

Vereniging van Mede-Eigenaars

(0115-A) VME Hoogboomsteenweg

Hoogboomsteenweg 4-14

2950 Kapellen (Antw.)

KBO: 0850.460.762

Bank: BE28 0689 3123 8120 BIC: GKCCBEBB



Syndic

Janssen & Janssen Beheer

Bredabaan 374 WB1

2930 Brasschaat

Tel: 03 663 44 44

BIV: 510.971

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/19

Datum: 17-04-2024 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. handopsteking. 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	Gevoelmachtigd	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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ven Axel	10
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dhr. Glenisson	10
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mathysen Stan	12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>		4,3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sarens Alfreda	12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dhr. Goossenaerts	12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[Redacted]		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mathysen Stan	12

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 17-04-2024 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"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boeykens Suzanne	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"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matthysen Stan	10
[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"/>	Declercq Godelieve	12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ven Axel	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"/>		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"/>	Matthysen Stan	10
[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"/>	Sarens Alfreda	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 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"/>		12
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dhr. Van De Wal	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"/>		10
[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vandaele Guido	14
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 17-04-2024 om 19:00

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[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

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 46 Van totaal 58
 Aandelen aanwezig 550 Van totaal 704 Aandelen % 78,13%

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 372 Niet akkrd 166 Onthouding 12

Telling 372 van 538 Resultaat 69,1% Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van: Stessels - Cnudde (12 aandelen);

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 502 Niet akkrd 0 Onthouding 48

Telling 502 van 502 Resultaat 100,0% Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Onthouding van:

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

Datum: 17-04-2024 om 19:00

1.3	Benoeming stemopnemer	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		514	0	36			
Telling	514 van 514	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Onthouding van:

De algemene vergadering bespreekt volgende benoeming:

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. Bespreking thema garagecomplex.

Dit thema wordt uitvoerig besproken.

Na een eerste (beperkt) verslag door LW-Consult - M. Van den Branden (dd. 30/05/2023) en een aanvullend gesprek ten kantore van de syndicus werd op initiatief van een mede-eigenaar de ondergrondse garage afgesloten. Baut ingenieurs en architecten werd gelast tot verder onderzoek. Op basis van verdere verslaggeving werd de garage opnieuw toegankelijk gemaakt. Thans luidt het besluit en advies:

"Het verslag van ir. M. Van den Branden is gebaseerd op een onvolledig en éénzijdig verhaal en koppelt een conclusie aan verschillende foutieve aannames / vaststellingen.

Desalniettemin is het nagenoeg onmogelijk de stabiliteit van de bestaande toestand rekenkundig aan te tonen omwille van het gebrek aan noodzakelijke informatie.

Hoe dan ook wijzen onderstaande felten op een gestabiliseerde toestand (en geen hoogdringende situatie):

- De extreem doorgebogen toestand van de betonplaat is volgens verschillende eigenaars sedert 1975 aanwezig.

- De opgelijmde wapening was volgens een eigenaar reeds aanwezig bij zijn intrekking midden jaren 80.

- Er werd mij doorgegeven dat de metingen van het vast punt (203 cm) aangeven dat sinds tientallen jaren geen bijkomende doorbuiging werd geregistreerd.

Wij adviseren:

- Een verdere monitoring van de doorbuiging van de betonplaat door een onafhankelijk beëdigd

landmeter. Bij verdere evolutie van de doorbuiging moeten onmiddellijk maatregelen getroffen worden.

- Betonherstel te laten uitvoeren. Om een correct beeld te krijgen van de omvang van deze herstellingen raden wij aan een betononderzoek te laten uitvoeren. Bij dit onderzoek is het ook aangeraden de zones waar bovenwapening te verwachten is te laten onderzoeken.

Verdere degradatie van de betonstructuur te vermijden door de oorzaak van de waterinfiltraties aan te pakken, i.e. een grondige renovatie van de waterdichtingslaag op het dak uit te voeren.

Opgelet: bij uitvoering van graafwerken op het dak dient bijkomende belasting tot een minimum beperkt te worden. Ook verplaatsen van grond op het dak kan een nefaste impact hebben op de stabiliteit van het dak. Voor de uitvoering van grondwerken steeds informatie inwinnen bij een ingenieur.

- De opgelijmde staalplaten voorzien van een anti-corrosie en brandwerende beschermingslaag.

Het is duidelijk dat e.e.a. thans beperkte werken alsook opvolging nodig heeft (zie verdere agendapunten).

Wij spreken evenwel over een niet dringende situatie.

De uitgevoerde studies waren evenwel dringend en noodzakelijk ten einde een beter beeld te krijgen op de situatie.

De mede-eigenaars krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen.

3. 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.

Datum: 17-04-2024 om 19:00

3.1 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 saldibalans, alle facturen, stand van de financiële rekeningen en op verzoek alle nodige documenten dewelke nodig geacht.
 Er worden volgende opmerkingen geformuleerd: zie verslag in bijlage.
 De commissaris kan de rekeningen van het afgelopen boekjaar goedkeuren.

3.2 Kwijting

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	478	48	24

Telling 478 van 526 **Resultaat** 90,9 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: [REDACTED]

Onthouding van: [REDACTED]

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

3.3 Aanstelling Commissaris van de Rekeningen (stemming 50%+1, desgevallend 'meeste' bij meerdere kandidaten)

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	382	144	24

Telling 382 van 526 **Resultaat** 72,6 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: [REDACTED]

Onthouding van: [REDACTED]

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van: [REDACTED]

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

4 Boekhouding

4.1 Bespreking en goedkeuring kostenlijst afgesloten boekjaar

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	456	94	0

Telling 456 van 550 **Resultaat** 82,9 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: [REDACTED]

De kostenlijst werd voorafgaand deze vergadering verstuurd en wordt besproken.

Datum kostenlijst: 31/12/2023
 Periode kostenlijst: 01/01/2023 - 31/12/2023
 Totaal kostenlijst: 148490,56 euro

Datum: 17-04-2024 om 19:00

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.

- Er wordt nagevraagd of de kosten mbt het garagedossier niet volgens de basisakte in verdeling moet gebracht worden (pv enkel over de garage. Indien dit zo zou zijn, dan wordt deze aanpassing gedaan, dit mogelijks in lopend boekjaar omdat de aanpassing slechts een minimaal verschil zal geven in de afrekening.

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

4.2	Bespreking en goedkeuring balans afgesloten boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		528	0	12
	<i>Telling</i>	<i>Resultaat 0,0 %</i>	<i>Aandelen vereist 50% + 1</i>	<i>Besluit Verworpen</i>

Onthouding van: 

De balans werd voorafgaand de vergadering toegestuurd en wordt besproken.

Balansdatum: 31/12/2023
 Balanstotaal: 46947,90 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

4.3 Bespreking vragen privative afrekening

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

Volgende bemerkingsen, dewelke leiden tot aanpassing van de voorliggende kostenlijst en balans: geen.

5 Raad van Mede-eigendom

Art. 577-8/1.

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels 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, 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.

Datum: 17-04-2024 om 19:00

--	--	--

5.1	Aantal leden.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	0
	<i>Telling</i>			
	<i>Resultaat</i> 0,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 2/3	<i>Besluit</i> Verworpen	

De algemene vergadering bespreekt het aantal leden vast te leggen op 7.

Deze stemming wordt manueel uitgevoerd per 'meeste'.
 Voor 5 leden: 194 stemmen
 Voor 7 leden: 344 stemmen

Zie verder voor benoeming per lid.
 Geen stemming op aandeel.

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

6.2 Benoeming leden.

Na rondvraag stellen volgende personen (8) zich kandidaat. De algemene vergadering bespreekt het aantal leden vast te leggen op 7.

Gelet er 7 plaatsen binnen de RVM worden voorzien wordt een tussenstemming georganiseerd waarvan de 7 personen met de hoogste score worden voorgedragen.

Tussenstemming:

- 326 stemmen
- 526 stemmen
- 214 stemmen
- 190 stemmen
- 394 stemmen
- 346 stemmen
- 390 stemmen
- 294 stemmen

5.3	Kandidaat 1	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		314	168	58
	<i>Telling</i> 314 van 482	<i>Resultaat</i> 65,1 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van

Datum: 17-04-2024 om 19:00

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

5.4	Kandidaat 2	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		480	58	0			
Telling	480 van 538	Resultaat	89,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Niet akkoord: [REDACTED];

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van Dhr. Matthysen (nr. 6).

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

5.5	Kandidaat 3	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		202	302	24			
Telling		Resultaat	0,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Verworpen

Niet akkoord: [REDACTED]

Onthouding van: [REDACTED]

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van [REDACTED]

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

5.6	Kandidaat 4	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		382	132	24			
Telling	382 van 514	Resultaat	74,3 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Niet akkoord: [REDACTED]

Onthouding van: [REDACTED]

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van [REDACTED]

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

Datum: 17-04-2024 om 19:00

5.7	Kandidaat 5	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		334	204	0

Telling 334 van 538 Resultaat 62,1 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van

Voor-stem: u bent akkoord met de aanstelling

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de aanstelling

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

5.8	Kandidaat 6	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		398	128	12

Telling 398 van 526 Resultaat 75,7 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De algemene vergadering bespreekt de aanstelling van

Tevens worden verkozen met

Voor-stem: u bent akkoord met de aanstelling

Tegen-stem: u bent niet akkoord met de aanstelling

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

5.9	Toekennen mandaten.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		490	48	0

Telling 490 van 538 Resultaat 91,1 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

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;
- 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

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Datum: 17-04-2024 om 19:00

5.10	Kwijting.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		502	0	36

Telling 502 van 502 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Onthouding van:

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

6 Algemene vergadering.

6.1	Vastleggen datum volgende algemene vergadering.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		538	0	0

Telling 538 van 538 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

7 Onderhouds- en dienstenovereenkomsten.

7.1	Bespreking en (her)aanstelling leveranciers.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		538	0	0

Telling 538 van 538 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: Engie
- Water: Pidpa
- Brandbeveiliging: Icadis
- Verzekering: B-Cover (blokpolis), AG Insurance (BA) en Axa (Raad en Commissaris)
- Sanitair en ruiming: Peters (ruiming), BTI (onderhoud pompen)
- Poets: C-Maxi --> mandaat RVM
- Bank: Belfius
- Tuin: --> mandaat
- Lift: Konhef en Dalatec geworden
- Syndicus: Janssen & Janssen Beheer
- Eigenaarsplatform: Cloud Computer Company
- Snoelen bomen: Patrick De Kerf (na opdracht)
- Elektriciteit: PSC Electro (na opdracht)
- Dak: Dakwerken Jan Janssens (onderhoud dak)
- Poort: De Poortenhersteller (na opdracht)


Datum: 17-04-2024 om 19:00

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.

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

7.2	Kwijting syndicus.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		514	12	12

Telling 514 van 526 Resultaat 97,7 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord: 

Onthouding van: 

De algemene vergadering bespreekt kwijting te verlenen aan de syndicus.

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

7.3	Heraanstelling syndicus.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		406	96	36

Telling 406 van 502 Resultaat 80,9 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord: 

Onthouding van: 

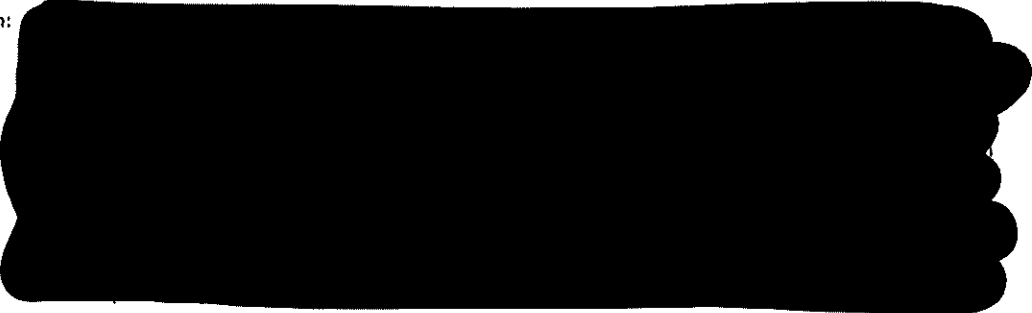
De syndicus geeft aan om thans alle syndicusactiviteiten onder te brengen onder de vennootschap Janssen & Janssen Beheer. Dit impliceert juridisch gezien het ontslag syndicus Janssen en Janssen Immobiliën en de aanstelling van Janssen & Janssen Beheer.

De algemene vergadering bespreekt het ontslag Janssen en Janssen Immobiliën en de aanstelling van Janssen & Janssen Beheer.

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

7.4	Bespreking en goedkeuring speciale mandaten voor kleine aankopen en herstellingen/verbeteringen, vaststellen bedrag.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	538

Telling 0 van 0 Resultaat 0,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Verworpen

Onthouding van: 

Datum: 17-04-2024 om 19:00

Zonder voorwerp gelet herhaling agendapunt.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

8 Financiële

8.1	Bespreking en goedkeuring begroting, vaststellen provisie boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		442	96	0			
Telling	442 van 538	Resultaat	82,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Niet akkoord:

Informatief op verslag:

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: 134065 euro

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

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

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 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 degene die 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 mededelling. Betalingen zonder of met een verkeerde mededelling 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

Datum: 17-04-2024 om 19:00

8.2	Bespreking en goedkeuring begroting Investeringsen en vaststelling reservekapitaal, wijze van opvragen.	Akkoord 442	Niet akkrd 96	Onthouding 0
------------	---	----------------	------------------	-----------------

Telling 442 van 538 Resultaat 82,2 % Aandolen verelst 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

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 door de elgenaar die elgenaar is op het moment van de opvraging. Het opgebouwde reservekapitaal wordt integraal overgedragen naar de nieuwe elgenaar 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-elgenars met minstens 4/5de meerderheid een aangroei verwerpen.

De algemene vergadering bespreekt:

Totaal reservekapitaal einde vorig boekjaar: 21779,91 euro

Begroting lopend boekjaar: 6197,60 euro

Provisies (aangroei): 50 euro per kwartaal per appartement (gewijzigd)

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

9 Bespreking en goedkeuring werken:

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-elgenars, 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.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 14/19

Datum: 17-04-2024 om 19:00

9.1	Gelasten betononderzoek dakplaat garage.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		226	300	12

Telling 226 van 526 Resultaat 43,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Verworven

Niet akkoord:

Onthouding van:

De algemene vergadering bespreekt, in functie van het thema garages, de verdere uitvoering der onderzoeken, te starten met een betononderzoek.

Aangestelde leverancier: In regie, via Baut architecten en ingenieurs

Bedrag: circa 6000 euro

Wijze van betaling: Via reservekapitaal

Verdeling van de kosten: Basis volgens aandelen

Dhr. Van Hoof wenst zich te distancieren van elke genomen beslissing dewelke negatief zou zijn voor de uitvoering van het voorgestelde werk.

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

9.2	Gelasten van jaarlijks onderzoek evaluatie dakplaat garage (meetpunten)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		492	46	0

Telling 492 van 538 Resultaat 91,4 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt om jaarlijks op de 8 vastgestelde plaatsen de hoogte tussen garagevloer en dakplaat te meten. Bij afwijkend metingen zal onverwijld Baut architecten opnieuw het dossier openen en kijken naar verdere oplossingen.

Aangestelde leverancier: landmeter, nog te bepalen

Bedrag: regieprijs

Wijze van betaling: via reservekapitaal

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

9.3	Herstelling 2 verlijnde stalen latten en behandelen van de gewalste stalen latten onderkant betonplaat garagecomplex	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		516	22	0

Telling 516 van 538 Resultaat 95,9 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt om de aangegeven gewalste stalen latten te behandelen, dit volgens advies.

Aangestelde leverancier: nog te bepalen

Pag.: 14/19

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 17-04-2024 om 19:00

Bedrag: regieprijs
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

9.4	Afspannen, ontoegankelijk maken, desgevallend afgraven van dakplaat garage.	Akkoord 424	Niet akkrd 114	Onthouding 0
------------	---	-----------------------	--------------------------	------------------------

Telling 424 van 538 Resultaat 78,8 % Aandelen verlost 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt het afspannen van de tuin, zijnde het gedcelte rechtstreeks liggend bovenop de dakplaat van de garage.

Er wordt momenteel niet afgegraven.

Aangestelde leverancier: In regie
Bedrag: regieprijs
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

9.5	Gelasten van Baut-architecten voor verder onderzoek en/of begeleiding mbt het dossier garage.	Akkoord 500	Niet akkrd 24	Onthouding 0
------------	---	-----------------------	-------------------------	------------------------

Telling Resultaat 0,0 % Aandelen verlost 2/3 Besluit Verworpen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt Baut verder te gelasten voor verder onderzoek.

Aangestelde leverancier: Baut architecten en ingenieurs
Bedrag: regieprijs
Wijze van betaling: via reservekapitaal
Verdeling van de kosten: Basis volgens aandelen

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

9.6	Aanpassen/doortrekken van kanaalbluis goot garage naar pompput.	Akkoord 0	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	---------------------	------------------------	------------------------

Telling Resultaat 0,0 % Aandelen verlost 2/3 Besluit Verworpen

Dit punt blijft zonder voorwerp.

Voor-stem: u bent akkoord met de werken
Tegen-stem: u bent niet akkoord met de werken

Datum: 17-04-2024 om 19:00

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

9.7	Waterdichtingswerken garage (lth staanplaats 52 en dichten toevoer grondwater van roosterkanaal).	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		432	106	0

Telling 432 van 538 Resultaat 80,3 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt deze werken ten einde een waterinfiltratie garagemuur te beperken alsook de instroom van zandwater naar de pompput te beperken.

Aangestelde leverancier : Aldiva
 Bedrag: circa 7000 euro
 Wijze van betaling: via reservekapitaal
 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

9.8	Elektriciteitswerken naar conformiteit, opstellen één draadsschema, optimaliseren leidingen.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		538	0	0

Telling 538 van 538 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

De algemene vergadering bespreekt deze werken uit te voeren ten einde te voldoen aan keuringsnormen.

Aangestelde leverancier : PSC Electro
 Bedrag: 1800 euro
 Wijze van betaling: via 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

9.9	Uitdiepen vijver, verwijderen boom in vijver.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		380	80	0

Telling 380 van 460 Resultaat 82,6 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering bespreekt deze werken uit te voeren ten einde de vijver enigszins in ere te herstellen alsook om deze opnieuw als wadi te laten functioneren.

Aangestelde leverancier : nog te bepalen
 Bedrag: regieprijs
 Wijze van betaling: via reservekapitaal
 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

Datum: 17-04-2024 om 19:00

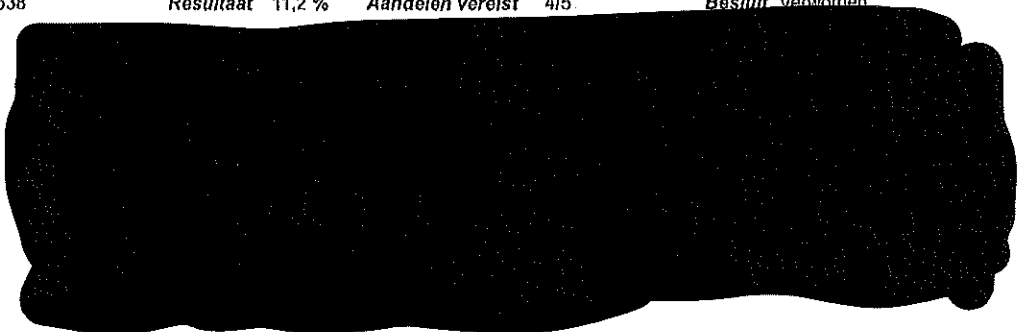
9.10 Overzicht (openstaande) werken, planning.

Gelet de hoge kosten dit jaar werden een aantal werken nog niet uitgevoerd.
Ook voor dit jaar staan de hoger goedgekeurde werken op agenda.
Volgende werken staan thans nog op de planning (zonder de hoger goedgekeurde werken):
- geen

10	Toelichting mogelijkheden plaatsen van private zonnepanelen, desgevallend opstart traject toekenning private gebruiksrechten op het gemeenschappelijk dak.	Akkoord 60	Niet akkrd 478	Onthouding 0
-----------	---	----------------------	--------------------------	------------------------

Telling 60 van 538 Resultaat 11,2 % Aandelen vereist 4/5 Besluit Verworpen

Niet akkoord:



De syndicus licht de mogelijkheden toe voor het plaatsen van private 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. vervat 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 private 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

11	Bespreking en goedkeuring mandaat syndicus om in rechte te treden tegen mede-eigenaar(s) bij ontwijking werking VME.	Akkoord 394	Niet akkrd 108	Onthouding 0
-----------	---	-----------------------	--------------------------	------------------------

Telling Resultaat 0,0 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Verworpen

Niet akkoord:



Historisch is het voorgekomen dat één of meerdere eigenaars door individuele acties de werking van de VME/syndicus bemoeilijkt hebben. Dit dossier werd behandeld door Ardent Advocaten.
Heden stelt zich dit probleem mogelijks opnieuw. Dit in die mate dat er door verdeling van mening er o.a. geen RVM heeft

Datum: 17-04-2024 om 19:00

plaatsgevonden.

De VME heeft de mogelijkheid om bij desgevallende dergelijke acties/situaties in rechte te treden, dit met doel de goede werking van de VME te vrijwaren.

De algemene vergadering bespreekt het mandaat te geven aan de syndicus om bij een poging om de VME te ontwrichten het nodige te doen (in rechte treden), dit in naam en voor rekening van de VME, om tot aanstelling van een raadsman over te gaan en desgevallend tot dagvaarding over te gaan lastens betrokken initiatiefnemers. Vooraleerst zal advies worden ingewonnen of een bepaalde situatie kan gecatalogeerd worden onder 'ontwrichting'.

Voor-stem: u bent akkoord

Tegen-stem: u bent niet akkoord

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

12 Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht

Er werden geen agendapunten ingediend.

13 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 varlapunten worden besproken:

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

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

De mede-eigenaars kunnen inzage nemen in alle niet privatieve 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 privatieve) kan terugvinden, alsook alle verwerkte facturen, overeenkomsten, cffertes, 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 aagerekend 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:

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

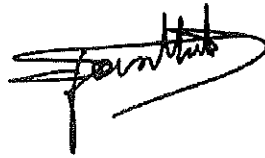
Datum: 17-04-2024 om 19:00

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

Handtekening

17/04/2024
Dhr. Muts



Commissarisverslag Boekjaar 2023.

VME ZILVERHOF - 0.850.460.762 - Hoogboomsteenweg 4-14 - 2950 Kapellen.

Geachte Mede-eigenaars,
Geachte Syndicus Janssen en Janssen,

Onderaan vindt u nazicht en overzicht van het boekjaar 2023.
Syndicus Janssen en Janssen overhandigde commissaris een compleet dossier met originele stukken.

Voorwoord.

- Boekjaar 2023 stegen de VME uitgaven met **53.7413,-** euro, anders gezegd met ca. **42%**.
- Er werd geopteerd deze extra VME uitgaven 2023 deels te verrekenen via het beschikbare Reserve Kapitaal 2023, dit ten einde een hoge extra mede-eigenaars budget opvraging te vermijden.

1) 2023 Bijzondere Uitgaven en Renovatie.

- Bevolen en aldus verplichtte 2^{de} garagedak stabiliteitsstudie door de Burgemeester te 2950 Kapellen, met als oorzaak een 1^{ste} opinie garagedak stabiliteit vanwege mede-eigenaar dhr. Van Der Kooij via LW Consult, wat resulteerde in een VME totale extra uitgaven 2023 van **17.498,- euro**. (zie verder)
- 60x Digitale Elektriciteitsmeters en Gasmeters zonder extra kosten.
- 61x Individuele watermeters met waterverbruik aanrekening per individuele mede-eigenaar.
- 6x Dalatec bvba liften facturen onderhoud wat individueel per ingang werd verrekend.
- 4x Nieuwe roosters vooraan garagepoort, tevens geschikt voor zwaardere voertuigen.
- 2x Nieuwe pompen met cascade systeem in het pomphuis (vorige >15 jaar oud).
- RVM raadsleden aankoop: Stofzuiger mbt. water verwijderen garage + liftputen; dompelpomp; slang.
- Buitenverlichtingen werd hersteld en dient verder afgewerkt en goedgekeurd te worden.

2) 2023 VME Budget & Uitgaven & Bemerkingen (euro).

- **180.712,00**: 2023 VME Totale uitgaven einde boekjaar 31-12-2023, versus 2022: 127.541- euro.
- 127.000,00 : 2024 VME Jaarlijks Werkkapitaal bijdrage voldoet, en kan behouden blijven.
- 38.458,49: C-Maxi bvba onkosten = kuisploeg + papier + vuilbakken + vuilstickers.
C-Maxi steeg met 8.046,- euro (+27%), met voorstel 14 daags kuisen op AV 2024.
- 9.868,88 : VME Syndicus standard vergoeding 2023 zonder extra dossierkosten.
- 2023 Facturen bemerkingen: Baut Architecten; LW Consult; Inter-fast; extra Syndicus beheerskosten:
Voorafgaand: Begin 2018 werd reeds ter plaatse door Stabilos Ingenieursbureau vastgesteld dat de garagedak constructie in orde was, niet op "instorten" stond en aldus niet "levensgevaarlijk" was.
Oorzaken: Midden 2023 werd door mede-eigenaar dhr. Van Der Kooij in samenwerking met twee (2) andere RVM raadsleden in het uiterste geheimhouden een garagedak stabiliteit onderzoek geïnitieerd. Dit aldus zonder toelating en medeweten van de Syndicus; vermeldingen op RVM vergaderingen en zonder voorafgaand agendapunt op de Algemene Vergadering van dd. 15-03-2023, Syndicus 2^{de} verplichtte onderzoek en opgraving via Baut Architecten en Inter-Fast met o.a. garage dakdichting Buthyl, die zich in zo goed als nieuwe staat bevindt (staal aanwezig).
- Privaalieve uitgaven: Werden verrekend via de Individuele Rekening van elke mede-eigenaar o.a. alle private herstellingen die werden uitgevoerd in de afzonderlijke ingangen.
- Individuele Afrekening: "Te Goed" of een "Te Betalen" saldo is afhankelijk van de uitgaven per ingang, en individuele mede-eigenaar betaalde kwartaal facturen en betaalde kwartaal reservekapitaal.

3) Balans 31-12-2023 & Bank 31-12-2023 (euro).

- Bank Rek. : Zicht- en Spaarrekening saldi zijn in overeenstemming met de Balans 31-12-2023.
- 1.183,79: VME Zichtrekening saldo 31-12-2023, aangevuld met VME bijdrage vanaf januari 2024.
- 23.689,94: VME Reservekapitaal saldo 31-12-2023, resterend met jaar toename van 6.200,- euro.
- 15.489,96 : VME Waarborgfonds saldo 31-12-2023, blijft privé behouden per eigenaar als waarborg.

4) 2024 VME Inkomsten & verwachte & verplichte Budget Uitgaven (euro)

- € 1.962,- : PIDPA waterfactuur werd gecrediteerd ten bate VME ingang nr. 04.
- 2024 Uitgaven: Afhangelijk van mede-eigenaars beslissingen op AV vergadering 2024.

Boekhouding werd op Syndicus kantoor gecontroleerd en waar nodig correcties uitgevoerd. Commissaris adviseert goedkeuring boekjaar 2023; balans; grootboek; proef-saldi balans en facturen.

Commissaris betuigt dank aan Syndicus Janssen en Janssen voor hun jaarlijkse inzet en bijdrage aan VME Zilverhof onderhoud beheer; offerte aanvragen; bewerkstellingen werken en boekhouding controle.

Axel Ven
Mede-eigenaar – RVM raadslid - Commissaris (Cvdr)
Datum 20-03-2024

(0115-A) VME Hoogboomsteenweg

Hoogboomsteenweg 4-14
2950 Kapellen (Antw.)
KBO: 0850.460.762
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 01.01.2023 - 31.12.2023

Periode 01/01/2023 - 31/12/2023

Opgemaakt: 22 maart 2024

Afdrukdat.: 17/04/2024

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars	16.040,77	
410000 Reservekapitaal		6.289,95
410001 Reservekapitaal 1		15.489,96
410100 Werkkapitaal		15.250,00
440000 Leveranciers		9.917,99
493000 Over te dragen opbrengsten	33,40	
550000 Spaarrekening	29.689,94	
551000 Zichrekening	1.183,79	
	46.947,90	46.947,90

Raming begroting

Vereniging van de Mede-eigenaars

(0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof)
Hoogboomsteenweg 4-14
2950 Kapellen (Antw.)
KBO: 0850.460.762

Op basis van Boekjaar 01/01/2023 - 31/12/2023

Brasschaat, 17 april 2024

Rekening	Omschrijving	Verdeelsleutel	Basis	Begroting
610000	ONDERHOUDSCONTRACTEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	273,42	280,00
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	58,04	60,00
610100	KEURING LIFTEN	APP blok A (4) - 100 kwo	281,28	300,00
610100	KEURING LIFTEN	APP blok B (6) - 100 kwo	281,28	300,00
610100	KEURING LIFTEN	APP blok C (8) - 100 kwo	281,28	300,00
610100	KEURING LIFTEN	APP blok D (10) - 100 kwo	281,28	300,00
610100	KEURING LIFTEN	APP blok E (12) - 100 kwo	281,27	300,00
610100	KEURING LIFTEN	APP blok F (14) - 100 kwo	281,27	300,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok A (4) - 100 kwo	1.252,84	850,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok B (6) - 100 kwo	1.252,84	850,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok C (8) - 100 kwo	1.252,84	850,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok D (10) - 100 kwo	1.252,84	850,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok E (12) - 100 kwo	1.252,83	850,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	APP blok F (14) - 100 kwo	1.252,83	850,00
610128	HERSTELLINGEN LIFT NIET CONTRACTUEEL	APP blok A (4) - 100 kwo	943,40	850,00
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	35.216,26	36.000,00
610510	SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	3.360,00	3.400,00
610600	ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	11.870,10	12.000,00
610730	ONDERHOUD DAKEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	366,76	700,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER A - 42843684 100	3.052,04	3.000,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER APP - /MO	4.901,00	5.000,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER B - 45204068 100	2.358,41	2.400,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER C - 42843437 100	3.895,40	3.900,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER D - 42843216 100	2.518,03	2.500,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER E - 42842995 100	2.531,20	2.500,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER F - 42847363 100	3.576,92	3.500,00
612000	VAST RECHT EN VERBRUIK	WATER GAR - 42825913 1	358,09	350,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK A - EAN 6924 (4) 100	798,16	800,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK B - EAN 7112 (6) 100	843,29	900,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK C - EAN 7341 (8) 10	809,42	800,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK D - EAN 7587 (10) 1	747,24	750,00

Rekening	Omschrijving	Verdeelsloutel	Basis	Begroting
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK E - EAN 7792 (12) 1	709,48	700,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK F - EAN 7969 (14) 1	900,26	900,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	ELEK GAR - EAN 7570 10	4.159,01	4.200,00
612140	ELEKTRICITEIT TUIN	ELEK GAR (1/3) - EAN 757	2.079,51	2.100,00
613001	ERELOON APPARTEMENTEN	APP (600 kwo) - 600 kwo	9.803,88	9.800,00
613004	ERELOON GARAGE	GAR gn ME APP - 1 GD	44,52	45,00
613004	ERELOON GARAGE	GAR ME APP - 51 GD	757,56	760,00
613100	KOSTENVERGOEDING INTERNE RAADSLEDEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	4.650,00	4.700,00
614000	BRANDVERZEKERING	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	10.272,36	10.300,00
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	134,01	150,00
614400	VERZEKERING RAADSLEDEN EN COMMISSARIS	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	388,40	400,00
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	118,00	120,00
616110	CONSUMPTIES VERGADERINGEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	145,90	150,00
616403	VERPLICHT ONDERHOUD GDPR	MEDE-EIGENAARS - 56 G	513,00	520,00
616600	INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	374,21	250,00
642000	DIVERSE KOSTEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	1.226,76	10.000,00
642000	DIVERSE KOSTEN	GAR (kwo) - 104 kwo	371,68	1.000,00
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	354,40	350,00
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	BASIS (704 kwo) - 704 kwo	1.027,92	1.030,00
			125.712,72	134.065,00

