

VME Bist 19-21

Bist 19-21
2610 Wilrijk (Antwerpen)
0.818.656.442
Bank: BE94 7340 5657 0914 BIC: KREDBEBB

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

VME Bist 19-21– Verslag Algemene Vergadering

Datum: donderdag 21-04-2022 Tijdstip: 18:00
Locatie: 't Spant Boomssesteenweg 335 Wilrijk

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18:00 uur zijn er 12 van de 21 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 756 / 1.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Verstraeten als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/12/2021

- Balans:

Omschrijving		Debet	Credit
400000	Mede-eigenaars	3.113,92	
410000	Reservekapitaal		26.259,54
410100	Werkkapitaal		3.863,76
440000	Leveranciers		6.046,17
499000	Ontvangsten buiten boekjaar		894,72
550000	Spaarrekening	28.864,06	
551000	Zichtrekening	5.087,12	
491000	Afronding		0,91
		37.065,10	37.065,10

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totaal factuurlijst €24.165,97

Waarvan uitzonderlijk

EPC gemeenschappelijke delen:	€623,15
Liftwerken	€1.501,84
Tussenkost reserve	-€1.501,84
Herstelling pompinstallatie	€734,73
Rioleringswerken	€3.032,63

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Totale achterstal van €1.200,00

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijke/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 12,50 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.

- Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,00€) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in

gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.

- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.

- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

- Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden.

- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).

- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

Volgende juridische procedures zijn hangende : nihil

3 Kwijting Syndicus - Commissaris

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering geeft eveneens kwijting aan de commissaris.

4 Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Driessens

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatsd op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

5 Bespreking en stemming goedkeuring plaatsing zendmastinstallatie Telenet- Jaarlijkse vergoeding € 6.500,00 aan de vme - goedkeuring duurtijd overeenkomst van 9 jaar

De VME werd benaderd door Telenet inzake het plaatsen van een zendmastinstallatie

Telenet is bereid aan de eigenaars een jaarlijkse huurprijs te betalen van 6.500,- € voor de plaatsing van het hierboven beschreven mobiel telecommunicatiestation voor minstens 9 jaar. De Algemene Vergadering is akkoord dat een zendmastinstallatie geplaatst mag worden. Dhr. Driessens krijgt het mandaat om verdere onderhandelingen voeren om betere voorwaarden te verkrijgen. Indien geen betere voorwaarden verkregen kunnen worden is de Algemene Vergadering akkoord met het voorstel van 6.500,00 euro op jaarbasis. De Syndicus krijgt het mandaat de huurovereenkomst te ondertekenen na een formeel akkoord van dhr. Driessens omtrent de voorwaarden.

6 Bespreking en beslissing renovatie inkomhal- brievenbussen- parlofonie- financiering

Heden mocht de syndicus de volgende offerte ontvangen dewelke worden toegelicht:

- NM-Projects: Brievenbusinstallatie, verwijderen van houten beplanking, bezetten van muren in inkomhal en schilderen €6.779,92
- HC23: Brievenbusinstallatie, verwijderen van houten beplanking, bezetten muren in inkomhal en schilderen: €5.194,00 (dient nog geactualiseerd te worden)
- De werkkamer: brievenbussengeheel €5.076,34 (niet geactualiseerd)

Offerte Patrick Cryns:

- ➔ Promopakket parlofonie audio €2.554,00
- ➔ Promopakket videofonie: €5.314,00
- ➔ Combipakket €1.799,00 met toestel naar keuze

De algemene vergadering besluit unaniem om voor het promopakket videofonie te gaan. Inzake de brievenbussen en de vernieuwing van de inkomhal wordt er een budget opgesteld van €10.000,00. De syndicus stuurt de geactualiseerde offerte van HC23 door indien bekomen, met het schilderen van de deuren. Uitvoering gewenst in september. Financiering via het reservekapitaal.

7 Bespreking en beslissing wegname eternite verluchttingsbuis aan zijgevel-financiering
--

plaatsen van gekeurde stelling op koer in de hoek
toegang door garage naar koer is noodzakelijk €1.221,00
versleten beugels verwijderen (5x)
leveren en plaatsen van 5x nieuwe beugels bestaande uit draadstangen chemisch verankerd in de muur en
vlakke metalen latten die met moeren worden vast geschroefd €1 195,00

Totale prijs €2.560,96 incl. btw

De vergadering vraagt een 2^{de} vergelijkende offerte, wordt volgend jaar opnieuw besproken.

8 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De syndicus geeft toelichting bij het budget 2022-2023 dat hij voor de gewone kosten bepaalt op 20.000,00 euro wat maakt dat de maandelijkse provisies 100 euro per maand zijn.

De toevoeging aan de reserve wordt bedraagt 250 euro per appartement per trimester. Dus 1.000,00 euro per appartement op jaarbasis. In totaal 17.000,00 euro

Na bespreking gaat de Algemene Vergadering hier mee akkoord

9 Allerlei

Er wordt gevraagd om een schakelaar op de gelijkvloers te plaatsen zodoende het licht aan kan in de gang.

De syndicus zal navraag doen of een brandladder verplicht is.

Er zal gevraagd worden of er een opkoper van oud ijzer de oude ketel in de kelder wil komen ophalen.

Na de werken wordt er gevraagd om de kelder eens grondig te poetsen door de poetsfirma.

De syndicus vraagt offerte op voor een badgesysteem/veiligheidsslot aan de voordeur.

De syndicus doet navraag of de muur aan de rechterzijde als men de garage binnenrijdt eigendom van de VME is. Ook zal er navraag gedaan worden of deze muur weggenomen mag worden.

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks.20.00U.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.