

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 496 - Ommeganckstraat 1

Ommeganckstraat 1, 2018 Antwerpen

0849.029.023

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 19 JUNI 2023 OM 18:00**

De vergadering vond plaats in Fidimco Beheer BV - 1ste verdieping: zaal Parijs, Meir 24 te 2000 Antwerpen.

| <u>Aanwezig</u> | | |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Kavels | Naam stemhoudende eigenaar | Quotiteiten |
| 3 | Heijmans BV | 129 |
| 4 | Stuvia BV | 129 |
| 5 | Van Eeckhoutte BV | 129 |
| 7, 6 | Vermogenbeheer BV | 245 |
| Totaal aanwezig | | 632 |
| <u>Vertegenwoordigd</u> | | |
| 2 | De Rep. van de Vereniging | 129 |
| Totaal vertegenwoordigd | | 129 |
| Totaal der stemmen die beslissen | | 761 |

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, handelend onder de naam van haar bestuurder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze Vergadering aangezien er 5 van de 8 eigenaren en 761 van de 1000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

2 Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemer

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar. Om het bureau te vervolledigen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: ~~Chris De Bock~~
 Secretaris: Fidimco Beheer
 Stemopnemer: Fidimco Beheer

De Algemene Vergadering kiest ervoor om de stemming van de agendapunten van deze vergadering met handopsteking te organiseren.

Stemden 'voor' met 632 / 761 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 129 / 761 stemmen;
~~Chris De Bock~~ - quot . 129,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 83,05% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, ~~Chris De Bock~~, brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden. Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4 Kwijting van de rekeningcommissaris (of college van commissarissen)

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De stem van de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 3.87 - §9)

Stemden 'voor' met 503 / 632 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 129 / 632 stemmen;
~~Chris De Bock~~ - quot . 129,)

Hebben zich 'onthouden' met 129 / 761;

~~Chris De Bock~~ - quot . 129,)

Beslissing goedgekeurd met 79,59% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanstellen van een commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

[REDACTED]

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

De commissaris van de rekeningen of college van commissarissen van de rekeningen zal/zullen na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbenden.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Bij een herbenoeming van de rekeningcommissaris zal de stem van de rekeningcommissaris of college van commissarissen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87 § 9)

Stemden 'voor' met 503 / 632 stemmen;

Stemden 'tegen' met 129 / 632 stemmen;

[REDACTED] - quot . 129,)

Hebben zich 'onthouden' met 129 / 761;

[REDACTED] - quot . 129,)

Beslissing goedgekeurd met 79,59% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Goedkeuring afrekening en balans per 31/03/2023

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/03/2023 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/04/2022 tot 31/03/2023 bedragen €16.813,67.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 17/07/2023 op de rekening van de VME Ommeganckstraat 1: BE07 7310 2612 1566

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening 31/03/2023 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

De vergadering maakt melding dat er een hoge post kost is, de vergadering vraagt ook aan alle eigenaars om alles via mail te laten verlopen.

De vergadering is akkoord met de afrekening en balans per 31/03/2023

Stemden 'voor' met 632 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 129 / 761 stemmen;

[REDACTED] - quot . 129,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 83,05% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijkse provisie (werkkapitaal)

Op basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisie, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaal kost op jaarbasis van: 14.850 euro.

In bijlage van dit verslag kan u een overzicht van de provisie per eigenaar terugvinden.

Wanneer de Algemene Vergadering beslist om de huidige (lagere) provisie aan te houden en door deze beslissing dient er een extra opvraging te gebeuren, dan wordt deze extra opvraging aangerekend door de syndicus.

De Algemene Vergadering beslist de nieuwe provisie goed te keuren vanaf juli 2023.

De eigenaren krijgen eenmalig een debetnota voor de nieuwe provisie waarna verwacht wordt dat ze spontaan zullen betalen vóór de 10e van de maand.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Het aanleggen van een reservekapitaal is niet meer facultatief sedert 1/1/2019 maar verplicht tenzij de vergadering met 4/5de van de stemmen beslist dat het GEEN reservekapitaal wenst aan te leggen.

De vergadering dient zich uit te spreken of ze VOOR het NIET aanleggen/verderzetten van het reservekapitaal is. (Een voor stem voor dit punt is **niet sparen!**)

Stemden 'voor' met 0 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 761 / 761 stemmen;

~~_____ (2 - quot . 129,) _____ (7 - quot . 116, 6 - quot . 129, _____~~
 (3 - quot . 129,) _____ (5 - quot . 129,) _____ (4 - quot . 129,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie en de verdeelsleutel vastgelegd worden.

Op dit moment bedraagt het reservekapitaal op datum van 31/03/2023: 11.298,39 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten van het afgelopen jaar.

Dit betekent concreet 742,50 euro, zijnde 5% van 14.850,00 euro (begroting).

2. Ander (>5 % regel) bedrag

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 5.000,00 euro te laten aangroeien.

De vergadering beslist te stemmen voor punt: 2

De frequentie voor de stortingen in het spaarfonds is: jaarlijks per kwartaal zal er een opvraging gebeuren voor deze gelden. De opvragingen kunnen verder verlopen zoals voorheen.

Het reservekapitaal wordt verdeeld volgens verdeelsleutel: basisakte

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Fidimco volgt de volgende procedure, zoals deze werd opgenomen in het wettelijke verplichte RIO van 01/01/2019:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervalddag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 220 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 85 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervalddag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, verwijsinteressen verschuldigd zijn, tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

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 heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige 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.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

11 Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Blokpolis-brandverzekering: Callant Verzekeringen

Brandbestrijding blussers: MDP Group NV

Lift: ORA liften

Tel lift: ORA liften
 Keuring lift: BTV
 Ruiming: Somers Gunter
 Watervoorziening: Water-link
 Elektriciteit: Engie-Electrabel

12 Beslissing toewijzing brandverzekering eventueel mandatering polis

Het hebben voor een collectieve blokpolis is een wettelijke verplichting die tevens werd opgenomen in statuutakten van het gebouw.

Deze taak is één van de kerntaken van de syndicus.

Momenteel is het gebouw verzekerd bij de maatschappij AG Insurance via makelaar Callant Verzekeringen.

De syndicus heeft meerdere offertes aangevraagd en legt volgende offerte voor:
 FVV

De Vergadering beslist de polis te mandateren naar de makelaar FVV en te verzekeren bij de verzekeraar die de makelaar voorstelt. Men wenst de verzekering van Vivium en de uitgebreide rechtsbijstand (uitgebreid inclusief contractuele geschillen).

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: vervangen stalen kelderroosters in de stoep door glasdallen met ventilatie.

Aard van de werken: vervangen stalen kelderroosters in de stoep door glasdallen met ventilatie.

De Algemene Vergadering geeft uitdrukkelijk de toestemming om de beslissing van de VME om de besproken werken uit te voeren voor zover voldaan kan worden aan de financiële verplichtingen.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren

De syndicus legt offertes van leveranciers voor aan dhr. Heijligen en dhr. Stiegelis. De gemandateerden zullen de genomen beslissing meedelen aan de syndicus tegen 01/09/2023.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Verlenen mandaat mbt keuze leverancier en/of uitvoering aan de raad van mede-eigendom, de voorzitter van deze vergadering en/of de rekeningcommissaris m.b.t. de besliste werken

N.a.v. de beslissing in een vorig punt om werken uit te voeren geeft de vergadering een mandaat aan de voorzitter van deze vergadering, dhr. Heijligen en dhr. Stiegelis om een keuze te maken van de leverancier / uitvoerder.

De gemandateerde(n) zal/zullen de genomen beslissing mededelen aan de syndicus tegen de Algemene Vergadering 2024.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren via het reservekapitaal.

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: renovatie gemene delen (traphal)

Aard van de werken: renovatie interieur gemene delen.

De Algemene Vergadering beslist dat de renovatie van de gemene delen (traphal) samen met de gevelwerken uitgevoerd moeten worden.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

Na samenspraak met de gehele VME zal de leverancier aangeleverd worden door Dhr. Marnik Heijligen.

Stemden 'voor' met 632 / 632 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 632 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 129 / 761;

[REDACTED] (2 - quot . 129,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

De Algemene Vergadering beslist om de werken via lening (lening samen met de gevel renovatie) te financieren.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: gevelrenovatie

Aard van de werken: renovatie art deco gevel

De Algemene Vergadering beslist om de werken te laten uitvoeren.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

De syndicus legt offertes van leveranciers voor aan de mandaathouders.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

De Algemene Vergadering beslist de werken te laten financieren via een lening van de VME.

De syndicus maakt de melding dat de lening zal aangevraagd worden, indien er een goedkeuring komt tot acceptatie van de lening. Kan de VME deze lening aangaan onder de voorwaarden die voorschreven zijn bij de lening aanvraag.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

23 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Opmaak asbestattest

De Algemene Vergadering is unaniem tegen de opmaak van het asbestattest. Dit zal herbesproken worden op de Algemene Vergadering 2024.

Stemden 'voor' met 0 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 761 / 761 stemmen;

~~De Kop Ame & Maime (2 - quot . 129,)~~, ~~Verschaer - Slegels 303 & B (7 - quot . 116, 6 - quot . 129,)~~, ~~Heiligen Maime (3 - quot . 129,)~~, ~~Van Eeckhoutte Piet (5 - quot . 129,)~~, ~~Frank Gine (4 - quot . 129,)~~

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

24 Beslissing over werken: wijziging door eigenaars winkel links: veranderen van bergkast naar nieuwe inkomdeur voor studio boven de winkel.

De vergadering wenst hier verdere informatie over te ontvangen. Deze werken zijn huidig uitgevoerd.

De syndicus zal in gesprek gaan met de eigenaar, na dit gesprek zal de syndicus communiceren met de gehele VME.

Stemden 'voor' met 0 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 761 / 761 stemmen;

~~De Kop Ame & Maime (2 - quot . 129,)~~, ~~Verschaer - Slegels 303 & B (7 - quot . 116, 6 - quot . 129,)~~, ~~Heiligen Maime (3 - quot . 129,)~~, ~~Van Eeckhoutte Piet (5 - quot . 129,)~~, ~~Frank Gine (4 - quot . 129,)~~

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Toelichting + te nemen stappen: overlast sekswerken Mede-eigenaar

Fidimco heeft verscheidene meldingen ontvangen mbt. Mevr. Everts haar bezoekers.

De activiteiten die hier uitgevoerd worden zorgen voor een enorme overlast en dienen te stoppen.

Er is verscheidene malen schade toegebracht aan de VME, dit kan niet zo blijven duren.

De Vergadering vraagt om rekening te houden met elkaar, zo niet, zal er een dossier worden opgebouwd om aan te tonen dat dit onaanvaardbaar is.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Toelichting m.b.t. verwantschap tussen syndicus en derden

De syndicus geeft aan dat er een verwantschap is met onderstaande bedrijven:

Fidimco Vastgoedverzekeringen (FW) BE0777.461.829: gedelegeerd bestuurder is zaakvoerder Fidimco Beheer bv

27 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus licht, indien nodig, de lopende procedures binnen de VME toe:

Voor bijkomende informatie mag u steeds contact opnemen met ons kantoor.

28 Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

29 Bespreking mogelijke vragen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht

Enkel eigenaars worden uitgenodigd voor een algemene vergadering. Houders van een persoonlijk of zakelijk recht (bijvb. huurders) mogen zaken mededelen aan de syndicus. Mochten er zulke mededelingen zijn dan zal de syndicus deze hier vermelden.

De syndicus mocht geen mededelingen ontvangen.

30 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 632 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 129 / 761 stemmen;

- quot . 129,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 83,05% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

31 Beslissing vernieuwen mandaat van Fidimco Beheer BV en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst

Art. 3.89. § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de

daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden), met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

De Vergadering geeft de voorzitter van de vergadering het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt Fidimco Beheer BV herbenoemd als syndicus van deze VME vanaf de datum van deze Algemene Vergadering.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Stemden 'voor' met 761 / 761 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 761 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 761;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

32 Mededelingen

Men maakt een melding dat de eigenaar A en R BV een deur heeft geplaatst waar dit niet mag. De syndicus zal contact opnemen en indien nodig sancties nemen. De syndicus maakt de melding dat men zulke wijzigingen niet zomaar mag aanbrengen.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent bemand wordt door een medewerker van FIDIMCO, geen callcenter of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vastzit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via het nooddienstnummer. Er wordt niets automatisch aangerekend voor deze permanentiedienst, echter wanneer er beroep wordt gedaan op onze collega buiten de kantooruren wordt hiervoor gefactureerd aan de uren volgens contract.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u45.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

~~XXXXXXXXXX~~

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:

- reservekapitaal
- budget totaal
- balans 31/03/23
- budget per eigenaar

Simulatie van het werkbudget

Fidimco Beheer BV
 Meir 24
 B-2000 ANTWERPEN
 OND: 0466.925.336
 BIV-nº: 503 322 - Chris De Bock
 BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
 T (03) 231.26.17
 beheer@fidimco.be
 www.fidimco.be

Ommeganckstraat 1

budget 23-4

| NAAM | MAAND | KWARTAAL | JAAR |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| GLV WINKEL R | 58,00 | 174,00 | 696,00 |
| Totaal eigenaar: | 58,00 | 174,00 | 696,00 |
| 1L | 56,00 | 168,00 | 672,00 |
| GLV WINKEL L | 46,00 | 138,00 | 552,00 |
| Totaal eigenaar: | 102,00 | 306,00 | 1.224,00 |
| 2 | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| Totaal eigenaar: | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| 1R | 123,00 | 369,00 | 1.476,00 |
| Totaal eigenaar: | 123,00 | 369,00 | 1.476,00 |
| 4 | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| Totaal eigenaar: | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| 6 | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| 7 | 147,00 | 441,00 | 1.764,00 |
| Totaal eigenaar: | 308,00 | 924,00 | 3.696,00 |
| 3 | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| Totaal eigenaar: | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| 5 | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| Totaal eigenaar: | 161,00 | 483,00 | 1.932,00 |
| | <u>1.235,00</u> | <u>3.705,00</u> | <u>14.820,00</u> |

Details tonen
 Rubrieken met saldo 0 niet tonen

| ACTIVA | | 31/03/2023 | |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|
| VI. Vlottende activa | 29/58 | | 15.931,94 |
| VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar | 40/41 | | 6.530,83 |
| B. VORDERINGEN | 41 | | 6.530,83 |
| 410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS | | | 5.801,54 |
| 410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES | | | 729,29 |
| IX. Liquide middelen | 54/58 | | 9.401,11 |
| 550000 SPAARREKENING BANK | | | 8.046,14 |
| 551000 ZICHTREKENING BANK | | | 1.354,97 |
| | | Totaal der activa | 15.931,94 |

| PASSIVA | | 31/03/2023 | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|
| Schulden | 17/49 | | 15.931,94 |
| IX. Schulden op ten hoogste één jaar | 42/48 | | 15.931,94 |
| A. SCHULDEN MEER DAN ÉÉN JAAR, BINNEN HET JAAR VERV. | 42 | | 15.298,39 |
| 429100 RESERVEKAPITAAL | | | 11.298,39 |
| 429200 WERKKAPITAAL | | | 4.000,00 |
| C. HANDELSCHULDEN | 44 | | 633,55 |
| 1. LEVERANCIERS | 440 | | 633,55 |
| 440000 TE BETALEN LEVERANCIERS | | | 633,55 |
| | | Totaal der passiva | 15.931,94 |

| RESULTATEN | | 31/03/2023 | |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|
| OPBRENGSTEN | Z | | 16.813,67 |
| I. OPBRENGSTEN | 7 | | 16.813,67 |
| 700000 OPBRENGST MEDE-EIGENAARS | | | 16.813,67 |
| KOSTEN | 6 | | -16.813,67 |
| II. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN | 61 | | -12.783,97 |
| 610050 BRANDPREVENTIE | | | -118,80 |
| 610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN | | | -1.083,95 |
| 610200 KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES | | | -265,00 |
| 610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES | | | -1.017,60 |
| 610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST. | | | 300,00 |
| 610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST. | | | -154,50 |
| 610660 DIVERSE WERKEN | | | -1.557,70 |
| 610661 DIVERSE WERKEN EXCL GELIJKLOERS | | | 70,46 |
| 612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN | | | -2.240,22 |
| 613000 ERELONEN SYNDICI | | | -2.724,96 |
| 613001 ERELONEN SYNDICUS - bijkomende taken | | | -44,55 |
| 614000 BRANDVERZEKERING | | | -1.459,19 |
| 614600 RECHTSBIJSTAND | | | -228,37 |
| 615200 WATER | | | -2.055,24 |
| 616000 ADMINISTRATIEKOSTEN | | | -64,00 |
| 616010 POSTZEGELS | | | -140,35 |
| V. ANDERE KOSTEN | 64 | | -718,82 |
| 642000 DIVERSE KOSTEN | | | -718,82 |
| VI. FINANCIËLE KOSTEN | 65 | | -289,00 |
| 650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN | | | -289,00 |
| VII. UITZONDERLIJKE KOSTEN | 66 | | -3.021,88 |
| 660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR | | | -3.021,90 |
| 666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING | | | 0,02 |
| | | | -16.813,67 |

Saldo op balans

Fidimco Beheer BV
Meir 24
B-2000 ANTWERPEN

Budget per grootboekrekening
Ommeganckstraat 1
budget 23-4

| OMSCHRIJVING | BOEKJAAR | MAAND | KWARTAAL |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 610050 BRANDPREVENTIE | 150,00 | 12,50 | 37,50 |
| 610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN | 1.100,00 | 91,67 | 275,00 |
| 610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR. | 500,00 | 41,67 | 125,00 |
| 610660 DIVERSE WERKEN | 2.500,00 | 208,33 | 625,00 |
| 612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN | 2.250,00 | 187,50 | 562,50 |
| 613000 ERELONEN SYNDICI | 2.750,00 | 229,17 | 687,50 |
| 613001 ERELONEN SYNDICUS - bijkomende taken | 250,00 | 20,83 | 62,50 |
| 614000 BRANDVERZEKERING | 1.500,00 | 125,00 | 375,00 |
| 614600 RECHTSBIJSTAND | 250,00 | 20,83 | 62,50 |
| 615200 WATER | 2.100,00 | 175,00 | 525,00 |
| 616000 ADMINISTRATIEKOSTEN | 50,00 | 4,17 | 12,50 |
| 616010 POSTZEGELS | 150,00 | 12,50 | 37,50 |
| 642000 DIVERSE KOSTEN | 1.000,00 | 83,33 | 250,00 |
| 650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN | 300,00 | 25,00 | 75,00 |
| | <u>14.850,00</u> | <u>1.237,50</u> | <u>3.712,50</u> |

VME OMMEGANCKSTRAAT 1

RESERVEKAPITAAL

REGULIERE KOSTEN VOLGENS BUDGET € 14.850,00

| | |
|----------------------------|-------------|
| HUIDIGE RESERVEKAPITAAL | € 12.500,00 |
| 5% REGULIERE KOSTEN | € 742,50 |
| JAARLIJKS SPAREN MOMENTEEL | € 5.000,00 |

| Kavel | Quotiteit | Stemhouder | |
|--------------|-----------|------------|------------|
| 1L | 42 | [REDACTED] | € 210,00 |
| 1R | 103 | [REDACTED] | € 515,00 |
| 2 | 129 | [REDACTED] | € 645,00 |
| 3 | 129 | [REDACTED] | € 645,00 |
| 4 | 129 | [REDACTED] | € 645,00 |
| 5 | 129 | [REDACTED] | € 645,00 |
| 6 | 129 | [REDACTED] | € 645,00 |
| 7 | 116 | [REDACTED] | € 580,00 |
| GLV WINKEL L | 42 | [REDACTED] | € 210,00 |
| GLV WINKEL R | 52 | [REDACTED] | € 260,00 |
| | 1000 | | € 5.000,00 |