

Vereniging van Mede-Eigenaars

(0115-A) VME Hoogboomsteenweg

Hoogboomsteenweg 4-14
2950 Kapellen (Antw.)
KBO: 0.850.460.762
Bank: BE28 0689 3123 8120 BIC: GKCCBEBB



Janssen & Janssen Beheer

Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44
BIV: 510.971

GDPR gevoelige data, uitleve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/14

Datum: 15-03-2023 om 19:00

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 577-6 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 totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Er wordt gestemd d.m.v. stemkastjes. De mede-eigenaars worden verzocht om zich bij elke nee-stem of onthouding duidelijk kenbaar te maken.

Voorafgaand of bij aanvang van deze vergadering werd er geen protest aangetekend tegen de oproeping en/of agenda.

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		10
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ven Axel	12
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		10
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vandaele Guido	12
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Declercq Godelieve	12
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vandaele Guido	12
[REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 15-03-2023 om 19:00

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		14
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		22
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		22
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lenaerts Gerd	12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		10
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Declercq Godelieve	12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kiriloff	10
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dhr. Goossenaerts	12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vandaele Guido	12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vandaele Guido	12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		10
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		14
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 3/14

Datum: 15-03-2023 om 19:00

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matthysen Stan	12

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 34 Van totaal 57
 Aandelen aanwezig 422 Van totaal 704 Aandelen % 59.94%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Ondertekening van de aanwezigheidslijst.

Aan alle stemhouders wordt gevraagd om de aanwezigheidslijst te ondertekenen en desgevallend ook hun volmachten af te geven.
 Bij een hybride/digitale vergadering wordt de aanwezigheidslijst aangevuld/ingevuld op basis van de geprojecteerde namen.
 Er wordt geacht dat alle ingelogde personen ook daadwerkelijk stemhoudende mede-eigenaars zijn.

1 Samenstelling bureau.

1.1	Benoeming voorzitter.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
<i>Telling</i>	422 van 422	<i>Resultaat</i>	100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1
				<i>Besluit</i> Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt volgende benoeming [REDACTED]
 Voor-stem: u bent akkoord met deze benoeming
 Tegen-stem: u bent niet akkoord met deze benoeming
 Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

1.2	Benoeming secretaris.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		410	0	12
<i>Telling</i>	410 van 410	<i>Resultaat</i>	100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1
				<i>Besluit</i> Aangenomen

Onthouding van: Vrints Maria Henriette (12 aandelen);
 De algemene vergadering bespreekt volgende benoeming: Janssen & Janssen.
 Voor-stem: u bent akkoord met deze benoeming
 Tegen-stem: u bent niet akkoord met deze benoeming
 Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

1.3	Benoeming stemopnemer.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
<i>Telling</i>	422 van 422	<i>Resultaat</i>	100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1
				<i>Besluit</i> Aangenomen

Datum: 15-03-2023 om 19:00

De algemene vergadering bespreekt volgende benoeming [REDACTED]

Voor-stem: u bent akkoord met deze benoeming

Tegen-stem: u bent niet akkoord met deze benoeming

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

2. Commissaris van de Rekeningen

Art. 577-8/2.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

2.1 Verslag

Aangesteld Commissaris van de Rekeningen [REDACTED]

De commissaris geeft toelichting over de opdracht en de financiële rekeningen.

Volgende documenten werden overgemaakt: kostenlijst, balans, proef en saldbalans, alle facturen, stand van de financiële rekeningen en op verzoek alle nodige documenten dewelke nodig geacht.

Er worden volgende opmerkingen geformuleerd: zie verslag.

De commissaris kan de rekeningen van het afgelopen boekjaar goedkeuren.

2.2 Kwijting

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

422

0

0

Telling 422 van 422

Resultaat 100,0 %

Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt kwijting te verlenen aan de Commissaris van de Rekeningen.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

2.3 Aanstelling Commissaris van de Rekeningen

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

422

0

0

Telling 422 van 422

Resultaat 100,0 %

Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van: Dhr. Ven.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

3 Boekhouding

3.1 Bespreking en goedkeuring kostenlijst afgesloten boekjaar

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

378

44

0

Telling 378 van 422

Resultaat 89,6 %

Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

Niet akkoord: Seeuws Boekhoudkantoor (10 aandelen); Amorgaste Diane (12 aandelen); Rulas bvba (10 aandelen); Kiriloff (12 aandelen);

Datum: 15-03-2023 om 19:00

De kostenlijst werd voorafgaand deze vergadering verstuurd en wordt besproken.

Datum kostenlijst: 01/03/2023

Periode kostenlijst: 01/01/2022 - 31/12/2022

Totaal kostenlijst: 124.794,57 euro

De syndicus overloopt de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels. De gestelde vragen worden beantwoord.

Volgende opmerkingen worden doorgegeven: geen.

Volgende correcties worden door de syndicus doorgevoerd: geen.

Gelet het ontbreken van tussenmeters voor het water wordt blok A afgerekend voor het vermoeden van een lek op een binneninstallatie. Zij zijn hiermee niet akkoord, doch kan de syndicus thans op basis van de huidige gekende gegevens geen andere verdeling opmaken. De eigenaar van het vermoedelijke lek wordt hierover gecontacteerd, mogelijks kan een lektarief worden toegepast, hetzij een compensatie bekomen worden.

De algemene vergadering wordt verzocht hun goedkeuring te geven van de besproken kostenlijst en de gehanteerde verdeelsleutels.

Voor-stem: u bent akkoord met de kosten en verdeelsleutels

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de kosten en verdeelsleutels

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

3.2 Bespreking en goedkeuring balans afgesloten boekjaar.		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
Telling	422 van 422	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De balans werd voorafgaand de vergadering toegestuurd en wordt besproken.

Balansdatum: 01/03/2023

Balanstotaal: 1.044.751,72 euro

De algemene vergadering wordt verzocht tot goedkeuring.

Voor-stem: u bent akkoord met de balans

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de balans

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

3.3 Bespreking vragen privatieve afrekening.

De mede-eigenaars krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen over hun privatieve afrekening.

Volgende bemerkingen, dewelke leiden tot aanpassing van de voorliggende kostenlijst en balans: geen, behoudens de bemerking rond waterverdeling blok A (zie bemerking kostenlijst).

4 Raad van Mede-eigendom.

Art. 577-8/1.

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kovens met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars,

Datum: 15-03-2023 om 19:00

een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

4.1	Aantal leden.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
<i>Telling</i>	422 van 422	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt het aantal leden vast te leggen op 6.

Voor-stem: u bent akkoord met het aantal leden

Tegen-stem: u bent niet akkoord met het aantal leden

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

4.2	Benoeming leden.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
<i>Telling</i>	422 van 422	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt de benoeming van volgende leden:

eigenaar	omschrijving
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Voor-stem: u bent akkoord met de benoemingen

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de benoemingen

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

4.3	Toekennen mandaten.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
<i>Telling</i>	422 van 422	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt om de Raad volgende bijkomende mandaten te geven:

- te beschikken over een budget van 1000 euro per boekjaar, dit om voorvallende aankopen/herstellingen te doen dewelke het gemeenschappelijk nut dienen;
- te beschikken over een budget van 10000 euro per boekjaar, dit om visuele opfrissingswerken te doen dewelke het gemeenschappelijk nut dienen (herhaling vorig jaar);
- werken uit te (laten) voeren, deze voor zoveel en in die mate deze dringend of noodzakelijk zijn en het gemeenschappelijk nut dienen;
- werken te (laten) controleren voor zoveel en in die mate deze werden uitgevoerd in het kader van gemeenschappelijk nut.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Datum: 15-03-2023 om 19:00

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

4.4 Kwijting.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	422	0	0
Telling 422 van 422	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering wordt verzocht om de Raad en de syndicus décharge te verlenen, dit voor haar handelen tijdens de periode van het mandaat.

Voor-stem: u bent akkoord met de décharge

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de décharge

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

5 Algemene vergadering.

5.1 Vastleggen datum volgende algemene vergadering.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	422	0	0
Telling 422 van 422	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt de volgende algemene vergadering te houden op een datum binnen de 15-daagse periode. De syndicus zal tijdig een datum doorsturen.

Voor-stem: u bent akkoord met de datum

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de datum

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

6 Onderhouds- en dienstenovereenkomsten.

6.1 Bespreking en (her)aanstelling leveranciers.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	422	0	0
Telling 422 van 422	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Volgende onderhoudscontracten worden besproken en verlengd tot de volgende AV, tenzij de initiële overeenkomst een langere termijn kent.

- Elektriciteit: Engle
- Water: Pidpa
- Brandbeveiliging: Icadis
- Verzekering: B-Cover (blokpolis), AG Insurance (BA) en Axa (Raad en Commissaris)
- Sanitair en ruiming: Peters (ruiming), ComTIs (onderhoud pompen)
- Poets: C-Maxi
- Bank: Belfius
- Tuin: Opti-tuin
- Lift: Konhef en Dalatec
- Syndicus: Janssen & Janssen (verlenging mandaat)

Datum: 15-03-2023 om 19:00

- Eigenaarsplatform: Cloud Computer Company
- Dak: Dakwerken Jan Janssens (onderhoud dak)
- Poort: De Poortenhersteller (na opdracht)
- De vergoeding van de Raad blijft behouden
- De vergoeding van de CVDR wordt verhoogd naar 95 euro per maand

De syndicus behoudt zich tevens het recht om bepaalde onderhoudswerken te gelasten indien deze bij wet voorzien zijn, dit in naam en voor rekening van de VME.

- De verkeersspiegel wordt 0,5 meter hoger geplaatst.
- Per appartement wordt een privatieve watermeter geplaatst, deze digitaal met aflezing op afstand - dit gelet de oneerlijke waterverdeling volgens gelijke delen.
- Het snoeien van de haag kant Antwerpsesteenweg wordt gevraagd.
- Er wordt gevraagd om de trappenhal van ingang 8 2x per maand uit te voeren.

Voor-stem: u bent akkoord met de toewijzingen

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de toewijzingen

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

6.2	Kwijting syndicus.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
Telling	422 van 422	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De algemene vergadering wordt verzocht om kwijting te verlenen aan de syndicus, dit voor zijn handelingen over het afgesloten boek- en werkingsjaar.

6.3	Bespreking en goedkeuring speciale mandaten voor kleine aankopen en herstellingen/verbeteringen, vaststellen bedrag.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
Telling	422 van 422	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt om de syndicus, voorzitter en/of commissaris het mandaat te geven om te kunnen beslissen over kleine aankopen tot een maximum van 1000 euro per boekjaar, en dit voor zaken dewelke het algemeen nut dienen.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

7. Financiële.

7.1	Bespreking en goedkeuring begroting, vaststellen provisies boekjaar.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		422	0	0
Telling	422 van 422	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Informatief op verslag:

Datum: 15-03-2023 om 19:00

Begroting: overzicht van de te verwachten werkingskosten ten laste van de gemeenschap.

Werkingskapitaal (waarborgfonds) : bufferkapitaal op de rekening om de liquiditeiten gedurende het jaar op peil te houden. (Dit is een éénmalig te betalen kapitaal). Wanneer een mede-eigenaar de VME verlaat (door verkoop van zijn kavels) dan zal zijn aandeel in het waarborgfonds in mindering gebracht worden in de laatste afrekening waarin hij dient bij te dragen.

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 verdeling opgesteld op basis van de werkelijke kosten minus de betaalde voorschoten.

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 wordt een pro-rata afrekening opgemaakt dewelke onderhavig aan een bijkomende prestatie (50 euro per partij).

De algemene vergadering bespreekt:

Begroting lopend boekjaar: 115326,49 euro

Werkkapitaal (provisies): 127001,60 euro (ongewijzigd)

Opvraging vanaf: 01/04/2023

Werkingskapitaal (éénmalige inleg): 15000 euro (reeds volstort)

De syndicus krijgt het mandaat om in voorkomend en uitzonderlijke geval een piek in de facturatie op te vangen door het tijdelijk overschrijven van gelden van de spaarrekening naar de zichtrekening, dit middels sluitend stuk. Deze gelden worden zodra als mogelijk teruggestort naar de spaarrekening, aldus van zodra het saldo van de zichtrekening dit toelaat.

Informatief op verslag:

Janssen & Janssen benadrukt dat er tegen vervalddag geen betalingsuitnodiging verstuurd wordt. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden deze bijdragen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag (vóór de 7^e van de maand waarop deze provisie van toepassing is) om zodoende een goede werking van de VME te vrijwaren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen. Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor de lopende periode volledig vereffend te worden door diegene die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is. De voorschotten worden nooit pro rata verrekend.

Alle betalingen naar de VME dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING, dit voor het werkkapitaal en werkingskapitaal, en telkens met vermelding van de juiste mededeling. Betalingen zonder of met een verkeerde mededeling kunnen een vertraging in de verwerking van uw betaling met zich meebrengen. Zulke vertraging kan geenszins een vrijstelling van herinneringskosten geven.

Voor-stem: u bent akkoord met de begroting en werkkapitaal

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de begroting en werkkapitaal

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

7.2	Bespreking en goedkeuring begroting investeringen en vaststelling reservekapitaal, wijze van opvragen.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		422	0	0			
Telling	422 van 422	Resultaat	100,0 %	Aandelen verlost	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Informatief op verslag:

Deze begroting op lange termijn behelst een goedkeuring van een (langlopende) aflossingstabel en investeringen in de toekomst. De syndicus legt voor en licht de investeringen toe.

Bij verkoop dient het opgevraagde reservekapitaal voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) volledig betaald te worden

Datum: 15-03-2023 om 19:00

door de eigenaar die eigenaar is op het moment van de opvraging. Het opgebouwde reservekapitaal wordt integraal overgedragen naar de nieuwe eigenaar op het moment van de verkoop (aktedatum).

De syndicus bespreekt de verplichting tot aangroei van het reservekapitaal, dit met minimaal 5% van de totale kosten van vorig jaar, tenzij de mede-eigenaars met minstens 4/5de meerderheid een aangroei verwerpen.

De algemene vergadering bespreekt:

Totaal reservekapitaal einde vorig boekjaar: 40336,86 euro
 Begroting lopend boekjaar: 6197,60 euro
 Provisies (aangroei): 1549,40 euro per kwartaal (ongewijzigd)
 Opvraging vanaf: 01/04/2023

Informatief op verslag:

Janssen & Janssen benadrukt dat er tegen vervalddag geen betalingsuitnodiging verstuurd wordt. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden deze bijdragen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag (vóór de 7^e van de maand) om zodoende een goede werking van de VME te vrijwaren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

Alle betalingen naar de VME dienen uitsluitend te gebeuren op de VME SPAARREKENING, dit voor het reservekapitaal, en telkens met vermelding van de juiste mededeling. Betalingen zonder of met een verkeerde mededeling kunnen een vertraging in de verwerking van uw betaling met zich meebrengen. Zulke vertraging kan geenszins een vrijstelling van herinneringskosten geven.

Voor-stem: u bent akkoord met de investeringsbegroting en de opvraging van het reservekapitaal

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de investeringsbegroting en de opvraging van het reservekapitaal

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

8 Bespreking voorheen goedgekeurd werken, aanstelling leveranciers, wijze van betaling

Art. 577-7.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen :

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

De syndicus informeert over de vereiste meerderheden voor werken:

- 2/3de voor gewone werken;
- 1/2de + 1 voor werken dewelke opgelegd door een wetgeving;
- 1/2de + 1 voor de aanstelling van de uitvoerende leverancier;
- 4/5de voor een mogelijke wijziging van de kostenverdeling n.a.v. deze werken.

De werken worden in één agendapunt ter stemming gebracht, doch wordt er gewaakt dat de nodige meerderheden worden behaald indien nodig.

8.1	Herstellen roosters garagepoort.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		362	60	0

Telling 362 van 422 Resultaat 85,8 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord: 

De algemene vergadering bespreekt de renovatie van de metalen roosters aan de garagepoort en om deze te vervangen door inox roosters.

Aangestelde leverancier: in regie, mandaat raad voor keuze leverancier

Wijze van betaling: via reservekapitaal

Verdeling van de kosten: basis volgens aandelen

Datum: 15-03-2023 om 19:00

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
 Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
 Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

8.2	Muren waterdicht maken (kelder), dit op 4 plaatsen waar waterinfiltratie werd waargenomen.	Akkoord 422	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	422 van 422	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt om op de 4 vastgestelde plaatsen de scheuren te behandelen ten einde deze opnieuw waterdicht te maken en om ter hoogte van de vastgestelde waterinfiltraties de muren en de vloer bij wijze van test te behandelen met een steenverzadigend product.

Aangestelde leverancier: Janssen & Janssen
 Wijze van betaling: via reservekapitaal
 Verdeling van de kosten: basis volgens aandelen

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
 Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
 Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem


8.3	Schouwreiniging alle schouwen en nakijken op niet goedgekeurde intubaties.	Akkoord 422	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	422 van 422	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt de reiniging van alle schouwen alsook de inspectie op niet goedgekeurde intubaties.

Aangestelde leverancier: in regie
 Wijze van betaling: uit kas
 Verdeling van de kosten: basis volgens aandelen

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
 Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
 Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw

8.4	Plaatsing nieuwe deuropomp kelder ingang 8.	Akkoord 10	Niet akkrd 50	Onthouding 0
Telling	10 van 60	Resultaat 16,7 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Verworpen

Niet akkoord: 

De algemene vergadering bespreekt de plaatsing van een nieuwe deuropomp kelder ingang 8.

Aangestelde leverancier: Taki
 Wijze van betaling: uit kas
 Verdeling van de kosten: app ingang 8 (blok c)

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
 Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
 Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Datum: 15-03-2023 om 19:00

8.5	Plaatsen van een bijkomend stopcontact of verzwaren van de elektriciteitsleiding van het stopcontact in de garage, dit voor werken van gemeenschappelijk nut.	Akkoord 422	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 422 van 422 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt het stopcontact in de kelder te verzwaren naar 16 ampere.

Aangestelde leverancier : Den Elektriker
Wijze van betaling: uit kas
Verdeling: basis volgens aandelen

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

8.6	Isolatie buitenmuren.	Akkoord 290	Niet akkrd 70	Onthouding 0
------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------	------------------------

Telling 290 van 360 Resultaat 80,6 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord: [Redacted]

De algemene vergadering bespreekt niet het isoleren van de buitengevel met spouwisolatie, doch het gelasten van een neutrale energiestudie (dit voor isolatie van vloerplaat en gevels).

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

8.7	Doorboren van de betonnen vloerplaat voor het aanleggen van privaatieve verwarming.	Akkoord 224	Niet akkrd 154	Onthouding 44
------------	---	-----------------------	--------------------------	-------------------------

Telling 224 van 378 Resultaat 59,3 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Verworpen

Niet akkoord: [Redacted]

Onthouding van: [Redacted]

Een GLV- eigenaar wenst de heraanleg van zijn verwarmingsbuizen. Dit door gebruik te maken van het kelderplafond en via enkele privaatieve kelders. Aldus wenst hij van uit zijn appartement enkele doorboringen te maken door de vloerplaat van het GLV (plafond kelder), het buizenstelsel via het kelderplafond te laten lopen om daarna terug middels doorboring in zijn app een aansluiting te maken.

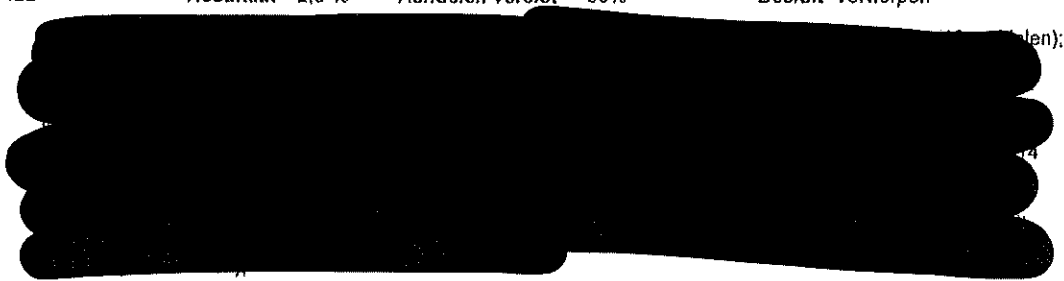
De algemene vergadering bespreekt de goedkeuring.
Voor-stem: u bent akkoord met de werken
Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken
Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Datum: 15-03-2023 om 19:00

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
9 Toelichting mogelijkheden plaatsen van privatieve zonnepanelen, desgevallend opstart traject toekenning privatieve gebruiksrechten op het gemeenschappelijk dak.	12	410	0

Telling 12 van 422 Resultaat 2,8 % Aandelen vereist 80% Besluit Verworpen

Niet akkoord:



De syndicus licht de mogelijkheden toe voor het plaatsen van privatieve zonnepanelen. Een mogelijkheid is om een exclusief genotsrecht op het dak toe te kennen aan de betrokken mede-eigenaar. De titularis van een exclusief gebruiks- en genotsrecht is geen eigenaar van dat deel van de gemene delen. Er mogen dus geen daden van beschikking gesteld worden door deze mede-eigenaar. Hij kan het dus niet verkopen of een vruchtgebruik op vestigen. Bijkomend mag er geen wijziging aan de bestemming worden aangebracht zonder opnieuw toestemming van de algemene vergadering.

De Algemene Vergadering zal over het exclusief genotsrecht moeten beslissen met een 4/5de meerderheid. Het gaat hier immers over een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan.

Bijkomend dient e.e.a. verrat te worden in een wijzigende basisakte met inbegrip van de verdeling van het dak in 60 gelijke delen alsook andere afspraken met betrekking tot plaatsing, onderhoud,...

De algemene vergadering bespreekt het toekennen van privatieve gebruiksrechten op het gemeenschappelijke dak, goedkeuring der werken en de opmaak van een wijzigende basisakte.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

10 Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht.

Er werden geen agendapunten ingediend.

11 Varia.

Omtrent de punten onder 'Varia' kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus ter voorbereiding van een volgende algemene vergadering. Volgende variapunten worden besproken:

- het bellenbord dient gefatsoeneerd te worden --> de blokverantwoordelijken zullen dit regelen.
- de syndicus zal het dossier Pldpa (waterverbruik ingang 4) verder behartigen.
- de boom (den) achteraan komt tegen de ramen, deze wordt ingekort.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 15-03-2023 om 19:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Bepaling en wijze waarop mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet privative documenten of gegevens van mede-eigendom.

De mede-eigenaars kunnen inzage nemen in alle niet privative documenten/gegevens van de VME op het kantoor te Merksem, dit ná voorafgaande afspraak.

Bijkomend stelt de syndicus het beveiligd eigenaarsplatform ter beschikking waarop de mede-eigenaars 24/7 alle documenten (gemeenschappelijke en zijn privative) kan terugvinden, alsook alle verwerkte facturen, overeenkomsten, offertes, statuten,...

De toegang is beveiligd middels persoonlijke inlogcode en paswoord hetwelk reeds individueel werd doorgegeven.

Gelet de GDPR wetgeving kan de syndicus geen individuele paswoorden bekijken en aanmaken, doch kan u dit via het startscherm van het platform terug opvragen en wijzigen.

Op eenvoudig verzoek kan de syndicus de uitnodiging tot toegang op het platform toesturen.

De syndicus benadrukt dat u als eigenaar/verhuurder hun huurder(s) dient te informeren aangaande de punten van vergadering welke deze huurder(s) aanbelangen.

Tenzij u een rentmeesterovereenkomst heeft afgesloten met de syndicus, kan en mag de syndicus geen afrekening overmaken aan de huurder(s).

De syndicus kan en mag ook niet aangeven welke kosten dienen aangerkend te worden aan uw huurder(s) gelet dit dient vastgesteld te worden in een overeenkomst tussen huurder en verhuurder.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt, na het voorlezen van de notulen, afgesloten door de syndicus.

De voorzitter en/of de nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid.

Einde verslaggeving.

Notitie voor de syndicus:

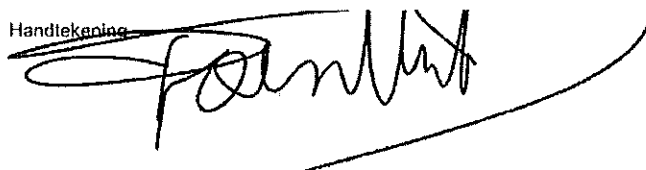
- Boekhouding goedgekeurd
- Boekhouding goedgekeurd onder voorwaarden:
- Boekhouding niet goedgekeurd met reden:
- Terugbetalingen kunnen gebeuren (mits toereikend saldo bank)
- Leveranciers werden gewijzigd
- Blokpolis werd gewijzigd
- Werkkapitaal werd gewijzigd
- Reservekapitaal werd gewijzigd
- Werkingskapitaal werd gewijzigd
- Volgende werken worden gelast:
- Volgende offertes worden gevraagd: *121 verslag*
- Een bijzondere provisie wordt opgevraagd met reden:
- GDPR Compliance Dossier opstellen en onderhouden
- GDPR licentie (CCC) afsluiten
- RIO coördineren
- Andere:

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

Dhr. Muts
15/03/2023

Handtekening



(0115-A) VME Hoogboomsteenweg

Hoogboomsteenweg 4-14
2950 Kapellen (Antw.)
KBO: 0.850.460.762
Bank: BE28 0689 3123 8120
BIC: GKCCBEBB

Janssen & Janssen Beheer

Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel.: 03 663 44 44
BIV: 510.971

BALANS

Afrekening 01.01.2022 - 31.12.2022

Periode 01/01/2022 - 31/12/2022

Opgemaakt: 1 maart 2023

Afdrukdat.: 15/03/2023

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars		2.509,49
410000 Reservekapitaal		24.846,90
410001 Reservekapitaal 1		16.489,96
410100 Werkkapitaal		15.000,00
440000 Leveranciers		5.644,35
490000 Over te dragen kosten	2.755,40	
493000 Over te dragen opbrengsten	39,55	
550000 Spaarrekening	47.862,70	
551000 Zichtrekening	12.833,05	
	63.490,70	63.490,70

Raming begroting**Vereniging van de Mede-eigenaars**

(0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof)
Hoogboomsteenweg 4-14
2950 Kapellen (Antw.)
: 0.850.460.762

Op basis van Boekjaar 01/01/2022 - 31/12/2022

Brasschaat, 2 maart 2023

Rekening	Omschrijving	Verdeelsleutel	Basis	Begroting
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	BASIS (704 kwo)-704 kwo	233,37	240,37
610100	KEURING LIFTEN	APP blok F (14)-100 kwo	261,16	268,99
610100	KEURING LIFTEN	APP blok E (12)-100 kwo	261,16	268,99
610100	KEURING LIFTEN	APP blok A (4)-100 kwo	261,17	269,01
610100	KEURING LIFTEN	APP blok D (10)-100 kwo	261,17	269,01
610100	KEURING LIFTEN	APP blok C (8)-100 kwo	261,17	269,01
610100	KEURING LIFTEN	APP blok B (6)-100 kwo	261,17	269,01
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok A (4)-100 kwo	982,83	1.012,31
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok B (6)-100 kwo	982,83	1.012,31
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok D (10)-100 kwo	982,83	1.012,31
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok C (8)-100 kwo	982,83	1.012,31
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok E (12)-100 kwo	982,83	1.012,31
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok F (14)-100 kwo	982,83	1.012,31
610370	ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POM	BASIS (704 kwo)-704 kwo	1.569,56	1.500,00
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	BASIS (704 kwo)-704 kwo	26.281,20	27.069,64
610560	PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	BASIS (704 kwo)-704 kwo	4.131,36	4.255,30
610600	ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	BASIS (704 kwo)-704 kwo	10.271,43	10.579,57
610610	OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OM	BASIS (704 kwo)-704 kwo	178,08	183,42
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER E-42842995 100 k	2.538,61	2.614,77
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER D-42843216 100 k	2.463,44	2.537,34
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER A-42843684 100 k	8.763,25	9.026,15
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER F-42847363 100 k	2.874,27	2.960,50
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER B-45204068 100 k	2.477,49	2.551,81
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER C-42843437 100 k	3.326,82	3.426,62
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER GAR-42825913 10	142,05	146,31
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK GAR-EAN 7570 104	4.510,92	4.646,25
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK B-EAN 7112 (6) 100	826,46	851,25
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK E-EAN 7792 (12) 10	1.020,17	1.050,78
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK D-EAN 7587 (10) 10	815,31	839,77
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK F-EAN 7969 (14) 100	900,96	927,99
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK A-EAN 6924 (4) 100	954,21	982,84

Rekening	Omschrijving	Verdeelsleutel	Basis	Begroting
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK C-EAN 7341 (8) 100	1.073,39	1.105,59
613001	ERELOON APPARTEMENTEN	APP (600 kwo)-600 kwo	8.830,18	8.900,00
613004	ERELOON GARAGE	GAR ME APP-51 GD	682,34	700,00
613100	KOSTENVERGOEDING INTERNE RAADSLEDEN	BASIS (704 kwo)-704 kwo	4.380,00	4.380,00
614000	BRANDVERZEKERING	BASIS (704 kwo)-704 kwo	9.179,25	9.454,63
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	BASIS (704 kwo)-704 kwo	132,89	136,88
614400	VERZEKERING RAADSLEDEN EN COMMISSARIS	BASIS (704 kwo)-704 kwo	310,00	319,30
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	BASIS (704 kwo)-704 kwo	103,00	106,09
616110	CONSUMPTIES VERGADERINGEN	BASIS (704 kwo)-704 kwo	53,50	55,10
616403	VERPLICHT ONDERHOUD GDPR	MEDE-EIGENAARS (57)-5	620,73	639,35
616600	INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	BASIS (704 kwo)-704 kwo	182,65	188,13
642000	DIVERSE KOSTEN	GAR (kwo)-104 kwo	31,06	31,99
642000	DIVERSE KOSTEN	APP blok E (12)-100 kwo	2.554,22	2.630,85
642000	DIVERSE KOSTEN	BASIS (704 kwo)-704 kwo	1.359,26	2.500,00
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	BASIS (704 kwo)-704 kwo	99,72	100,00
			111.335,13	115.326,49

