu selectief) (agendapunt aangevraagd door [Redacted]).

Dit agendapunt werd op de dagorde geplaatst op vraag van mevrouw [Redacted] vraagt geen intimidatie / afpersing van eigenaars meer en is van mening dat dit nu selectief is.

Overigens ontvingen wij als syndicus vandaag 02/05/2024 om 11u27 een email van [Redacted] waarin gevraagd wordt de tekst letterlijk over te nemen:

Avg leiebos 2024 - tekst voor notulen. Letterlijk over te nemen :

Er is verregaande belangeninmenging in Antwerpen in deze rvm en bij deze syndicus, ook politiek. Justitie functioneert niet zoals hoort. Dat is niet nieuw. Er zijn ook rechters met een strafblad in Antwerpen. Dat is publiek. Men treedt de belgische grondwet met de voeten. Men werkt ongrondwettelijk.

Men blijft met deze syndicus en rvm een onwettig beleid voeren met valsheid in geschrifte, oplichting, afpersing, enz - vooral selectief naar bepaalde eigenaars.

Ethische mensen te leiebos lopen weg en verkopen hun eigendom.

Mijn agendapunten spreken voor zich. Ze zijn in burgerlijke en strafrechtelijke dossiers toegelicht en met bewijzen onderbouwd. Dat zijn 1000en pagina's. U heeft dat ten minste deels gekregen. Wanneer stopt het?

Men lukt systematisch met valse facturen procedures uit en deze vme keurt deze rvm, syndicus en alle wanpraktijken goed. Wanneer stopt het? Ik heb nog nooit problemen gehad met een syndicus of verkoop van een eigendom. Verkoop lukt steeds binnen de maand. Hier duurt het 5 jaar. Dat is totaal abnormaal.

Ik stel mij niet meer aan dit geweld bloot.

Ik heb mede-eigenaars 4 jaar proberen zaken duidelijk te maken. Er sterven mede-eigenaars, anderen worden ziek. De gewetenloze corruptie gaat gewoon door.

Dit moet publiek, naar de pers. Hopelijk stopt het dan.

Dit dossier bewijst ook dat het systeem van vme en syndicus niet werkt. Het is niet meer van deze tijd. Mensen in deze vme kijken naar hun eigen rekening. Als je een syndicus en rvm niet wil omdat ze een onprofessioneel, onveilig, onwettig en onethisch beleid voeren en zichzelf onwettig verrijken met een groep ten koste van je mag men mensen niet meer verplichten naar afhankelijk van te zijn. Men gijzelt verkoop met een compleet wanbeleid. Men wil eigenaars alleen verlies doen lijden. Dat is compleet ondeontologisch. Zie bewijzen.

Men tracht in groep en onwettig mensen hun jaarlijks inkomen te ontnemen, zelfs bij patienten. Het kan iedereen in deze vme overkomen.

Met dank

De syndicus benadrukt dat er inzake het strafrechtelijk dossier tegen 17 verschillende partijen een arrest bekomen werd van het Hof van Beroep van Antwerpen op 22/02/2024 waarin geoordeeld werd dat [REDACTED] zich wel benadeelt kan voelen, maar er niets onwettigs bewezen werd. [REDACTED] diende aan alle partijen die zich lieten vertegenwoordigen door een raadsman, een rechtsplegingsvergoeding betalen.

35 Een democratisch (juridisch sluitend) vme beleid i.p.v een financieel autonoom beleid door een betaalde rvv met de syndicus (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit agendapunt werd op de dagorde geplaatst op vraag van [REDACTED]

Een democratisch (juridisch sluitend) vme beleid i.p.v een financieel autonoom beleid door een betaalde RvM met de syndicus.

36 Geen 25.000 euros provisie meer voor een advocaat wat gebruikt wordt om tergend en roekeloos selectief eigenaars af te persen / procedures uit te lokken in vredegerichten (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit punt werd op de dagorde geplaatst op vraag van [REDACTED]

Geen 25.000 euro's provisie meer voor een advocaat wat gebruikt wordt om tergend en roekeloos selectief eigenaars af te persen / procedures uit te lokken in vredegerichten.

37 Kostoptimalisatie (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit agendapunt werd aangehaald door [REDACTED]

"Kostoptimalisatie"

Volgens de syndicus moest dit kost optimalisatie zijn. Dit leveranciers van het gebouw worden jaarlijks overlopen op de Algemene Vergadering. Hiervoor wordt er verwezen naar agendapunt 10: "Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen."

38 Transparantie boekhouding naar iedereen - gebeurt sinds 2019 niet meer (agendapunt aangevraagd door mevrouw R [REDACTED])

Mevrouw R [REDACTED] heeft gevraagd dit punt op de dagorde van de vergadering te plaatsen.

Transparantie boekhouding naar iedereen - gebeurt sinds 2019 niet meer.

39 Waar nodig, eigenaars zelf schilderen buitenkant elgen kavel / het moet niet veel kosten - opwaardering gebouw (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit agendapunt werd op de dagorde geplaatst op vraag van [REDACTED]

Waar nodig, eigenaars zelf schilderen buitenkant eigen kavel / het moet niet veel kosten - opwaardering gebouw.

40 Officiële communicatie naar alle eigenaars gelijk - gebeurt nu niet (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit punt werd op de dagorde geplaatst op vraag van [REDACTED]

Officiële communicatie naar alle eigenaars gelijk - gebeurt nu niet.

Iedere eigenaar is vrij op welke wijze hij communicatie wil ontvangen. (post / e-mail / aangetekend)
De syndicus verwijst naar de infocifre die telkens bij de uitnodiging van de Algemene Vergadering mee wordt verstuurd met daarin de vraag of alle gegevens nog correct zijn alsook hoe een mede-eigenaar zijn communicatie wil ontvangen.

41 Geen verbaal geweld meer om Bvb gelden af te dwingen; leiderschap (agendapunt aangevraagd door [REDACTED])

Dit agendapunt werd op de dagorde geplaatst op vraag van mevrouw Ronsse.

Geen verbaal geweld meer om bijvoorbeeld gelden af te dwingen; leiderschap.

42 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadeboding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Fidimco volgt de volgende procedure, zoals deze werd opgenomen in het wettelijke verplichte RIO van 01/01/2019:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: af naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervalddag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betaalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 220 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in rege tegen 85 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervalddag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteressen verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen

verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 9 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

43 Bespreking mogelijke vragen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht

Enkel elkenaars worden uitgenodigd voor een algemene vergadering. Houders van een persoonlijk of zakelijk recht (bijvb. huurders) mogen zaken mededelen aan de syndicus. Mochten er zulke mededelingen zijn dan zal de syndicus deze hier vermelden.

De syndicus mocht geen mededelingen ontvangen.

44 Mededelingen

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een nieuw mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent zal bemand worden door een medewerker van FIDIMCO, geen call center of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vast zit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via de nooddienstnummer.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 23u59.

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

Handtekening van de voorzitter:

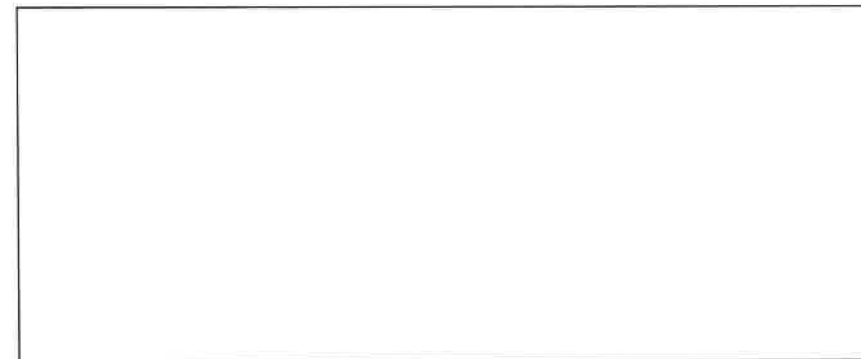


Voor de syndicus en de secretaris:

Sebastian De Couleeneer



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



Bijlagen van het proces-verbaal:

- Balans 31/12/2023
- Begroting
- Nieuwe maandelijkse provisies per elenaar
- Verslag college van commissarissen

Verslag van het college van commissarissen

Op 28 augustus 2023 (halfjaarlijkse controle) en 15 maart 2024 hebben wij, in hoedanigheid van college van commissarissen, ~~Rita Verbeek~~ en in samenwerking met Jacqueline ~~Verschuuren~~, nazicht verricht van de rekeningen.

Wij willen benadrukken dat wij geen professionelen zijn en deze rekeningen hebben nagezien naar het beste van ons kunnen.

Dit zijn onze opmerkingen: zie document Balans per 31/12/2023.

Activa: Vaste Activa

Betaalde borgtochten:

Dit is het saldo van de post Borgtochten en het saldo van 3.000 euro dat sinds eindsaldo 2014-2023, in de boekhouding staat.

3.000 euro is het bedrag dat door Mr Van Ingelgem werd ontvangen en nooit werd terug bezorgd aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Activa: Vlottende Activa

Vorderingen op ten hoogste één jaar

Opgevraagde provisies Reservefonds: het nog openstaande saldo aan opvragingen Reservefonds.

R/C VME Amber: bedrag door gebouw Amber betaald voor verbruik elektriciteit verlichtingspalen op het domein.

Vonnis Laseur: nog te ontvangen bedrag van eigenaar na vonnis.

Wachtrekeningen: bedrag samengesteld uit tegoeden sinds 2014.

Wachtrekening klanten: betaling van provisies in december 2023 voor januari 2024.

Nog te ontvangen: dit bedrag vindt men ook terug in de vorige verslagen, situatie onveranderd in 2023.

Wachtrekening schades: nog uit te betalen bedrag van ontvangen schadevergoedingen.

Wachtrekening verzekering: dit bedrag vindt men ook terug in de vorige verslagen, situatie onveranderd in 2023.

Geldafhalingen: dit bedrag vindt men ook terug in de vorige verslagen, situatie onveranderd in 2023.

Liquide middelen

De bedragen die op de bankrekening ING staan: lopende rekening, zichtrekeningen en in het bedrag dat in kas zit.

Kas: verrichtingen werden gewettigd door middel van kastickets.

Passiva: Schulden

Schulden meer dan één jaar

Het bedrag van het Reservekapitaal en Werkkapitaal voor 2023.

Handelsschulden

Openstaande facturen d.d. 31/12/2023.

Overlopende rekeningen

Wachtrekening klanten: Betalingen van eigenaars in 2023 voor 2024.

Resultaten: Kosten

Opbrengsten

Werkkapitaal, voordelig betalingsverschil.

Betaling door Telenet Group: zendmast op het dak van het gebouw.

Diensten en Diverse Goederen

Alle kosten die werden gemaakt voor het gebouw.

Andere kosten

Diverse kosten gebouw

Financiële kosten

Bankkosten voor de werking van de ING rekeningen.

Uitzonderlijke kosten

Dit zijn de kosten die verrekend worden aan de individuele eigenaar.

Opmerking:

Boekhoudkundige posten: Nog te ontvangen, Wachtrekening verzekering en Geldafhalingen, zijn samengesteld uit bedragen die deel uitmaken van de procedure tegen de vroegere syndicus ~~Foncia (na Fren)~~ en de ~~Heer Van Ingelgem~~ (malatschap).

Deze uitgaven werden toen niet gespecificeerd.