



Camille Huysmanslaan 73 bus 4
2020 ANTWERPEN

ALGEMENE VERGADERING
0030 - CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 te 2020 Antwerpen

ondernemingsnummer 0847.947.076

**d.d. 12 JUNI 2024 OM 18:00 in Appartement [REDACTED] Camille
Huysmanslaan 73 te 2020 Antwerpen**

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

- 8 van de 8 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 1.000 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

- [REDACTED] aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- JALO BEHEER aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : dossierbeheerder Jalo beheer

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

KANTOOR ANTWERPEN Noordersingel 17 | 2140 Antwerpen | Tel 03/257.00.00
KANTOOR KEMPEN 4-wings - Nijverheidsstraat 13| 2260 Westerlo | Tel 014/84.84.57
KANTOOR LIMBURG OffiCenter Genk | Bosdel 54 bus 4 | 3600 Genk | Tel 011/21.44.19

beheer@jalo.be | www.jalo.be | lid BIV (stagiair) nr. 517326 | BTW BE 0862.064.635

Eerste Belgische syndicus met een ISO 9001 kwaliteitslabel voor dienstverlening !

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 Matthias Vandenbosch, geeft toelichting over de financiële rekeningen en zijn 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 Matthias Vandenbosch voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 865 / 865 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 865 stemmen.

Hebben zich onthouden met 135 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 30/04/2024 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 30/04/2024 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/04/2024 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/05/2023 tot 30/04/2024 bedragen 9.470,11 €. 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: Nihil

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 30/04/2024 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 30/04/2024 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 30/04/2024 bedraagt: 8.953,70 €.

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

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 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

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

KANTOOR ANTWERPEN Noordersingel 17 | 2140 Antwerpen | Tel 03/257.00.00

KANTOOR KEMPEN 4-wings - Nijverheidsstraat 13| 2260 Westerlo | Tel 014/84.84.57

KANTOOR LIMBURG OffiCenter Genk | Bosdel 54 bus 4 | 3600 Genk | Tel 011/21.44.19

beheer@jalo.be | www.jalo.be | lid BIV (stagiair) nr. 517326 | BTW BE 0862.064.635

Eerste Belgische syndicus met een ISO 9001 kwaliteitslabel voor dienstverlening !

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: dhr Vandenbosch

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 865 / 865 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 865 stemmen.

Hebben zich onthouden met 135 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 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
- Schoonmaak: Eigen beheer
- Water algemene delen: Water-Link
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: De Lift
- Telefoon lift: via De Lift
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Lazeroms

De VME vroeg ook vergelijkende offertes voor de brandverzekering. De syndicus verkreeg een HDI en B-Cover polis, echter waren deze beiden duurder dan de huidige polis.

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 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

9 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: renovatie leidingen gebouw (meerderheid: 2/3)

De syndicus heeft 7 leveranciers aangeschreven om offerte op te stellen voor deze werken sinds vorige AV. Empower heeft offerte afgeleverd, bij hen komt de renovatie op 59.259,48 euro incl btw.

Stemden voor met 0 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 1.000 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

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

Gelet op de beslissing van de AV in punt 9, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

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

Gelet op de beslissing van de AV in punt 9, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

12 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: liftwerken (meerderheid: 2/3)

Attest historische lift werd bekomen, dus deze werken dienen voor 1/1/2027 uitgevoerd worden. Qualivate en De Lift werden verzocht om met Matthias een afspraak in te plannen. De syndicus heeft momenteel met De Lift afgesproken dat zij een offerte aanleveren voor alle liftechnische opmerkingen en nog niet ivm het afwerken van de liftschacht. Er werd met esthetiek dus nog geen rekening gehouden, de syndicus informeert hoe de eigenaars dit wensen te beslissen.

In dit voorstel zijn enkel de basis zaken mee opgenomen en werden qua liftdeuren geen speciale zaken opgenomen. Indien gewenst kan de VME nog kiezen voor bv een 'big vision' deur met groter glas dan normaal.

De AV keurt de werken van 876,90 euro excl btw reeds goed bij de lift. Verder wensen zij de nieuwe RA af te wachten om zo gerichtere offertes op te vragen.

Stemden voor met 20 / 20 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 20 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 20:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste 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 aannemer / leverancier dienen bepaald te worden dewelke belast wordt met de uit te voeren werken.

De syndicus legt de volgende offertes voor:

- De Lift : 51.827,92 euro excl btw
- De Lift - 876,90 euro excl btw

Na beraadslaging wordt voorgesteld om een stemming te organiseren voor de toewijzing aan leverancier De Lift voor de beperkte werken.

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 20 / 20 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 20 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 20:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

14 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 versturen verslag
- 1 met verdeelsleutel lift
- 2 van het bedrag € 929,51

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 20 / 20 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 20 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 20:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

15 Bespreking en beslissing Asbestattest (meerderheid: 50% + 1)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder.

Iedere VME (met risicobouwjaar) zal **vanaf 1 januari 2027 over een asbestattest moeten beschikken.**

Vanaf 1 januari 2027 zal bij elke verkoop of schenking van een appartement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het appartement zelf.

Vanaf het moment dat de VME over een asbestattest beschikt moet de informatieplicht gerespecteerd worden.

Bij verkoop/ schenking dient de koper/ begiftigde geïnformeerd te worden.

Bij verhuur is de verhuurder verplicht om een kopij van het asbestattest te overhandigen aan zijn huurder

De syndicus had reeds offertes voorzien, echter wenst Matthias ook nog bij een kennis te horen. Matthias, Simon en Laurens zij hier de werkgroep voor.

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

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

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaalkost van € 11.375,00

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.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt € 0,95 / kwo per maand te betalen vanaf 1/7/24 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 0,92 / 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.

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 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

17 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.

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

KANTOOR ANTWERPEN Noordersingel 17 | 2140 Antwerpen | Tel 03/257.00.00

KANTOOR KEMPEN 4-wings - Nijverheidsstraat 13| 2260 Westerlo | Tel 014/84.84.57

KANTOOR LIMBURG OffiCenter Genk | Bosdel 54 bus 4 | 3600 Genk | Tel 011/21.44.19

beheer@jalo.be | www.jalo.be | lid BIV (stagiair) nr. 517326 | BTW BE 0862.064.635

Eerste Belgische syndicus met een ISO 9001 kwaliteitslabel voor dienstverlening !

Art. 3.86 §3 Burgerlijk Wetboek : 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.

De AV is akkoord om GEEN reservekapitaal aan te leggen.

Stemden voor met 1.000 / 1.000 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.000:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)

19 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 van de AV in punt 18, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.000 / 1.000:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

20 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. Betalingstermiin

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 Immobiliënberoepen (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')

21 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.

22 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 per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan verwerken.

- 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.

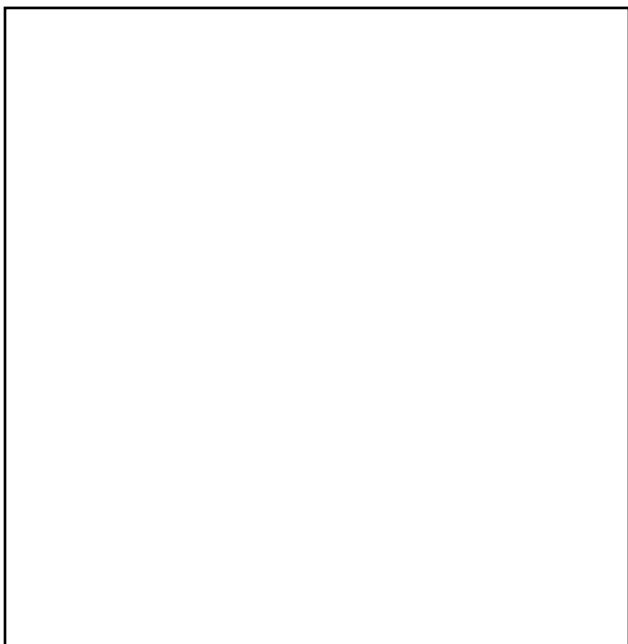
De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- 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:



