



ALGEMENE VERGADERING 0267 - RUBENS te 2640 Mortsel

ondernemingsnummer 0887.105.283

d.d. 29 FEBRUARI 2024 OM 18:00 in TECHNISCHE DIENST STAD MORTSEL
(DOMEIN FORT IV), Neerhoevenlaan 50 te 2640 Mortsel

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

- 7 van de 7 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 1.000 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 ALGEMENE VERGADERING van de VME 0267 - RUBENS.

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: naam beheerder (Beheer BV, syndicus)

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

De individuele afrekening d.d. 31/10/2023 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.
De totale kosten voor het boekjaar van 11/2022-10/2023 bedragen 27.281,64 euro in totaal.
De totale kosten voor het boekjaar van 11/2021-10/2022 bedragen 17.413,59 euro in totaal.

De uitzonderlijke kosten van het afgelopen boekjaar zijn:

Ontstoppen afvoer door Lierse Ruim	625,40 euro
Herstelling lift na wateroverlast	1.780,38 euro
Nazicht en herstelling vuilwaterpomp	2.043,68 euro
Ontstoppingen door Roefs NV	740,00 euro
Leegpompen liftput	878,40 euro
Ontstoppen afvoer Longin	1.749,00 euro
Ruimen put en freezezen afvoer	1.620,19 euro
Nieuwe sturing vuilwaterpomp	1.932,58 euro
Dichten gat in liftput	901,00 euro

Totaal 10.491,16 euro

Voor goed te zijn zou er een onderhoudscontract moeten afgesloten worden met firma Longin voor het ruimen en nazicht van de afvoerleiding.

De jaarrekening (periode 01/11/2022 t/m 31/10/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 22.400 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 5.000 euro per kwartaal, te betalen vanaf 01/05/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). 1400 euro GLV en 700 per appartement (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 4.400 euro per kwartaal / maand)

Alle betalingen naar de VME RUBENS dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE13 7330 4465 9739.

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.

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 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 0 euro.

De syndicus stelt

voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal

Voor het gebouw zou dit overeenkomen met 8.800 euro.

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

Beslissing: De algemene vergadering beslist om geen permanent werkkapitaal op te bouwen.

Stemden voor met 0 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 1.000 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Reservekapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 0 euro.

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

De vergadering beslist om geen reservekapitaal op te vragen.

Stemden voor met 0 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 1.000 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)

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

Er is geen raad van mede-eigendom

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

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

Er is geen rekencommissaris

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

8 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 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

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

Er wordt geen raad van mede-eigendom samengesteld.

Stemden voor met 0 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 1.000 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

Er wordt geen rekencommissaris aangesteld.

Stemden voor met 0 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 1.000 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

11 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

Tot eind 2020 liep er een brandpolis voor het volledige gebouw via Ethias verzekeringen.

De polis voor de appartementen werd blijkbaar niet opnieuw verlengd.

Dit heeft tot gevolg gehad dat voor het gedeelte appartementen er vanaf eind 2020 tot begin 2024 er geen polis is geweest.

Op basis van dit voorval wenst de algemene vergadering het mandaat niet meer te verlengen bij huidige syndicus.

De nieuwe syndicus is:

Hevaco

Ankerui 13/5

2000 Antwerpen

03/237.18.44

Mandaat wordt gegeven aan Peter Ruymaekers voor het ondertekenen van de nieuwe syndicusovereenkomst.

Overdracht van de dossiers zal worden voorzien tegen eind maart 2024.

Stemden voor met 0 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 1.000 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

12 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.

- Verzekeringen: AXA
- Schoonmaak: Atalian
- Ramenwas: Atalian
- Water algemene delen: Water-Link
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Otis
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Longin
- Ruimingen: Longin

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen (meerderheid: 50% + 1)

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De laatste keuring van de elektrische installatie dateert van ... Dit impliceert dat een keuring wel / niet aan de orde is.

De algemene vergadering beslist om deze opdracht over te laten aan de nieuwe syndicus.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

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

Gebouw is van 2006 en hoeft geen asbestattest te laten opstellen.

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoop 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.

De algemene vergadering beslist om deze opdracht over te laten aan de nieuwe syndicus.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

15 Stand van zaken lift - pompwerking - verlichting en cijfers aan linkerkant lift werken niet (geen stemming vereist)

Stand van zaken lift:

Alle opmerkingen van het laatste keuringverslag werden door de firma Otis op 5/2 in orde gebracht.

-noodbediening bij stroomuitval werd hersteld

-alarmbel liftkooi wrtd hersteld

-gleischoenen van het tegengewicht werden vervangen

-kooiverlichting werd in orde gebracht

pompwerking:

sinds de plaatsing van de nieuwe sturing voor de pomp werden er geen foutmeldingen meer geregistreerd

16 status poetsen gemene delen gebouw (geen stemming vereist)

Aan de firma Atalian werd een sleutel bezord van de inkomdeur van het gebouw

17 Brandverzekering gebouw - opsplitsing over gelijkvoers/kelder en appartementen (meerderheid: 50% + 1)

Volgens het artikel 29 van de basiakte wordt de VME verzekerd via een collectieve verzekering.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

18 opschilderen buitenschrijnwerk (meerderheid: 2/3)

Door de mede-eigenaars werd zelf een offerte opgevraagd voor het schilderen van het buitenschrijnwerk.
 De uitvoering wordt onderling tussen de mede-eigenaars zelf geregeld.

Stemden voor met 820 / 1.000 stemmen.
 Stemden tegen met 180 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd met 82% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

19 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 4/06/2023, 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 blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaatief als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaatief is.

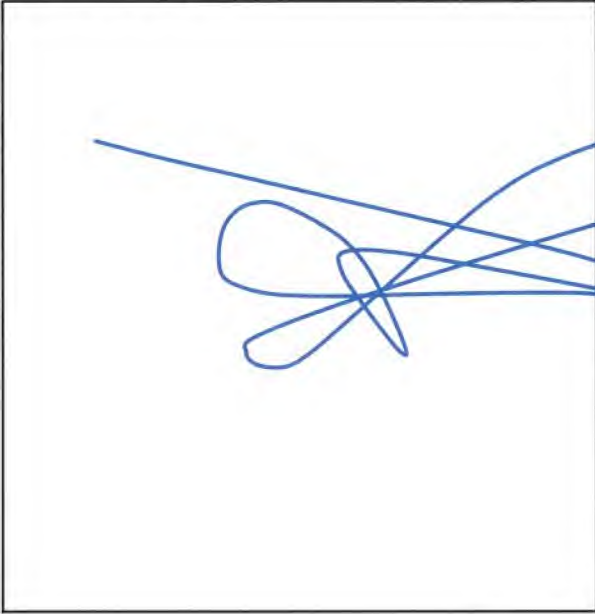
Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd.

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 19h40.

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:
Wim Cornelis**

