



HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING 0275 - HUIDEVETTER te 2000 Antwerpen

ondernemingsnummer 0807.140.067

d.d. 29 JULI 2024 OM 14:00 in C - Hive Gerantis 4e verdieping ,
Mechelsesteenweg 180 - Bus 5 te 2018 Antwerpen

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

- 3 van de 6 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 330 van de 1.000 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 HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING van de VME 0275 - HUIDEVETTER.

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

1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:
Wordt aangeduid als secretaris:

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.
Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De afrekening dient vroeger bezorgd te worden aan de rekencommissaris ter controle.

De jaarrekening (periode 01/04/2023 t/m 31/03/2024) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.
Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld (geen stemming vereist)

Conform artikel 3.92, §1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 • RPR Antwerpen • BNP ParibasFortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 • Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Lopende Invorderingsprocedure Huidreal:

Minnelijke schikking tot betaling achterstal werd tot op heden niet uitgevoerd door bewuste eigenaar.

De aanwezige eigenaren vragen dat er bewarend beslag wordt uitgevoerd. De syndicus zal dit doorgeven aan advocatenkantoor Dobson Lelial.

4 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 25.000 euro per jaar.

De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 25.000 euro per jaar, 6.250 euro per kwartaal, te betalen vanaf 01/10/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 19.000 euro per jaar, 4.750 euro per kwartaal)

De syndicus zal 3.000 euro opvragen om het verschil (2 x 1.500 euro) met de eerste 2 kwartalen op te vangen. Verdeelsleutel is op basis van aandelen.

(Vanwege onvoldoende fondsen op de zichtrekening is dit reeds op 11/07/2024 verzonden naar de mede-eigenaren.)

Alle betalingen naar de VME HUIDEVETTER dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE70 7330 5741 3825.

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. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitschrijven om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Beslissing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen.

Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 3.000 euro.

De syndicus

stelt voor om minimaal 30 % van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal, 7.500 euro.

De algemene vergadering besluit om 4.500 euro op te vragen. Verdeelsleutel is op basis van aandelen in het gebouw.

(Vanwege onvoldoende fondsen op de zichtrekening is dit reeds op 11/07/2024 verzonden naar de mede-eigenaren.)

In geval van verkoop wordt ieders storting in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

6 Reservekapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 650 euro.
(beslissing AV 28/06/2022)

Elke VME is verplicht om jaarlijks 5% van zijn werkkapitaal te sparen.
Bij een begroting van 25.000 euro komt dit overeen met 1.250 euro.

Met een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering besluit om het reservekapitaal niet te laten aangroeien.

Stemden voor met 0 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 330 / 330 stemmen.

110, /

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)

7 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is niet van toepassing.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 330 / 330:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

8 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr Davidian, voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

9 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Er wordt geen raad van mede-eigendom opgericht.

Stemden voor met 0 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 330 / 330 stemmen.

110, /

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)**11 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)**

Meneer Van Den heuvel en meneer Davidian worden verkozen als college van rekeningcommissarissen.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)**12 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)**

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 31/10/2025.

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 beheersovereenkomst 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 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)**13 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)**

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Brandpolis: AG Insurance via makelaar Concordia
- Rechtsbijstand : Euromex via Alliance Insurance Brokers
- Onderhoud brandveiligheid : DVE Service
- Schoonmaak ramen: Atalian
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Ora
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Jan Segers White

Firma Atalian komt niet vaak de ramen poetsen. De eigenaren wensen te weten wanneer de volgende poetsbeurt plaatsvindt.

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van het college van rekencommissarissen, om 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.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 330:
Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14 Kennisgeving verplichte keuringen (geen stemming vereist)

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering:

Liftkeuring: A-attest (16/04/24)
 Risicoanalyse lift : 06/10/23 (regularisatie-attest vóór 31/12/2026)

EPC attest gemene delen : geldig tot en met 12 december 2033
 Asbest attest : tegen 2025

Elektriciteit gemene delen : conform - gekeurd op 03/06/2024 - geldig tem 02/06/2029
 Brandbeveiliging gebouw : jaarlijks

15 Toelichting en beslissing opmaak asbestattest (meerderheid: 50% + 1)

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 2027 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.

Beheer heeft hiervoor prijs opgevraagd.

Asbestos 756,25 € incl BTW
 Vastgoedexperts 913,55 € incl BTW
 WeLoveBuildings 762,30 € incl BTW

Firma Asbestos wordt gekozen.

Financiering via het reservekapitaal en saldo via werkkapitaal.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

16 Beslissing betonherstel achtergevel en financiering (meerderheid: 2/3)

Betonherstel achtergevel nodig.

Offerte Betotec van 2023 aanwezig.

Met inbegrip nieuwe brandladder komt de prijs neer op minimaal 31.500 € exclusief BTW (prijs 2023)

Omdat mevrouw Van Noten haar appartement verkoopt, kan er wel een stelling geplaatst worden op de achterbouw van haar appartement op de 2e verdieping.

Op basis hiervan zal de syndicus trachten 3 vergelijkbare offertes voor te leggen op een bijzondere vergadering die op 29 oktober om 14 u georganiseerd zal worden.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 330 / 330:

ROBEYN Godelieve (KANT.3 - kwot . 110,), HEKKERS - DAVIDIAN (KANT.5 - kwot . 110,), VAN NOTEN Christiane (KANT.2 - kwot . 110,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

17 Beslissing schouwen en financiering (meerderheid: 2/3)

Dit punt is niet van toepassing.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 330 / 330:

110,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

18 Beslissing renovatie brandladder en financiering (meerderheid: 2/3)

De brandladder dient gerenoveerd en/of vastgezet te worden.

Betotec heeft hiervoor prijs gegeven (op offerte betonherstel achtergevel)

14.100 € excl BTW (prijs 2023)

Dit punt wordt geagendeerd op de BAV van 29/10/2024.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 330 / 330:

110,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

19 Bespreking stand van zaken schilderen traphal en liftkooi (geen stemming vereist)

Op BAV van 7/12/23 heeft eigenaar meld dat zij deze werken zouden uitvoeren.

Dit werd tot op heden niet gedaan.

De aanwezige eigenaren volgen dit in eigen beheer op.

20 Beslissing aanstelling landmeter voor opmaak herverdeling kavels en aanstelling notaris om basisakte te wijzigen en financiering (meerderheid: 2/3)

Conform de basisakte van 2008:

gelijkvloers en tussenverdiep winkelruimte
kantoorruimte eerste verdieping
kantoorruimte tweede verdieping
kantoorruimte derde verdieping
kantoorruimte vierde verdieping
kantoorruimte vijfde verdieping
kantoorruimte zesde verdieping
kantoorruimte zevende verdieping

De stauten hadden naar aanleiding van verbouwingen/verkoop al aangepast moeten zijn.

Uit de opzoekingen bij het kadaster blijken er nog maar zeven kavels te zijn:

kavel HA.GV.TV/WINKELRUIMTE/K is eigendom van
kavel A2 is eigendom van

kavel A3 is eigendom van
 kavel A4 is eigendom van
 kavel A6 is eigendom van
 kavel A7.8/DUPLEX is eigendom van
 kavel BU.4/4 is eigendom van

Dit moet geregulariseerd worden.

De VME is akkoord met aanstelling landmeter voor opmaak herverdeling kavels en met de aanstelling van een notaris om de basisakte te wijzigen.

Financiering is via het reguliere werkkapitaal. Indien er niet genoeg fondsen op de zichtrekening staan, zal het (saldo)bedrag opgevraagd worden op basis van aandelen in het gebouw.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

21 Beslissing annulatie uitbouw appartement Van Noten (meerderheid: 2/3)

Dit punt is niet meer van toepassing.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 330 / 330:

110,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

22 Algemene berichtgeving (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.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de 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 14 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

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend

kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

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

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.

Ø 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.

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

- In geval van tussenkomst via de globale blokpolls, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

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

*Bijzondere algemene vergadering op 29 oktober 2024 om 14u.

*Tecom afrekening te verzenden naar elke eigenaar.

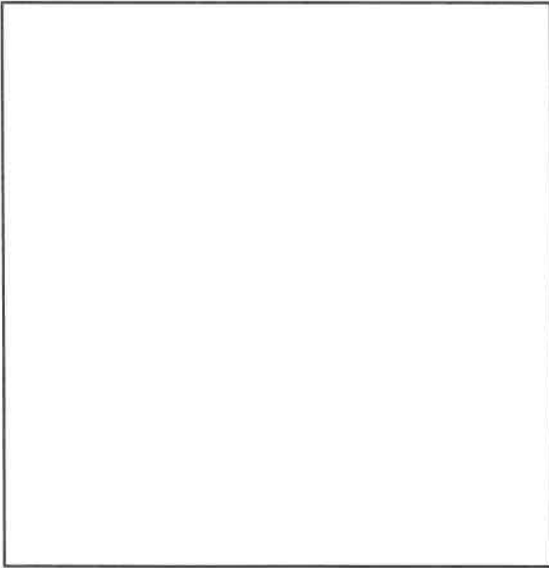
*De gemeenschappelijke boiler staat op een vreemde locatie op de 7e verdieping. De syndicus zal contact opnemen met de loodgieter hierover.

*Mevrouw Robeyn en meneer Davidian willen alle communicatie via email ontvangen.

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 15h15.

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:
David Torfs**



