

Empire Center

Appelmansstraat 25-31 / Vestingstraat 28 / Lange
Herentalsestraat 1-7 / Rijnstraat 12
2018 Antwerpen
KBO: 0828.570.535
Bank: BE16 7370 7681 7474 BIC: KREDBEBB



Syndic

Jurimmo BV

Mechelsesteenweg 34 bus 201
2018 Antwerpen
Tel: 03 230 68 84
BIV: 202.424

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/8

Datum: 17-12-2024 om 14:00

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	48	Van totaal	203	
Aandelen aanwezig	8393	Van totaal	19750	Aandelen % 42.5%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Teken en aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Jurimmo BV, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige algemene vergadering.

1	Benoeming voorzitter algemene vergadering en bepalen van zijn opdracht	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling 8393 van 8393	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. Van Genechten Thomas (Publieke parking) wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst, het verslag van de algemene vergadering en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

2	Aanstelling secretaris	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling 8393 van 8393	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Na rondvraag wordt mevr. Celis Chris verkozen als secretaris van de algemene vergadering en heeft als taak de aanwezigheidslijst en het verslag van de algemene vergadering te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo wordt aangesteld als notuleerder.

3	Oprichting en verkiezing leden raad van mede-eigendom	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling 8393 van 8393	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De AV verkiest volgende personen als leden van de raad van mede-eigendom,

- Deceuninck Phillip (Parrot)

Pag.: 1/8

Datum: 17-12-2024 om 14:00

- Caroline Nobels (Baltisse)
- Thomas Van Genechten (Publieke parking)
- Dhr. Deceunick (private parkings)

Er zijn geen aanwezigen van de shopping / burelen aanwezig om hun kandidaat te stellen.

4	Aanstelling rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.393	0	0

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Dhr Van Genechten Thomas en Phillipe Deceuninck en Verheyden Jan worden aangesteld als rekencommissaris.

5	Herbevestiging mandaat syndicus Jurimmo	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.393	0	0

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Het mandaat van Jurimmo BV wordt bevestigd tot 1/09/2026 voor de nog lopende periode.

6	Procedure overname boekhouding vorige syndicus + betaling achterstallige facturen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.393	0	0

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht de niet-betalde facturen te betalen voor de VME. De nieuwe syndicus Jurimmo bv is heden van 0 gestart aangezien er geen correcte begin balans is/was. Syndicus opende reeds een zichtrekening en spaarrekening op naam van de VME. De gelden van de vorige zichtrekening werd al volstort op de nieuwe zichtrekening. Syndicus en rekencommissaris contacteert ook de vorige syndici met de vraag de reeds goedgekeurde afrekeningen 2018 en 2019 + 2022 door te sturen naar de eigenaars.

6.1	Goedkeuring boekjaar 2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.393	0	0

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Boekjaar 2023 kan nog niet worden goedgekeurd gezien de balans van de vorige syndicus Trentimmo incorrect is. Er is een balansverschil dat onverklaarbaar is waardoor trentimmo dit dient recht te zetten.

De syndicus zal in samenspraak met de rekencommissarissen een schrijven versturen naar de voorgaande syndici (Phillipe Lepere + Trent Immo)

De AV beslist indien de voorgaande syndicus nalaten binnen de 30 dagen te antwoorden op het verstuurd schrijven vanaf datum versturing een juridische procedure op te starten.

De AV verkiest om samen met advocaat Cornet samen te werken. De rekencommissarissen krijgen volmacht daar verdere beslissingen in te maken.

6.2	Bespreken en beslissen opmaak en goedkeuring boekjaar 2020 & 2021 en de problematiek dat de rekencommissarissen niet de nodige stukken ontvangen om hun opdracht met betrekking opmaak van de boekjaren te kunnen voldoen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.393	0	0

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 17-12-2024 om 14:00

Momenteel werd boekjaar 20 en 21 nog niet goedgekeurd. Volgende AV dienen er bijgevolg 4 boekjaren goed gekeurd te worden namelijk 20, 21, 23 en 24.

De manier van werken om boekjaar 2020-2021 op te lossen verloopt idem als de werkwijze punt 6.1.

De voorkeursadvocaat is advocaat Cornet.

7	Uitleg werkkapitaal en volmacht inzake aanpassing werkkapitaal, bespreking vaste kosten, periodiciteit afrekening en goedkeuren ontwerpbegroting	Akkoord 7.957	Niet akkrd 436	Onthouding 0
---	--	------------------	-------------------	-----------------

Telling 7957 van 8393 **Resultaat** 94,8 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Zlayet-Geldfeld (240 aandelen); L.C. & G. M BVBA (184 aandelen); Lewy Jeremy (12 aandelen);

Het werkkapitaal wordt vastgelegd op € 100.000 opgebouwd volgens aandelen en dit voor een jaarlijkse afrekening voor gans het gebouw.

De syndicus krijgt volmacht het werkkapitaal te verhogen indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist.

De provisies worden vastgelegd op 41.250 euro per kwartaal, met ingang van 1 januari 2025.

8	Bespreking reservefonds	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	-------------------------	------------------	-----------------	-----------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De vergadering beslist met unanimité van de stemmen om niet te sparen in het reservekapitaal.

9	Vastleggen boekhoudkundige periode	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	------------------------------------	------------------	-----------------	-----------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De boekhoudkundige periode loopt van 1 januari tot 31 december.

10	Vastleggen periode jaarlijkse algemene vergadering	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--	------------------	-----------------	-----------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De tweewekelijkse periode van de AV wordt vastgelegd tussen 1/9 en 15/9.

11	Bespreking/beslissing lift adhv laatste keuring	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	------------------	-----------------	-----------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering bevestigt dat de liften onder verantwoordelijkheid vallen van de respectievelijke deeltentiteiten en hun syndicus. De AV beslist dat de deeltentiteiten tevens verantwoordelijk zijn voor het stilleggen van de lift indien de lift wordt afgekeurd door het keuringsmechanisme. De AV bevestigt dat de huidige syndicus vooralsnog geen enkele documentatie ontvangen heeft aangaande de lift. De deeltentiteiten verklaren dat ze een onderhoudscontract en keuringsmechanisme hebben aangeduid. Dit is de verantwoordelijkheid van de deeltentiteiten en de overkoepelende syndicus Jurimmo BV draagt hier geen enkele aansprakelijkheid.

Datum: 17-12-2024 om 14:00

12	Bespreking evaluatie leveringscontracten (o.a. beerput, cv en verdeling kosten, onderhoud gemene delen, enz.)	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De vergadering verklaart dat volgende contracten lopende zijn:

- 't Ruimerke: de AV beslist dat 't Ruimerke van jaarlijks naar halfjaarlijks contract gebracht wordt.
- blokpolis AG, Allianz, MS Amlin, Baloise

13 Kenbaarmakingsverplichting (bespreking)

De syndicus heeft reeds overal een plastieke kenbaarmakingsverplichting uit te hangen aan elke ingang, ook die van de deeltentiteiten. Bij elke ingang hangt de syndicus een aluminium bordje.

14	Volmachten inzake slechte betalers	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende eigenaars. Bij niet- betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekost van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de VME. Tijdens volgende AV wordt besproken en beslist of de VME een Euromex-verzekering wil afsluiten. De syndicus bezorgt een offerte.

15 Bespreking en beslissing installatie rookmelders in gemeenschappelijke ruimtes met een technische installatie volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022

Ten gevolge van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022 is het verplicht om rookmelders te installeren in alle gemeenschappelijke ruimtes waarin zich een technische installatie bevindt. Onder een technische installatie dient te worden verstaan: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw. Deze verplichting geldt voor elke verdieping waar zich een technische installatie bevindt, en niet enkel voor de kelder verdieping. Indien de VME niet conform is met deze wetgeving kan er geen conformiteitsattest voor verhuring worden afgeleverd en kan de woning als onbewoonbaar worden verklaard.

Daniel Rubens zal een offerte bezorgen voor het plaatsen van rookmelders . De RVM krijgt beslissingsvolmacht

16	Bespreking en beslissing inzake aanpassing basisakte en bevestiging aanstelling notaris Celis.	Akkoord 8.393	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8393 van 8393 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

De syndicus maakt een afspraak met Notaris Celis samen met dhr. Deceuninck. van de basisakte. Wegens de complexiteit van het dossier meldde Notaris Celis geen prijsopgaaf op te kunnen maken; zij zullen dit in regie doen aan 150eur/uur excl de noodzakelijke administratieve stukken en de administratieve kost van de syndicus , dit met een maximum van 10.000 euro excl btw. . De RVM krijgt hier een beslissingsvolmacht over. Punt volgende AV: goedkeuring ontwerp wijzigende basisakte deeltentiteiten.

Datum: 17-12-2024 om 14:00

17	Bespreking/bestissing en bevestiging werken Plan B + verder stappenplan	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Mijn Plan B bevestigt dat de huidige werken enkele weken in beslag zullen nemen. De AV bevestigt dat Mijn Plan B de verdere werken beslist op de AV van 25/03/24 dient verder te zetten. De AV beslist ook een comité aan te stellen om de uitvoering van deze werken op te volgen; dit comité krijgt tevens volmacht om reeds besliste werken goed te keuren. De AV gaat akkoord met de meerkost van Maas Facilities; per slot voor alle rekening voor een maximum van 10.000 excl.

Dhr. Phillip Deceuninck stemt tegen de meerprijs van 20.000 euro en is akkoord met een meerprijs van max 10.000 euro.

Er dient eerst focus gelegd te worden op de hoogspanningcabine , waterdichting, van de gaslokaal en technische ruimte.

18	Wijze van financiering	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus krijgt mandaat gelden op te vragen zoals vorige vergadering beslist.

19	Verkoopsadministratievergoeding en kostenverdeling bij verkoop	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Bij een verkoop wordt er een verkoopsadministratievergoeding aangerekend aan de verkoper. Verdeling kosten: alle kosten worden pro rata temporis verdeeld volgens de lopende periode, maw volgens het aantal dagen dat u eigenaar bent in die bepaalde afrekeningsperiode en dit voor alle facturen.

20	Brandverzekering - blokpolis - Rechtsbijstand - Indirect verlies	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Huidige polis blijft behouden. Elke verantwoordelijke van elke deeltentiteit wordt bij Jurimmo geroepen om de polis te bespreken. De syndicus legt deze afspraak nog vast.

De historiek van de polis wordt ook besproken op de AV.

De syndicus zal enkele data in januari bezorgen aan de deeltentiteiten.

20.1	Bestissing behoud algemene polis	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Zie punt 20. De polis blijft momenteel behouden . Parrot en en publieke parking maakt melding dat de aanrekening hiervan volgens een andere verdeelsleutel dient te gebeuren.

21	Bespreking procedure tweede vergadering	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Wanneer de syndicus een tweede vergadering dient bijeen te roepen wegens te weinig aanwezige eigenaars/aandelen, dan

Datum: 17-12-2024 om 14:00

zullen de kosten van de tweede vergadering aangerekend aan elke eigenaar volgens quotiteit.

22 Bespreking juridische procedures

De juridische dossiers worden besproken.
Elke achterstallige eigenaar zal per direct ingevorderd worden.

23	Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is en een lastenboek moet worden opgemaakt	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	8357 van 8357	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	-----	----------------	------------

Het bedrag waarboven mededinging vereist is en een lastenboek moet worden opgemaakt wordt vastgelegd op € 1.000.000 jaarlijks geïndexeerd.

24	Aanpak stappenplan opmaak RIO met huishoudelijk reglement.	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	8357 van 8357	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus bezorgt een voorontwerp aan de rvm ter toevoeging van bijhorende punten. Dit ontwerp kan volgende AV goedgekeurd worden.

25	Bespreking en belissing problematiek niet reglementaire Airco	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	8357 van 8357	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De AV maant aan alle onrechtmatige airco's weg te halen, inbegrepen de syndicus van deelentiteit shopping. De syndicus stuurt een schrijven aan alle mede-eigenaren om de niet toegestane aircos(door de overkoepelende VME) te verwijderen. Het schrijven naar syndicus shopping gebeurt aangetekend.

26	Bespreking en belissing inzake problematiek ongeoorloofd restaurant en gevolgen	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	8357 van 8357	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Dossier wordt besproken.

27	Bespreking en beslissing vuilcontainers	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	8357 van 8357	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Plaats vuilniscontainers wordt bepaald in het RIO.

Datum: 17-12-2024 om 14:00

28	Bespreken en beslissen ventilatieschachten	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Ardeno, parrot, genechten zullen dit onderling verder bespreken om dit punt terug in werking nemen.

29	Bespreken en beslissen problematiek inzake de stoep en de reeds genomen maatregelen	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De syndicus vraagt aan de advocaat wanneer de afspraak tussen Nick Bocken en de gerechtsexpert gepland staat. De syndicus vraagt een stappenplan aan de gerechtsdeskundige.

Parrot vraagt aan de AV of dit met hoogdringendheid behandeld kan worden.

Indien de gerechtsexpert nalaat te antwoorden zal deze aangeteekend ingebrekegesteld worden.

30	Toestemming om te werken met leveranciers waarmee de syndicus of één van zijn aangestelde een familiale of andere band heeft	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet van toepassing. Jurimmo heeft geen familiale of andere banden met leveranciers. Tevens zal er nooit aanverwanten gewerkt worden zonder voorafgaandelijke beslissing op algemene vergadering.

31	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

De AV beslist unaniem geen reservekapitaal aan te werven.

32	Uitleg EPC gemene delen	Akkoord 8.357	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8357 van 8357	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Incerta bevestigt dat dit niet van toepassing is voor niet-residentiële delen.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 8/8

Datum: 17-12-2024 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

NOTA: er worden geen agendapunten meer opgevraagd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de Raad van Mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden (Art. 3.87, §3 BW).

Na voorlezing tekenen de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars voor akkoord met het verslag, de stemmingen en de genomen beslissingen.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

17 dec 2024

Leon Van Genechten

Pag.: 8/8