

Algemene Vergadering VME Botermarkt 24
woensdag 12/11/2025 om 19u

vergaderlocatie ; horecazaak Vleeshalle te Mechelen
Huidevetterstr 7 – 2800 Mechelen

Alle mede-eigenaars werden bevroegd naar hun voorkeursdatum + vergaderagenda waarna iedereen per e-mail dd 26/10/2025 en telefonisch werd uitgenodigd voor de algemene vergadering. Verzendlijst ;

a [REDACTED] e,
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De syndicus vraagt de correcte gegevens op van elke eigenaar en iedereen tekent de aanwezigheidslijst :

(syndicus)  

Lir [redacted] orzitter + secretaris)

aanw
[Redacted signature]

N[REDACTED]
[REDACTED] en/of gaf
geen volmacht.

DNY
— LAW

1
W
0
w

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stellen we vast dat:

- dat 2 van de 4 mede-eigenaars persoonlijk aanwezig zijn & dat G [REDACTED]
D [REDACTED] een volmacht gaf aan de eigenaar van de 2^{de} verdieping.

3 eigendommen zijn dus rechtsgeldig vertegenwoordigd.

Gezien deze 3 eigenaars 744 van de 1000 aandelen (cfr basisakte) vertegenwoordigen kan de vergadering bijgevolg rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Toelichting taken van de syndicus (geen stemming vereist)

De wetgever legt 3 takenpakketten op aan de syndicus nl. : administratief, financieel en technisch beheer.

afrekening

De syndicus maakte voorafgaand – bij de uitnodiging van de vergadering (e-mail dd 26/10/2025) - de ontwerpafrekening (periode 2/1/2024 tem 26/10/2025) over aan alle eigenaars inclus de rekeningstanden & overhandigde op de vergadering een papierenversie aan alle aanwezigen (zie in bijlage).

De syndicus overloopt alle kosten. De afrekening liep door omstandigheden over een langere periode maar de kosten blijven gering.

Individueel verslag van de afrekening per eigenaar ; Eindsaldo op 26/10/2025 : D [REDACTED] dient 599,86€ bij te betalen. Dhr V [REDACTED] dient 321,70€ bij te betalen. M [REDACTED] en [REDACTED] dient 214€ bij te betalen. Dhr Van der [REDACTED] staat positief (op +371€).

De **elektriciteitskosten** zijn hoger dan voorheen. De eigenaars geven dan ook het akkoord aan de syndicus om een eventueel beterkoop tarief op de markt te bekomen.

De **bankkosten van de bankrekening** bij Argenta zijn enorm verhoogd (van 6€ naar 26,80€/maand). De syndicus heeft Argenta hierover aangeschreven ; “In juli betaalden we voor elke rekening zo’n 6€/maand. Terwijl ik nu vaststel dat jullie zowel op 14/8 hiervoor een bedrag van 20,80€ in rekening brachten én op 29/8 nog’ns 26,80€.” De eigenaars geven dan ook de volmacht aan de syndicus om de bankrekening eventueel over te brengen naar een andere bank.

Alle mede-eigenaars keuren de afrekening goed & geven decharge aan de syndicus.

Maandelijks Voorschotten werkingsjaar 2025-2026

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt. De maandelijks te betalen voorschotten worden unaniem als volgt bepaald :

Gelijkvloers ; 70€/maand

1^{ste} – 2^{de} – 3^{de} verdieping ; 85€/maand

Reservekapitaal

De syndicus overloopt het begrip reservekapitaal

- Reservekapitaal : periodieke opvraging van spaargeld (maandelijks, per kwartaal, jaarlijks) om in de toekomstige investeringsbehoeften van de VME te voorzien. Momenteel is er – na de dakrenovatie van enkele jaren geleden – slechts 4,01€ reservekapitaal.

Dit agendapunt wordt – op vraag van alle eigenaars – on hold gezet tot er zicht is op de mogelijke investeringen, ...

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

Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

De vergadering is unaniem. Men wil geen expliciete commissaris aanstellen. Het is tenslotte geen complex gebouw met een veelvoud aan facturen.

De syndicus zal dan ook 1 maal per jaar een volledig overzicht van de facturen en rekeningen overmaken aan **alle** eigenaars. En deze bespreken op de algemene vergadering.

Bespreking administratieve audit gebouw (geen stemming vereist)

Contactgegevens van eigenaars en huurders van een persoonlijk (huurders) of zakelijk (vruchtgebruiker) recht:

Het is uitermate belangrijk dat de syndicus over de juiste informatie beschikt m.b.t. eigendomstitels, en contactgegevens van eigenaars en huurders. Dit o.a. in het kader van het wettelijk correct uitnodigen van alle eigenaars voor de algemene vergaderingen en de bereikbaarheid van de bewoners in noodsituaties. Om dure en tijdrovende opzoekingen van eigendomstitels en contactgegevens te vermijden (kadasteropzoekingen) wordt aan de (gekende) eigenaars een verificatie van hun gegevens gevraagd (zie aanwezigheidslijst)

Oproepwijze :

Alle mede-eigenaars zijn unaniem akkoord om uitgenodigd te worden voor de VME-vergadering via oproeping per e-mail (zoals we het al jaren doen). Hiervoor wordt het in de aanwezigheidslijst aangevulde e-mailadres gebruikt. De vergadering heeft steeds plaats eind november-begin december zoals alle voorgaande jaren.

Bespreking en toewijzing brandverzekering (meerderheid: 50% + 1)

De eigenaars zijn akkoord om opnieuw de markt te bevragen voor de verzekering brandpolis?

Ook het verzekerde kapitaal zal opnieuw worden nagekeken.

Noot : De brandpolis is de verzekering van het onroerend goed ; u/uw huurder zal zelf privaat dienen in te staan voor het afsluiten van een verzekering voor de inboedel.

Poetsen gemene delen (meerderheid: 50% + 1)

Stand van zaken nu : het is vnl. de eigenaar van de 2^{de} verdieping & de huurder van de 1^{ste} verdieping die 2 wekelijks poetst.

Syndicus benoeming

De syndicus wordt unaniem herbenoemd tot 1 december 2027. Zo komt de continuïteit van de VME/bankrekening/... niet in het gedrang.

Mandatering van de syndicus voor het opstarten van een gerechtelijke procedure, in naam en voor rekening van de VME,

tegen achterstallige mede-eigenaars, ex-eigenaren, leveranciers en alle andere derden waar de VME een vordering op heeft. De syndicus geeft toelichting waarbij iedereen het unaniem eens is. En we duimen dat dit nooit toegepast hoeft te worden

Aanstelling raadsman.

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

Volgend stappenplan wordt hierbij gehanteerd:

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd.

De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

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

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

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze : mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost : € 12 (rappelkost)

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze : mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost : € 12 (rappelkost)

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze : mail + post + aangetekend

- Kost : € 12 (rappelkost) + € 35 (dossierkost syndicus) + € 15 (aangetekende zending)

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze : aangetekend via deurwaarder

- Kost : € 12 (rappelkost) + € 35 (dossierkost syndicus) + € 15 (aangetekende zending) + tussen € 20-50 (dossierkost deurwaarder variabel)

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

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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

- Verzendwijze : betekening via deurwaarder

- Kost : € 12 (rappelkost) + € 200 (dossierkost opstart invorderingsprocedure) + kosten betekening dagvaarding

via deurwaarder + kosten advocaat

*Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten

Een bijzonder mandaat wordt gegeven aan de syndicus:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan 4 keer zijn periodieke bijdrage
 - indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= voor vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of waarborgfonds) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
 - indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

Naast voormelde wordt door de algemene vergadering aan de syndicus een bijzonder mandaat gegeven om, indien ze het noodzakelijk acht, een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten tegen ex-eigenaars, leveranciers en alle derden waarop de VME een vordering heeft.

4. Aanstellen advocaat voor de VME - bijzonder mandaat

De algemene vergadering geeft aan de syndicus tevens een bijzonder mandaat om een advocaat aan te stellen voor de vereniging van mede-eigenaars. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart.

5. Aan-doorrekenen van alle kosten verbonden aan de rappelprocedure en alle kosten verbonden aan de opstart, de opvolging en afhandeling van een juridische invorderingsprocedure - voorstel tot het aanrekenen van een schadebeding aan de achterstallige eigenaar en tot het doorrekenen van de (administratieve) opzoekings- en andere kosten die de syndicus in het kader van een invorderingsprocedure dient te maken, aan de achterstallige eigenaar.

De vergadering beslist om alle kosten verbonden aan de opstart en het afhandelen van een invorderingsprocedure, waaronder onder meer de kosten voor de rappelprocedure, de dagvaardingskosten, al de kosten gemaakt door de syndicus dewelke conform de beheersovereenkomst worden aangerekend, kosten advocaat VME, eventuele kosten voor het betekenen van een uitspraak, kosten verbonden aan het leggen alsook het uitvoeren van een roerend of onroerend beslag ten privaatieve titel door te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar.

Al deze kosten zullen in eerste instantie aan de VME aangerekend worden, waarbij deze gelijktijdig zullen doorbelast worden aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar via zijn privaatieve kostenrekening. Na recuperatie van deze sommen, door integrale betaling van de achterstallige mede-eigenaar, zullen deze gerecupereerde kosten terug uitgekeerd worden aan de vereniging van mede-eigenaars via een volgende jaarafrekening.

Lediging septische put

De eigenaars willen erop wijzen dat de septische put in 2026 op kosten van de horecazaak (de horecazaak gebruikt de toiletten meer dan de 3 bewoners (1 per verdieping) in het ganse gebouw) dient geledigd te worden. De laatste lediging was in 2023 en dit betrof een spoedlediging waaraan de eigenaars hebben meebetaald.

Verplicht energieattest voor het flatgebouw vanaf januari 2024 :

De syndicus heeft prijsoffertes opgevraagd – zie vorige vergadering.

Momenteel is er geen nood aan deze attesten. Maar alle eigenaars zijn unaniem dat als dit vereist is (verkoop/verhuur/...), dat dit onmiddellijk besteld kan worden door de syndicus in opdracht van de VME. Momenteel is de prijskoers

Goedkoopste prijsopgave dd 23.10.2023 :

Botermarkt 24 - 275EUR excl. BTW

Opmaak EPC attest APP - 150 EUR excl. BTW

Fiber-glasvezel

Proximus heeft fiber in het gebouw binnengebracht.

Dakafvoeren

Deze werden recent nagekeken door de syndicus en er was geen vuil aanwezig

Lift conform maken

Ondanks modernisatiewerken in 2009 eisen Ora en SGS bijkomende modernisatie. De lift staat momenteel "buiten Dienst" aldus ORA. En SGS schrijft "Gezien er geen gunstig gevolg gegeven werd aan de herhaalde opmerkingen mag de lift slechts verder gebruikt worden nadat verholpen werd aan deze opmerkingen."

Reeds op 6/7/2021 bezorgde de syndicus hierover reeds de prijsofferte van Ora met ref. OR 77622-77623/SA en het was op de laatste algemene vergaderingen telkens een agendapunt maar de herstelling/modernisatie werd nooit weerhouden.

De syndicus vroeg in oktober 2025 een geactualiseerde prijsopgave op bij Ora maar deze werd nog niet bekomen. De syndicus vraagt het mandaat om deze werken te mogen bestellen om wettelijk in orde te zijn met de liftinstallatie.

De aanwezige eigenaars geven hun akkoord en de syndicus zal tot bestelling overgaan als de totaalprijs bekend is en elke eigenaar zijn/haar aandeel in de kosten heeft overgemaakt.

De eigenaars beslissen om een quorering te doen om de modernisatie van de lift te betalen. We vermoeden dat het bedrag rond de 3000 euro zal zijn, dus rekenen we een bedrag van 3000 euro per verdieping

U/Ref.:
O/Ref.: OR 77622-77623/SA
Klant-nr.: 20275
Betreft: Botermarkt 24, Meehelen

Wilrijk, 7 juni 2021

KB

Geachte,

Ingevolge uw vraag geven wij hierna offerte volgens de risicoanalyse van SGS met ref. B20210304_AL5480_679904.0_2.

ORA Liften is sinds jaar en dag de partner voor het moderniseren van liften.
Een ervaren team van experts staat ter uwer beschikking voor modernisaties aan liften van verschillende fabrikanten tegen de beste prijs-kwaliteit.
Wij dragen daarbij het respect en de zorg voor uw installatie hoog in het vaandel.

Wij staan u graag te woord indien u nog vragen of opmerkingen hebt in verband met deze offerte.

Onze contactpersonen voor deze offerte zijn dhr. Guy Pellegrons en mevr. Sarah Pittoors.

Met vriendelijke groeten,



Jan Van Goethem

Gedelegeerd bestuurder.

Deze werken omvatten:

- Leveren en plaatsen van een fotocelscherm geplaatst in nieuwe inox kooi-ingangstijlen ter beveiliging van de kooitoegang(en). Het fotocelscherm wordt inbouw geplaatst en heeft de volgende karakteristieken:
 - Conform machinerichtlijn type B voorzien van een CE-markering.
 - Fotoceilversterker voorzien van dubbele, gecontroleerde veiligheidsrelais.
 - Beveiliging over een hoogte van 1800 mm van de kooitoegang.
 - Beveiliging met een max. spatie van 50 mm tussen twee stralen.
 - LED signalisatie rood / groen. Tijdens de rit geeft de rode LED aan dat het onderbreken van het fotocelscherm een noodstop tot gevolg heeft. De lift staat dan niet gelijk op de verdieping. De LED's worden op één stijl gemonteerd.
- Leveren en plaatsen van een handgreep aan de toegang tot de machinekamer.
- Leveren en plaatsen van een scharnierend veiligheidsluik in de machinekamer, met opschrift "Gevaar voor vallen - Sluit het luik achter u".
- Leveren en plaatsen van een aangepaste verlichting in de machinekamer.
- Aanbrengen van een gele markering in de machinekamer daar waar de vrije werkhoogte < 1m80 en het werkkoppervlak voor het sturingsbord kleiner is dan 0,6 x 0,5m.
- Leveren en plaatsen van een afscherming rond de bewegende delen in de machinekamer.
- Schilderen van de bewegende delen in de machinekamer en markeren van de vloer rond deze delen. Aanduiden van de ontgrendelzone op de hijskabels en de liftmachine. Aanbrengen van de richtingsaanduiding op tornwiel en snelheidsbegrenzer.
- Aarden van het schakelbord, snelheidsbegrenzer, de liftmachine, de kooi en de deurgrendels.
- Aanpassen van de geleiding van het tegengewicht (2 x 2 geleiders).
- Leveren en plaatsen van controlecontacten op de spanveren van de tegengewicht geleiders.
- Leveren en plaatsen van een aangepast stootbord onderaan de kooitrempel(s).
- Leveren en plaatsen van een veilige toegang tot de liftput conform de nieuwste normen (metalen ladder uitstrekkend tot 1,10 m boven de laagste stopplaats - in gebruiksstand heeft de ladder een vrije afstand van minimum 200 mm tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand - afstand tussen de rand van de schachttoegang en de opgeborgen schachtputladder dient kleiner te zijn dan 800 mm en De afstand tussen de rand van de schachttoegangen en het midden van de laddersporten van de schachtputladder in de werkingsstand moet maximum 600 mm bedragen).

- Leveren en plaatsen van een extra veiligheidsschakelaar die bereikbaar is vanaf de toegang in de schachtput (montage minimum op 0,4m boven de laagste stopplaats op max 0,75m van de deurkozijn - Indien de liftput dieper is dan 1m60 worden 2 schakelaars gemonteerd 1 op 1m boven de bordesdrempel en ook een schakelaar 1m20 boven de putvloer en bereikbaar vanuit de schuilplaats).
- Aanpassen van de veiligheidsruimte in de liftput door het verhogen van de kooibuffers of het plaatsen van een klamp.

Werken ten laste van de klant:

- Aanpassen van de verlichting op de bordessen of aan de toegang tot de machinekamer waar deze minder is dan 50 Lux. Indien gewenst kan onze firma gepaste verlichtingsarmaturen leveren en plaatsen.
- Voorzien van de gegevens van de eigenaar en/of de te contacteren verantwoordelijke in geval van algemene problemen. Deze gegevens dienen aanwezig te zijn in de trappenhall die toegang verschaft tot de lift. Bijhouden van een veiligheidsdossier. Dit mag bij de syndicus liggen als dit vermeld wordt in de machinekamer.
- Eindkeuring door een controleorganisme (assistentie wordt gratis door ons geleverd).

Deze werken worden uitgevoerd volgens de risicoanalyse van het keuringsorganisme.

Eventuele bijkomende opmerkingen zijn niet in de prijs inbegrepen.

OR 77622

Wij kunnen dit werk voor u uitvoeren voor de prijs van:
€ 7.070,67 + BTW.

OR 77623

Meerprijs : Het leveren en plaatsen van een extra LED verlichting type "inox look down light" aan al de bordesdeuren.

Deze energievriendelijke LED verlichting van 4W wordt bij voorkeur boven de bordesdrukknop gemonteerd en geschakeld door een bewegings detector. De bestaande verlichting blijft behouden.

Wij kunnen dit werk voor u uitvoeren voor de prijs van:
€ 808,36 + BTW.

Betalingsvoorwaarden : 30 dagen factuurdatum

➤ 100% bij einde werken

Levertermijn : overeen te komen

Garantie : 1 jaar op materiaal en werkuren
(3 jaar bij onderhoudscontract ORA Liften NV)

Hopende met uw opdracht vereerd te worden, verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,



Jan Van Gouthem

Gedelegeerd bestuurder.

Hierbij voegen wij een kort overzicht van de door ons aangeboden offertes voor het aanpassen van de lift volgens de risicoanalyse:

OR 77622	AANPASSINGSWERKEN KB	€	7.070,67 excl. BTW	
OR 77623	MEERPRIJS BORDESVERLICHTING	€	808,36 excl. BTW	

Gelieve in de laatste kolom aan te kruisen welke opties u mede wenst te bestellen
 "Voor akkoord met de inhoud van deze overeenkomst, de algemene verkoopsvoorwaarden vermeld op de achterzijde, dewelke worden goedgekeurd en aanvaard." :
 Handtekening klant

Gewenste uitvoeringsperiode : maand.....jaar 20....

Indien de werken besteld worden met een termijn langer dan 6 maanden zal de prijs herberekend worden volgens onderstaande formule.

$p - F \left(0,80 \frac{s}{s} + 0,20 \right)$ waarbij:

Afvalophaling in Mechelen

Binnenkort worden vuilniszakken vervangen door afvalcontainers. Hoe pakken we dit praktisch aan, in het bijzonder voor de horecazaak, met het oog op het vermijden van geuroverlast?

De afvalzakken blijven bijklaar in het centrum. Voor graansjal is er een gemeenschappelijk ophaalpunt. De horecazaak moet het nodige doen om in regel te zijn.

Rondvraag/Varia

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u30.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid.

Dit verslag wordt gemailld naar alle mede-eigenaars. Indien er geen reactie volgt binnen de 7 dagen na verzending, dan wordt de inhoud integraal aanvaard.

[Handwritten signature, partially obscured by a black redaction bar]

Voor glul + 2^e verd.



Voor 1^{ste} verd

[Handwritten signature, partially obscured by a black redaction bar]