



**ERFGEN. VAN LOOY MARC P/A NOT.
MEDAER
KASTEELPLEINSTRAAAT 59
2000 ANTWERPEN 1**

**ALGEMENE VERGADERING
0160 - Alfred Oststraat 14 - Res Rodenbach (rp) te 2140
Borgerhout (Antwerpen)**

ondernemingsnummer 0828.971.502

**d.d. 8 MEI 2023 OM 19:00 in ZAAL DRAKENHOF +, BOEKENBERGLEI 207 te
2100 Deurne (Antwerpen)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt BEHEER BV 2865 + vast dat:

- 14 van de 23 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 7.098 van de 10.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

BEHEER BV 2865 + verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 0160 - Alfred Oststraat 14 - Res Rodenbach (rp).

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Dhr. / Mevr. TYCK aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Beheer aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : TYCK

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

2 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 30/11/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 30/11/2022 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.
De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/11/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.
De totale kosten voor het boekjaar van 01/12/2021 tot 30/11/2022 bedragen 56.609,68 €.

Achterstallen: Van mechelen Rita 1576.80 euro

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Alfred Oststraat 14 - Res Rodenbach (rp) zijnde: BE60 2200 2191 5770.

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.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt:

- De factuur van levering van stookolie die ingeboekt staat op 1/3/22 betreft een levering van 11/1/22.
- De factuur onder 610370 van Lazeroms klopt niet. het ontstoppen van de afvoer heeft nooit plaatsgevonden. Dit is ondertussen rechtgezet. We hebben een creditnota ontvangen van Lazeroms voor het volledige bedrag.
- De vergadering vraagt zich af van waar het bedrag komt van 175 eur voor het opstellen EPC attest gemene delen. Dit is medegedeeld op de vorige algemene vergadering dd. 18/05/2022 onder punt 5.

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

3 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 30/11/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 30/11/2022 werd aan de vergadering voorgelegd.
Balans d.d. 30/11/2022 bedraagt: 23.397,39 €.

Mevrouw Van Mechelen stelt zich de vraag waarom het bedrag van het reservekapitaal niet overeen komt met het bedrag van de spaarrekening.

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaalkost van € 56.609,68 €

Ø Periodieke werkkapitaal:

- De vergadering beslist dat de opgevraagde provisie hetzelfde blijven voor het komend boekjaar.
- Mevrouw Van Mechelen maakt de opmerking dat normaal gezien de begroting mee moet verstuurd worden met de uitnodiging. Hiermee zal rekening gehouden worden de volgende algemene vergadering

Alle betalingen naar de VME Alfred Oststraat 14 - Res Rodenbach (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE60 2200 2191 5770.

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

5 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

huidige stand 14965 euro. Per jaar wordt er 2500 euro gespaard.

6 Beslissing aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

De vergadering beslist om te blijven sparen aan hetzelfde ritme zijnde 2500 euro per jaar.

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)

7 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:**1. Betalingstermijn**

De periodieke voorschotten (maandlijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling**2.1 Eerste herinnering**

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.**3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME****3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding**

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

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 ganse 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.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

8 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

9 Décharge commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De vergadering vraagt om het verslag van de externe partij te bezorgen aan de eigenaars. Dit zal samen met het proces verbaal van deze vergadering verzonden worden naar de eigenaars

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 7.098 / 7.098:

VANMECHELEN RITA (B3 - kwot . 406, GAR.3 - kwot . 20,), VAN CAMP FRANCOIS (C4 - kwot . 406,), VAN DER JEUGHT DIANE (A2 - kwot . 406,), VERMEULEN ROGER (C3 - kwot . 406, GAR.4 - kwot . 20,), TYCK Jos (A0 - kwot . 400, D0 - kwot . 400, GAR.1 - kwot . 20, C0 - kwot . 160, E0 - kwot . 400,), VRIJDAGHS DENISE (C1 - kwot . 406,), VANDERVOORT PATRICK (E4 - kwot . 406,), HOEGAERTS ERWIN (B0 - kwot . 400,), FLORQUIN J. (A3 - kwot . 406,), MERTENS WILLY (B4 - kwot . 406,), OLLECH WOLF-GOLDA JUNG (D4 - kwot . 406, E1 - kwot . 406,), VAN AEL-TYCK (D1 - kwot . 406,), CHAHCHAHKI KARIMA (C2 - kwot . 406,), VAN CAMP-OP DE WEERDT (E3 - kwot . 406,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

10 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer.

Stemden voor met 5.866 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 1.232 / 7.098 stemmen.

VANMECHELEN RITA (B3 - kwot . 406, GAR.3 - kwot . 20,), VAN CAMP FRANCOIS (C4 - kwot . 406,), HOEGAERTS ERWIN (B0 - kwot . 400,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd met 83% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

11 Bespreking en samenstelling raad van mede-eigendom (aantal leden) (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering beraadslaagt over het aantal leden dewelke zullen zetelen in de raad van mede-eigendom.

Er wordt voorgesteld om **2 leden** te laten zetelen in de raad.

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

12 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Vermeulen Roger

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 6.672 / 6.672 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.672 stemmen.

Hebben zich onthouden met 426 / 7.098:

VERMEULEN ROGER (C3 - kwot . 406, GAR.4 - kwot . 20,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

13 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Van Camp François

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 6.692 / 6.692 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.692 stemmen.

Hebben zich onthouden met 406 / 7.098:

VAN CAMP FRANCOIS (C4 - kwot . 406,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

14 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: mevrouw Florquin

Bij een (her)benoeming van de commissaris(sen) zal de stem van commissaris van de rekeningen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (Art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 6.692 / 6.692 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.692 stemmen.

Hebben zich onthouden met 406 / 7.098:

FLORQUIN J. (A3 - kwot . 406,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

15 Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby" (meerderheid: 50% + 1)

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschuiven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform

GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Beheer op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf datum waardoor we genoodzaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen € 17 op maandbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

Stemden voor met 6.272 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 826 / 7.098 stemmen.

VANMECHELEN RITA (B3 - kwot . 406, GAR.3 - kwot . 20,), HOEGAERTS ERWIN (B0 - kwot . 400,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

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

16 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De afgevaardigde van Beheer meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen / opmerkingen van de mede-eigenaars.

Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van 15 maanden.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Beheer . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Beheer .

De algemene vergadering beslist om Beheer aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 5.866 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 1.232 / 7.098 stemmen.

VANMECHELEN RITA (B3 - kwot . 406, GAR.3 - kwot . 20,), VAN CAMP FRANCOIS (C4 - kwot . 406,), HOEGAERTS ERWIN (B0 - kwot . 400,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd met 83% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

17 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere

leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.**De toelating dient verleend te worden door : van de verkozen commissaris van de rekeningen en van de raad van mede-eigendom**

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)**18 Gerechtelijke procedure Vanmechelen: stemming agendapunten 2 en 3 van de AV dd. 04.02.2020 (meerderheid: 50% + 1)**

Hieromtrent wordt verwezen naar het verslag van de AV dd. 18.05.2022. De rechtbank nam de beslissing om de beslissingen de dato 4 februari 2020 van de algemene vergadering onder agendapunt 2 in haar geheel nietig te verklaren en de beslissing onder agendapunt 3 in zoverre daarin décharge wordt verleend aan de syndicus.

Deze punten dienen tijdens deze algemene vergadering opnieuw ter stemming te worden voorgelegd:

AV 04/02/2020 - agendapunt 2

Financieel overzicht - goedkeuring begroting gewone en buitengewone kosten - goedkeuring balans (boekjaar 12/2018 - 11/2019)

AV 04/02/2020 - agendapunt 3

Décharge syndicus

Stemden voor met 5.440 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 1.658 / 7.098 stemmen.

VANMECHELEN RITA (B3 - kwot . 406, GAR.3 - kwot . 20,), VAN DER JEUGHT DIANE (A2 - kwot . 406,), VERMEULEN ROGER (C3 - kwot . 406, GAR.4 - kwot . 20,), HOEGAERTS ERWIN (B0 - kwot . 400,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd met 77% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**19 Aanpassing 2 kavels van dhr Tyck. De aandelen van deze kavels zullen dan wijzigen onderling (meerderheid: 4/5)**

2 panden van dhr Tyck zouden moeten aangepast worden. In het ene pand is er geen keuken aanwezig, terwijl er in het andere pand 2 keukens zijn. Dhr Tyck zou graag de nodige aanpassing uitvoeren zodat elk pand een keuken heeft. Hiervoor is een wijziging nodig van de basisakte en een herverdeling van de aandelen

Stemden voor met 7.098 / 7.098 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.098 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.098:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)**20 Voorbereiding vervanging cv ketel (geen stemming vereist)**

De vergadering beslist om alvast een verwarmingsaudit uit te voeren en dit punt te hernemen volgende vergadering.

21 Vergoeding waterschade Hoegaerts n.a.v. waterinfiltratie via gevel (meerderheid: 50% + 1)

Eigenaar Hoegaerts heeft naar aanleiding van de waterinfiltratie via de gevel een schadeclaim ten belope van 1500 Euro provisioneel ingediend ten aanzien van de VME Rodenbach. Waterinfiltratie is niet gedekt in de globale blokpolis. De oorzaak van infiltratie is ondertussen door de globale achtergevel renovatie verholpen. Eigenaar Hoegaerts dreigt met juridische stappen indien de gevolgschade niet wordt vergoed door de VME. Diverse andere mede-egenars hebben ook gevolgschade gehad door de infiltratie en hebben dit in eigen beheer verholpen, om die reden heeft de vergadering tegen de vergoeding voor dhr. Hoegaerts gestemd.

Aangezien dhr Hoegaerts niet aanwezig was en de gevolgmachtigde geen specifieke instructies had ontvangen wordt voor dit specifiek punt de stem van dhr. Hoegaerts op onthouding gezet.

Stemden voor met 0 / 6.698 stemmen.

Stemden tegen met 6.698 / 6.698 stemmen.

VANMECHELEN RITA (B3 - kwot . 406, GAR.3 - kwot . 20,), VAN CAMP FRANCOIS (C4 - kwot . 406,), VAN DER JEUGHT DIANE (A2 - kwot . 406,), VERMEULEN ROGER (C3 - kwot . 406, GAR.4 - kwot . 20,), TYCK Jos (A0 - kwot . 400, D0 - kwot . 400, GAR.1 - kwot . 20, C0 - kwot . 160, E0 - kwot . 400,), VRIJDAGHS DENISE (C1 - kwot . 406,), VANDERVOORT PATRICK (E4 - kwot . 406,), FLORQUIN J. (A3 - kwot . 406,), MERTENS WILLY (B4 - kwot . 406,), OLLECH WOLF-GOLDA JUNG (D4 - kwot . 406, E1 - kwot . 406,), VAN AEL-TYCK (D1 - kwot . 406,), CHAHCHAHI KARIMA (C2 - kwot . 406,), VAN CAMP-OP DE WEEERDT (E3 - kwot . 406,)

Hebben zich onthouden met 400 / 7.098:

HOEGAERTS ERWIN (B0 - kwot . 400,)

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

22 Toelichting juridische procedure. Overzicht van de juridische kosten (geen stemming vereist)

Er wordt bevestigd dat de juridische procedure is afgesloten.

23 Toelichting asbestattest (geen stemming vereist)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

24 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan verwerken.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers).

Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- De vergadering wil er nog eens aan doen herinneren dat bij het uitvoeren van werken of bij verhuizing zwaardere elementen niet mogen vervoerd worden via trap of lift. Alle schade hieruit volgend zal worden verhaald worden op de betrokken eigenaar

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22h30.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in BEHEER BV 2865 +.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

Voor de syndicus:

Abdel Et-Taïbi

Bijlagen van het proces-verbaal:

· *Verslag commissaris van de rekeningen*