



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

ALGEMENE VERGADERING 0275 - HUIDEVETTER te 2000 Antwerpen

ondernemingsnummer 0807.140.067

d.d. 3 JULI 2023 OM 18:00 in BEHEER BV, AMERIKALEI 132 te 2000 Antwerpen

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

- 4 van de 6 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 615 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

BEHEER BV 2865 + verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 0275 - HUIDEVETTER.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Mevr. Van Noten aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- BEHEER aan als secretaris van de algemene vergadering.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

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

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de commissaris, Dhr. Bibbelman

zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 285 / 615:

,,)

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid / Gesticht in 1964 / BTW BE 0403.761.510 / HRA 163.693

Erkend Kredietmakelaar onder nr. 128.561 / B.I.V: Jo Franko 501795 / Lid C.I.B. - N.F.V.B.

Erkend Onafhankelijk Verzekeringstussenpersoon - Verzekeringsmakelaar ondernemingsnr. 0403.761.510

RPR Antwerpen / Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 730.390.160

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**3 Bespreking en goedkeuring afrekening en balans (meerderheid: 50% + 1)**

De individuele afrekening d.d. 01/04/2022 - 31/03/2023 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering. De syndicus overloopt de kostenlijst

De totale kosten voor het boekjaar bedragen 31.179.86 euro. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig. De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt:

De décharge wordt verleend mits het voorleggen van de afrekening erelonen advocaat Hilde Beernaerts.

Er wordt tevens gevraagd of de kosten van de erelonen van de advocaat ten laste kunnen gelegd worden en verrekend kunnen worden op de individuele afrekening van de eigenaars Huidreal.

De vergadering vraagt ook om de facturen van de verzekering Blokpolis voor te leggen en toe te voegen bij de notulen van de algemene vergadering. De syndicus voegt alle stukken bij het verslag van de algemene vergadering.

Stemden voor met 330 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 285 / 615 stemmen.

. 110,)

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd met 54% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

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

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

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris:

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen nl.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; Beheer kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

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

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschrijven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

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

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

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

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen € 7 op maandbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

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

De gemandateerde vertegenwoordiger van Mevr Robeyn en Mevr Van Noten vragen om de login mee te sturen met het verslag van de algemene vergadering.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

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

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

BEHEER verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van een jaar.

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

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

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

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

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De syndicus informeert de AV erover dat:

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

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

8,10 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

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

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

8,20 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar:

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

8,30 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar:

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

9 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: AG Insurance
- Nazicht brandblusapparaten: SAVAL
- Schoonmaak: BroLan en Atalian
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: ENGIE
- Onderhoud lift: ORA
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Jan Segers White

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : raadsleden

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

10 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Contract poetsfirma Bronwyn en Lanvin (meerderheid: 2/3)

Een dossier werd uitgewerkt aangaande het schoonmaken. bevestiging activatie schoonmaakcontract

Wekelijkse schoonmaak :

- Reinigen van de voordeur en tussendeur
- Reinigen van de inkomhal (tussen voordeur en tussendeur), bellenbord en brievenbussen
- Reinigen van de hal beneden : vloer nat reinigen, stofnetten en spinrag verwijderen in hoeken en aan plafonds
- Reinigen van de lift : deur, vloer, wanden, bellenbord, spiegel
- Reinigen van alle trappen en overlopen tot de hoogste verdieping, op plaatsen die toegankelijk zijn voor de schoonmakers, dwz. vrij van obstakels en afval
- Reinigen van de ramen en omlijstingen op de hoogste verdieping aan de binnenzijde
- Maandelijkse taken : Reinigen van de kelderverdieping en keldertrap, op plaatsen die toegankelijk zijn voor de schoonmakers, dwz. vrij van obstakels en afval

WEKELIJKSE SCHOONMAAK GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Prijs per beurt (excl.btw) 1 € 180,00 € 180,00

De vergadering beslist om 1 maal per maand de poets in de gemene delen te laten uitvoeren.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

11 Beslissing over werken aan de gemeenschappelijke delen: Conformiteit electriciteit gemene delen (meerderheid: 50% + 1)

Elke elektrische installatie, zowel voor huishoudelijk als professioneel gebruik, moet aan een aantal regels voldoen. Deze zijn gewijzigd op 1 juni 2020. Een belangrijke verandering betreft het gebruik van de elektrische installaties.

In België bevat het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) alle wettelijke veiligheidseisen voor verschillende soorten elektrische installaties voor huishoudelijk en niet-huishoudelijk gebruik. Deze reglementering, die sinds 1981 van toepassing is, is aangepast en geherstructureerd om ze in overeenstemming te brengen met de Europese normen. De huidige versie is van toepassing sinds 1 juni 2020.

Er werd offerte bekomen van elektriker Marc DECALUWE

Naar aanleiding van onderstaande vraag en mijn bezoek ter plaatse, kan volgende aangeboden worden:

- Wegwerken kleinere gebreken (index bord, aanbrengen blinderingen, benodigde pictogrammen en aanduidingen, ...)
- Opmaak benodigde schema's
- Vervangen defecte schakelaar kelder (deel aan verdeelbord)
- Aanbrengen equipotentiaalverbinding voor de gasleiding
- De aarding wordt nagemeten (indien deze niet in orde is dienen verdere stappen bekeken te worden)
- Voorzien keuring

Kostprijs hiervoor: **950,00- € (excl. B.T.W.)**

Eveneens te voorzien: recupel bijdrage 0,0121- € (incl. B.T.W. 21%)

De vergadering beslist om dit werk te laten uitvoeren alsook om rookmelders te plaatsen in de gemene delen. Op het 1ste verdiep nog een extra verlichting te plaatsen.

Dit voor een maximum extra budget van 200 euro + 950 euro.

De werken worden gefinancierd via een extra opvraging. Op 1/09 zal hiervoor een extra provisie opgevraagd worden aan de mede-eigenaars.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

12 Beslissing over werken aan de gemeenschappelijke delen: Lift konhef rapport 50 LUX trappenhall (meerderheid: 50% + 1)

Ingevolge uw vraag geven wij hierna offerte voor het uitvoeren van de volgende werken:

Het leveren en plaatsen van 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 bewegingsdetector. De bestaande verlichting blijft behouden.

Wij kunnen dit werk voor u uitvoeren voor de prijs van:

€ 2.165,00 + BTW.

De vergadering beslist om dit werk te laten uitvoeren door ORA liften voor een bedrag van 2165 euro + BTW. Hiervoor zal op 1/10 een extra provisieopvraging opgevraagd worden aan de mede-eigenaars.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

13 Beslissing over werken aan de gemeenschappelijke delen: Activatie onderhoudscontract collectieve gasinstallatie (meerderheid: 50% + 1)

De vergadering beslist om het wettelijke verplichte onderhoud te laten uitvoeren door de firma Hollants.

Dhr Hekkers krijgt een sleutel van de stookruimte en zal de firma Hollants toegang geven tot het stooklokaal.

De kostprijs wordt geraamd op maximum 1000 euro.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

14 Aanstelling studie bureau opmaak lastenboek renovatie achtergevel (meerderheid: 50% + 1)

architect Sylvie Bryninckx VIVA architecture geeft het volgende mede

Ik heb zonet het gebouw in de Huidevetterstraat 6 bezocht en begrijp dat jullie al prijs aan aannemers aan het vragen zijn.

Gezien de staat van het betonrot, denk ik dat het goed is dat jullie meteen aannemers aanschrijven om offerte te maken ipv beroep te doen op een architect.

Professionele aannemers voor betonrot, kunnen perfect een offerte maken op basis van een bezoek aan het gebouw.

De vergadering beslist om offertes op te vragen om een studie bureau aan te stellen om dit werk te begeleiden. Momenteel kunnen aannemers enkel offertes opgeven op basis van een raming van de werken. De VME kan op deze basis de werken niet aanvatten. We kennen dan immers het budget niet.

De vergadering beslist om een budget van 5000 euro te voorzien om na te gaan of er via een expertise bureau een prijs kan bekomen worden gebaseerd op exacte hoeveelheden. In samenspraak met de raad wordt dit dossier verder opgevolgd.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

15 Dossier vergunning terras kavel Mevr. Van Noten (meerderheid: 2/3)

Vergunning aanvragen:

Betreft Huidevetterstraat 6/8 Antwerpen.

Zie binnenkoer: het plat dak achteraan van de eerste verdieping die langer is dan de tweede op verantwoorde wijze als balkon voor de tweede verdieping renoveren.

Bewust appartement is sinds 17 juni 2022 mijn eigendom, ik woon daar permanent en ik ben ingeschreven in Antwerpen. Ik woon op de tweede verdieping omdat Floris van Bommel een winkel heeft die bestaat uit het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Het plafond van Floris is mijn vloer en de vloeroppervlakte van de winkel is twee meter langer dan mijn appartement, wat betekent dat het aldus ontstane platte dak als balkon zou kunnen dienen voor mijn appartement.

Gezien er amper bewoning is in de gebouwen rondom de binnenkoer (een uitzicht op een mooi balkon zou positief kunnen werken om vaste bewoners aan te trekken) , gezien de brandtrap omhoog gaat ook omdat de vloer van de binnenkoer niet tot op de begane grond komt en er geen enkele uitgang is en het plat dak geen enkele functie zou hebben in geval van brand, gezien het plat dak voor de andere bewoners van het gebouw of omgeving geen enkele andere functie zou kunnen bieden en gezien de staat van het balkon op het moment ik mijn appartement kocht, vraag ik u vergunning om het plat dak te renoveren tot balkon waarop ik planten kan zetten en zelf gebruik kan maken van een terrastafeltje en een fauteuil. Dit ten voordele van mijzelf en ik mag zeggen ook ten voordele van alle bewoners die een mooi, aantrekkelijk uitzicht krijgen op groen en bloemen.

Tegelijkertijd werk ik positief mee aan de vergroening (zuurstof brengen in de stad} en aan het klimaat gezien er onmiddellijk bijen kwamen zodra ik er een bloembak plaatste dewelke op bescherming staat in verband met de dakbedekking. En houd het rooster van de afvoer van de regenpijp schoon.

Foto's als bijlage van

-de voorgevel

-het balkon waar het om gaat in de staat op het moment dat ik het bewust appartement kocht. (Zodat u kunt zien, dat ik een grote mooie verandering wil aanbrengen).

- foto's van de achtergevel.

- foto's van het balkon waarop ook het raam op staat dat ik wil langer maken.

Het balkon heeft de lengte van de hele achtergevel waar twee slaapkamers op uit komen.

Het raam waaraan gewerkt gaat worden is het raam van de tweede slaapkamer. Het raam van de eerste slaapkamer waar de brandtrap langs gaat blijft intact.

Het raam waaraan gewerkt zal worden bestaat uit 3 delen. 1 deel (het meest linkse gedeelte)wordt vervangen door een langer raam zodat er een entree ontstaat naar het balkon.

De afmetingen van het plat dak zijn:

1,60x5 meter.

de materialen voor het balkon zijn:

-rubberen ondervulblokjes voor draagbalkjes op te plaatsen

deze beschermen ook meteen de roofing van het dak eronder

-draagbalken 60x40mm in samengesteld hardhout elke 40cm

-azobé terrasplanken vastgeschroefd met clipsensysteem

zo heb je geen schroeven recht door de planken

-als er ooit aan het roofingdak gewerkt moet worden kunnen de terrasplanken zo weggenomen worden.

werken aan de raam:

1/3e van het huidige raam wordt weggenomen.

de bestaande gevelopening wordt over 1/3e breedte tot aan de binnenvloerhoogte weggekap.

Een lang raam in wit PVC en dubbel glas in dezelfde trant als het bestaand raam wordt geplaatst.

Onder het lange raam in de vloer bouwen we een blauwe boordsteen in de gevel als overstap.

de bestaande regenafvoerpijp die net op die vloerhoogte passeert , wordt verlegd en terug aangesloten . Naar afwatering gebeurt er dus geen wijziging.

Als valbeveiliging aan het terras maken we in hardhouten geschaafde balken 60x40mm een balustrade.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groeten,

De vergadering gaat akkoord met de vraag van Mevrouw Van Noten

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

16 Beslissing over het activeren van een allrisk - rechtsbijstand verzekering (meerderheid: 50% + 1)

Hierbij voorstel rechtsbijstand voor Res Huidevetter:

Euromex uitgebreidste formule allrisk 7 appartementen + 1 winkel x 25€ = € 200

Waarborgen Grens Wachtijd Drempel

Algemeen - Betalen franchise BA 50.000

- Insolventie **20.000**

VME - vervolging voor een strafgerecht met Salduz-bijstand 50.000

- Verdediging tegen eis van een derde 50.000 500

- Gebouwschade door derde (extracontractueel, inclusief art 544) 50.000 12 maanden

- Toevallige schade bij uitvoering contract 30.000

- Tegensprekelijke plaatsbeschrijving 500

- Opzoekingskosten 1.500

- Conflict met brandverzekeraar 50.000 500

- Conflict met verzekeraar BA lift 50.000 500

+ Module relaties - Conflict onderhouds- en herstelcontracten 30.000 3 maanden 500

- Conflict renovatie zonder vergunning 30.000 6 maanden 500

- Conflict onteigening 25.000 3 maanden

- Arbeidsgeschil onderhoudspersoneel / conciërge 15.000 3 maanden 500

- Geschil fiscale overheid (kadastrer) 25.000 3 maanden

- Geschil met burens of omwonenden 15.000 3 maanden 500

+ Allrisk - Alle andere geschillen 15.000 3 maanden 500

Indien er vragen zijn, aarzel dan niet om mij te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Nyhl De Muynck

Assuranties Verheecke-Starinsurance nv

De vergadering gaat akkoord om een all risk rechtsbijstand verzekering af te sluiten.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

17 Beslissing over werken aan de gemeenschappelijke delen: Activatie contract SAVAL (meerderheid: 50% + 1)

Het onderhoud aan uw veiligheidsmiddelen heeft plaats gevonden op 19/01/2022. Dit onderhoud is door onze servicemonteur

Rueben Janssens uitgevoerd op onderhoudsrapport C/34287. De bevindingen hebben wij in onderstaand advies voor u uitgewerkt.

NOODVERLICHTING ESKALED 1x8 LED DECENTRAAL PERM. / NIET PERM.

NV ARM ESKALED 2.0 1x8LED DEC - 1h - P/NP

Artikelcode : 2878601

Aantal : 2 ST

Bruto prijs : € 159,40 Korting : 30,00 %
 Netto prijs : € 111,58
 Totaalprijs : € 223,16

0003 INBOUWFRAME PLAFOND ESKALED RAL9010

Inbouwframe plafond ESKALED RAL9010.
 Artikelcode : 2879850
 Aantal : 1 ST
 Netto prijs : € 43,55
 Totaalprijs : € 43,55

0004 STEUNLAT (RAGGEL) 1,9 x 3,2 x 118 CM t.b.v. INBOUWFRAME 2879850

Steunbalk (raggel) t.b.v. inbouwframe ESKALED
 Artikelcode : 1385101
 Aantal : 1 ST
 Netto prijs : € 1,65
 Totaalprijs : € 1,65

0005 PLAATSEN NOODVERLICHTINGSARMATUUR

Artikelcode : 8989705
 Aantal : 2 ST
 Netto prijs : € 61,50
 Totaalprijs : € 123,00 Totaal: Offerte bedrag (excl. btw) : € 1.308,21
 Levering : FRANCO HUIS BOVEN € 2.000,00
 Betaling : 30 DAGEN NETTO
 Geldigheidsduur offerte : 22/04/2022
 Parkeerkosten : Gemaakte parkeerkosten ten behoeve van uitvoering werkzaamheden, zullen wij op basis van nacalculatie

De vergadering beslist om dit punt te verdagen naar de volgende algemene vergadering

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

18 Beslissing werken gemene delen: schilderen traphal en schilderen brandladder (meerderheid: 2/3)

Herstellingen binnen en buiten ABEOH Klusbedrijf

Falconplein 18
 2000 Antwerpen
 (+32) 04 606 41 331
 arbeid 240 uur € 5.000,00
 materiaal Verf en gereedschap € 2.000,00
 herstel
 beschermingsroosters
 vervangen en verankeren
 inclusief roosters
 € 3.000,00

Offerte Herstel vluchttrap Huidevetterstraat 6/8 2000 Antwerpen ABEOH

AfwerkingBeschermingEsthetischOnderhoudHerstel

Aan: Beheer Syndicus Stefanie Vervloet

Beste,

Dank u voor uw interesse in een offerte herstel vluchttrap.

De prijs houdt in het nalopen van sommige verroeste bouten en schroeven en

Tegelijkertijd worden de metalen delen ontroest en van

een laag sigma cover 280 voorzien met roestwerende eigenschappen.

Daarna wordt de trap in de tweede laag aangebracht Sigma cover 435.

Daarna eindlaag Sigma cover 435 zilverkleur.

het opnieuw verankeren van de metalen delen, van beneden naar boven.

De prijs bedraagt inclusief de trapdelen over de penthouse op het dak.

Het bedrag is de maximumprijs die ik kan opmaken voor een uitstekende kwaliteit met 20 jaar garantie

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid / Gesticht in 1964 / BTW BE 0403.761.510 / HRA 163.693

Erkend Kredietmakelaar onder nr. 128.561 / B.I.V: Jo Franko 501795 / Lid C.I.B. - N.F.V.B.

Erkend Onafhankelijk Verzekeringstussenpersoon - Verzekeringsmakelaar ondernemingsnr. 0403.761.510

RPR Antwerpen / Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 730.390.160

De uren en kosten worden bijgehouden, en werkelijke materiaal kosten worden berekend tijdens uitvoering.

Bedrag

€ 10.000,00

De vergadering beslist om dit werk nog niet uit te voeren, de vergadering wenst dit punt te verdagen naar de volgende algemene vergadering en dit op te nemen in het dossier achtergevel renovatie.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

19 Toelichting asbestattest (geen stemming vereist)

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

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

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

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

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

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaal kost van € 31.179.86 euro.

Vervat in de kosten is de procedure kost voor niet betalende eigenaars.

Voorstel om de voorschotten te verhogen naar 6250 euro per kwartaal vanaf volgende opvraging vanaf 01/10. Budget is dan 25.000 euro per jaar.

De vergadering beslist om het bovenstaande voorstel te aanvaarden en toe te passen.

Stemden voor met 615 / 615 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 615 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 615:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

21 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

21,10 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag, frequentie en verdeelsleutel voor sparen (meerderheid: 50% + 1)

Huidige situatie van het reservekapitaal in de VME:

Momenteel wordt er niet gespaard in de vereniging. De vereniging voldoet niet aan het spaarvoorstel zijnde het wettelijk minimum van 5%.

Het wettelijk minimum voor de aangroei van het reservekapitaal per jaar bedraagt 5% van de normale werkingskosten op jaarbasis en dit gebaseerd op de cijfers van het voorgaande boekjaar .

Dit betekent hier concreet 5% op € 31.000 = € 1550 op jaarbasis.

De vergadering beslist om 50.000 euro te sparen. Zodoende kan er nadien via het spaarfonds betaald worden voor de achtergevel renovatie. het spaartempo wordt opgestart vanaf 1 augustus 2023 via maandelijkse opvraging. (verdeeld over 12 maanden, niet retroactief)

Stemden voor met 220 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 110 / 330 stemmen.

...T.2 - kwot . 110,)

Hebben zich onthouden met 285 / 615:

110, KANT.7 - kwot . 6, KANT.6 - kwot . 110,)

Beslissing goedgekeurd met 67% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

22 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

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

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

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

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

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

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

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid / Gesticht in 1964 / BTW BE 0403.761.510 / HRA 163.693

Erkend Kredietmakelaar onder nr. 128.561 / B.I.V: Jo Franko 501795 / Lid C.I.B. - N.F.V.B.

Erkend Onafhankelijk Verzekeringstussenpersoon - Verzekeringsmakelaar ondernemingsnr. 0403.761.510

RPR Antwerpen / Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 730.390.160

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

23 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

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

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan verwerken.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers). Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

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

- Brandhoudende materialen in de ruimte naast de tellers in de kelder dienen verwijderd te worden om de brandveiligheid van het gebouw te garanderen.

- Nazicht basisakte en nakijken herverdeling panden en benoeming panden (kant 1 - kant 2 etc...). Hiervoor wordt beroep gedaan op een notaris eventueel via

Agendapunt te voorzien betreffende dit punt op de volgende algemene vergadering. Mevrouw Van Noten vraagt dit te agenderen.

"Wijzigende basisakte" te bekijken met een notaris.

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 22h46.

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

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

**Voor de syndicus:
Stefanie Vervloet**

