



ALGEMENE VERGADERING 0211 - BEZEMHEIDE te 2920 Kalmthout

ondernemingsnummer 0830.291.690

d.d. 23 OKTOBER 2023 OM 18:00 in STRIJBOSHOF °,
ACHTERBROEKSTEENWEG 69 te 2920 Kalmthout

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

- 9 van de 13 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 8.273 van de 10.000 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 0211 - BEZEMHEIDE.

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: Vershoudgalerij Andre (Dhr Van den Buys Frederik)
Wordt aangeduid als secretaris: Michel van de Gracht (Beheer BV, syndicus)

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen, mevrouw Van Veldhoven zal later aanwezig tekenen op de vergadering. Dit punt wordt toegelicht na haar komst. De commissaris meldt dat de communicatie rondom het bekomen van een akkoord op het concept afrekening stroef verliep. Er waren ook veel fouten.

De jaarrekening (periode 01/04/2022 t/m 31/03/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 Begroting werkkapitaal en voorstel permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Ø Werkkapitaal:

De begroting voor komend werkjaar wordt geschat op € 18.000.

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 18.000 euro per

jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 4.500 euro per kwartaal, te betalen vanaf 01/2024. (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Voor huidig boekjaar werden de eerste drie kwartalen al opgevraagd. Deze bedroegen € 3.750 per kwartaal

Alle betalingen naar de VME BEZEMHEIDE dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE36 4131 2009 8181.

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.

De kwartaalvoorschotten worden verhoogd naar € 4.250.

Ø Permanent werkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt € 5.000 euro.

De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als buffer voor onvoorziene kosten, samenloop van facturen en overbruggen achterstellen mede-eigenaars. Huidig éénmalig werkingskapitaal volstaat.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 Reservekapitaal (meerderheid: 4/5)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 0 euro.

De wet voorziet dat elke VME een reservekapitaal dient te hebben, dit met een minimum inleg van 5% op haar begroting.

Middels 4/5de meerderheid kan men tegen deze wettelijke maatregel stemmen.

Het wettelijk minimum bedraagt € 900 per jaar.

De vergadering beslist om geen reservekapitaal op te richten.

Voor-stem : u bent akkoord voor het oprichten van een reservekapitaal.

Tegen-stem u bent niet akkoord voor het oprichten van een reservekapitaal

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 0 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 8.273 / 8.273 stemmen.

GRUYTHUYSEN E.-VAN SPRUNDEL M. (5 - kwot . 598, GAR 9 - kwot . 0,), LUIJKX JENS (12 - kwot . 519, GAR 4 - kwot . 0,), WIX INVEST - CORBY CV (8 - kwot . 423,), VERSGALERIJ ANDRE BVBA (GAR 7 - kwot . 0, W3 - kwot . 440, W2 - kwot . 2320, GAR 3 - kwot . 0, W1A - kwot . 931, GAR 2 - kwot . 0, STPL - kwot . 0, W1B - kwot . 0,), VEN (10 - kwot . 542, GAR 6 - kwot . 0, GAR 8 - kwot . 0,), GEUDENS Maria (6 - kwot . 598, GAR 11 - kwot . 0,), VOET-NAGELS (GAR 5 - kwot . 0, 2 - kwot . 542,), LOOS (7 - kwot . 542, GAR 1 - kwot . 0,), GOVAERS (3-4 - kwot . 818,)

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing afgekeurd (met 4/5 meerderheid)

5 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Raad van Mede-eigendom bestaat uit volgende leden : Vershoudgalerij Andre (Dhr Andre Van den Buys) + Dhr Gruythuysen.

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Mevr. Van Veldhoven voor haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

7 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.

De eigenaars zijn niet tevreden over het verloop in het verleden en verwachten hiervoor een financiële tussekost van Beheer.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

8 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Volgende leden worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

- Vershoudgalerij Andre (Dhr Van den Buys Andre)

- Dhr Gruythuyzen

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

Mevrouw Van Veldhoven en de heer Loos zullen samen het College van Commissarissen vormen.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

10 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 € 13,25 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.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.

De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verder gezet.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

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 .

Het huidige contract tussen de VME en Beheer loopt nog tot 13/06/2025.

Het mandaat van de syndicus + verkiezing nieuwe syndicus wordt voor volgende Statutaire vergadering geagendeerd.

Stemden voor met 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

12 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat raad van mede-eigendom om lopende contracten ter herzien (meerderheid: 2/3)

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

- Verzekeringen: Ibis verzekeringen via De Boer en De Cuyper (verhoogde vrijstelling x3)
- Nazicht brandblusapparaten: SAval
- Schoonmaak: Mastercleaning
- Water algemene delen: Pidpa
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Otis
- Keuring lift: Konhef
- Ruimingen: Peeters ruimdienst
- Doorspuiten leidingen : Riomax.

Vershoudgalerij Andre meldt dat zij achteraan het gebouw een aantal eigen putten heeft die zij zelf onderhouden en

ledigen. Zij stellen voor om in de toekomst niet meer te moeten meedelen in de kosten voor lediging en ontstoppen van de ruimingskosten voor de appartementen. Zodoende zou het aandeel van de winkel in deze kost niet meer meedelen. Dit wordt verder bekeken met de leden van de RVM.

Vershoudgalerij Andre wenst dat er meerdere ruiming/doorspuiten leidingen worden uitgevoerd en heeft gevraagd of eventueel extra door haar gemaakte kosten voor deze werken, opgenomen kunnen worden in de boekhouding van de VME.

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, 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 8.273 / 8.273 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.273 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.273:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Kennisgeving verplichte keuringen (geen stemming vereist)

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen, periodiciteit en laatste uitvoering;

Type	Periodiciteit	Datum uitvoering	Opmerkingen
Liftkeuring	6 maanden	xx	A/B/C - attest
Risicoanalyse lift	15 jaar	xx	
Regularisatieattest lift	uiterlijk 3 jaar na Risicoanalyse	xx	
EPC attest	10 jaar	xx	
Keuring elektriciteit	5 jaar	xx	
Asbest attest	tegen 01/05/2025	xx	
Noodverlichting	jaarlijks	xx	
Rookluiken	jaarlijks	xx	
Brandblussers / haspels	jaarlijks	xx	
Acties te ondernemen in huidig boekjaar;			

.....

.....

14 Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen (meerderheid: 50% + 1)

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De vergadering stelt voor om de zekeringskast van de gemene delen te laten nazien, dit met het oog op de keuring ervan.

De keuring van de elektrische installatie wordt mee afgedwongen in de brandpolis van het gebouw.

Stemden voor met 8.724 / 8.724 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.724 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.724:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: VANVELDHOVEN PEGGY

15 Bespreking en beslissing Asbestattest (meerderheid: 50% + 1)

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.

Hiervoor zullen een aantal offertes opgevraagd worden. Opgemerkt wordt dat de leien van het dak van asbesthoudende aard kunnen zijn

De eventuele extra prestaties die de syndicus dient te leveren in het kader van deze nieuwe wettelijke verplichting zullen worden verrekend aan uurtarief.

Stemden voor met 8.724 / 8.724 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.724 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.724:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Bespreking inzake toegang tot de privative watermeters en afsluitkraan water. (geen stemming vereist)

De historiek rondom deze wateraansluitingen en bemetering wordt toegelicht.

De watermeters zouden dus in principe uit de ruimte dienen verwijderd worden en elders geplaatst.

Voor deze werken zullen 3 offertes opgevraagd worden.

17 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: voegen van de gevels garage. (meerderheid: 2/3)

Art. 3.88, §1, 1° Burgerlijk Wetboek:

De algemene vergadering beslist met twee derde van de stemmen over : b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2°;

Het voegwerk van het metselwerk aan de garages dient hersteld/vernieuwd te worden. Hiervoor werd bij de firma NM Projects een offerte opgevraagd. Deze offerte is momenteel nog niet toegekomen.

Voor deze werken zullen meerdere offertes opgevraagd worden bij oa Eric Elst (Nieuwmoer). De aannemers kunnen contact opnemen met de heer Gruythuysen.

De vergadering stelt voor om een mandaat te verlenen aan de leden van de Raad van Mede-eigendom om hierover een beslissing te treffen. De kosten eraan verbonden zullen apart opgevraagd worden gezien deze niet zijn opgenomen in de begroting.

Stemden voor met 8.724 / 8.724 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8.724 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8.724:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

18 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.

Ø 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: mail + post + aangetekend
- 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:

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')

Ø 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, past Beheer BV het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die zowel privatief als gemeenschappelijk kan zijn. De syndicus krijgt de bevoegdheid om de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privatief is.

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

- mail Fluvius dd 17/07/2023 ivm erfpacht cabine.

U bezorgde ons eerder het verslag van de AV 2022 met daarin als goedgekeurd punt 9. de erfpacht voor het lokaal van de cabine.

U heeft hierbij mandaat van de AV verkregen om dit verder af te handelen met het notariaat.

Nadien bezorgde ik deze aan het notariaat voor opmaak van de akte.

Voor het opmaken van de akte dienen ze echter nog de gegevens van de mede-eigenaars te ontvangen om de correcte administratieve opzoekingen te kunnen verrichten.

Kan u ons deze nog bezorgen aub. zodat de akte kan worden afgewerkt.

Deze gegevens werden inmiddels aan Fluvius overgemaakt ter finaliseren van het dossier. Tevens wordt verzocht om in de akte te laten opnemen dat de gebruiker (Fluvius) dient mee te delen in de kosten van onderhoud op basis van het gebruiksrecht.

Dhr Loos wenst rolluiken te plaatsen aan de voor-en achterzijde van het gebouw. Hiervoor dient de uniformiteit (vorm en kleur) behouden te blijven. De rolluiken zullen hetzelfde zijn als die van eigenaar Gruythuyzen.?

Het glazen tussenschot bij Van Veldhoven dient te worden hersteld (zowel het profiel als het glas)

Er wordt gemeld dat er afval in de kelder ligt, afkomstig van de huurder van Geudens Maria (Cassimon)

Mede-eigenaar Luyckx Jan meldt dat er een lekkage was aan het dak maar heeft daar niets meer van gehoord. Het lekonderzoek zou door Delex zijn uitgevoerd. Wordt onderzocht.

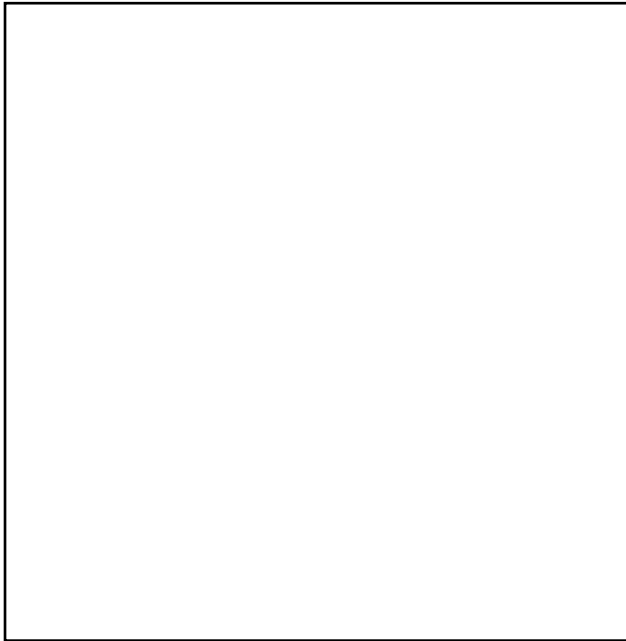
Versgalerij Andre meldt dat er bij slagregen water in hun pand binnenkomt via een grote opening in een terras. Deze opening zou moeilijk bereikbaar zijn. Wordt nagekeken.

Volgende vergadering om 19.00 uur.

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 20h30.

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:

Michel van de Gracht

