



**Camille Huysmanslaan 73 bus 4
2020 ANTWERPEN**

ALGEMENE VERGADERING 0030 - CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 te 2020 Antwerpen

ondernemingsnummer BE 0847.947.076

**d.d. 4 JUNI 2026 OM 18:00 in ZAAL BRABO (JALOKANTOOR - ANTWERPEN),
Noordersingel 17 te 2140 Borgerhout (Antwerpen)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt JALO BEHEER BVBA + vast dat:

- 6 van de 8 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 740 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

JALO BEHEER BVBA + verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 0030 - CAMILLE HUYSMANSLAAN 73.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Dhr. Driessen aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Dossierbeheerder JALO BEHEER aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : dossierbeheerder syndicus

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

De commissaris van de rekeningen, dhr Leysen Simon, geeft toelichting over de financiële rekeningen en zijn / haar

controle-opdracht.

De commissaris adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

3 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de commissaris, dhr Leysen Simon voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

De stem van de commissaris werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen décharge. (art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 620 / 620 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 620 stemmen.

Hebben zich onthouden met 120 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 30/04/2026 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 30/04/2026 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/04/2026 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/05/2025 tot 30/04/2026 bedragen 11.359,03 €. 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 CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 zijnde: BE73 1325 3906 9760.

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 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt:

- De AV wenst de kost van de invordering in het volgende boekjaar privaatief doorrekenen aan de desbetreffende eigenaar.

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 30/04/2026 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 30/04/2026 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 30/04/2026 bedraagt: 9.470,94 €.

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

6 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technische beheer van het afgelopen jaar.

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

7 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: dhr Leysen

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen nl.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; JALO BEHEER kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Bij een herbenoeming van de commissaris(sen) zal de stem van commissaris van de rekeningen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (Art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 620 / 620 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 620 stemmen.

Hebben zich onthouden met 120 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

8 Bespreking attesten van de gemene delen (geen stemming vereist)

De syndicus overloopt de attesten binnen de VME;

- EPC-attest: geldig tot 27/2/2033
- EK: geldig tot 23/1/2045
- Asbestattest: geldig tot 6/9/2029

9 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij Axa Belgium
- Schoonmaak: Eigen beheer
- Water algemene delen: Water-Link
- Elektriciteit algemene delen: Engie Electrabel
- Onderhoud lift: Fain Belgium
- Telefoon lift: via Fain Belgium
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Lazeroms

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : de rekeningcommissaris

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

10 Bespreking en beslissing openen nieuwe rekening (meerderheid: 50% + 1)

Om meer transparantie te bieden binnen het financieel beheer van de VME is er binnen lobby een nieuw tool gecreëerd.

De bijlage met de nodige verduidelijking was bij de agenda toegevoegd.

Via deze lobby-banking tool kan de rekencommissaris alle transacties opvolgen, in real time. (deze optie is nog in ontwikkeling en de rekencommissaris wordt op de hoogte gebracht wanneer inzicht mogelijk is).

Stemden voor met 0 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 740 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: vernieuwen leidingen (meerderheid: 2/3)

De syndicus bespreekt de huidige stand van zaken.

De eigenaars wensen dit volgend jaar uit te voeren. De syndicus licht verder ook de volledige situatie toe en wijst alle eigenaars op ALLE gevaren van een niet-uitvoering. De syndicus licht dan ook toe dat het de eigenaars zelf zijn die verantwoordelijk zijn voor de niet-vervanging.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 740 / 740:

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

12 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 11, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 740 / 740:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

13 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 11, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 740 / 740:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

14 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: liftmodernisatie (meerderheid: 2/3)

De syndicus bespreekt de huidige stand van zaken.

De werkgroep heeft nog offertes opgevraagd. De werkgroep dient voor 15/6 terug te koppelen of de lift zal buiten dienst worden gezet. Indien er geen terugkoppeling komt zal de syndicus ook verzoeken aan firma de Lift om het nodige uit te voeren om het C-attest te verhelpen.

Stemden voor met 16 / 16 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 16 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 16:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

15 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

De AV wenst een werkgroep te mandateren om de eindbeslissing te nemen inzake de toewijzing van de leverancier. De werkgroep bestaat uit volgende leden: Dhr. Driessen Laurens, Dhr. Franck Stefan, Dhr. Leysen Simon

De syndicus wijst de AV erop dat:

- de werkgroep een eindbeslissing neemt met volstreekte meerderheid (helft + 1) waarbij elk lid van de werkgroep 1 stem draagt. Bij een gelijkheid van stemmen tellen de kwotiteiten die de respectievelijke leden persoonlijk vertegenwoordigen.
- de werkgroep een concreet mandaat heeft dat zich beperkt tot de opdracht zoals omschreven hierboven. Beslissingen omtrent afwijkende kostenverdeelsleutels of financieringen kunnen nooit binnen dit mandaat genomen worden (deze komen enkel een AV toe).

De AV kent een uitzonderlijk mandaat toe aan de voorzitter van deze vergadering om eventuele meerwerken, dewelke verband houden met bovenstaande werken, goed te keuren.

Stemden voor met 16 / 16 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 16 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 16:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

In een vorig agendapunt werd besloten om de werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

In dit agendapunt zal de wijze van betaling / financiering van de werken bepaald moeten worden door de algemene vergadering.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:

Via een éénmalige opvraging

- ☐ op datum van beslissing werkgroep
- 1 met verdeelsleutel lift
- 2 van het bedrag van de verkozen offerte
- 3 de gelden worden opgevraagd bij de eigenaars die eigenaar zijn op het moment wanneer de werkgroep een beslissing neemt

Eventuele meerwerken, goedgekeurd door de voorzitter van deze vergadering, zullen (waar mogelijk) volgens dezelfde financieringsmodaliteit dienen gefinancierd te worden (zoals hierboven beslist) en dit op datum van de goedkeuring van de voorzitter. Indien dezelfde financieringsmodaliteit niet mogelijk blijkt (bv. onvoldoende reservekapitaal in de VME aanwezig), zal de financiering van de meerwerken volgens een andere modaliteit gebeuren en dit na akkoord van de voorzitter van de vergadering.

Stemden voor met 16 / 16 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 16 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 16:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

17 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, waarborgfonds, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Samenvatting:

- **Begroting**: overzicht en sommatie van de te verwachten (normale) werkingskosten ten laste van de gemeenschap.
- **Waarborgfonds**: +/- 40% van de jaarbegroting als 'buffer' op de rekening om de liquiditeiten gedurende het jaar op peil te houden. (Dit is een éénmalig te betalen kapitaal en kan vergeleken worden met het startkapitaal van een firma) Wanneer een mede-eigenaar de VME opnieuw verlaat (door verkoop van zijn kavels) dan zal zijn aandeel in het waarborgfonds opnieuw in mindering gebracht worden in de laatste afrekening.
- **Werkkapitaal (provisies)**: periodieke bijdrage van de mede-eigenaar(s) in de werkingskosten. Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) volledig betaald te worden door zowel de koper

als de verkoper (ongeacht de aktedatum). Later wordt via de jaarafrekening een pondsgewijze verdeling opgesteld op basis van de werkelijke kosten (zie ook *) minus de betaalde voorschotten.

- **Afrekening:** jaarlijks (= na afsluit van elk boekjaar) zal de syndicus de mede-eigenaars een berekening bezorgen van hun aandeel in de effectieve kosten, rekening houdende met hun stortingen gedurende het jaar. De syndicus maakt geen afrekeningen naar huurders toe.

*In geval van verkoop van kavels in het betrokken boekjaar, maakt de syndicus een doorgedreven kostensplitsing op tussen verkoper en koper op basis van een aantal parameters, dewelke zijn:

- Factuurdatum (voor interventiefacturen);
- Aantal dagen eigenaar in boekjaar (voor facturen waarvan de 'looptijd' gelijk loopt met het boekjaar);
- Aantal dagen 'genot' van betrokken levering of dienst (voor facturen waarvan de 'looptijd' niet gelijk loopt met het boekjaar, bv. brandverzekering);
- Afgesproken financiering van investeringen zoals beslist op voorgaande vergaderingen.

Indien verkoper en koper bepaalde afspraken omtrent kostenverdelingen hebben opgenomen in hun compromis of verkoopakte, dienen zij de syndicus hierover te berichten en een kopij van desbetreffend document aan de syndicus te bezorgen als stavingsstuk. Aangezien deze doorgedreven kostensplitsing een aantal interpretaties en manuele handelingen betreft, zal de syndicus deze extra prestaties privaat aanrekenen aan de betrokken partijen (50% verkoper / 50% koper) in hun jaarafrekening en dit conform de bepalingen in de beheersovereenkomst.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaalcost van € 12135

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME € 8761,40 bedraagt.

Om comfortabel te kunnen werken en/ of snel te kunnen reageren op noodsituaties (bv. plots uitvallen CV-installatie, blokkering van een lift / poort, ...), is er 40% van de jaarbegroting in de VME nodig als buffer, zijnde het permanent werkkapitaal. Dit volstaat momenteel.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt € 1,02 / kwo per maand te betalen vanaf 1/7/2026 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 0,98 / kwo per maand)

JALO BEHEER verstuurt, samen met dit verslag, éénmalig de periodieke opvraging werkkapitaal.

De syndicus benadrukt dat er tegen vervalddag niet systematisch een betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke opvragingen van de werkkapitalen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag (vervalddag is telkens 10 dagen na aanvang van de desbetreffende periode) om zodoende een goede werking van de VME te verzekeren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

Wanneer de VME beslist om de voorgestelde begroting niet te volgen of het permanent werkkapitaal niet op te trekken, zal de syndicus een bijkomende vergoeding aan uurtarief aanrekenen wanneer een extra opvraging uitgestuurd moet worden bij liquiditeitsproblemen binnen de VME.

Alle betalingen naar de VME CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE73 1325 3906 9760.

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

18 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van

gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

19 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

De AV wenst niet te sparen.

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)

20 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag, frequentie en verdeelsleutel voor sparen (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 19, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 740 / 740:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

21 Ketenaansprakelijkheid; Beslissing tot het verlenen van een bijzonder mandaat aan de raad en/of de commissaris van de rekening en/of een werkgroep om te beslissen over de toewijzing van hoger besliste contracten voor / werken aan gemeenschappelijke delen, voorwerp van huidige vergadering, wanneer niet voldaan kan worden aan Ketenaansprakelijkheid (meerderheid: 2/3)

Ketenaansprakelijkheid betekent dat elke schakel in de aannemingsketen aansprakelijk kan zijn wanneer illegaal verblijvende derdelanders als werknemer of zelfstandige worden tewerkgesteld. Dat geldt zowel voor de opdrachtgever, de hoofdaannemer als de intermediaire aannemer.

Deze wetgeving is van toepassing op elke binnen- of buitenlandse onderneming die (on)rechtstreeks betrokken is bij activiteiten die worden verricht in het Vlaamse Gewest.

Het maakt met andere woorden niet uit of u een beroep doet op een Belgische of buitenlandse (onder)aannemer; zodra deze activiteiten uitvoert in het Vlaamse Gewest, geldt de wetgeving.

Dit betekent dat de VME geen overeenkomst (contract of werken) mag afsluiten voor activiteiten wanneer men de nodige documentatie niet kan aanleveren.

De algemene vergadering beslist om te stemmen over een mandaat voor de raad van mede-eigendom en/of de commissaris van de rekeningen en/of een werkgroep om te beslissen over de toewijzing van de hoger besliste werken aan gemeenschappelijke delen.

De syndicus verwacht dus een verslag (of opdracht) van de raad van mede-eigendom voorzien van een vaste datum waarop deze beslissing werd genomen.

Stemden voor met 740 / 740 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 740 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 740:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

22 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiëlenberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

23 Bespreking van vragen houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (geen stemming vereist)

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen m.b.t. de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft hieromtrent **geen** vragen / opmerkingen ontvangen.

24 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Uw syndicus zal **GEEN** rondvraag meer uitsturen voor het aanleveren van agendapunten. Er zullen dus **GEEN** suggesties meer opgevraagd worden in aanloop van de algemene vergadering.

De wet voorziet in het Burgerlijk Wetboek Art. 3.87. § 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Deze agendapunten/ voorstellen dienen aan de syndicus schriftelijk kenbaar gemaakt te worden ten minste 3 weken voor de 15-daagse periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten via Dobby.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers).

Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

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

- nihil

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 18h50.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in JALO BEHEER BVBA +.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

Voor de syndicus: