

VME Bist 19-21

Bist 19-21
2610 Wilrijk (Antwerpen)
0818.656.442
Bank: BE94 7340 5657 0914 BIC: KREDBEBB

Syndicus

Beveko BV

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

Verslag Algemene Vergadering

Datum: dinsdag 16-04-2024 Tijdstip: 18:00
Locatie: Zaal Oosterveld Bist 1 Wilrijk

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18.00 uur zijn er 13 van de 20 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 811 / 1000sten. 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 vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr Elsr 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 31/12/2023

- Balans:

	Debet	Credit
Mede-eigenaars	2.441,64	
Reservekapitaal		13.573,69
Werkkapitaal		3.863,76
Leveranciers		10.282,12
Afronding	2,87	
Ontvangsten buiten boekjaar		894,72
Spaarekening	25.900,34	
Zichtrekening	269,44	
	28.614,29	28.614,29

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale kosten: € 29.467,29

Totaal opgevraagd: € 25.053,37

Saldo: € 4.413,92

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

8401926: €120

8401928: €120

8401940: €120

8404456: €120

8405044: €125

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 maandelijkse/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 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.

- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) 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, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- 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.
- 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.

Parlofonie	Patrick Cryns
Onderhoud stookinstallaties	Edo Pumps
Herstelling schouwplaat	Wilrijkse dakwerken
Vernieuwen brievenbussen	HC23
Elec alg delen	Engie
Beheer	Beveko
Verzekering	KBC
Water alg delen	Waterlink
Schoonmaak alg delen	VHV Cleaning
Keuring liften	Konhef

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

Er zijn geen lopende juridische procedures in het gebouw.

3 Kwijting Syndicus

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.

4 Kwijting Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom

5 Kwijting commissaris

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

De Algemene Vergadering beslist om geen RVM aan te leggen.

Mevrouw Bayet laat weten als ze thuis is dat ze bereidt is om contactpersoon te zijn.

7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

- De heer 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 geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

8 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

9 Schilderen van inkomdeur

De syndicus ontving hier 2 offertes voor.

- Midas Painters.

Voor het schilderen van de inkomhal en de deur, het plaatsen van plaatmateriaal over de houten muren naast de tussendeur vragen ze 1500€ exclusief BTW.

- Decoration

Voor het schilderen van de 2 voordeuren en inkomhal aan de lift en het schilderen van het houtwerk aan de lift. Er wordt hier ook een latje geplaatst op de spleet boven de deur. Werkuren en materiaal is inbegrepen. Dit voor 773,80€ exclusief BTW ;

De algemene vergadering beslist om de offerte van Decoration goed te keuren met de voorwaarden die vernoemt zijn in de offerte.

9.1 Financiering van de werken

De algemene vergadering beslist om dit te financieren via het reservekapitaal.

10 Opfrissen van hal na de sas deur

Mevrouw Biesemans liet tevens ook weten dat de inkomhal na de 2^{de} deur naar de lift toe aan onderhoud toe was. Bij nader onderzoek op kantoor blijkt dit in 2020 al geschilderd te zijn door schilder Niko Van Duysen voor de prijs van 1836€. Hij maakte ook nog een offerte voor de traphal van 1^{ste} tot 5^{de} verdieping waar de vme niet op inging. Ondertussen werkt deze schilder niet meer. Daarom nam de syndicus ook hiervoor contact op met Midas Masterpainters om een offerte op te maken.

De vergadering beslist om een bijkomende offerte te vragen voor de trappenhal voor het eerste verdiep een tweede laag en voor alle andere verdiepingen compleet.

10.1 Financiering van de werken

De Algemene Vergadering wenst af te wachten wat de kostprijs hiervoor zal zijn.

11 Bespreking en goedkeuring voor uitvoering opmaak asbestattest gemene delen (verplicht vanaf 01/01/2025) - Financiering

Voor de gemeenschappelijke delen geldt de verplichting voor opmaak van een asbestattest vanaf 1/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

Vanaf 2025 zal je zowel het attest voor het appartement zelf als het attest voor het gebouw aan een koper moeten overhandigen en breiden dus ook de vermeldingen in de onderhandse verkoopovereenkomst uit.

De verplichting van het asbestattest is niet van toepassing op panden met een bouwjaar vanaf 2001 en recenter. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt het jaar van opname in het kadaster als bouwjaar.

Belangrijk: de verplichtingen zijn niet beperkt tot residentieel vastgoed! Ze gelden ook voor winkels, horeca, kantoren, industriegebouwen, ...

De vme beschikt over een asbestinventaris. Nu we weten waar de asbest zit, kan deze verwijderd worden. De syndicus vraagt een offerte bij Credim op. De algemene vergadering beslist om deze firma aan te stellen.

12 Bekrachtiging RIO - wettelijk gedeelte - 15 daagse periode

Sinds 01/01/2019 is de opmaak van een reglement van inwendige orde verplicht voor elke vme, hetwelk onderdeel mag uitmaken van een onderhandse akte.

Het reglement van inwendige orde bevat minstens:

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c).
- De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De algemene vergadering bekrachtigd met unanimiteit het bestaande reglement van inwendige orde en besluit om de 15-daagse periode te behouden op de laatste twee weken van de maand april.

12.1 Bespreking en stemming bepaling bedrag van mededinging en opname in RIO

De algemene vergadering dient met 2/3de meerderheid te besluiten over de grootorde van het bedrag vanaf hetwelk medediging verplicht is. Dit impliceert het bekomen van meerdere kostenramingen o.b.v. een vooraf opgemaakt bestek)

De algemene vergadering besluit met unanimiteit om het bedrag van mededinging te bepalen op 200000 euro.

13 Bespreking problematiek gevel - de heer Mertens

De heer Mertens gaf aan dat hij last heeft van vocht in zijn appartement. Bij nader onderzoek bleek dat de gevel opstaande randen vertoont waardoor het water makkelijk naar binnen kan. De syndicus vroeg 2 offertes op om deze waterdicht te maken.

De heer Driessens voegt toe. Op 02/05 komt dakwerken Apers + Ecothermia kijken naar de schouw. Syndicus verplaatst deze afspraak naar 06/05.

Verbeek group die de gevel in 2018 hervoeft heeft komt op 06/05 mei langs.

13.1 Goedkeuring werken gevel

Dit punt vervalt gezien er nog een afspraak moet gemaakt worden

13.2 Goedkeuring offerte Abbi

Dit punt vervalt gezien er nog een afspraak moet gemaakt worden

13.3 Goedkeuring offerte Algemene bouwwerken

Dit punt vervalt gezien er nog een afspraak moet gemaakt worden

13.4 Financiering van de werken

Dit punt vervalt gezien er nog een afspraak moet gemaakt worden

14 Nieuw lichtarmatuur boven de buitendeur

Mevrouw Biesemans liet weten dat er boven de buitendeur een lichtarmatuur ontbreekt.

De algemene vergadering beslist om een elektricien langs te sturen.

Dit werk zal gefinancierd worden via het werkkapitaal

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

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 01/01/2024 tem 31/12/2024 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	€ 20.702,41
Buitengewone uitgaven:	€ 17.441,73 (wordt gefinancierd door het reservekapitaal)
Totaal	€ 38.144,14

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

De algemene vergadering keurt unaniem volgende (trimestriële) provisies goed:

Werkkapitaal:

01/2024: 2040€ (reeds opgevraagd)
02/2024: 2040€ (reeds opgevraagd)
03/2024: 2040€ (reeds opgevraagd)
04/2024: 2040€ (reeds opgevraagd)
05/2024: 2040€
06/2024: 2040€
07/2024: 2040€
08/2024: 2040€
09/2024: 2040€
10/2024: 2040€
11/2024: 2040€
12/2024: 2040€

Reservekapitaal

Q1 2024: 2125€ (reeds opgevraagd)
Q2 2024: 2125€
Q3 2024: 2125€
Q4 2024: 2125€

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

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.



Luc Elst

