



SYNDICUS	RENTMEESTER	IMMO	VERZEKERINGEN
Amerikalei 132 t. 03 238 65 66	2000 Antwerpen f. 03 238 54 53	8u30 - 12u30 info@beheer.be	13u30 - 16u30 www.beheer.be

**KLAJMAN DAN
NASSAUSTRAT 3 BUS3
2000 ANTWERPEN**

ALGEMENE VERGADERING 0027 - MECHELSESTEENWEG 210 te 2018 Antwerpen

ondernemingsnummer 0829.729.684

**d.d. 28 FEBRUARI 2023 OM 18:00 in BEHEER BV, AMERIKALEI 132 te 2000
Antwerpen**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt BEHEER BV 2865 + vast dat:

- 8 van de 11 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 920 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

BEHEER BV 2865 + verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 0027 - MECHELSESTEENWEG 210.

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

- Mevr. Fockedeij aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Beheer aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer: n.v.t.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte 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, of het college van commissarissen, geeft toelichting over de financiële rekeningen en zijn / haar controle-opdracht.

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

Volgende opmerkingen worden gemaakt:

- rappelkosten worden ten onrechte aangerekend aan de eigenaars, namelijk aan volgende eigenaars: Filip Houtekier (2), Diericksxens (1), Verleyen (2) (motivatie waarom terecht)
- factuur Roofservice Company ontbreekt, in het vorig boekjaar werd 9.345,12 euro afgeboekt en in het huidig boekjaar 6.895,52 euro. Het eindbedrag komt niet overeen met de goedgekeurde offerte.
- de factuur van Beheer voor het opmaken van het EPC GD werd aangerekend aan 187,50 i.p.v. 175 euro zoals besproken op de vorige algemene vergadering
- de factuur van We Love Buildings voor het EPC gemene delen staat 2x in de afrekening

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

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de commissaris, Mevr. VERLEYE STIJN, FOCKEDEY IRENA voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

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

Stemden voor met 812 / 812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 108 / 920:

FOCKEDEY IRENA (5 - kwot. 108,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 31/10/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/10/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/11/2021 tot 31/10/2022 bedragen 21.201,35 €, onder aftrek van de privatieve kosten. 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.

De afrekening kan goedgekeurd worden onder het voorbehoud van het ontvangen van de vervolg factuur van het dak van Roofservice Company en rechtekking van de overige opmerkingen besproken onder punt 2.

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 MECHELSESTEENWEG 210 zijnde: BE37 2200 2157 2028.

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 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 31/10/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 31/10/2022 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 31/10/2022 bedraagt: 11.863,20 €.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer.

Décharge aan de syndicus behoudens opmerkingen vermeld onder punt 2 en punt 4.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: mevrouw Fockedeij en meneer Verleye

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; 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 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

8 Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby" (meerderheid: 50% + 1)

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschuiven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Beheer op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf datum waardoor we genoodzaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen €11 op maandbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.

De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verder gezet.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

9 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De afgevaardigde van Beheer meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen / opmerkingen van de mede-eigenaars.

Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van één jaar en 3 maanden met ingang vanaf 1 maart 2023 en einde op 1 juni 2024.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Beheer . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Beheer .

De algemene vergadering beslist om Beheer aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

10 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De syndicus informeert de AV erover dat:

de RVM binnen zijn mandaat een eindbeslissing neemt met volstreekte meerderheid (helft + 1) waarbij elk lid van de RVM 1 stem draagt. Bij een gelijkheid van stemmen tellen de kwotiteiten die de respectievelijke leden persoonlijk vertegenwoordigen.

elke mede-eigenaar die zich kandidaat stelt om te zetelen in de RVM hiermede eveneens zijn uitdrukkelijke akkoord geeft om zijn / haar minimale contactgegevens (naam, adres, tel, GSM, mailadres) door te geven aan derden, in het kader van de uitoefening van zijn / haar taak als lid van de RVM (bv. doorverwijzen van andere eigenaars naar de RVM in geval van vragen, problemen,.....)

10,20 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10,30 Oprichting raad van mede-eigendom (< 20 app) (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering dient zich uit te spreken of ze de oprichting van een raad van mede-eigendom wenselijk acht.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10,40 Bespreking en samenstelling raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering beraadslaagt over het aantal leden dewelke zullen zetelen in de raad van mede-eigendom. Er wordt voorgesteld om **2 leden** te laten zetelen in de raad; met name:

- mevrouw Fockedeij

- mevrouw Dierckxsens

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11 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 VIVIUM

- Water algemene delen: Waterlink

- Elektriciteit algemene delen: Electrabel

- Onderhoud lift: Kone

- Keuring lift: Konhef

- Nazicht afvoeren / riolering: Hollants

- Beerruimen: Aerts & Verstraeten

- Slotenmaker: Anwerp Security

- Conciërge: AZARIOUH SOBIHA

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 : raad van mede-eigendom

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

12 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: schilderen volledige traphal van beneden tot boven en schilderen van alle liftdeuren (meerderheid: 2/3)

Dit punt werd op de agende geplaatst op vraag van de vorige algemene vergadering dd. 22/09/2022.

De vergadering dient zich uit te spreken of ze deze werken wenselijk acht.

Dit punt wordt opnieuw besproken op de volgende algemene vergadering.

Stemden voor met 0 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 920 / 920 stemmen.

FOCKEDEY IRENA (5 - kwot . 108,), TEYSEN-DAEMS (2 - kwot . 108,), NIEBERDING (7 - kwot . 108,), RECHTSKUNDIG WEEKBLAD (6 - kwot . 108, GAR. 3 - kwot . 14,), VERLEYE STIJN (8 - kwot . 108,), RISKÉ - DIERCKSXENS (1 - kwot . 108,), DE RIDDER (GAR.2 - kwot . 14,), HOUTEKIER PHILIP (4 - kwot . 108, GAR.6 - kwot . 14, 3 - kwot . 108, GAR.5 - kwot . 14,)

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

12,10 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:

- Edifix: 16.311,76 euro inclusief btw
- Abbico Service: offerte werd nog niet ontvangen
- Painting Service Company: offerte werd nog niet ontvangen

Na beraadslaging wordt voorgesteld om een stemming te organiseren voor de toewijzing aan leverancier

De AV wenst een werkgroep / de RVM / de commissaris, ... te mandateren om de eindbeslissing te nemen inzake de toewijzing van de leverancier. De werkgroep / RVM bestaat uit volgende leden:

De opdracht van de werkgroep / RVM / commissaris wordt als volgt omschreven:

De syndicus wijst de AV erop dat:

- de werkgroep / RVM / commissaris een eindbeslissing neemt met volstreekte meerderheid (helft + 1) waarbij elk lid van de werkgroep / RVM 1 stem draagt. Bij een gelijkheid van stemmen tellen de kwotiteiten die de respectievelijke leden persoonlijk vertegenwoordigen.
- de gemandateerde werkgroep / RVM / commissaris zijn eindbeslissing aan de syndicus dient mee te delen uiterlijk tegen .../.../....
- de werkgroep / RVM / commissaris 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).

Gelet op de voorgaande beslissing is dit punt niet langer aan de orde.

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 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 920 / 920:

FOCKEDEY IRENA (5 - kwot . 108,), TEYSEN-DAEMS (2 - kwot . 108,), NIEBERDING (7 - kwot . 108,), RECHTSKUNDIG WEEKBLAD (6 - kwot . 108, GAR. 3 - kwot . 14,), VERLEYE STIJN (8 - kwot . 108,), RISKÉ - DIERCKSXENS (1 - kwot . 108,), DE RIDDER (GAR.2 - kwot . 14,), HOUTEKIER PHILIP (4 - kwot . 108, GAR.6 - kwot . 14, 3 - kwot . 108, GAR.5 - kwot . 14,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

12,20 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad en/of de commissaris van de rekening en/of een werkgroep (meerderheid: 2/3)

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.

Gelet op de voorgaande beslissing is dit punt niet langer aan de orde.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 920 / 920:

FOCKEDEY IRENA (5 - kwot. 108,), TEYSEN-DAEMS (2 - kwot. 108,), NIEBERDING (7 - kwot. 108,), RECHTSKUNDIG WEEKBLAD (6 - kwot. 108, GAR. 3 - kwot. 14,), VERLEYE STIJN (8 - kwot. 108,), RISKÉ - DIERCKSXENS (1 - kwot. 108,), DE RIDDER (GAR.2 - kwot. 14,), HOUTEKIER PHILIP (4 - kwot. 108, GAR.6 - kwot. 14, 3 - kwot. 108, GAR.5 - kwot. 14,)

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

12,30 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 / /
- 1 met verdeelsleutel kwo
 - 2 van het bedrag €
- Dit is het juiste bedrag van de goedgekeurde offerte
- 1 Dit is het maximum bedrag dat aan de werken mag besteed worden (indien er nog geen goedgekeurde offerte voorligt)
 - 2 Dit is het bedrag van het mandaat waarbinnen de werkgroep / RVM / commissaris een keuze mag maken

Via een opname uit het spaarfonds

- op datum :
- 1 met verdeelsleutel kwo
 - 2 van het volledige bedrag van de factuur/facturen

(Belangrijke opmerking: Indien het saldo van het spaarfonds onvoldoende zou zijn of de samenstelling van het spaarfonds niet zou toelaten om het volledige bedrag hieruit op te nemen, zal het resterende bedrag via een extra opvraging opgevraagd worden op dezelfde datum en volgens dezelfde verdeelsleutel)

Via het reguliere werkkapitaal (gezien het relatief lage bedrag < € 500)

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.

Gelet op de voorgaande beslissing is dit punt niet langer aan de orde.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 920 / 920:

FOCKEDEY IRENA (5 - kwot. 108,), TEYSEN-DAEMS (2 - kwot. 108,), NIEBERDING (7 - kwot. 108,), RECHTSKUNDIG WEEKBLAD (6 - kwot. 108, GAR. 3 - kwot. 14,), VERLEYE STIJN (8 - kwot. 108,), RISKÉ - DIERCKSXENS (1 - kwot. 108,), DE RIDDER (GAR.2 - kwot. 14,), HOUTEKIER PHILIP (4 - kwot. 108, GAR.6 - kwot. 14, 3 - kwot. 108, GAR.5 - kwot. 14,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

13 Bespreking problematiek schacht buurgebouw Mechelsesteenweg 210A (geen stemming vereist)

Dit punt werd op de agenda geplaatst op vraag van eigenaar mevrouw Daems Cathy. Mevrouw heeft opnieuw een lekkage

gehad in haar appartement afkomstig van het buurgebouw Mechelsesteenweg 210A. De oorzaak werd aangeduid door een lekdetectie expert en nadien tijdelijk hersteld door de firma Comtis. De volledige renovatie van deze schacht werd goedgekeurd door de algemene vergadering van VME Mechelsesteenweg 210A op 31/01/2023 en zal uitgevoerd worden door de firma Comtis in april.

14 Toelichting asbestattest (geen stemming vereist)

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. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

15 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 €24.200,00.

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 2.640,00.

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.

Daarom stelt de syndicus voor om het permanent werkkapitaal op te trekken naar 40 % oftewel naar een totaalbedrag van € 9.680,00. Er dient aldus éénmalig € 7.040 bijgestort te worden volgens aandelen.

Bij goedkeuring zal de betaalluitnodiging voor het permanent werkkapitaal bij te storten per onmiddellijk opgevraagd worden en meegestuurd worden met het verslag van deze vergadering. Het permanent werkkapitaal dient (éénmalig) betaald te worden binnen de 10 dagen na ontvangst van het verslag van deze Algemene Vergadering.

Dit bedrag dient éénmalig door elke mede-eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening op het ogenblik dat de mede-eigenaar de vereniging van mede-eigenaars verlaat (verkoop van de kavel).

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord met deze éénmalige opvraging van € 7.040,00 maar wel met een éénmalige opvraging van 2.360 euro per onmiddellijk. Dit maakt dat het permanent werkkapitaal op een totaal van 5.000 euro komt te staan.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt € 6.000 per kwartaal (ofwel 2.000 euro/maand of 24.000 euro/jaar) te betalen vanaf de eerstvolgende opvraging (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 5.000 euro per kwartaal)

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.

De vergadering beslist om het werkkapitaal niet te verhogen maar te behouden aan het huidig ritme van 5.000 euro per kwartaal.

Alle betalingen naar de VME MECHELSESTEENWEG 210 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE37 2200 2157 2028.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Momenteel wordt er 4.000,00 euro gespaard in de VME op jaarbasis. De stand op 31/10/2022 is 6.076,91 euro.

16,10 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

De vergadering beslist om verder te sparen.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)

16,20 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)

Huidige situatie van het reservekapitaal in de VME:

Op het einde van het vorig boekjaar bedraagt het reservekapitaal: € 6.076,91

Momenteel wordt er gespaard in de VME.

Het spaarbedrag bedraagt momenteel € 4.000 op jaarbasis wat voldoet aan het wettelijk minimum van 5%.

De vergadering beslist om verder te sparen aan het huidige ritme van 4.000 euro op jaarbasis.

Stemden voor met 920 / 920 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 920 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 920:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

17 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

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

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- 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')

Achterstallen op datum AV:

Rechtskundig weekblad: 904,13 euro

Teysen-Daems: 906,75 euro

Van Den Eynde Nick: 1071,87 euro

Zoals vermeld in het verslag van de algemene vergadering dd. 20/09/2022 is er een juridische procedure lopende voor de inning van de achterstallen van mede-eigenaar 9e verdieping.

18 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.

19 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 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:

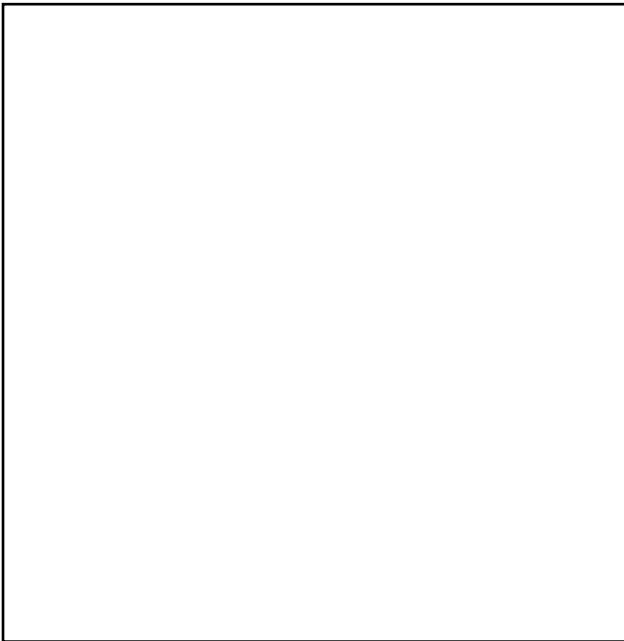
- er wordt meer en duidelijkere communicatie verwacht vanuit Beheer

- het EPC GD en getekend beheerscontract wordt meegestuurd in bijlage van het verslag

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 21h00.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in BEHEER BV 2865 +.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

Eline Kalfus



Bijlagen van het proces-verbaal:

- *Beheerscontract 2023-2024*
- *EPC GD*