

De Vereniging van Mede-eigenaars

### VME 496 - Ommeganckstraat 1

Ommeganckstraat 1, 2018 Antwerpen

0849.029.023

#### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 30 AUGUSTUS 2022 OM 10:00

De vergadering vond plaats in VME Ommeganckstraat 1.

Aanwezig		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
2	[REDACTED]	129
3	[REDACTED]	129
4	[REDACTED]	129
5	[REDACTED]	129
7, 6	[REDACTED]	245
Totaal aanwezig		761
Vertegenwoordigd		
Totaal vertegenwoordigd		
Totaal der stemmen die beslissen		761

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

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

In naam van Fidimco Beheer BVBA, handelend onder de naam van haar zaakvoerder, mev. 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 5 van de 8 eigenaren en 761 van de 1000 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: [REDACTED]  
Secretaris: Fidimco Beheer

*Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande samenstelling van het bureau*  
*Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande samenstelling van het bureau*  
*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basissleutel

## 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

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)*

*Art 3.87-§9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.*

*Voor stem: U gaat akkoord met de kwijting aan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen*

*Tegen stem: U gaat niet akkoord met de kwijting aan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 632 / 632 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 632 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 129 / 761;

Heiligen Marnik (3 - quot - 129, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar cfr. Art. 3.89 §2

Art. 3.89 §2. De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de VME controleert, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van interne orde worden bepaald.

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:

Marnik Heiligen.

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen worden bepaald in het reglement van interne orde (Art. 577-8/2).

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 eindrekeningen 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.

De Vergadering gaat ermee akkoord dat eventuele mandateringen/delegaties aan de rekeningcommissaris zullen gedurende de Vergadering kunnen worden toegevoegd.

*Bij een herbenoeming van de rekeningcommissaris zal de stem van de rekeningcommissaris of college van commissarissen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 577-6-§9)*

*Art 577-6-§9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.*

Stemden 'voor' met 632 / 632 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 632 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 129 / 761;

Heiligen Marnik (3 - quot - 129, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6 Goedkeuring afrekening en balans per 31/03/2021

De individuele afrekening d.d. 31/03/2021 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/03/2021 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.



De totale kosten voor het boekjaar van 01/04/2020 tot 31/03/2021 bedragen 20.333,38€

De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Ommeganckstraat 1 zijnde: BE07 7310 2612 1566

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.

De syndicus overloopt de kosten en licht de afrekening toe.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Voor-stem : U gaat akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels

Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7 Goedkeuring afrekening en balans per 31/03/2022

De individuele afrekening d.d. 31/03/2022 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/03/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/04/2021 tot 31/03/2022 bedragen € 18.619,43.

De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Ommeganckstraat 1 zijnde: BE07 7310 2612 1566

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.

De syndicus overloopt de kosten en licht de afrekening toe.

Omtrent de afrekening 31/03/2022 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

Informeren bij de Parlofoonspecialist ivm bellenbord & kleurenpaneel. Daarna mag de overige 50% betaald worden minus de kost voor het bellenpaneel (bronzon plaat) + gegevens verzekering ontvangen. Eigenaar Marnik Heijligen merkt op dat er geen kosten mogen aangerekend worden mbt het dossier van de parlofonie gezien hij dit behartigd heeft. De rechtsbijstand zou ingeschakeld moeten worden mbt de herstelling van de bronzon plaat en betere aanhechting hiervan door de Parlofoonspecialist.

De AV wenst dat eigenaar [REDACTED] niet meer kust. De kosten van de privatieve werken in het appartement van [REDACTED] en onkosten poetsen zouden reeds verwerkt zijn in de afrekening.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Voor-stem : U gaat akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels  
 Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels  
 Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 8 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 beheer.

Voor-stem : U gaat akkoord met het verlenen van de kwijting aan de syndicus  
 Tegen-stem : U gaat niet akkoord met het verlenen van de kwijting aan de syndicus  
 Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 9 Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende werkkapitaal (en provisie) voor de volgende periode.

*Cfr Art. 3.89 § 4-18° dient de syndicus een begrotingsraming voor te leggen voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.*

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: 13.865 euro.

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

Let op: het betreft hier een raming op basis van de reguliere werkingskosten van het afgelopen jaar. Dat impliceert 2 zaken:

1. Gedurende deze vergadering kunnen er beslissingen genomen worden die een invloed hebben op de werkingskosten van het komende jaar. Het kan dus perfect zijn dat deze raming onvoldoende gaat zijn.
2. Gedurende het werkingsjaar kan het zijn dat er zich onvoorziene omstandigheden voordoen.

Zowel voor punt 1 als voor punt 2 hierboven krijgt de syndicus het mandaat van de Vergadering om haar provisie aan te passen of bijkomende (éénmalige) provisie op te vragen.

De AV is unaniem akkoord met het opgemaakt budget. Deze zullen ingaan vanaf 1/10/2022.

*Voor stem: U gaat akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkkapitaal (provisie) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus zoals hierboven omschreven.*

*Tegen stem: U gaat niet akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkkapitaal (provisie) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus zoals hierboven omschreven*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

- 10 Bespreking en toelichting rappeprocedure 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 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 vervallperiode 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 vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijnteressen 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."*

- 11 De overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregelde verrichte leveringen zal afspreken

*Art. 3.69. 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: AG Insurance via Callant

Rechtsbijstandsverzekering(en): ARAG

Onderhoud lift: ORA



Liftkeuring: BTV  
 Riolering: Gunter Somers

De kelder moet leeggemaakt worden gezien de leverancier de geuroverlast niet kan behandelen door al de aanwezige rommel. Er zal een offerte worden opgevraagd en bezorgd worden aan Mamik. De deadline om de spullen uit de kelder te halen is 15/10/2022.

Asbestinventaris: SGI Compliance  
 Erfgoed: Stad Antwerpen  
 Lekdetectie: Delex  
 Parlofonie: De Parlofoonspecialist  
 Watervoorziening: Waterlink  
 Elektriciteit: Engie

De contractdetails met Engie moeten doorgestuurd worden naar Mamik Heijligen.

Elektricien/camerabewaking: DVE Service  
 Brandveiligheid: MDP fireprotection  
 Glazenmaker: Glas Mathieu

De AV zou offerten willen opvragen voor te poetsen en dit bespreken op de AV 2023. Momenteel zullen ze dit intern regelen en een beurtol/planning opmaken.

## 12 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 3.88 § 1 1° AREI

*Art. 3.88. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4,4°;*

Aard van de werken: conformiteitswerken gemeenschappelijke elektrische installatie

De syndicus wijst op onderstaande bepaling uit de wet op de mede-eigendom:

*De Wet op de mede eigendom bepaalt dat iedere mede eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvindt.*

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen zoals besproken op deze algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

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.

*Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 13 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

AVE offerte nr. 20-077 €807.72 incl.btw.

EWP offerte nr. 20/119 €715.50 incl.btw.

Na beraadslaging geeft de AV mandaat aan Marnik Heijligen mbt het kiezen van de gepaste offerte.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

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. financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.
5. een combinatie van bovenstaande punten.

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren:

2. Via een separate opvraging op datum van: 15/09/2022

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte.

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 15 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 3.88 § 1 1°: liftmodernisatie

*Art. 3.88. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige*



*of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4,4°;*

Aard van de werken: liftwerken volgens risicoanalyse uit te voeren voor 31/12/2022

*Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

ORA 80162 tbv €6.201,90

Na beraadslaging houdt de Vergadering een stemming over offerte 80162 van leverancier ORA.

Voor stem : U gaat akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

17 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. financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.
5. een combinatie van bovenstaande punten.

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren:

3. Via het reservekapitaal: dmv een opname op: factuurdatum

(let op: indien het saldo in het reservefonds onvoldoende zou zijn op de datum opname dan zal het saldo met een separate opvraging opgevraagd worden)

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte.

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering  
Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering  
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 3.88 § 1 1°: gevelrenovatie

*Art. 3.88. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4, 4°;*

Aard van de werken: renovatie art deco gevel

De AV wenst hierover te beslissen op de Algemene Vergadering 2023 of een BAV in te richten wanneer leverancier Ghielens een offerte bezorgt. De opbouw van het reservekapitaal moet ook terug vermeld staan op de dagorde bij de eerstvolgende AV. Een mogelijkheid tot het afsluiten van een lening voor de VME ivm deze renovatiewerken zou ook onderzocht moeten worden.

*Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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

Dit punt werd bijgevolg niet behandeld.

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

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

[redacted] (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, [redacted])  
[redacted] (5 - quot . 129, [redacted])

**Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

20 (Optioneel) 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.

Dit punt werd bijgevolg niet behandeld.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

[REDACTED] (2 - quot . 129, [REDACTED] (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, [REDACTED] (3 - quot . 129, ), [REDACTED] (5 - quot . 129, [REDACTED] (4 - quot . 129, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Dit punt werd bijgevolg niet behandeld.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

[REDACTED] (2 - quot . 129, [REDACTED] (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, [REDACTED] (3 - quot . 129, ), [REDACTED] (5 - quot . 129, [REDACTED] (4 - quot . 129, )

**Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art. 3.88 § 1. 1°: renovatie interieur gemene delen

*Art. 3.88. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer; waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4.4°;*

Aard van de werken: renovatie interieur gemene delen.

De AV wenst dit te bespreken op de Algemene Vergadering 2023. De gevelrenovatie moet als eerste werk uitgevoerd worden.

*Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.*

*Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem*

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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

Dit punt werd bijgevolg niet behandeld.



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

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

[REDACTED] (2 - quot . 129, [REDACTED] (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, [REDACTED]  
 (3 - quot . 129, [REDACTED] (5 - quot . 129, [REDACTED] (4 - quot . 129, )

**Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

24 (Optioneel) 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.

Dit punt werd bijgevolg niet behandeld.

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

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

[REDACTED] (2 - quot . 129, [REDACTED] (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, [REDACTED]  
 (3 - quot . 129, [REDACTED] (6 - quot . 129, [REDACTED] (4 - quot . 129, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Dit punt werd bijgevolg niet behandeld.

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

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

[REDACTED] (2 - quot . 129, [REDACTED] (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, [REDACTED]  
 (3 - quot . 129, [REDACTED] (5 - quot . 129, [REDACTED] (4 - quot . 129, )

**Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Opmaak asbestinventaris

*Art. 3.88. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4,4°;*

Aard van de werken: Opmaak asbestinventaris

De asbestinventaris is reeds opgemaakt en in orde voor dit gebouw. Het verslag van SGI meldt dat er geen asbest aanwezig is.

Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

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

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

(2 - quot . 129, ), (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, )  
 (3 - quot . 129, ) - quot . 129, ) - quot . 129, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 27 Toelichting verplichte rookmelders

De rookmeldersverplichtingen vloeien voort uit het "Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (BS 13.07.2012). Vanaf 1 januari 2020 zullen de rookmeldersverplichtingen immers in de Vlaamse Wooncode zelf staan en niet meer in afzonderlijke regelgeving. Daardoor zullen de regels ook onverkort van toepassing worden op eigendomswohnungen en niet langer louter bij huur.

De concrete verplichting wordt in het nieuwe Decreet als volgt geformuleerd:

*Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.*

De regelgeving geldt enkel voor de woning en heeft dus geen betrekking op de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, wat ook zo te lezen valt in de technische handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen:

*Er gelden geen verplichtingen voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (bv. inkom- en de traphal).*

De praktijk is echter anders: **er gelden wel degelijk een aantal verplichtingen voor wat de gemeenschappelijke delen betreft:**

- zolder of kelder waarin zich technische ruimte (bv. CV-ketel, elektrisch verdeelbord, gaskraan, liftmachinekamer, ...) bevindt
- individuele kelders die rechtstreeks vanuit het appartement te betreden zijn

Samengevat: van zodra er een technische installatie aanwezig is, moet er hoe dan ook een rookmelders in deze ruimte worden aangebracht.

Wanneer er geen technische installatie in de ruimte (kelder of zolder) aanwezig is dient men te kijken of de toegang tot deze ruimte al dan niet rechtstreeks vanuit het appartement mogelijk is.

Wanneer de ruimte alleen te betreden valt via de gemeenschappelijke delen dan is er geen rookmeldersverplichting.

Citaat technische handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen:

*In individuele kelders van appartementen (waarin zich geen technische installatie bevindt) moet een rookmelder geïnstalleerd zijn als de kelder normaal te betreden is en direct toegankelijk vanaf het appartement, d.w.z. zonder dat men zich door gemeenschappelijke delen moet verplaatsen.*

### Type rookmelder

Het is enkel toegelaten om optische rookmelders te plaatsen, dewelke CE gemarkeerd zijn en voldoen aan de norm NBN EN 14604. Hierin zijn twee mogelijkheden, nl. een type met een vervangbare batterij en een type met een niet-vervangbare batterij.

### Uitzonderingen?

Wanneer de woning of het gebouw reeds beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkende organisme, dan gelden de rookmeldersverplichtingen niet.

### Wat zijn de sancties?

Vanaf 1 januari 2021 treedt het "Optimalisatiedecreet" in werking. Vanaf dan zijn er nieuwe technische verslagen van kracht, waarin gewerkt wordt in categorieën in plaats van met een beoordeling aan de hand van strafpunten.

Vandaag worden er geen strafpunten toegekend bij het ontbreken van rookmelders, enkel de toevoeging van een opmerking aan het technische verslag. Op basis hiervan kan een conformiteitsattest worden geweigerd.

Vanaf 1 januari 2021 zal het niet-naleven van de rookmeldersverplichting een uitdrukkelijk gebrek worden in de nieuwe technische verslagen dat op zich voldoende is voor een ongeschiktheid.

De rookmelders zijn nog niet geplaatst in de gemene delen, Marnik Heljigen zal bij de keuze mbt de offerte van de AREE werkzaamheden de elektricien in kwestie rookmelders laten plaatsen.

## 28 Bespreking en beslissing opmaak EPC – energieprestatie certificaat – van de gemeenschappelijke delen. Aanstelling energiedeskundige voor de opmaak van het EPC.

*Het stemmingspercentage werd verlaagd van 66,67% naar 50% + 1 cfr. Art. 3.88 § 1 1°. Het betreft hier immers wettelijk*



*opgelegde werken en/of werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer:*

Het Energie Prestatie Certificaat van de gemeenschappelijke delen dient uiterlijk op **1/01/2023** ter beschikking te zijn.

Er werden door de syndicus diverse offertes opgevraagd:

- 1) leverancier Vastgoedexperts - bedrag INCL. BTW: € 485,84
- 2) leverancier BTV - bedrag INCL. BTW: € 556,60
- 3) leverancier Van Eester - bedrag INCL. BTW: € 677,60

De AV meldt dat het EPC gemene delen reeds uitgevoerd/aangevraagd zou zijn door de vorige beheerder. Indien dit nog niet in orde zou zijn verkiest de AV de meest voordelige offerte van Vastgoedexperts.

De syndicus wijst erop dat het opmaken van het EPC enige tijd in beslag kan nemen. Er is een stappenplan waarbij de Energiedeskundige via een stappenplan de syndicus verzoekt de nodige informatie over het gebouw te verzamelen vanuit archieven, de gemeente / de Stad, of door de mede-eigenaren en waarbij vervolgens de energiedeskundige ter plaatse dient te komen en het certificaat dient op te maken etc).

Rekening houdende met de wettelijk voorziene boetes, de eventuele problemen bij verkoop/verhuur van een privatieve kavel na 01/01/2022 en de verwachting dat de prijzen voor dergelijke certificaten tegen de deadline naar alle waarschijnlijkheid gaan stijgen gelet op de vraag van de markt, wordt aangeraden tijdig te beslissen tot het laten opmaken van een EPC gemene delen.

De extra prestaties die de syndicus dient te leveren in het kader van deze nieuwe wettelijke verplichting worden als volgt aangerekend:

- 1-25 appartementen en/of handelsruimtes: € 25 per appartement
- 26-50 appartementen en/of handelsruimtes: € 20 per appartement
- 51-100 appartementen en/of handelsruimtes: € 15 per appartement
- > 100 appartementen en/of handelsruimtes: € 10 per appartement

Deze kosten voor het dossier aan te rekenen worden gemaakt los van de beslissing van de AV, dit vanwege de wettelijke verplichting

Voor-stem: U wenst dat de voorgestelde werken worden uitgevoerd

Tegen-stem: U wenst niet dat de voorgestelde werken worden uitgevoerd

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisste

## 29 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: er zijn momenteel geen lopende juridische procedures.

## 30 Bespreking buitengewone te verwachten kosten cfr. Art. 3.89, 18°

*Art. 3.89. 18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.*

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.



## 31 Bespreking en beslissing vernieuwing aansluiting riolering

De aansluiting tussen het gebouw en de straat zou niet naar behoren zijn uitgevoerd na straatwerken.

Om een offerte op te maken moet de riolering in kaart gebracht worden zoals vermeld in het verslag van Gunter Somers.

Alsook, om de geurhinder te bestrijden, zouden er plaatselijke werken aan enkele leidingen uitgevoerd moeten worden. Momenteel is dit onmogelijk/moeilijk door de rommel in de kelder.

De deadline om de spullen in de gemene delen van de kelder te verwijderen wordt bepaald op 15/10/2022.

Na verwijderen van het puin kan dit op de agenda van volgende SAV 2023 geplaatst worden.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 32 Bespreking en beslissing plaatsing valbeveiligingshaken mbt de ramenwas

Hiervoor werden offerten opgevraagd bij enkele leveranciers. Zie beslissing punt 33.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 761 / 761;

(2 - quot . 129, ) (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, )  
(3 - quot . 129, ) (5 - quot . 129, ) ( - quot . 129, )

**Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 33 Bespreking en beslissing aanstelling ruitenwasser

Dit punt wordt samen behandeld met punt 32. Zowel hoogtewerkers, de ramenwassers als de firma die de gevelrenovatie uitvoert kunnen deze haken plaatsen.

De AV wenst om 3x per jaar (4-maandelijks) de ramen te laten poetsen a rato €150/verdiep/poetsbeurt.

De AV geeft mandaat aan Marnik Heijligen om voor punt 32 en 33 de offertekeuze te maken.

Stemden 'voor' met 632 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 129 / 761 stemmen;

( - quot . 129, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

**Beslissing goedgekeurd met 83,05% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 34 Bespreking dossier parafonie

Zie beschrijving punt 7 waar dit reeds uitvoerig besproken werd.

De overige 50% van de factuur mag betaald worden minus de €300 voor de belplaat.

Er zou alsook geïnformeerd moeten worden naar het inschakelen van de rechtsbijstand voor de herstelling van de plaat die niet goed vastgehecht zou zijn.

### 35 Mededelingen

Bespreking regels mbt de inkomdeur. Er wordt uitvoerig gediscussieerd hieromtrent. De voordeur zou altijd gesloten moeten worden. Wanneer een eigenaar bezoek zou hebben is deze hiervoor verantwoordelijk. De AV wenst een deurpomp te laten installeren en geeft mandaat aan Marnik Heijligen tem een max. bedrag van €1000.

De vervanging van de privative ramen zou besproken moeten worden op de AV 2023. De esthetiek van het gebouw zou niet in het gedrang mogen komen en deze moeten uit aluminium vervaardigd zijn.

Er moet geïnformeerd worden bij de stad Antwerpen (Stedenbouw) mbt de studio van eigenaar Mehran Farid (1R). Deze zou vermoedelijk in bouwovertreiding zijn.

De VME wenst alle communicatie te laten verlopen via mail/digitaal.

De opbouw van reserve moet op de dagorde van de eerstvolgende AV.

De optie om een noodverlichting en brandcentrale te installeren wordt besproken. Eigenaar Marnik Heijligen zal hierover informatie bezorgen.

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 noodnummer.

Het gebruik van het e-mail adres: [beheer@fidimco.be](mailto: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 12u45.

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:



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



Bijlagen van het proces-verbaal:

- budget per eigenaar



Simulatie van het werkbudget

Fidimco Beheer BV  
 Meir 24  
 B-2000 ANTWERPEN  
 OND: 0466.925.336  
 BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock  
 BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160  
 T (03) 231.26.17  
 beheer@fidimco.be  
 www.fidimco.be

Ommeganckstraat 1

budget 22-23

NAAM	MAAND	KWARTAAL	HALFJAAR	JAAR	BOEKJAAR
<del>XXXXXXXXXX</del> GLV WINKEL R	52,00	156,00	312,00	624,00	624,00
Totaal eigenaar:	52,00	156,00	312,00	624,00	624,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 1L GLV WINKEL L	53,00 42,00	159,00 126,00	318,00 252,00	636,00 504,00	636,00 504,00
Totaal eigenaar:	95,00	285,00	570,00	1.140,00	1.140,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 2	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
Totaal eigenaar:	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 1R	114,00	342,00	684,00	1.368,00	1.368,00
Totaal eigenaar:	114,00	342,00	684,00	1.368,00	1.368,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 4	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
Totaal eigenaar:	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 6 7	151,00 138,00	453,00 414,00	906,00 828,00	1.812,00 1.656,00	1.812,00 1.656,00
Totaal eigenaar:	289,00	867,00	1.734,00	3.468,00	3.468,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 3	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
Totaal eigenaar:	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
<del>XXXXXXXXXX</del> 5	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
Totaal eigenaar:	151,00	453,00	906,00	1.812,00	1.812,00
	<u>1.154,00</u>	<u>3.462,00</u>	<u>6.924,00</u>	<u>13.848,00</u>	<u>13.848,00</u>