

Van Arteveldestraat 46-48

Van Arteveldestraat 46-48
 2060 Antwerpen
 KBO: 0834.173.175
 Bank: BE97 7330 4588 2949 BIC: KREDBEBB



Syndic

Jurimmo BV

Mechelsesteenweg 34 bus 201
 2018 Antwerpen
 Tel: 032306884
 BIV: 202.424

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 13-09-2023 om 18:00**De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig 6 Van totaal 7
 Aandelen aanwezig 925 Van totaal 1000 Aandelen % 92.5%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0 Tekenen aanwezigheidslijst en nazicht volmachten**

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij BVBA Jurimmo, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige Algemene Vergadering.

1	Benoeming voorzitter algemene vergadering en bepalen van zijn opdracht	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
	Telling 840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. Thissen wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

2	Aanstelling secretaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
	Telling 840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Na rondvraag wordt dhr. Thissen verkozen als secretaris van de Algemene Vergadering verkozen en heeft als taak de aanwezigheidslijst te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo wordt aangesteld als notuleerder.

3	Bespreking verslag rekencommissaris en bespreking en goedkeuring financieel verslag van de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
	Telling 840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 13-09-2023 om 18:00

Het verslag van de rekencommissaris en financieel verslag wordt besproken en goedgekeurd.

4	Goedkeuring van de afrekeningen en balans	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De balans en rekeningen van de afgelopen boekjaren worden goedgekeurd.

5	Kwijting te geven aan de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de rekencommissaris.

6	Aanstelling rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. Thissen wordt aangesteld als rekencommissaris.

7	Kwijting te geven aan de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan syndicus.

8	Bevestiging van het mandaat van de syndicus - tekenen contract	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd voor een periode van 1 jaar.
De voorzitter tekent de syndicusovereenkomst.

9	[Redacted content]			
----------	--------------------	--	--	--

Datum: 13-09-2023 om 18:00

10	Volgens het algemeen reglement van elektrische installaties is de VME verplicht om een elektrische keuring uit te voeren om de 25 jaar. Volgens het algemeen reglement van elektrische installaties is de VME verplicht om een elektrische keuring uit te voeren om de 5 jaar, wanneer er mensen zijn tewerkgesteld. (bv. conciërge).	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0

Telling 840 van 840 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus zal dit laten uitvoeren door OCB.

11	Bespreking evaluatie leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0

Telling 840 van 840 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Leveringscontracten worden behouden zoals ze heden zijn.
De syndicus zal 3 prijzen opvragen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

11.1	Onderhoud schouwen bij niet condenserende ketels	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0

Telling 840 van 840 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voor een gemeenschappelijke, niet condenserende verwarmingsinstallatie, dient de schouw iedere twee jaar gekuist te worden.
Ketel is in orde, punt niet van toepassing.

12	Volmachten inzake slechte betalers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0

Telling 840 van 840 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende eigenaars. Bij niet betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekosten van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de VME.

13	Bespreking en beslissing installatie rookmelders in gemeenschappelijke ruimtes met een technische installatie volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022
-----------	--

Ten gevolge van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022 is het verplicht om rookmelders te installeren in alle gemeenschappelijke ruimtes waarin zich een technische installatie bevindt.
Onder een technische installatie dient te worden verstaan: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw.
Deze verplichting geldt voor elke verdieping waar zich een technische installatie bevindt, en niet enkel voor de kelderverdieping. Indien de VME niet conform is met deze wetgeving kan er geen conformiteitsattest voor verhuring worden afgeleverd en kan de woning als onbewoonbaar worden verklaard.
Deze verplichting vervalt voor de VME's die een automatische branddetectie-installatie met centrale hebben.
De VME zal dit onderling regelen.

14	Goedkeuren van de ontwerpbegroting	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0

Telling 840 van 840 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 13-09-2023 om 18:00

Het huidige werkkapitaal bedraagt 16.350 euro.
Tijdens het vorige boekjaar werd er voor 15.279,63 euro kosten gemaakt.
Tussen deze kosten zaten enkele uitzonderlijke kosten, oa gekoppeld aan het schade/branddossier.

Het werkkapitaal wordt aangepast indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist en jaarlijks geïndexeerd.

15	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 80%	Besluit Aangenomen

Het reservekapitaal bedraagt 6.638,54 euro op het einde van het afgesloten boekjaar.
Tijdens de vorige vergadering werd beslist dit reservekapitaal op te bouwen met 700 euro per jaar, pro rata aandelen.

16	Bespreking en beslissing nieuwe wetgeving Asbest en de te nemen maatregelen Goedkeuring verwijdering asbest conform inventaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

ASP Consulting heeft een nieuwe asbestinventaris laten opstellen.

Men heeft de leidingisolatie opnieuw laten analyseren. Uit de nieuwe analyse blijkt dat de originele uitslag in 2021, geleverd door Stella Lab (een toen erkend laboratorium dat recent werd overgenomen door Eurofins) een vals-negatief resultaat afleverde. Men heeft voor alle zekerheid ook een tweede analyse van hetzelfde materiaal aangevraagd maar ook hieruit werd vastgesteld dat het materiaal asbesthoudend is.

Tijdens de opmaak van de inventaris heeft men vastgesteld dat er een asbestbuis (3 meter) en brokstukken op het dak liggen, een asbestcementbuis met een lengte van 1,5 meter met asbesthoudende pakking in de kelder loopt en er ongeveer 10 lopende meter asbesthoudende leidingisolatie door de kelder loopt.

De syndicus heeft enkele offertes opgevraagd ter verwijdering van de asbesthoudende materialen.

AARS heeft een offerte opgesteld ten bedrage van 4.950 euro excl. BTW.
Credim heeft een offerte opgesteld ten bedrage van 3.837 euro excl. BTW.

Beslissing: men stelt dit uit naar de volgende Algemene Vergadering.

17	EPC gemene delen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Vanaf 01/01/2022 dient de VME over een EPC-attest te beschikken van de gemene delen.

Eburo kan een EPC opstellen voor een bedrag van 390 euro excl. BTW.

Men besluit dit uit te stellen.

18	Bespreking en beslissing afhandeling schadedossier nav verstopte rioleringsafvoer. Goedkeuring uitvoering doorfrozen afvoerleiding.
-----------	--

Op 8 augustus 2023 zijn Bondec en de Lierse Ruimdienst ter plaatse gegaan naar aanleiding van een verstopping in de afvoerbuis in de kelder.

Het uitspuiten van de buis is een tijdelijke oplossing, Lierse Ruimdienst stelt voor de buis te laten uitfrozen aan een regietarief van 190 euro incl. BTW per uur.

Dit zou ervoor zorgen dat de buis nog jaren functioneert.

Datum: 13-09-2023 om 18:00

Men komt unaniem dit te laten uitvoeren in regie.
Te betalen via reservekapitaal.

19	Verhoging werkkapitaal (AV 5/9/22)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Zie punt 14.

20	Waterdicht maken van keldermuur volgens offerte van Bodima (AV 5/9/22)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

In de kelder van Thissen Billiards heeft men last van vochtinfiltratie, afkomstig van de tuin van het naastliggende gebouw.
Bodima heeft in maart 2022 een offerte opgesteld ten bedrage van 3.250 euro excl. BTW ter waterdichting van een gedeelte van de keldermuur (circa 5 lopende meter).
Dit mag uitgevoerd worden, te betalen via het reservekapitaal.
Er dient snel onderzocht te worden of de scheidingsmuur gemeenschappelijk is en of men dient bij te dragen aan de kost.

21	Aanpassen lift volgens risicoanalyse en aanpassen bordesverlichting (AV 5/9/22)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Huidige onderhoudsfirma ORA heeft een offerte opgesteld ten bedrage van 908,56 euro excl. BTW.
Deze werken houden het volgende in:
* Leveren en plaatsen van een plexi bescherming over de niet afgeschermdde TL buizen.
* Leveren en plaatsen van hoofdeindeelopschakelaars met veiligheidscontacten voor de kooi in de liftschacht.
* Leveren en plaatsen van een opstaande rand rond de openingen in de vloer van de machinekamer.
* Leveren en plaatsen van een aangepaste verlichting in de machinekamer.
Verder biedt ORA nieuwe bordesverlichting aan per verdieping aan een meerprijs van 1197,11 euro excl. BTW.
Beslissing: Enkel de modernisatie mag uitgevoerd worden, te betalen van het reservekapitaal.
Bordesverlichting zal men zelf regelen.

22	Bespeken en beslissen offerte watermeters plaatsen (AV 5/9/22)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		840	0	0
Telling	840 van 840	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

De syndicus beschikt nog niet over een offerte voor het plaatsen van watermeters.
Bondec kan aanbellen bij Lam Fu San of Lew Lup Meng om een prijs op te maken.
Prijs wordt voorgelegd bij de volgende vergadering.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/7

Datum: 13-09-2023 om 18:00

23	Bespreken en beslissen offerte herstellen van de gevel boven parkeergarages (5/9/22)	Akkoord 840	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 840 van 840 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus zal 3 offertes opvragen voor het herstellen van de schade aan het gevelstuk boven Thissen Billards.
Indien dit in hoogdringendheid sneller moet uitgevoerd worden dan zal er een BAV georganiseerd worden of neemt de syndicus een beslissing in hoogdringendheid.

Pag.: 6/7

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 7/7

Datum: 13-09-2023 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

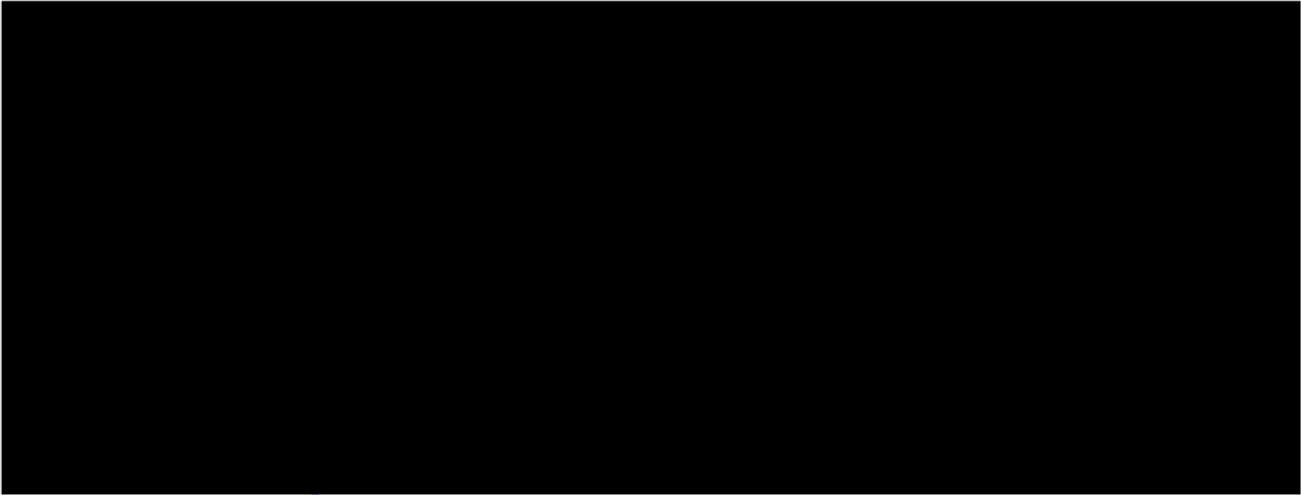
NOTA: er worden geen agendapunten meer opgevraagd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de Raad van Mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden (Art. 3.87, §3 BW).

In het appartement van dhr. Lam Fu San werd regelmatig vochtoverlast vastgesteld.
De syndicus zal contact opnemen met een dakwerker om de oorzaak op te sporen.

De boiler geeft regelmatig foutmeldingen, de syndicus zal bij een loodgieter nagaan wat de oorzaak is en hoe dit kan verholpen worden.

De Syndicus moet het kapotte glas in de gang laten vervangen.

Na voorlezing tekenen de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars voor akkoord met het verslag, de stemmingen en de genomen beslissingen.



Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

Pag.: 7/7