



HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING 0275 - HUIDEVETTER te 2000 Antwerpen

ondernemingsnummer 0807.140.067

d.d. 29 JULI 2025 OM 14:00 in C - Hive Gerantis 4e verdieping,
Mechelsesteenweg 180 - Bus 5 te 2018 Antwerpen

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

- 3 van de 6 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 330 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 HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING van de VME 0275 - HUIDEVETTER.

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

1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:

Wordt aangeduid als secretaris: heer BV, syndicus)

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld (VME vs Huidreal) (geen stemming vereist)

Conform artikel 3.92, §1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Overzicht invorderingsprocedures:

openbare verkoop alle kavels vanwege jarenlange schuld aan VME

Battim: opstart juridische procedure vanwege achterstal

3 Goedkeuring jaarrekening en balans (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

Aardgasverbruik werd verkeerdelijk aangerekend aan eigenaar Battim in plaats van aan eigenaar Hekkers-Davidian.

Dit komt door verwarring over kavelnamen en-nummers:

Eigenaar 4e verdieping is n maar het kavel is gekend als Kantoor 5.
Eigenaar 5e verdieping is maar het kavel is gekend als Kantoor 4.

De eigenaren keuren de afrekening goed onder voorbehoud dat bovenstaand probleem wordt rechtgezet.

(Noot na AV: bij nazicht blijkt dat deze verkeerde toewijzing tussen beide eigenaars ook de op de vorige goedgekeurde afrekening stond. Dit werd voor beide boekjaren rechtgezet op de huidige afrekening.)

De globale en individuele jaarafrekening (periode 01/04/2024 t/m 31/03/2025) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening met bijbehorende balans/resultatenrekening goed.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal behouden op 25.000 euro per jaar.

Alle betalingen naar de VME HUIDEVETTER dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE70 7330 5741 3825.

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. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitschrijven om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Beslissing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen. Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging, wanbetaling, samenloop van facturen,...

In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 7.500 euro.

De vergadering beslist om dit zo te houden.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)



6 Reservekapitaal (meerderheid: unaniem à 20%)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 650 euro.

De vergadering besluit om geen reservekapitaal verder op te bouwen.

Stemden voor met 0 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 330 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing afgekeurd (met 20.0000% meerderheid)

7 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, I, voor zijn
werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

9 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

worden verkozen als commissarissen van de rekeningen.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt voor de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

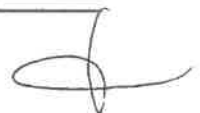
Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 28/07/2028.

340 € per maand inclusief mogelijkheid gebruikname nooddienst Beheer.

Het noodnummer is 0475 44 19 21.

Te gebruiken na reguliere kantooruren en tijdens het weekend.

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 voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst 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 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)

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

- Brandpolis: AG Insurance via makelaar Concordia
- Rechtsbijstand : Euromex via Alliance Insurance Brokers
- Onderhoud brandveiligheid : DVE Service
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Ora
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Jan Segers White

De algemene vergadering verleent het mandaat om, **na toestemming van mevrouw Robeyn en meneer Davidian**, 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.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

12 Kennisgeving verplichte keuringen (geen stemming vereist)

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering:

Liftkeuring: A-attest (16/04/24)

Risicoanalyse lift : 06/10/23 (regularisatie-attest vóór 31/12/2026)

EPC attest gemene delen : geldig tot en met 12 december 2033

Asbest attest : tegen 2027

Elektriciteit gemene delen : conform - gekeurd op 03/06/2024 - geldig tem 02/06/2029

Brandbeveiliging gebouw : jaarlijks

13 Beslissing schoonmaak gemene delen (meerderheid: 50% + 1)

De aanwezige eigenaren komen overeen om de schoonmaak onderling te regelen.

Stemden voor met 330 / 330 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 330 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 330:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

14 Bespreking kosten en baten warmteverdelers (geen stemming vereist)

Agendapunt door meneer Davidian.

Zie punt 3 voor rechtzetting aanrekening aardgas tussen Kantoor 4 en 5.

15 Beslissing betonherstel achtergevel en wijze van financiering (meerderheid: 2/3)

Dit punt wordt opnieuw geagendeerd op een latere vergadering na openbare verkoop kavels Huidreal.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 330 / 330:

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

16 Beslissing renovatie brandladder en wijze van financiering (meerderheid: 2/3)

Dit punt wordt opnieuw geagendeerd op een latere vergadering na openbare verkoop kavels Huidreal.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 330 / 330.

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

17 Algemene berichtgeving (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.

0 Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid**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 14de 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 14 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

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

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: aangetekend

Kosten: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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

Verzendwijze: betekening via deurwaarder

Kosten: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

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

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.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

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

** Voordeur sluit niet meer goed. Mogelijk probleem met hydraulische pomp.

**** De aanwezige eigenaren bespreken de overlast door de onderverhuur aan buitenlandse arbeiders op de 6e verdieping.**

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 14h00.

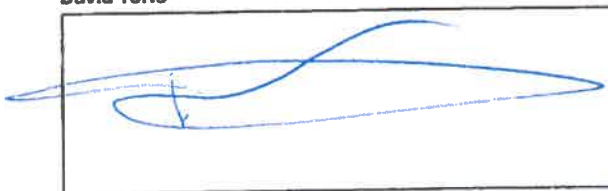
De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in BEHEER BV 2865 +.



Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

A large, empty rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature appears to be 'Robey' followed by a long horizontal stroke.

**Voor de syndicus:
David Torfs**

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature is stylized, with a large loop and a horizontal line extending to the right.
