

Antwerpen, 12 mei 2026

Uw referentie : (GLVL R D2, G2, G16, K4.2)

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag van 6 mei 2026 betreffende de aankondiging van verkoop van bovenvermeld(e) kavel(s) kunnen wij u volgende informatie verstrekken:

Artikel 3.94 § 1

1° Er is een waarborgfonds aanwezig. Het bedraagt € 315,00 (GLVL R D2), € 20,00 (G2) en € 20,00 (G16).

- Het aandeel in het reservekapitaal bedraagt € 1.080,00 (GLVL R D2), € 90,00 (G2) en € 90,00 (G16).

- De maandelijkse provisies bedragen € 95,00 (GLVL R D2), € 6,00 (G2) en € 6,00 (G16).

2° De overdrager heeft momenteel geen achterstal. Er volgt nog een eindafrekening per einde boekjaar.

Voor het opzoeken van gegevens in verband met dit schrijven rekenen wij € 290,00 administratiekost. Gelieve dit bedrag te storten op het rekeningnummer van de Vereniging Van Mede-eigenaars: **BE61 3630 2859 3317**, met vermelding "Administratiekosten notarisbrief + naam van de overdrager".

3° Er is een lopende jaarlijkse oproep tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering heeft besloten. Voor dit jaar werd dit al opgevraagd.

4° Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

5° De notulen van de Statutaire en eventueel Buitengewone Algemene Vergaderingen van de laatste 3 jaren vindt u in bijlage. Alsook de periodieke afrekening(en) van de lasten van de laatste 2 jaar.

6° Een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars werd goedgekeurd vindt u in bijlage.

Artikel 3.94 § 2

1° Er zijn geen uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus tot op heden heeft besloten en waarvan de betaling nadien opeisbaar wordt.

2° De Algemene Vergadering van mede-eigenaars keurde geen kapitaalbreng goed. Er is bijgevolg geen openstaande oproep tot kapitaalbreng.

- Er zijn geen kosten voor dringende werkzaamheden.

- 3° Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.
- 4° Er zijn geen vaststaande schulden ten gevolge van geschillen.

Bijkomende inlichtingen:

- PID: Voor zover ons bekend werden er sinds 2001 geen werken uitgevoerd waarvoor de opmaak van een postinterventiedossier noodzakelijk was.

Documenten in bijlage:

- Reglement van Inwendige orde
- EPC-attest

We stelden dit antwoord met zorg samen. Desondanks formuleren wij aangaande de inhoud en de volledigheid het nodige voorbehoud. Het gebouwdossier kan steeds worden ingekeken, na afspraak.

Gelieve ons in toepassing van artikel 3.94 §3 ons volgende inlichtingen te bezorgen:

- De dag waarop de akte wordt verleden;
- De volledige identiteit van de koper(s);
- Het huidige en, in voorkomend geval, het toekomstige adres van de koper(s) en verkoper(s);
- In geval van gedeelde eigendom, de identiteit en het adres van de lasthebber met vermelding van hoedanigheid
- Eventuele afspraken omtrent kostenverdeling tussen de overdrager en koper(s)

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest en in afwachting van uw berichten verblijven wij, met vriendelijke groeten,

Marie-Sophie Jacobs
Gebouwbeheerder van Keizershoek 25-31
KBO-nummer: 08.7635.8178



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 189 - Keizershoek 25-31

Keizershoek 25-31, 2550 Kontich

0876358178

PROCES-VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN

DONDERDAG 25 SEPTEMBER 2025 om 18:30 uur

Locatie vergadering: Bedrijvencentrum "Het Gemeentehuis", Gemeenteplein 1 te 2550 Kontich.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
GLVL L C1, G17		65
G3, GLVL R C2		65
G4, GLVL R B2		65
GLVL R A2, G9		65
G12, GLVL L B1		65
G15, DUPLEX L C3		80
G6, DUPLEX R A4		80
G1, GLVL L D1		65
<hr/>		<hr/>
Totaal aanwezig		550
<u>Vertegenwoordigd</u>		
Kavels		Quotiteiten
DUPLEX R B4, G13		80
G8, DUPLEX L D3		80
<hr/>		<hr/>
Totaal vertegenwoordigd		160
Totaal aanwezige aandelen		710 van de 1175
Totaal aanwezige eigenaren		10 van de 16

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 3.87, §5 (B.W.).

1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, Marie-Sophie Jacobs, handelend onder de naam van haar bestuurder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze Vergadering aangezien er 10 van de 16 eigenaren en 710 van de 1.175 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

2. Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en eventueel aanstelling stemopnemer.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: ██████████
Secretaris: Fidimco Beheer

De Algemene Vergadering kiest ervoor om de stemming van de agendapunten van deze vergadering met handopsteking te organiseren.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

3. Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, ██████████, brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden. Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4. Kwijting van de rekeningcommissaris

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De stem van de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 3.87 §9)

Stemden 'voor' met 630/630 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/630 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 80/710

██████████ - quot. 5, DUPLEX L C3 - quot. 75)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

5. Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanduiden van een commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen: ██████████

De rekencommissaris geeft aan dat zij niet-periodieke facturen voorafgaandelijk wenst te ontvangen ter goedkeuring.

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

De commissaris van de rekeningen of college van commissarissen van de rekeningen zal/zullen na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbenden.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Stemden 'voor' met 630/630 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/630 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 80/710

- quot. 5, DUPLEX L C3 - quot. 75)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

6. Goedkeuring afrekening en balans per 31/07/2025

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/07/2025 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/08/2024 tot 31/07/2025 bedragen € 20.636,70.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 24/10/2025 op de rekening van VME Keizershoek 25-31 zijnde: BE61 3630 2859 3317.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening en na verlijden van bovenvermelde datum, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat. Tegoeden zullen worden teruggestort op maandag 29/09/2025.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt:

Pidpa rekent momenteel hoge voorschotfacturen aan. Er zal contact worden opgenomen met Pidpa met de vraag om het voorschotbedrag te verlagen.

Voor de afrekening van de elektriciteit van nr. 25 heeft Engie een berekening gemaakt op basis van een foutieve meterstand. De rekencommissaris zal in oktober 2025 alle elektriciteitsmeterstanden opnemen. Voor nr. 25 zal een rechtzetting worden gevraagd aan Engie. Deze correctie zal worden verrekend in het volgende boekjaar.

Er staat nog een bedrag open op de wachtrekening. In het verleden werd door Fidimco een factuur van F&R Simons betaald met een btw-tarief van 21%, terwijl dit 6% had moeten zijn. Het verschil in btw werd destijds op de wachtrekening geboekt. Fidimco heeft reeds geprobeerd om een terugbetaling van F&R Simons te verkrijgen, maar dit heeft tot op heden geen resultaat opgeleverd.

De eigenaars geven aan dat FIDI 50% duurder is dan Dobby en stellen zich de vraag of het wettelijk toegelaten is om deze kost door te rekenen aan de eigenaars. Een eigenaar merkt op dat deze beslissing eerst ter stemming had moeten worden voorgelegd op de Algemene Vergadering. Fidimco zal dit intern verder bespreken. Daarnaast vragen de eigenaars ook een terugbetaling voor de periode van maart 2025 tot en met juli 2025, waarin zij geen gebruik hebben kunnen maken van de Dobby.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

7. Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijkse provisies (werkkapitaal)

Op basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De rekencommissaris, [REDACTED], heeft een begroting opgesteld op jaarbasis voor een bedrag van 22.560 euro. De prijs per maand is hetzelfde afhankelijk van de kavel en het aantal garages.

- Gelijkvloers app. - 95 euro/maand
- Duplex app. - 125 euro/maand
- 1 garage - 6 euro/maand
- Gelijkvloers app. + 1 garage - 101 euro/maand
- Duplex app. + 1 garage - 131 euro/maand
- Gelijkvloers app. + 2 garages - 107 euro/maand
- Duplex app. + 2 garages - 137 euro/maand

De Algemene Vergadering beslist de nieuwe provisies goed te keuren vanaf oktober 2025.

De eigenaren krijgen eenmalig een debetnota voor de nieuwe provisies waarna verwacht wordt dat ze spontaan zullen betalen vóór de 10e van de maand waarop de provisie betrekking heeft.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

8. Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Het aanleggen van een reservekapitaal is niet meer facultatief sedert 1/1/2019, maar verplicht tenzij de vergadering met 4/5de van de stemmen beslist dat het GEEN reservekapitaal wenst aan te leggen.

De vergadering dient zich uit te spreken of ze VOOR het NIET aanleggen/verderzetten van het reservekapitaal is. (Een **voor** stem voor dit punt is **niet sparen!**)

Stemden 'voor' met 0/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 710/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing afgekeurd met 100% van de stemmen (4/5 van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

9. Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie vastgelegd worden.

Per 31/07/2025 bedraagt het reservekapitaal: 19.975 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten (*) van het afgelopen jaar.

(*) Om tot een werkbaar bedrag te komen gaat de syndicus uit van een minimum spaarbedrag voor het komende boekjaar dat overeenstemt met 5% van het jaarlijks begroting voor het komende boekjaar.

Dit betekent concreet 1.128 euro, zijnde 5% van 22.560 euro (begroting).

2. Ander (>5 % regel) bedrag

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 1.175 euro te laten aangroeien.

De vergadering beslist te stemmen voor punt: 2

De frequentie voor de stortingen in het spaarfonds is: eenmalig op datum van 01/10/2025.

Het reservekapitaal wordt verdeeld volgens verdeelsleutel: 1 euro per quotiteit.

Het rekeningnummer voor het storten van deze bijdragen is: BE26 3635 1514 6529.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

10. Beslissing vastleggen/wijzigen van de 15 daagse periode voor het houden van de jaarlijkse statutaire vergadering

In de (gecoördineerde) statuten staat de 15 daagse periode voor het houden van de Algemene Vergadering beschreven als volgt: De Algemene Vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode van 15/09 - 30/09.

De boekhouding vraagt om de huidige geplande 15-daagse periode voor het houden van de Algemene Vergadering te verplaatsen naar de tweede helft van oktober. Reden hiervoor is dat de huidige timing te krap is om de jaarafrekening tijdig en volledig op te maken.

De Algemene Vergadering beslist de gewone Algemene Vergadering te laten plaatsvinden tussen: 16/10 en 31/10.

De eigenaars wensen dat de Algemene Vergadering voortaan steeds om 18u wordt georganiseerd.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

11. Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervaldperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 230 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 90 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteressen verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

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 volledige 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.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

12. De overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregelde verrichte leveringen zal afspreken

Art. 3.89. 14° aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Blokpolis-brandverzekering: Vivium via verzekeringsmakelaar Van Haute
 Onderhoud lift: Dalatec
 Keuring lift: OCB
 Onderhoud garagepoort: Matrix Doors
 Onderhoud brandblussers: Avotex
 Schoonmaak: Eigen beheer
 Water: Pidpa
 Elektriciteit: Engie

13. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Vervangen afgekeurde brandblussers door firma Avotex

Aard van de werken: Vervangen afgekeurde brandblussers door firma Avotex.

De Algemene Vergadering geeft uitdrukkelijk de toestemming om de beslissing van de VME om de besproken werken uit te voeren voor zover voldaan kan worden aan de financiële verplichtingen.

De syndicus verwijst bijkomend naar de strikte regels omtrent de financiering van deze op een (B)AV genomen beslissing.

De firma Avotex heeft bij nazicht van de brandblussers vastgesteld dat volgende brandblussers vervangen dienen te worden.

Nr. 25: 2x waterschuimblusser
 Nr. 29 1x waterschuimblusser

Nr. 31: 3x waterschuimblusser
Garage: 1x waterschuimblusser

De kost voor een nieuwe waterschuimblusser komt neer op 112,64 euro incl. btw. De vernietiging van een oude waterschuimblusser komt neer op 18,18 euro incl. btw.

De totale vervanging zou neerkomen op 915,74 euro incl. btw. De brandblussers dienen pas bij het volgende onderhoud in 2026 vervangen te worden, een prijsstijging is dus nog mogelijk.

De eigenaars gaan akkoord met het vervangen van de afgekeurde brandblussers bij het eerstvolgende onderhoud.

Er wordt aangeraden dat iedere eigenaar/ bewoner de handleiding voor het gebruik van de brandblussers doorleest. Bij de volgende garagekuis zal aan Avotex gevraagd worden een demonstratie te geven over het correcte gebruik van een brandblusser.

Daarnaast wordt de vraag gesteld of het volgens de blokpolis is toegestaan om afvalbakken in de garage te plaatsen. Fidimco zal hierover navraag doen en het antwoord per e-mail aan de eigenaars bezorgen.

Er zal een algemene e-mail naar alle eigenaars worden gestuurd met het verzoek om alle voorwerpen, anders dan fietsen en wagens, van hun parkeerplaats te verwijderen.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

14. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:

1. via het werkkapitaal
2. éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.
3. opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)
4. via een lening;
5. een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: Lopende provisies.

De verdeelsleutel voor de financiering is:

2x waterschuimblusser: Kosten enkel voor Blok A

1x waterschuimblusser: Kosten enkel voor Blok B

3x waterschuimblusser: Kosten enkel voor Blok D

1x waterschuimblusser: Kosten garagezone

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

15. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Plaatsen buitenverlichting met sensor aan voordeuren nr. 27, 29 en 31

Aard van de werken: Plaatsen buitenverlichting met sensor aan voordeuren nr. 27, 29 en 31.

Vorig jaar werd er goedkeuring gegeven om een buitenlamp met sensorverlichting te plaatsen aan de voordeur van nr. 25. Dhr. Simons heeft deze aangekocht en geplaatst. De kost voor de sensorlamp kwam neer op 22,90 euro.

meldt dat de sensorlamp die hij had aangeschaft niet ideaal is, omdat deze op zonne-energie werkt.

De eigenaars zullen zelf op zoek gaan naar een beter alternatief, waarbij de keuze per blok kan worden gemaakt. Bij aankoop van een lamp kan het aankoopbewijs bij Fidimco worden ingediend, Fidimco zal dan zorgen voor terugbetaling.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

16. Bespreking en beslissing slot nr. 31

Begin 2024 werd een nieuw slot geplaatst in de voordeur van nummer 31. Sindsdien werkt het slot niet naar behoren, waardoor bewoners soms genoodzaakt zijn via de garage toegang te krijgen tot hun appartement. De firma Elst, die het slot heeft geplaatst, werd reeds meerdere malen gecontacteerd met de vraag om het probleem te verhelpen. Zij zijn verschillende keren ter plaatse geweest, maar konden tot op heden geen abnormale werking vaststellen.

Fidimco heeft op de dag van de Algemene Vergadering nog telefonisch en per e-mail contact opgenomen met firma Elst. Dhr. [REDACTED] meldt dat Steven van firma Elst vlak voor de vergadering ter plaatse is gekomen om het slot te inspecteren en het probleem heeft vastgesteld. Er is sprake van een mechanisch probleem met de cilinder, geen elektrisch defect. Firma Elst zal navraag doen bij de firma die de cilinder heeft geplaatst. Mogelijk dient de cilinder vervangen te worden. Fidimco zal dit verder opvolgen.

Stemden 'voor' met 120/120 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/120 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/120

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Kosten enkel voor Blok D

17. Update glasvezelnetwerk via APK

De eigenaars melden welke locaties binnen het gebouw reeds zijn aangesloten op fiber en welke nog niet.

18. Bespreking en beslissing plug & play-installaties

Plug & play verwijst naar toestellen die rechtstreeks via een stekker elektriciteit op het distributienet zetten. Mobiele zonnepanelen zijn hier een voorbeeld van, net als batterijen van elektrische voertuigen die in twee richtingen kunnen laden.

Deze toestellen zullen binnenkort ook in België mogen worden gebruikt, mits ze voldoen aan het Synergrid-voorschrift C10/11 en voorzien zijn van een CE-label. Deze procedure garandeert dat de toestellen veilig functioneren en correct samenwerken met het distributienet, vooral bij eventuele netverstoringen.

Plaatsing en veiligheidsrisico's

De komst van plug & play-installaties brengt echter nieuwe uitdagingen met zich mee voor mede-eigendommen.

Een eerste aandachtspunt betreft de fysieke plaatsing van de toestellen.

Waar zonnepanelen voorheen vooral op daken (grotendeels uit het zicht) werden geplaatst, kunnen de plug & play-versies ook aan balkons of gevels bevestigd worden.

Dit heeft een directe impact op het uitzicht van het gebouw, en relingen en gevels behoren meestal tot de gemeenschappelijke delen. Dit betekent dat individuele eigenaars niet zomaar dergelijke installaties kunnen aanbrengen zonder goedkeuring van de VME.

Een tweede belangrijk aandachtspunt is veiligheid.

Onjuiste aansluiting van meerdere toestellen kan leiden tot overbelasting, met een verhoogd risico op kortsluiting of brand als gevolg.

Fluvius heeft reeds aangegeven dat er een vermogensbeperking zal gelden, mogelijk tot 800 Watt of twee panelen per gezin, al is hier nog geen definitieve beslissing over genomen.

De kabel die het gebouw met het openbare net verbindt, vormt bovendien een absolute limiet voor de hoeveelheid stroom die kan circuleren. Dit maakt uitbreiding van de infrastructuur zowel technisch als praktisch moeilijk haalbaar.

Omvormervermogen kleiner dan 800 Watt + digitale meter = geen aanmelding vereist.

Omvormervermogen kleiner dan 800 Watt + analoge meter = aanmelding is noodzakelijk.

Omvormervermogen vanaf 800 Watt = aanmelding is altijd noodzakelijk.

Mogelijke voorwaarden en juridische aspecten

Bij opmaak van de reglementen van mede-eigendom spelen een belangrijke rol de stijl en aanzicht van het gebouw, althans die delen die van buitenaf of vanuit de gemeenschappelijke delen waarneembaar zijn.

Deze overstijgen het private belang.

De statuten van het gebouw voorzien dan ook vaak dat mede-eigenaars deze niet mogen wijzigen, maar of dit het gebruik van plug & play toestellen uitsluit is niet zeker.

Een te ruime clause in deze zin kan worden opgevat als "te vaag" en bijgevolg daarvan niet afdwingbaar of proportioneel.

Een te specifieke clause daarentegen kan worden gezien als strijdig met de gelijkheid tussen eigenaars. Dit was in de rechtspraak bijvoorbeeld het lot van een clause die schotelantennes verbood, terwijl vuilnisbakken en airco's van vergelijkbare omvang wel werden gedoogd.

Een algemeen verbod op het gebruik van plug & play zonnepanelen lijkt moeilijk afdwingbaar te zijn, zeker en vast het ecologische gedachtegoed van onze wetgever indachtig. De rechtspraak zal uitwijzen hoe ver een VME hier in zal kunnen gaan.

Wel kunnen er voorwaarden worden opgelegd via de statuten van de VME om de veiligheid te waarborgen en het uiterlijk van het gebouw te beschermen.

Mogelijke voorwaarden aan het gebruik opleggen, zoals:

1. Het gebruik beperken tot gehomologeerde toestellen die vermeld zijn op de lijst van
2. Synergrid;
3. Het gebruik kwantitatief binnen wettelijke limieten houden;
4. De nodige verzekeringen, meer specifiek een voldoende inboedelverzekering;
5. Goedkeuring van de algemene vergadering voor wijzigingen aan het voorkomen van het gebouw of die van de gemene delen zichtbaar zijn;
6. Afspraken over, aantallen, modellen, vorm en kleur;
7. Nazicht of de gemeenschappelijke infrastructuur voldoende sterk is;
8. Navraag omtrent en verkrijging van de nodige stedenbouwkundige vergunningen;

Bijkomende infrastructuur

Indien extra infrastructuur nodig is, kan dit zowel collectief als individueel worden aangepakt.

Een collectieve uitbreiding heeft als voordeel dat de belangen van alle mede-eigenaars gelijk worden meegenomen, maar vereist wel een gekwalificeerde meerderheid van twee derden.

Individuele uitbreidingen zijn mogelijk op eigen kosten, mits melding bij de VME (via haar syndicus) en onder voorbehoud van goedkeuring als de werken geen veiligheidsrisico's of structurele problemen veroorzaken.

De VME kan een dergelijke aanvraag weigeren als de uitbreiding geen werkelijke optimalisatie biedt of als er risico's op overbelasting bestaan. Ook het esthetisch element mag door de syndicus mee in rekening genomen worden bij het (voorlopig) weigeren van deze infrastructuur.

Nog enkele onduidelijkheden

In de aanloop naar het toelaten van deze toestellen op de Belgische markt op 17 april 2025 zijn er nog enkele onduidelijkheden.

Fluvius heeft gemeld dat er een beperking in vermogen komt en dat de aanmeldingsplicht nog het voorwerp van bespreking uitmaakt.

Alhoewel plug & and-play installaties al kunnen aangekocht worden, is het raadzaam om nog even te wachten met het vastleggen van een kader tot er vastgelegd wordt welk vermogen wordt toegestaan.

Via dit punt meldt de syndicus dit alvast aan de mede-eigenaars van dit gebouw zodat dure aankopen vermeden worden die later niet gebruikt mogen worden.

De eigenaars zijn akkoord met het plaatsen van plug-and-play zonnepanelen onder de volgende voorwaarden:

- De panelen mogen niet bevestigd worden aan gemeenschappelijke delen zoals het dak, de gevel of balustrades.
- De zonnepanelen moeten zelfstandig staan en zelfdragend zijn.
- Het zicht van andere eigenaars en bewoners mag niet worden belemmerd.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

19. Informatieplicht m.b.t. verhuring eigendom

De syndicus herinnert de eigenaars aan de meldingsplicht met betrekking tot de verhuring van een privaat appartement. Om de goede orde binnen de mede-eigendom te bewaren en een vlotte communicatie te garanderen – ook in noodsituaties – wordt aan elke eigenaar gevraagd om bij verhuring minstens volgende gegevens aan de syndicus over te maken: naam van de huurder, contactgegevens van de huurder (telefoonnummer en/of e-mailadres), aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

20. Toelichting lopende schadedossiers

De syndicus meldt dat er geen lopende schadedossiers zijn.

21. Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus meldt dat er geen lopende procedures zijn.

22. Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

23. Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 710/710 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/710 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/710

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstreekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: basisakte

24. Mededelingen

Er zal aan de verzekeringsmakelaar navraag worden gedaan of het is toegestaan om een elektrische fiets op te laden in de kelders. De eigenaren zullen per e-mail op de hoogte gebracht worden van het antwoord.

De volgende garagekuis vindt plaats op zaterdag 25 april 2026.

De vergunning voor het plaatsen van de zonnepanelen op het tuinhuis van appartement GLVL L A1 zal worden opgevraagd bij de desbetreffende eigenaar, evenals de keuring van de zonnepanelen. Deze documenten dienen aan de verzekeringsmakelaar te worden bezorgd.

De eigenaars ervaren overlast van de tuin van appartement GLVL R D2. De klimop is overwoekerd en de haag bereikt een hoogte van bijna 4 meter. Momenteel wordt een klein deel van de haag gesnoeid door een andere eigenaar. Er werd reeds meerdere malen aan de bewindvoerder van de eigenaar gevraagd om het tuinonderhoud te verzorgen, maar zonder resultaat. Het is de taak van de bewindvoerder om ook de plichten van zijn cliënt over te nemen, waaronder het onderhoud van de tuin. Fidimco heeft een offerte opgevraagd voor het tuinonderhoud. Fidimco heeft het mandaat om deze offerte goed te keuren en de kosten privaatief door te rekenen aan de eigenaar van het betreffende appartement, zonder dat hiervoor goedkeuring van de bewindvoerder nodig is. Fidimco zal de nodige stappen ondernemen.

[REDACTED] zal de eigenaars een update bezorgen met de contactgegevens van alle eigenaars en bewoners.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent bemand wordt door een medewerker van FIDIMCO, geen callcenter of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vastzit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via het nooddienstnummer. Er wordt niets automatisch aangerekend voor deze permanentiedienst, echter wanneer er beroep wordt gedaan op onze collega buiten de kantooruren wordt hiervoor gefactureerd aan de uurlonen volgens contract.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21:00 uur. De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

**Voor de syndicus en de secretaris:
Marie-Sophie Jacobs**



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



Bijlagen van deze notulen

- Budget 2025 - totaal overzicht.pdf
- 20250731 - definitieve balans na AV.pdf

GROOTBOEKREKENING	MAAND	KWARTAAL	JAAR
610120 LIFT NR25	83,33	250,00	1.000,00
610121 LIFT NR27	83,33	250,00	1.000,00
610122 LIFT NR29	83,33	250,00	1.000,00
610123 LIFT NR31	83,33	250,00	1.000,00
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	12,50	37,50	150,00
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN GARAGES	16,67	50,00	200,00
610661 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR25	25,00	75,00	300,00
610662 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR27	25,00	75,00	300,00
610663 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR29	25,00	75,00	300,00
610664 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR31	25,00	75,00	300,00
610665 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	83,33	250,00	1.000,00
612000 WATER NR25	50,00	150,00	600,00
612001 WATER NR27	50,00	150,00	600,00
612002 WATER NR29	50,00	150,00	600,00
612003 WATER NR31	50,00	150,00	600,00
612051 BIJVULLEN REGENWATER NR27	0,42	1,25	5,00
612052 BIJVULLEN REGENWATER NR29	0,42	1,25	5,00
612100 ELEKTRICITEIT NR25	108,33	325,00	1.300,00
612101 ELEKTRICITEIT NR27	45,83	137,50	550,00
612102 ELEKTRICITEIT NR29	45,83	137,50	550,00
612103 ELEKTRICITEIT NR31	45,83	137,50	550,00
612130 ELEKTRICITEIT GARAGES	16,67	50,00	200,00
613000 BEHEERSVERGOEDING	383,33	1.150,00	4.600,00
614000 BRANDVERZEKERING	291,67	875,00	3.500,00
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	50,00	150,00	600,00
616010 POSTZEGELS	8,33	25,00	100,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	10,00	30,00	120,00
642000 DIVERSEN	98,33	295,00	1.180,00
650000 BANKKOSTEN	29,17	87,50	350,00
Totaal	1.880,00	5.640,00	22.560,00

ACTIVA

Vlottende activa	31.961,63
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.268,53
410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS	1.880,00
440000 TE BETALEN LEVERANCIERS	233,00
499000 WACHTREKENINGEN	155,53
Liquide middelen	29.693,10
550000 SPAARREKENING BANK	18.823,13
551000 ZICHTREKENING BANK	10.869,97
Totaal activa	31.961,63

PASSIVA

Schulden	31.961,63
Schulden op ten hoogste één jaar	31.961,63
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES	5.886,60
489000 RESERVEKAPITAAL	19.975,00
489301 SCHULDEN OVERGEDRAGEN MIDDELEN	5.900,00
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN	200,02
493000 AFRONDINGEN	0,01
Totaal passiva	31.961,63



Keizershoek 25-31
 Keizershoek 25-31
 2550 Kontich
 0876358178



Antwerpen, 26/09/2025

Afrekening 01/08/2024 tot 31/07/2025

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.*

Saldo deze afrekening

Te betalen voor 24/10/2025	126,74 EUR
-----------------------------------	-------------------

Betalingsinformatie

Te betalen bedrag:	126,74 EUR
Te betalen voor:	24/10/2025
Rekeningnummer:	BE61363028593317
Op naam van:	Keizershoek 25-31
Gestructureerde mededeling:	+++242/9305/75118+++

Betalen met QR code



Scannen met app van Argenta, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC of VDK bank. Payconiq wordt niet ondersteund.

*Indien u nog te betalen vonnisrekeningen hebt, zijn deze niet mee opgenomen in deze afrekening.

FIDIMCO BEHEER BVBA

03 231 26 17

Jordaenskaai 7, 2000 Antwerpen

www.fidimco.be

RPR-Antwerpen

Ondernemingsnr. 0466.925.336

BTW nr. BE 0466.925.336

BIV: Chris De Bock 503.322

Verzekering BA en borgstelling: NV

Axa Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Polisnr.: 730.390.160

Globaal overzicht afrekening 01/08/2024 tot 31/07/2025

Overzicht vorige afrekening

Eindsaldo van uw vorige afrekening (kosten + reservekapitaal)	Te betalen	846,41 EUR
		846,41 EUR

Kosten van deze afrekening

Uw aandeel in de kosten in deze afrekening (zie verder)	1.167,74 EUR
Uw aandeel in het reservekapitaal in deze afrekening	70,00 EUR
	1.237,74 EUR

Detail van uw betalingen

23/08/2024	BA1/97	+++100/1116/28341+++	-846,41 EUR
18/10/2024	DIV/1	Rappel 18.10.2024 [REDACTED]	11,00 EUR
24/10/2024	BA1/127	+++100/1361/65806+++	-100,00 EUR
24/10/2024	BA1/127	+++100/1361/65806+++	-100,00 EUR
24/10/2024	BA1/127	+++100/1361/65806+++	-100,00 EUR
12/12/2024	DIV/2	Rappel 12.12.2024 [REDACTED]	11,00 EUR
17/12/2024	BA1/149	+++100/1394/30056+++	-211,00 EUR
27/03/2025	DIV/3	Rappel 27.03.2025 [REDACTED]	11,00 EUR
27/03/2025	BA1/33	+++100/1441/26068+++	-311,00 EUR
22/05/2025	DIV/4	Rappel 22.05.2025 [REDACTED]	30,48 EUR
28/05/2025	BA1/155	100145161847	-211,00 EUR
27/06/2025	BA1/180	295548042434	-141,48 EUR
			-1.957,41 EUR

Eindsaldo per 31/07/2025 (te betalen) 126,74 EUR



Detail van uw aandeel in de kosten in deze afrekening

Kavel G16

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Uw Aandeel	
			BTW	incl. BTW
610120 LIFT NR25	€ 954,15	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610121 LIFT NR27	€ 954,16	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610122 LIFT NR29	€ 1.325,15	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610123 LIFT NR31	€ 954,13	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	€ 201,40	1/19	€ 0,60	€ 10,60
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN GARAGES	€ 930,25	1/19	€ 2,42	€ 48,96
610661 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR25	€ 162,96	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610662 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR27	€ 215,40	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610663 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR29	€ 89,71	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610664 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR31	€ 103,71	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610665 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	€ 869,99	5/1175	€ 0,20	€ 3,70
612000 WATER NR25	€ 529,22	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612001 WATER NR27	€ 524,29	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612002 WATER NR29	€ 524,29	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612003 WATER NR31	€ 526,95	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612051 BIJVULLEN REGENWATER NR27	€ 1,99	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612052 BIJVULLEN REGENWATER NR29	€ 2,66	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612100 ELEKTRICITEIT NR25	€ 1.219,09	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612101 ELEKTRICITEIT NR27	€ 455,60	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612102 ELEKTRICITEIT NR29	€ 499,14	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612103 ELEKTRICITEIT NR31	€ 474,07	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612130 ELEKTRICITEIT GARAGES	€ 145,38	1/19	€ 0,00	€ 7,65
613000 BEHEERSVERGOEDING	€ 4.447,97	5/1175	€ 0,00	€ 18,93
614000 BRANDVERZEKERING	€ 3.197,40	5/1175	€ 0,00	€ 13,61
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	€ 544,41	5/1175	€ 0,28	€ 2,32
616010 POSTZEGELS	€ 84,03	5/1175	€ 0,00	€ 0,36
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	€ 115,00	5/1175	€ 0,08	€ 0,49
642000 DIVERSEN	€ 87,94	5/1175	€ 0,00	€ 0,37
642050 DIVERSEN GARAGES	€ 44,04	1/19	€ 0,00	€ 2,32
650000 BANKKOSTEN	€ 240,36	5/1175	€ 0,00	€ 1,02
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	€ 211,86			
	€ 20.636,70		€ 3,58	€ 110,33

Kavel G2

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Uw Aandeel	
			BTW	incl. BTW
610120 LIFT NR25	€ 954,15	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610121 LIFT NR27	€ 954,16	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610122 LIFT NR29	€ 1.325,15	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610123 LIFT NR31	€ 954,13	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	€ 201,40	1/19	€ 0,60	€ 10,60

FIDIMCO BEHEER BVBA

03 231 26 17

Jordaenskaai 7, 2000 Antwerpen

www.fidimco.be

RPR Antwerpen

Ondernemingsnr. 0466.925.336

BTW nr. BE 0466.925.336

BIV: Chris De Bock 503.322

Verzekering BA en borgstelling: NV

Axa Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Polisnr.: 730.390.160

610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN GARAGES	€ 930,25	1/19	€ 2,42	€ 48,96
610661 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR25	€ 162,96	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610662 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR27	€ 215,40	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610663 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR29	€ 89,71	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610664 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR31	€ 103,71	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610665 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	€ 869,99	5/1175	€ 0,20	€ 3,70
612000 WATER NR25	€ 529,22	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612001 WATER NR27	€ 524,29	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612002 WATER NR29	€ 524,29	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612003 WATER NR31	€ 526,95	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612051 BIJVULLEN REGENWATER NR27	€ 1,99	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612052 BIJVULLEN REGENWATER NR29	€ 2,66	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612100 ELEKTRICITEIT NR25	€ 1.219,09	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612101 ELEKTRICITEIT NR27	€ 455,60	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612102 ELEKTRICITEIT NR29	€ 499,14	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612103 ELEKTRICITEIT NR31	€ 474,07	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612130 ELEKTRICITEIT GARAGES	€ 145,38	1/19	€ 0,00	€ 7,65
613000 BEHEERSVERGOEDING	€ 4.447,97	5/1175	€ 0,00	€ 18,93
614000 BRANDVERZEKERING	€ 3.197,40	5/1175	€ 0,00	€ 13,61
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	€ 544,41	5/1175	€ 0,28	€ 2,32
616010 POSTZEGELS	€ 84,03	5/1175	€ 0,00	€ 0,36
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	€ 115,00	5/1175	€ 0,08	€ 0,49
642000 DIVERSEN	€ 87,94	5/1175	€ 0,00	€ 0,37
642050 DIVERSEN GARAGES	€ 44,04	1/19	€ 0,00	€ 2,32
650000 BANKKOSTEN	€ 240,36	5/1175	€ 0,00	€ 1,02
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	€ 211,86			
	€ 20.636,70		€ 3,58	€ 110,33

Kavel GLVL R D2

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Uw Aandeel	
			BTW	incl. BTW
610120 LIFT NR25	€ 954,15	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610121 LIFT NR27	€ 954,16	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610122 LIFT NR29	€ 1.325,15	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610123 LIFT NR31	€ 954,13	60/270	€ 17,58	€ 212,03
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	€ 201,40	0/19	€ 0,00	€ 0,00
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN GARAGES	€ 930,25	0/19	€ 0,00	€ 0,00
610661 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR25	€ 162,96	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610662 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR27	€ 215,40	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610663 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR29	€ 89,71	0/270	€ 0,00	€ 0,00
610664 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR31	€ 103,71	60/270	€ 0,00	€ 23,05
610665 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	€ 869,99	60/1175	€ 2,39	€ 44,43
612000 WATER NR25	€ 529,22	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612001 WATER NR27	€ 524,29	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612002 WATER NR29	€ 524,29	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612003 WATER NR31	€ 526,95	60/270	€ 6,59	€ 117,10
612051 BIJVULLEN REGENWATER NR27	€ 1,99	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612052 BIJVULLEN REGENWATER NR29	€ 2,66	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612100 ELEKTRICITEIT NR25	€ 1.219,09	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612101 ELEKTRICITEIT NR27	€ 455,60	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612102 ELEKTRICITEIT NR29	€ 499,14	0/270	€ 0,00	€ 0,00
612103 ELEKTRICITEIT NR31	€ 474,07	60/270	€ 3,17	€ 105,35
612130 ELEKTRICITEIT GARAGES	€ 145,38	0/19	€ 0,00	€ 0,00
613000 BEHEERSVERGOEDING	€ 4.447,97	60/1175	€ 0,00	€ 227,13
614000 BRANDVERZEKERING	€ 3.197,40	60/1175	€ 0,00	€ 163,27
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	€ 544,41	60/1175	€ 3,36	€ 27,80
616010 POSTZEGELS	€ 84,03	60/1175	€ 0,00	€ 4,29
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	€ 115,00	60/1175	€ 1,02	€ 5,87
642000 DIVERSEN	€ 87,94	60/1175	€ 0,00	€ 4,49
642050 DIVERSEN GARAGES	€ 44,04	0/19	€ 0,00	€ 0,00
650000 BANKKOSTEN	€ 240,36	60/1175	€ 0,00	€ 12,27
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	€ 211,86			
	€ 20.636,70		€ 34,11	€ 947,08

||| FIDIMCO BEHEER BVBA

03 231 26 17

Jordaenskaai 7, 2000 Antwerpen

www.fidimco.be

RPR Antwerpen

Ondernemingsnr. 0466.925.336

BTW nr. BE 0466.925.336

BIV: Chris De Bock 503.322

Verzekering BA en borgstelling: NV

Axa Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Polisnr.: 730.390.160

Totaal van uw aandeel in de kosten	BTW	incl. BTW
	41,27 EUR	1.167,74 EUR



FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Jordaenskaai 7, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Verzekering BA en borgstelling, NV
Axa Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

ACTIVA

Viottende activa	31.961,63
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.268,53
410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS	1.880,00
440000 TE BETALEN LEVERANCIERS	233,00
499000 WACHTREKENINGEN	155,53
Liquide middelen	29.693,10
550000 SPAARREKENING BANK	18.823,13
551000 ZICHTREKENING BANK	10.869,97
Totaal activa	31.961,63

PASSIVA

Schulden	31.961,63
Schulden op ten hoogste één jaar	31.961,63
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES	5.886,60
489000 RESERVEKAPITAAL	19.975,00
489301 SCHULDEN OVERGEDRAGEN MIDDELEN	5.900,00
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN	200,02
493000 AFRONDINGEN	0,01
Totaal passiva	31.961,63

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 189 - Keizershoek 25-31

Keizershoek 25-31, 2550 Kontich

0876.358.178

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

DONDERDAG 26 SEPTEMBER 2024 OM 18:00

De vergadering vond plaats in Bedrijvencentrum "Het Gemeentehuis", Gemeenteplein te 2550 Kontich.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
DUPLEX L B3, K2.4, G5		80
DUPLEX L C3, K3.1, G15		80
DUPLEX R B4, G13, K2.1		80
G1, K4.4, GLVL L D1		65
G19, DUPLEX R D4, G18, K4.1		85
G3, GLVL R C2, K3.4		65
G6, DUPLEX R A4, K1.1		80
G9, GLVL R A2, K1.4		65
K2.2, G12, GLVL L B1		65
K2.3, G4, GLVL R B2		65
K3.2, G17, GLVL L C1		65
K4.3, G8, DUPLEX L D3		80
Totaal aanwezig		875
<u>Vertegenwoordigd</u>		
Totaal vertegenwoordigd		
Totaal der stemmen die beslissen		875

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, handelend onder de naam van haar bestuurder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze Vergadering aangezien er 12 van de 16 eigenaren en 875 van de 1.175 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Verwelkoming nieuwe eigenaren en de nieuwe syndicus door de voorzitter [REDACTED]

2 Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemer

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar. Om het bureau te vervolledigen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: [REDACTED]

Secretaris: Fidimco Beheer

Stemopnemer: [REDACTED]

De Algemene Vergadering kiest ervoor om de stemming van de agendapunten van deze vergadering met handopsteking te organiseren.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, [REDACTED] brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden. Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4 Kwijting van de rekeningcommissaris (of college van commissarissen)

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De stem van de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 3.87 - §9)

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanstellen van een commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

Mevr. ██████████

Er wordt de vraag gesteld door de rekencommissaris om de facturen van de niet lopende rekeningen mee in bijlage opgestuurd te krijgen per mail voor ze goedkeuring geeft.

Er wordt de melding gemaakt dat bij niet akkoord van de rekencommissaris de factuur niet betaald mag worden. Enkel de lopende rekeningen moeten niet voor gelegd worden.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

6 Goedkeuring afrekening en balans per 31/07/2024

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/07/2024 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/08/2023 tot 31/07/2024 bedragen € 22.017,34.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 10/10/2024 op de rekening van de VME Keizershoek 25-31 zijnde: BE61 3630 2859 3317

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 31/07/2024 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

De melding wordt gemaakt dat de de firma Fr Simons 1u te veel heeft aangerekend voor werken aan de voordeur in 2022. Echter zijn deze kosten toch aangerekend. Hier wordt door de algemene vergadering gevraagd om zo een facturen in de toekomst in overleg met de rekencommissaris te betwisten.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

7 Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijkse provisies (werkkapitaal)

Op **basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld**. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaal kost op jaarbasis van: 22.560,00 euro (vorig jaar 22.560 euro)

In bijlage van dit verslag kan u een overzicht van de provisies per eigenaar terugvinden.

Wanneer de Algemene Vergadering beslist om de huidige provisies aan te houden en door deze beslissing dient er een extra opvraging te gebeuren, dan wordt deze extra opvraging aangerekend door de syndicus.

De Algemene Vergadering beslist de huidige provisies goed te behouden. Via de verdeelsleutel voorgesteld door de rekencommissaris [REDACTED]

De eigenaren zullen de huidige provisies spontaan betalen vóór de 10e van de maand waarop de provisie betrekking heeft.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

8 Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Het aanleggen van een reservekapitaal is niet meer facultatief sedert 1/1/2019 maar verplicht tenzij de vergadering met 4/5de van de stemmen beslist dat het GEEN reservekapitaal wenst aan te leggen.

De vergadering dient zich uit te spreken of ze VOOR het NIET aanleggen/verderzetten van het reservekapitaal is. (Een **voor** stem voor dit punt is **niet sparen!**)

(vorig jaar gespaard)

Stemden 'voor' met 65 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 810 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing afgekeurd met 92,57% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

9 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie en de verdeelsleutel vastgelegd worden.

Op dit moment bedraagt het reservekapitaal op datum van 31/07/2024 : 18.800,00 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten van het afgelopen jaar.

Dit betekent concreet 1.115,50 euro, zijnde 5% van 22.310,00 euro (begroting).

2. Ander (>5 % regel) bedrag

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 1.175 euro te laten aangroeien. Deze betaling zal maandelijks gebeuren volgens quotiteiten.

De vergadering beslist te stemmen voor punt: 2

Dit bedrag (€ 1.175) zal maandelijks opgevraagd worden d.d. eenmalig, spontaan 01/11/2024 samen met de provisies op de spaarrekening van de VME "Keizershoek 25-31" met IBAN BE26 3635 1514 6529.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

10 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Fidimco volgt de volgende procedure, zoals deze werd opgenomen in het wettelijke verplichte RIO van 01/01/2019:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervalddag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 220 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 85 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervalddag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteressen verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

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 heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige 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.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

11 Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Water: Pidpa

Onderhoud lift: Dalatec

Keuring lift: OCB

Elektriciteit: Engie

Onderhoud garagepoort: Matrix Doors

Verzekering: Vivium via makelaar Van Haute

Onderhoud brandbeveiliging: Avotec
 Brandblussers: Avotex B.V.B.A.
 Schoonmaak: Eigen beheer

12 Beslissing en toewijzing onderhoud dakgoten

Momenteel wordt de gemeenschappelijke groenvoorziening als volgt onderhouden:

- Via een firma

De Vergadering beslist als volgt:

-Een firma: éénmalige reiniging van de dakgoten voor en zijkant en de opvangbak demonteren en leegmaken.

-Eigen beheer: Het platdak en dak van de garage mosvrij maken.

De kwaliteit en de keuze van de dienstverlening en de dienstverstreker zal op simpel verzoek hernomen worden op de volgende vergadering.

Er wordt een mandaat verleend om een keuze te maken voor de schoonmaakfirma aan dhr. Walter Simons (zie punt 15).

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

13 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Gratis installatie glasvezelnetwerk

Het voorstel van APK is via de gevel.

Dit voorstel komt er nadat er is vastgesteld dat het via de goten in de schachten niets meer kan.

Aaron van APK is digitaal aanwezig:

Aaron van APK heeft de volgende vragen toegelicht op de vergadering:

- Voor nummer 25 kan de kabel langs de zijkant van de gevel lopen in plaats langs de voorgevel.
- Er wordt de vraag gesteld om foto's te verkrijgen van huizen waar de kabels nu via de gevel lopen. Deze zullen nog door Fidimco bezorgd worden.
- De kabels zouden langs de regenpijp naar boven lopen en APK wil deze zoveel mogelijk uit het zicht houden.
- De binnen bekabeling zou met een fijne draad en kabelgoot boven de plint worden bevestigd tot in de gewenste ruimte.
- De kabel zit vast met een beugelbevestiging.
- Per blok heb je de keuze om de kabel via kabelgoten in de gang te hebben of via de façade.
- APK heeft een 10-jarige aansprakelijkheid op de werken.
- Via de kelder is geen optie, want dan moeten er veel boringen gebeuren en is er kans om de bestaande kabels te beschadigen.
- APK gaat doorgeven wanneer de eind datum is opgegeven.

De eigenaar heeft de keuze ofwel wordt de kabel gelegd tot op de plek in het appartement waar de eigenaar wil of als de eigenaar dit niet wenst stoppen ze op de gevel en doen ze geen boring.

Elke blok kan doorgeven of hij deze voorziening van de fiberkabel wenst of niet. Dit heeft geen effect op de andere blokken.

De vergadering gaat akkoord met het voorzien van glasvezel via de façade, maar iedereen beslist individueel of APK de leiding verder doortrekt in het appartement.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

14 Toelichting mogelijkheid uitbreiding infrastructuur wanneer VME dit niet biedt

Een eigenaar mag niet zonder goedkeuring van de VME werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen.

Dit komt omdat er in de tuin van [REDACTED] een tuinhuis is geplaatst zonder goedkeuring van de VME op de algemene vergadering.

Fidimco licht toe: Een tuin heeft een privaat genotsrecht en wijzigingen moeten hier door de VME goedgekeurd worden. De vergadering betreurt ten eerste dat er nu een tuinhuis geplaatst is zonder overleg met de algemene vergadering.

Er wordt ook de melding gemaakt dat als er werken in de gemeenschappelijke ruimte plaats vinden die stof of vuil teweegbrengen of het karakter veranderen mag dit niet zo maar beslist worden zonder goedkeuring van de AV.

De zonnepanelen moeten ook gekeurd zijn.

De syndicus gaat na bij [REDACTED] of de werken van he tuinhuis + zonnepanelen reglementair en conform gebeurd zijn. Hiervoor vraagt de syndicus hiervoor de nodige bewijsstukken op bij [REDACTED]

15 Verlenen mandaat mbt keuze leverancier en/of uitvoering aan de raad van mede-eigendom, de voorzitter van deze vergadering en/of de rekeningcommissaris m.b.t. de besliste werken

N.a.v. de beslissing in een vorig punt om werken uit te voeren geeft de vergadering geeft een mandaat aan:

- Voorzitter van deze vergadering: [REDACTED]

Om (mandaat/opdracht omschrijven):

- Keuze te maken leverancier / uitvoerder: keuze voor een firma om de dakgoten te reinigen

De gemandateerde(n) zal/zullen de genomen beslissing mededelen aan de syndicus tegen: AV 2025 (verplicht: **datum doorgeven => i.v.m. financiering/opvraging**)

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

16 Toelichting lopende schadedossiers

Fidimco meldt dat er geen aanwezige schadedossiers zijn.

17 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De syndicus licht toe dat er geen lopende procedures zijn in de VME.

18 Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

19 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

20 Beslissing vernieuwen mandaat van Fidimco Beheer BV en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst

Art. 3.89. § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van **3 jaar** (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

De Vergadering geeft de voorzitter van de vergadering het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt Fidimco Beheer BV herbenoemd als syndicus van deze VME vanaf de datum van deze Algemene Vergadering.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Stemden 'voor' met 875 / 875 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 875 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 875;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

21 Mededelingen

- Appartement 27 IEL maakt de melding dat er een totaal renovatie zal plaatsvinden in mei/juni 2025.

De AV wenst dat de eigenaar de documentatie van de ramen doorstuurt naar de syndicus.

Volgens de reglementering moet een plaatsbeschrijf van de gemene delen in huisnummer 27 voor aanvang de werken opgemaakt worden. De kosten tot herstelling van eventuele schade wordt gedragen door de eigenaar.

- Appartement gelijkvloers rechts bij de 31, kan Fidimco een tuinman aanstellen op hun kosten? Er is nu een bewindvoerder

aangesteld. Kunnen deze kosten privaatief doorgerekend worden. [REDACTED] is de bewindvoerder. Fidimco gaat dit verder onderzoeken en actie ondernemen.

- Dhr. [REDACTED] krijgt de goedkeuring om een lamp met sensor op te hangen aan de achtergevel van nummer 25.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent bemand wordt door een medewerker van FIDIMCO, geen callcenter of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vastzit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via het nooddienstnummer. Er wordt niets automatisch aangerekend voor deze permanentiedienst, echter wanneer er beroep wordt gedaan op onze collega buiten de kantooruren wordt hiervoor gefactureerd aan de uren volgens contract.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Bart Lauwers

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:

- Balans
- Begroting
- Voorstel Fiberklaar



BEHEER

189 - VME Keizershoek 25-31
Keizershoek 25-31
2550 Kontich
0876.358.178

Mr. & Mevr. Vanacker-Suyt
/ A Advocatenassociatie Snoeks & De Schryn
/ Peter Bouditsstraat 32
/ B-2018 ANTWERPEN

Datum afrekening: 09/08/2024

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/08/2023 tot 31/07/2024 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel Incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = G16				
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN GARAGES	387,67	1/19	20,38	1,50
610730 ONDERHOUD DAKEN	1.674,22	5/1175	7,11	0,41
612130 ELEKTRICITEIT GARAGES	-491,94	1/19	-25,90	0,00
613000 BEHEERSVERGOEDING	4.343,05	5/1175	18,46	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	3.098,50	5/1175	13,19	0,00
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	386,32	5/1175	1,64	0,16
616010 POSTZEGELS	58,87	5/1175	0,25	0,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	92,50	5/1175	0,40	0,00
616110 CONSUMPTIES VERGADERINGEN	119,25	5/1175	0,50	0,00
642000 DIVERSEN	1.083,78	5/1175	4,61	0,76
642050 DIVERSEN GARAGES	201,40	1/19	10,60	0,60
650000 BANKKOSTEN	262,81	5/1175	1,08	0,00
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	709,23	0/0	60,14	0,00
666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	2,93	0/0	0,08	0,00
Subtotaal:	11.928,59		112,54	3,43

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel Incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = G2				
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN GARAGES	387,67	1/19	20,38	1,50
610730 ONDERHOUD DAKEN	1.674,22	5/1175	7,11	0,41
612130 ELEKTRICITEIT GARAGES	-491,94	1/19	-25,90	0,00
613000 BEHEERSVERGOEDING	4.343,05	5/1175	18,46	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	3.098,50	5/1175	13,19	0,00
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	386,32	5/1175	1,64	0,16
616010 POSTZEGELS	58,87	5/1175	0,25	0,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	92,50	5/1175	0,40	0,00
616110 CONSUMPTIES VERGADERINGEN	119,25	5/1175	0,50	0,00
642000 DIVERSEN	1.083,78	5/1175	4,61	0,76
642050 DIVERSEN GARAGES	201,40	1/19	10,60	0,60
650000 BANKKOSTEN	262,81	5/1175	1,08	0,00
666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	2,93	0/0	0,08	0,00
Subtotaal:	11.219,36		52,40	3,43

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = GLVL R D2				
610123 LIFT NR31	914,57	60/270	203,22	16,59
610664 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NR31	3.155,98	60/270	701,32	42,01
610730 ONDERHOUD DAKEN	1.674,22	60/1175	85,46	4,84
612003 WATER NR31	238,77	60/270	53,06	3,38
612103 ELEKTRICITEIT NR31	220,59	60/270	49,02	-5,23
613000 BEHEERSVERGOEDING	4.343,05	60/1175	221,77	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	3.098,50	60/1175	158,23	0,00
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	386,32	60/1175	19,72	1,97
616010 POSTZEGELS	58,87	60/1175	3,01	0,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	92,50	60/1175	4,72	0,00
616110 CONSUMPTIES VERGADERINGEN	119,25	60/1175	6,08	0,00
642000 DIVERSEN	1.083,78	60/1175	55,35	9,20

650000	BANKKOSTEN	262,81	60/1175	13,42	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	2,93	0/0	0,09	0,00
	Subtotaal:	15.652,14		1.574,47	72,76

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten: 1.739,41 79,62

Uw overzicht van het boekjaar 01/08/2023 tot 31/07/2024

Uw aandeel in de kosten:

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	1.739,41
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	-418,42
Totaal:	1.320,99

Detail van uw betalingen:

26/09/2023	BA1/094	+++100/1116/28341+++	-418,42
26/09/2023	BA1/094	SYNDICUS VAN MME KEIZERSHOEK 25 31	300,00
25/09/2023	DIV/1	Rappel 25.09.2023 - [REDACTED]	-11,00
31/01/2024	DIV/2	Rappel 31.01.2024 - [REDACTED]	-11,00
01/03/2024	DIV/3	Rappel 01.03.2024 - [REDACTED]	-30,48
27/03/2024	BA1/035	26018 - [REDACTED] ershoek 25-31	537,48
17/05/2024	BA1/058	+++100/1270/38409+++	200,00
14/05/2024	DIV/4	Rappel 14.05.2024 - [REDACTED]	-11,00
17/07/2024	DIV/5	Rappel 17.07.2024 - [REDACTED]	-11,00
		Totaal van uw betalingen:	544,58

Uw saldo: 776,41

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo van uw vorige afrekening:	490,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	70,00
Totaal:	560,00

Betaald reservekapitaal:

26/09/2023	BA1/094	+++100/1116/28341+++	490,00
		Totaal van uw betalingen:	490,00

Uw saldo: 70,00

TE BETALEN:

€ 846,41

Zoals overeengekomen in de Algemene Vergadering dient u alle opgevraagde bedragen correct te betalen op de vermelde rekeningnummer en binnen de gesteld tijd. Dank u. Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++100/1325/05872+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE61 3630 2859 3317 binnen de 14 dagen.

Detail privatieve kosten

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1/34	02/12/2023	brandverzekering	60,14	0,00

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/07/2023):	1.050,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	70,00
Stand kapitaal op 31/07/2024:	1.120,00

Overzicht waarborgfonds

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/07/2023):	355,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 31/07/2024:	355,00

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 189 - Keizershoek 25-31

Keizershoek 25-31, 2550 Kontich

0876.358.178

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 28 SEPTEMBER 2023 OM 18:00

De vergadering vond plaats in Bedrijfscentrum "Het Gemeentehuis", Gemeenteplein te 2550 Kontich.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
DUPLEX L B3, K2.4, G5		80
DUPLEX L C3, K3.1, G15		80
G1, K4.4, GLVL L D1		65
G19, DUPLEX R D4, G18, K4.1		85
G3, GLVL R C2, K3.4		65
G6, DUPLEX R A4, K1.1		80
G7, K1.3, GLVL L A1		65
G9, GLVL R A2, K1.4		65
K2.3, G4, GLVL R B2		65
K3.2, G17, GLVL L C1		65
Totaal aanwezig		715
<u>Vertegenwoordigd</u>		
DUPLEX R B4, G13, K2.1		80
G11, K1.2, DUPLEX R A3, G10		85
G12, K2.2, GLVL L B1		65
K4.3, G8, DUPLEX L D3		80
Totaal vertegenwoordigd		310
Totaal der stemmen die beslissen		1025

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelcoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, Sebastian De Ceuleneer, handelend onder de naam van haar zaakvoerder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze Vergadering aangezien er 14 van de 16 eigenaren en 1.025 van de 1.175 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

2 Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemer

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar. Om het bureau te vervolledigen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: ██████████
 Secretaris: Fidimco Beheer BV
 Stemopnemer: ██████████

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de stemming te laten verlopen via handopsteking.

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, ██████████, brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden. Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4 Kwijting van de rekeningcommissaris (of college van commissarissen)

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde werkzaamheden.

██████████
De stem van de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 3.87 - §9)

Stemden 'voor' met 960 / 960 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 960 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 65 / 1.025;

██████████ (G12 - quot . 5, GLVL L B1 - quot . 60,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanstellen van een commissaris van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

[REDACTED]

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

De commissaris van de rekeningen zal na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbenden.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Bij een herbenoeming van de rekeningcommissaris zal de stem van de rekeningcommissaris op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 § 9)

Stemden 'voor' met 960 / 960 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 960 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 65 / 1.025;

[REDACTED] 12 - quot . 5, GLVL L B1 - quot . 60,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

6 Goedkeuring afrekening en balans per 31/07/2023

De individuele afrekening d.d. 31/07/2023 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/08/2022 tot 31/07/2023 bedragen € 18.579,68.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 15/10/2023 op de rekening van de VME "Keizershoek 25-31" met IBAN BE61 3630 2859 3317.

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.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

7 Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijks provisie (werkkapitaal)

Op **basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld**. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisie, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaal kost op jaarbasis van: 21.026 euro

Wanneer de Algemene Vergadering beslist om de huidige (lagere) provisie aan te houden en door deze beslissing dient er een extra opvraging te gebeuren, dan wordt deze extra opvraging aangerekend door de syndicus.

De Algemene Vergadering beslist de nieuwe provisie goed te keuren vanaf 01/11/2023

De eigenaren zullen de nieuwe provisie spontaan betalen vóór de 10e van de maand op de zichtrekening van de VME "Keizershoek 25-31".

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

8 Goedkeuring aanleg / eventuele verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal

Op dit moment bedraagt het éénmalig werkkapitaal in uw VME: 5.900 euro.

De Algemene Vergadering beslist unaniem hier niets aan te wijzigen.

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

9 Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Het aanleggen van een reservekapitaal is niet meer facultatief sedert 1/1/2019 maar verplicht tenzij de vergadering met 4/5de van de stemmen beslist dat het GEEN reservekapitaal wenst aan te leggen.

De vergadering dient zich uit te spreken of ze VOOR het NIET aanleggen/verderzetten van het reservekapitaal is. (Een **voor** stem voor dit punt is **niet sparen!**)

Stemden 'voor' met 0 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

10 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie en de verdeelsleutel vastgelegd worden.

Per 31/07/2023 is er € 17.625 reservekapitaal aanwezig.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag.

De Algemene Vergadering beslist om 1 euro per aandeel per jaar reservekapitaal te sparen.

Dit bedrag (€ 1.175) zal opgevraagd worden d.d. 29/09/2023 en is te betalen tegen 31/10/2023 op de spaarrekening van de VME "Keizershoek 25-31" met IBAN BE26 3635 1514 6529.

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

11 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Fidimco volgt de volgende procedure, zoals deze werd opgenomen in het wettelijke verplichte RIO van 01/01/2019:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervalddag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 10 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 20 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 200 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 75 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervalddag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteressen verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

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 heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige 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.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

12 Bespreking en beslissing huishoudelijk reglement

Heden is er enkel een bij wet verplicht Reglement van Inwendige Orde (RIO).
De Algemene Vergadering is niet akkoord om een apart Huishoudelijk Reglement op te maken.

Stemden 'voor' met 0 / 1.025 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

13 Bespreking en beslissing wijze en frequentie poetsen algemene delen

Heden wordt de schoonmaak in eigen beheer uitgevoerd. De syndicus kan niemand verplichten. Er vindt geen stemming plaats. Er wordt wel gevraagd om de beurtrollen die onderling zijn afgesproken te respecteren. Er wordt de eigenaars gevraagd hun huurders hiervan in te lichten.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.025 / 1.025;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

14 Beslissing toewijzing brandverzekering. Mandatering polissen

Het hebben van een collectieve blokpolis is een wettelijke verplichting die tevens werd opgenomen in de statuutakten van het gebouw.

Deze taak is één van de kerntaken van de syndicus.

Momenteel is het gebouw verzekerd bij de maatschappij Vivium via makelaar Van Haute.

De syndicus heeft meerdere offertes aangevraagd en legt volgende offertes voor:

Vivium via makelaar FVV voor een bedrag van € 3.055,08

De huidige polis bedraagt € 3.175,36

De Vergadering beslist hier niets aan te wijzigen. De polis blijft bij Vivium via makelaar Van Haute.

Mocht de VME nog andere polissen (bv. rechtsbijstand, beroepsaansprakelijkheid, arbeidsongevallen, ...) hebben dan worden deze eveneens naar de gekozen makelaar overgezet.

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

15 Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Water: Pidpa
 Onderhoud lift: Dalatec
 Keuring lift: OCB
 Elektriciteit: Engie
 Onderhoud garagepoort: Matrix Doors
 Verzekering: Vivium via makelaar Van Haute
 Onderhoud brandbeveiliging: Avotec

16 Bespreking en beslissing voorstel Fiberwerken

Voor de 4 ingangen heeft de firma APK een voorstel uitgewerkt om glasvezel tot in het gebouw te brengen. De Algemene Vergadering beslist unaniem om deze werken nog niet uit te voeren. Er wordt gevraagd om een alternatief voorstel uit te voeren. Er wordt een nieuwe afspraak gevraagd met [REDACTED]. Er vindt heden nog geen stemming plaats.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.025 / 1.025;

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

Verdeelsleutel: basisakte

17 Bespreking en beslissing vervangen brandblusapparaat Keizershoek 25

Tijdens het nazicht is gebleken dat 1 brandblusapparaat niet meer bruikbaar is en dient vervangen te worden.

Te beslissen :

Waterschuimblusser : 160 euro incl. BTW

Fluorvrije waterschuimblusser (norm tegen eind 2025) : 270 euro incl. BTW

De Algemene Vergadering beslist unaniem om de fluorvrije waterschuimblusser te bestellen.

Stemden 'voor' met 270 / 270 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 270 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 270;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Kosten enkel voor Blok A

18 Bespreking en beslissing plaatsen bewegingssensoren in garage

Er wordt melding gemaakt dat de timer voor de verlichting in de garage te kort staat ingesteld.

Het voorstel is om bewegingssensoren bij te plaatsen.

De timer zal wel al aangepast worden van 3 naar 5 minuten.

Er wordt de Algemene Vergadering gevraagd een principebeslissing te nemen.

Stemden 'voor' met 85 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 940 / 1.025 stemmen;

Beslissing afgekeurd met 91,71% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

19 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren

De Algemene Vergadering heeft onder agendapunt 18 beslist om deze sensors niet te plaatsen. Er vindt geen stemming plaats.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.025 / 1.025;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

20 Verlenen mandaat mbt keuze leverancier en/of uitvoering aan de raad van mede-eigendom, de voorzitter van deze vergadering en/of de rekeningcommissaris m.b.t. de besliste werken

De Algemene Vergadering heeft onder agendapunt 18 beslist om deze sensors niet te plaatsen. Er vindt geen stemming plaats.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.025 / 1.025;

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

Verdeelsleutel: basisakte

21 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

De Algemene Vergadering heeft onder agendapunt 18 beslist om deze sensors niet te plaatsen. Er vindt geen stemming plaats.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.025 / 1.025;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

22 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus licht, indien nodig, de lopende procedures binnen de VME toe:

Heden zijn er geen gerechtelijke procedures van of tegen VME "Keizershoek 25-31".

23 Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

Heden zijn er geen buitengewone te verwachten kosten.

24 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 1.025 / 1.025 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.025 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.025;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

25 Mededelingen

- Er wordt gevraagd de fietsen enkel te stallen op de voorziene plaatsen.
- Op de staanplaatsen mogen enkel voertuigen gestald worden.
- De gemeenschappelijke delen dienen ten allen tijde vrijgehouden te worden.
- Er wordt gevraagd de volgende Algemene Vergadering te houden op 26/09/2024.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een nieuw mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent zal bemand worden door een medewerker van FIDIMCO, geen call center of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vast zit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via de nooddienstnummer.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Thibeau Van der Stricht

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:

- Balans 31/07/2023
- Begroting
- Nieuwe maandelijkse provisie per eigenaar
- EPC attest gemeenschappelijke delen 25
- EPC attest gemeenschappelijke delen 27
- EPC attest gemeenschappelijke delen 29

- EPC attest gemeenschappelijke delen 31