

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 496 - Ommeganckstraat 1

Ommeganckstraat 1, 2018 Antwerpen

0819.029.023

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 14 JULI 2020 OM 18:00

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

Aanwezig		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1L, GLV WINKEL L	[REDACTED]	84
2	[REDACTED]	129
3	[REDACTED]	129
4	[REDACTED]	129
5	[REDACTED]	129
7, 6	[REDACTED]	245
GLV WINKEL R	[REDACTED]	52
Totaal aanwezig		897
Vertegenwoordigd		
Totaal vertegenwoordigd		
Totaal der stemmen die beslissen		897

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

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

In naam van Fidimco Beheer BVBA, handelend onder de naam van haar zaakvoerder, 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 7 van de 8 eigenaren en 897 van de 1.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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

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 stemopniemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: ██████████
Secretaris: Fidimco Beheer

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande samenstelling van het bureau
Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande samenstelling van het bureau
Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, ██████████, 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

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen 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 577-6 §9)

Art 577-6-§9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de kwijting aan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de kwijting aan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 768 / 768 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 768 stemmen.

Hebben zich onthouden met 129 / 897:

~~XXXXXXXXXX~~ - *kwot. 129,)*

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar cfr. Art. 577-8/2

Art. 577 8/2. De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de VME controleren, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van interne orde worden bepaald.

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:

Heiligen

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen worden bepaald in het reglement van interne orde (Art. 577-8/2)

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.

De Vergadering gaat ermee akkoord dat eventuele mandateringen/delegaties aan de rekeningcommissaris zullen gedurende de Vergadering kunnen worden toegevoegd.

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 577-6-§9)

Art 577-6-§9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Goedkeuring afrekening en balans per 31/03/2020

De individuele afrekening d.d. 31/03/2020 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/03/2020 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/04/2019 tot 31/03/2020 bedragen 19.411,46 € euro.

De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Ommeganckstraat 1 zijnde: 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.

De syndicus overloopt de kosten en licht de afrekening toe. Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Voor-stem : U gaat akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels

Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakke

7 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 door haar gevoerde beheer.

Voor-stem : U gaat akkoord met het verlenen van de kwijting aan de syndicus

Tegen-stem : U gaat niet akkoord met het verlenen van de kwijting aan de syndicus

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakke

8 Beslissing vernieuwen mandaat van de syndicus en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst. cfr. Art. 577-8 §1.

Art. 577-8. § 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 DEEINIJDE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzobaar 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.

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.

Voor stem : U gaat akkoord met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus en de ondertekening door de voorzitter van de schriftelijke overeenkomst.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus en de ondertekening door de voorzitter van de schriftelijke overeenkomst

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Goedkeuring begrotingsraming en het daaruit resulterende werkkapitaal (en provisies voor de volgende periode).

Huidige provisies

██████████ €94
 ██████████ €128
 ██████████ €128
 ██████████ €128
 ██████████ €89
 ██████████ €97
 ██████████ €128
 ██████████ €245

Voorgestelde provisies

██████████ €49
 ██████████ €145
 ██████████ €145
 ██████████ €145
 ██████████ €93
 ██████████ €106
 ██████████ €145
 ██████████ €245

Clf Art. 577-8 § 4-18^a dient de syndicus een begrotingsraming voor te leggen voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.

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

De syndicus overloopt de begroting voor het reguliere onderhoud voor een totaal kost op jaarbasis van: 13.075 euro

Let op: het betreft hier een raming op basis van de reguliere werkingskosten van het afgelopen jaar. Dat impliceert 2 zaken:

1. Gedurende deze vergadering kunnen er beslissingen genomen worden die een invloed hebben op de werkingskosten van het komende jaar. Het kan dus perfect zijn dat deze raming onvoldoende gaat zijn.
2. Gedurende het werkingsjaar kan het zijn dat er zich onvoorziene omstandigheden voordoen.

Zowel voor punt 1 als voor punt 2 hierboven krijgt de syndicus het mandaat van de Vergadering om haar provisies aan te passen of bijkomende (éénmalige) provisies op te vragen.

De Algemene Vergadering zal de voorgestelde provisies aannemen vanaf 1/8/2020 en deze zijn te storten telkens **VOOR DE 10 DE van de maand**.

Voor stem: U gaat akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus zoals hierboven omschreven.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus zoals hierboven omschreven

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10. Goedgekeuring aarleg / eventuele verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal

De mede-eigendom kent **twee soorten kapitaal**:

1. Werkingskapitaal;
2. Reservekapitaal

De wetgever heeft een strikt onderscheid gemaakt in beide kapitalen en als volgt omschreven in de Wet:

*Art. 577-5 §3 § 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat **minstens** uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.*

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huishouder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

Het woordje hierboven: "**minstens**" is zeer belangrijk. De VME dient immers ten alle tijden aan haar verplichtingen te voldoen. Die verplichting moet ze kunnen voldoen **via** haar werkkapitaal, m.a.w. de gelden die ter beschikking zijn op haar zichtrekening (NIET spaarrekening en dus ook per definitie NIET reservekapitaal)

De VME krijgt haar werkingskosten (begroting) maar stapsgewijs maandelijks of per kwartaal binnen. De uitgaven van een VME komen echter niet mooi gespreid binnen. Zo komt de brandverzekering meestal in één keer, de facturen voor het onderhoud van de lift(en), de keuring van de lift(en) enz. komen in één keer toe en niet mooi gespreid over het jaar. Bijkomend kan een VME geconfronteerd worden met het verplicht tijdelijk opvangen van uitzonderlijke kosten. Denk maar aan calamiteiten zoals waterinfiltraties e.d. waarbij de VME opdrachten verstrekt aan lekkdetectiebedrijven, loodgieters, timmermannen, elektriciens e.d. terwijl de terugbetaling van deze kosten door de verzekering vaak even op zich laten wachten (bezorgen van bestekken, inplannen expertise, opstellen en goedkeuren PV's, uitbetaling door maatschappij enz.) Uiteraard gaan de aangestelde leveranciers van de VME niet wachten op de betaling van de door hun geleverde prestaties tot deze zaken zijn afgehandeld en de VME vergoed werd.

Om die reden is het belangrijk dat de VME beschikt over een "buffer" een "fonds" op haar ZICHTrekening. Die buffer, of **éénmalig extra werkkapitaal**, dient opgebouwd te worden onder de huidige eigenaars (per kwoliteit of forfaitair bedrag per eigendom).

Let op: die "buffer" is **GEEN** reservekapitaal. M.a.w. deze is **NIET** verworven door uw eigendom maar blijft uw **persoonlijke eigendom**. D.w.z. als u beslist uw kavel te verkopen dan krijgt u uw aandeel in deze buffer terug **NA** het afsluiten van het boekjaar waarin u verkoopt. De nieuwe eigenaar dient zich daar tegenover "in te kopen" voor datzelfde bedrag in de VME.

Samengevat: het wettelijk werkkapitaal bestaat uit een éénmalig werkkapitaal te voldoen bij de intreding in het gebouw of op het moment dat dit punt het voorwerp uitmaakt van een beslissing op een (Bijzondere)

Algemene Vergadering en anderzijds uit het reguliere werkkapitaal zijnde de provisies vastgelegd a.d.h.v. de begroting.

Welk bedrag is **werkbaar/noodzakelijk** voor een VME om als 'buffer' (éénmalig werkkapitaal aan te houden? Ervaring leert ons dat een **buffer van 35% van de jaarlijkse reguliere kosten het minimum** is wat een financieel gezonde VME zou moeten hebben om liquiditeitsspanningen te ondervangen.

Op dit moment bedraagt het éénmalig werkkapitaal in uw VME: 3.333 euro

Om goed te zijn zou die moeten zijn: 4.576,25 euro (zijnde 35% van de jaarlijkse reguliere kosten, wederkerende kosten) Verschil in deze is: 1.243,25 euro.

De Vergadering beslist het éénmalig werkkapitaal te verhogen met: 667 euro. Dit zal opgevraagd worden in een separate opvraging op 1/8/2020. Verdeling volgens basisakte.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanleg / verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal zoals hierboven uitgebreid toegeacht.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanleg / verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal zoals hierboven uitgebreid toegeacht.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Toelichting reservekapitaal cfr. Art. 577-5: § 3

Art. 577-5 § 3: Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

12 Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Art. 577-5 § 3: De vereniging van mede eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Zoals besproken in een voorgaand punt is het aanleggen van een reservekapitaal 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**.

Let op: de regel is ook van toepassing op de bestaande gebouwen!

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!**)

*Voor stem: U gaat akkoord om **GEEN** reservekapitaal aan te leggen en of verder uit te bouwen tot de volgende vergadering er mogelijks anders over beslist.*

*Tegen stem: U wenst **WEL** een reservekapitaal aan te leggen waarvan het bedrag in een volgend punt zal worden vastgelegd.*

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag 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 10 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 20 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervaldag 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 200 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 75 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijnteressen 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 op 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."

15. Beslissing tot oprichting van een raad van mede-eigendom cfr. Art. 577-8/1 §2 (<20 appartementen). (optioneel)
Beslissing aantal leden die deel uitmaken van de raad van mede-eigendom.

Art. 577-8/1. § 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de Algemene Vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1 ().*

() paragraaf 1:*

heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Art. 577-8/1. § 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de Algemene Vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de Algemene Vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de Algemene Vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Het oprichten van een raad van mede-eigendom is niet verplicht. De Vergadering kan met gewone meerderheid beslissen om een raad op te richten. Het mandaat is steeds voor een jaar en het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar. Als ze beslist om die raad van mede-eigendom op te richten dient ze tevens in dit punt te beslissen uit hoeveel leden de raad van mede-eigendom zal bestaan.

Nieuw vanaf 01/01/2019 is dat er voor ieder lid afzonderlijk zal dienen gestemd te worden.

De vergadering beslist **WEL** om een raad van mede-eigendom op te richten met twee leden.

Voor stem: U gaat akkoord met de oprichting van de raad van mede-eigendom en het aantal leden dat er deel van zal uitmaken.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de oprichting van de raad van mede-eigendom en het aantal leden dat er deel van zal uitmaken.

Orthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 1 als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 577:8/1 § 3

Art. 577:8/1 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 1: ██████████

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 577:6-§9)

Art 577:6-§9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 2 als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 577:8/1 § 3

Art. 577:8/1 § 3. De Algemene Vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidatuur 2: ██████████

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 577:6-§9)

Art 577:6-§9 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 3 als lid van de raad van mede-eigendom cfr. Art. 577-8/1 § 3

De Algemene Vergadering zal enkel twee kandidaturen voortbrengen. Hierbij zal men dit agendapunt niet verder behandelen.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 897 / 897:

7 - kwot. 116, 6 - kwot. 129, GLV WINKEL R - kwot. 52, (JL - kwot. 42, GLV WINKEL L - kwot. 42, 2 - kwot. 129, 3 - kwot. 129, 5 - kwot. 129, 4 - kwot. 129,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: Basiska

19 Beslissing bevoegdheidsdelegatie aan de raad van mede-eigendom om (verbeterings-) werken uit te laten voeren cfr. Art. 577-8/1 § 4

Art. 577-8/1 § 4: Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de Algemene Vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de Algemene Vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar (*).

(* dit punt zal mogelijks meermaals ter sprake komen)

De syndicus heeft 2 soorten taken / handelingsmogelijkheden:

- Ze voert uit hetgeen de Vergadering beslist
- Ze heeft de bevoegdheid om bewarend op te treden

De Algemene Vergadering kan cfr. bovenstaand artikel een mandaat geven aan de raad van mede-eigendom om tot een bepaald bedrag te handelen. Het mandaat betreft standaard een "verbeteringsmandaat". In de besluitvoering en de samenwerking tussen raad van mede-eigendom en de syndicus is het opportuun dat de Vergadering beslist over een realistisch werkbaar bedrag.

De Vergadering beslist om de raad van mede-eigendom een mandaat te geven om beslissingen te nemen voor een bedrag van: 2.000 euro op jaarbasis. (is niet per opdracht)

Let op: dit is geen blanco cheque. De syndicus verwacht een schriftelijke aanvraag / opdracht van minstens één lid van de raad van mede-eigendom. Bestellingen bij leveranciers e.d. kunnen in de regel enkel en alleen geplaatst worden door de syndicus in haar hoedanigheid van rechtsvertegenwoordiger van de VME.

De leden van de raad van mede-eigendom zullen worden op onthouding geplaatst omdat zij zelf niet mogen meestemmen over een bijzonder mandaat (zie Art 577-6-59)

Art 577-6-59 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Voor stem: U gaat akkoord met de bevoegdheidsdelegatie zoals hierboven omschreven en toegelicht door de syndicus.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de bevoegdheidsdelegatie zoals hierboven omschreven en toegelicht door de syndicus.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verkeersleutel: Basisakte

20 Toelichting en evaluatie van de overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregeerde verrichte leveringen afgesproken heeft Cfr. Art. 577-8.14°

Art. 577-8. 14° aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

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

Blokpolis-brandverzekering: AG Insurance (makelaar: Callant)

Brandbestrijding blussers: MDP Fireprotection

Rechtsbijstandsverzekering: ARAG (makelaar: Callant)

Lift: Ora

Liftkeuring: BTV

Watervoorziening: WaterLink

Elektriciteit: Engie - Electrabel

De vergadering geeft het mandaat aan de syndicus om gedurende het jaar eventuele contracten te herzien mochten er zich opportuniteiten voordoen.

21 Bespreking en beslissing wijze en frequentie poetsen algemene delen

De syndicus licht de verschillende mogelijkheden voor het poetsen van de algemene delen. De syndicus vraagt voor bijzondere aandacht voor 2 zaken:

1. Poetsen met dienstencheques:

Dit is niet toegestaan. De poets hulp die u met dienstencheques betaalt mag perfect in uw eigen appartement (de private delen dus zoals je keuken, living en badkamer) poetsen. U mag ze echter NIET inschakelen om ook de gemene delen van het gebouw te poetsen (zoals de inkom, de trappenhal, ...). U mag dit zelfs niet laten doen als er een beurtrol bestaat in het gebouw en ze enkel bij 'uw beurt' de poets op zich neemt.

De vereniging van mede-eigenaars kan al evenmin een poetsvrouw inschakelen die wordt betaald met dienstencheques. Wat zij integendeel wel kan doen is een beroep doen op een externe poetsfirma. Er zou daarnaast ook bijvoorbeeld kunnen worden beslist om een poetsvrouw (deeltijds) in dienst te nemen. Onnodig te zeggen dat deze werkwijze heel wat meer geld kost dan een poetsvrouw die betaald wordt met dienstencheques.

En de PWA? De vereniging van mede-eigenaars kan ook een beroep doen op de PWA (plaatselijk werkgelegenheidsagentschap) om een poetsvrouw in te schakelen.

2. Onbelast bijkussen:

Sinds kort is het mogelijk om tot een bedrag van 6.000 euro per kalenderjaar bij te kussen zonder op dit bedrag belastingen of sociale bijdragen te moeten betalen.

Als eigenaar van een appartement kun je wel wat bijverdienen door de gemene delen van het gebouw te poetsen of door wat kleine klusjes te doen binnen het gebouw (zoals bv. het vervangen van lampen, het doen van kleine herstellingen, ...).

Kan dit in een VME? Er zijn 2 criteria:

a) Om onbelast te kunnen bijkussen moet er sprake zijn van verenigingswerk, diensten van burger aan burger of activiteiten in de deeleconomie. Wil je wat klusjes doen voor de vereniging van mede-eigenaars dan zou je dus moeten zeggen dat het gaat om een vereniging in de zin van de wet.

b) Niet alle activiteiten kunnen. De wet bevat namelijk een lijst van activiteiten die je voor een vereniging kan doen. Het doen van allerlei kleine herstellingen of het poetsen van de gemene delen valt daar niet onder. Men dacht veeleer aan trainers in sportclubs, gidsen die natuurwandelingen begeleiden en diens meer. Dat betekent dan ook dat je niet onbelast kan bijkussen voor een vereniging van mede-eigenaars.

Momenteel worden de gemeenschappelijke delen als volgt onderhouden / gepoetst:

- Via mede-eigenaars: in eigen beheer

De Vergadering beslist als volgt:

- UITVOERDER poetsdiensten : Eigen beheer

De kwaliteit en de keuze van de dienstverlening en de dienstverstreker zal op simpel verzoek hernomen worden op de volgende Vergadering.

Voor stem : U gaat akkoord met bovenstaande, aanstelling, manier en frequentie voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande, aanstelling, manier en frequentie voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen.

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Beslissing toewijzing brandverzekering. (Optioneel) 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.

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

HDI: €867,52

Let op:

- Bij een overstap houdt de maatschappij zich het recht voor om het gebouw te laten schatten i.v.m. de clausule "doorbreking kapitaal".
- inboedel dient u zelf te verzekeren.

Tot slot is het zo dat wanneer de VME een opzegging zou ontvangen van de maatschappij heeft de syndicus van rechtswege het mandaat om de polis te verplaatsen.

De Vergadering beslist het gebouw te verzekeren bij de maatschappij HDI.

Voor stem: u gaat akkoord met bovenstaande beslissing/mandatering

Tegen stem: u gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing/mandatering

Onthouding: er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

23 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 577.7 § 1. 1°: Plaatsing brievenbussen

Art. 577.7. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: 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 577-8, § 4, 4°;

Aard van de werken: Plaatsing brievenbussen

De syndicus wijst op onderstaande bepaling uit de wet op de mede-eigendom:

De Wet op de mede eigendom bepaalt dat iedere mede eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen zoals besproken op deze algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

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.

De syndicus verwijst bijkomend naar de strikte regels omtrent de financiering van deze op een (B)AV genomen beslissing.

Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

24 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren. (optioneel)
Toekennen mandaat

Na beraadslaging houdt de Vergadering een stemming over de offerte van leverancier Larob voor €3.000 incl. btw.

Let op: er zijn 2 spelregels:

- Het komt niemand toe de verdeelsleutels te wijzigen. Dat is een recht dat enkel en alleen de algemene vergadering toekomt.
- De wijze van financiering van de werken zal beslist worden door de algemene vergadering.

Voor stem: U gaat akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

25 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.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:

1. via het werkkapitaal
2. éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd
3. opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)
4. financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.
5. een combinatie van bovenstaande punten.

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren:

2. Via een separate opvraging op datum van: 1/8/2020

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte excl. winkelpanden

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 577-7 § 1-1°; Vernieuwing parlofonie

Art. 577-7. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: 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 577-8, § 4,4°;

Aard van de werken: Vernieuwing parlofonie

De syndicus wijst op onderstaande bepaling uit de wet op de mede-eigendom:

De Wet op de mede eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvindt.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen zoals besproken op deze algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

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.

De syndicus verwijst bijkomend naar de strikte regels omtrent de financiering van deze op een (B)AV genomen beslissing.

Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

27 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren. (optioneel)
Toekennen mandaat

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

De parlofoonspecialist: €1.650,70

Na beraadslaging houdt de Vergadering een stemming over de voorgenoemde offerte.

Let op: er zijn 2 spelregels:

- Het komt niemand toe de verdeelsleutels te wijzigen. Dat is een recht dat enkel en alleen de algemene vergadering toekomt.
- De wijze van financiering van de werken zal beslist worden door de algemene vergadering.

Voor stem : U gaat akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

28 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.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:

1. via het werkkapitaal
2. éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.
3. opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (sparaarrekening).
4. financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.
5. een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren:

2. Via een separate opvraging op datum van: 1/10/2020

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte excl. winkelpanden

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

29 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen (cf. Art. 577.7 § 1. 1°: AREI)

Art. 577-7, § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

Aard van de werken: AREI

De syndicus wijst op onderstaande bepaling uit de wet op de mede-eigendom:

De Wet op de mede eigendom bepaalt dat iedere mede eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen zoals besproken op deze algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

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.

De syndicus verwijst bijkomend naar de strikte regels omtrent de financiering van deze op een (B)AV genomen beslissing!

Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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

De syndicus legt volgende offerte van onderstaande leveranciers voor:

AVE

- Algemene in regel stelling: €807,72 (incl. btw)
- Installatie rookluik en bijkomende centrale: €1.955,70 (incl. btw)
- Rookmelders: €377,36

Vervangen verlichting naar LED: €1.421,46

Mandaat aan RVM om:

- Extra offerte op te vragen
- Offerte goed te keuren

De RVM zal hun antwoord medelen ten laatste op 1/11/2020.

Voor stem : U gaat akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

31 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.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:

1. via het werkkapitaal
2. éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.
3. opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)4.
4. financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.
5. een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren:

3. Via het reservekapitaal: dmv een opname op: factuurdatum

(let op: indien het saldo in het reservefonds onvoldoende zou zijn op de datum opname dan zal het saldo met een separate opvraging opgevraagd worden)

De verdeelsleutel voor de financiering is: Basisakte

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

32 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 577.7.§ 1. 1°: Renovatie gemeenschappelijke delen

Art. 577-7. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen: 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 577-8, § 4,4°;

Aard van de werken: Renovatie gemeenschappelijke delen

De syndicus wijst op onderstaande bepaling uit de wet op de mede-eigendom:

De Wet op de mede eigendom bepaalt dat iedere mede eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen zoals besproken op deze algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

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.

De syndicus verwijst bijkomend naar de strikte regels omtrent de financiering van deze op een (B)AV genomen beslissing!

Het percentage voor goedkeuring mandaat werd verlaagd van 66% naar 50%+1 cfr Art. 577 § 1 1°

Een eerdere beslissing van de algemene vergadering impliceert mogelijks handelingen van de syndicus die buiten de normale beheersopdracht vallen. Dit kan gaan van eenvoudige handelingen zoals het aanvragen van verbodsborden voor te parkeren, plaatsbeschrijvingen, maar ook het in opdracht van en voor rekening van de VME aanvragen van een bouwvergunning, het aanvragen van bijstand door een deskundige bij opleveringen, advies van advocaat, enz. Los van het feit dat deze taken niet tot het normale beheer behoren zoals beschreven in de beheersovereenkomst (en bijgevolg mogelijks in regie worden aangerekend) vraagt de syndicus een mandaat om, in de meest uitgebreide zin van het woord, handelingen te stellen i.v.m. de genomen beslissing(en) in een eerder dagordepunt.

Voor stem: U gaat akkoord met het verlenen van het hierboven omschreven mandaat aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het verlenen van het hierboven omschreven mandaat aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 897 / 897 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 897 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 897:

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

Voorzetsleutel: Basisakte

36 Bespreking schadegevallen

De schadegevallen zijn in behandeling bij de verzekering. Er zal een expert worden aangesteld die een expertise zal uitvoeren. We wachten momenteel op de datum van deze expertise.

37 Toelichting verplichte rookmelders

De rookmeldersverplichtingen vloeien voort uit het "Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveliging van woningen door optische rookmelders (BS 13.07.2012). Vanaf 1 januari 2020 zullen de rookmeldersverplichtingen immers in de Vlaamse Wooncode zelf staan en niet meer in afzonderlijke regelgeving. Daardoor zullen de regels ook onverkort van toepassing worden op eigendomswoningen en niet langer louter bij huur.

De concrete verplichting wordt in het nieuwe Decreet als volgt geformuleerd:

Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddefectiesysteem dat goedgekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De regelgeving geldt enkel voor de woning en heeft dus geen betrekking op de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, wat ook zo te lezen valt in de technische handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen:

Er gelden geen verplichtingen voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (bv. inkom- en de traphal).

De praktijk is echter anders: **er gelden wel degelijk een aantal verplichtingen voor wat de gemeenschappelijke delen betreft:**

- zolder of kelder waarin zich technische ruimte (bv. CV-ketel, elektrisch verdeelbord, gaskraan, liftmachinekamer, ...) bevindt
- individuele kelders die rechtstreeks vanuit het appartement te betreden zijn

Samengevat: van zodra er een technische installatie aanwezig is, moet er hoe dan ook een rookmelders in deze ruimte worden aangebracht.

Wanneer er geen technische installatie in de ruimte (kelder of zolder) aanwezig is dient men te kijken of de toegang tot deze ruimte al dan niet rechtstreeks vanuit het appartement mogelijk is.

Wanneer de ruimte alleen te betreden valt via de gemeenschappelijke delen dan is er geen rookmeldersverplichting.

Citaat technische handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen:

In individuele kelders van appartementen (waarin zich geen technische installatie bevindt) moet een rookmelder geïnstalleerd zijn als de kelder normaal te betreden is en direct toegankelijk vanaf het appartement, d.w.z. zonder dat men zich door gemeenschappelijke delen moet verplaatsen.

Type rookmelder

Het is enkel toegelaten om optische rookmelders te plaatsen, dewelke CE gemarkeerd zijn en voldoen aan de norm NBN EN 14604. Hierin zijn twee mogelijkheden, nl. een type met een vervangbare batterij en een type met een niet-vervangbare

batterij.

Uitzonderingen?

Wanneer de woning of het gebouw reeds beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkende organisme, dan gelden de rookmeldersverplichtingen niet.

Wat zijn de sancties?

Vanaf 1 januari 2021 treedt het "Optimalisatiedecreet" in werking. Vanaf dan zijn er nieuwe technische verslagen van kracht, waarin gewerkt wordt in categorieën in plaats van met een beoordeling aan de hand van strafpunten.

Vandaag worden er geen strafpunten toegekend bij het ontbreken van rookmelders, enkel de toevoeging van een opmerking aan het technische verslag. Op basis hiervan kan een conformiteitsattest worden geweigerd.

Vanaf 1 januari 2021 zal het niet-naleven van de rookmeldersverplichting een uitdrukkelijk gebrek worden in de nieuwe technische verslagen dat op zich voldoende is voor een ongeschiktheid.

Deze rookmelders zijn aanwezig in het gebouw.

38 Kennisgeving Reglement Interne Orde volgens de opgelegde inhoudelijke vereisten cfr. de gewijzigde wet van 18/06/2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO) dat aan een aantal inhoudelijke vereisten dient te voldoen en zal voorgelegd worden op de Algemene Vergadering.

1) Situering t.o.v. een eventueel reeds bestaand RIO

Dit 'nieuwe' RIO in haar bij wet opgelegde format is een aanvulling (addendum) bij een eventueel reeds bestaande RIO (huishoudelijk reglement) en beide documenten dienen als samengevoegd geïnterpreteerd en gelezen te worden met dien verstande dat in het geval het reeds bestaande RIO zaken/bepalingen bevat dewelke indruisen tegen de nieuwe wettelijke bepalingen zoals beschreven in het 'nieuwe' RIO, deze als ongeschreven dienen te worden beschouwd in het bestaande RIO. (m.a.w. in dit geval krijgt de inhoud van het 'nieuwe' RIO voorrang op die van het reeds bestaande)

2) Situering t.o.v. de statuten van de VME

Het RIO mag onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor). De inhoud ervan blijft hierdoor ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom hebben, louter een aanvullend karakter.

3) Wettelijk verplichte vormvereisten

Inhoudelijk moet het reglement van interne orde minstens navolgende zaken bevatten:

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de Algemene Vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de Algemene Vergadering bepaalde bedrag;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
- de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris.

4) Concrete uitwerking van dit 'nieuwe' RIO voor de VME

De gewijzigde wet van 18 juni 2018 bepaalt dat haar wijzigingen in voege treden op 01/01/2019. Concreet betekent dit dat elke VME haar 'nieuwe' RIO op deze datum beschikbaar dient te hebben bij de syndicus. De gewijzigde wet stipuleert eveneens het volgende "De syndicus behoeft geen voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering indien de aanpassing van het RIO vereist is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels, maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende Algemene Vergadering."

Op basis van deze bepaling werd het RIO voor de VME door de syndicus reeds opgesteld en is akkoord beschikbaar. Op die manier is de VME in orde met de opgelegde wettelijke verplichting en deadline. Op deze AV geeft de syndicus kennis van de opstelling van dit RIO.

Uw RIO voldoet aan bovenstaande vormvereisten. Weet dat de wetgever hier zaken uit 2010 'terugdraait' met dien verstande dat zij een soort van deformalisering toepast. Daar waar ze in 2010 iedere VME verplicht heeft om haar statuten aan te passen voor wat betreft de 15-daagse periode, het bedrag van mededinging, het woordje raad van mede-eigendom, ... verschuift ze deze zaken nu naar het reglement van interne orde. Lees: makkelijker aan te passen door de Vergadering zonder iedere keer de statuten aan te passen.

Toe slot en onderstaande is misschien wel het allerbelangrijkste om bij stil te staan. In de nieuwe wet staat in artikel 577-4

§1, 2° dat bedingen en sancties m.b.t. niet-betaling van de lasten in de mede-eigendom in het reglement van mede-eigendom moeten staan.

Bij de overgangsbepalingen van de nieuwe wet staat het volgende:

"Wettigendaande het nieuwe artikel 577-4, §1, 2°, van het Burgerlijk Wetboek behoudende bedingen en sancties betreffende de betaling van deze lasten die bij de inwerkingtreding in het reglement van interne orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, §4, 2de lid."

Probleem inzake is dat die sancties meestal gewoon in Algemene Vergaderingen beslist zijn en zelden effectief verwerkt werden in het reglement van interne orde. Persoonlijk vinden wij dat één en ander wel in tegenspraak is met artikel 577-10 §4 dat bepaalt dat iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de Algemene Vergadering rechtstreeks wordt tegengesteld aan degene waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Dit laatste impliceert dat de beslissingen van een Algemene Vergadering toch tegenstelbaar zijn aan de mede-eigenaars ongeacht of deze nu in het reglement van mede-eigendom worden geschreven dan wel in een reglement van interne orde. Feit is dat wij vrezen dat de Vrederechters de nieuwe wet wel zeer stijf gaan toepassen en dat voor zoveel en in die mate de sancties niet in een reglement van mede-eigendom staan zij deze niet gaan toekennen tenzij de sancties vermeld staan in een reglement van interne orde vóór de inwerkingtreding van de wet op 01/01/2019. In concreto wilt dat zeggen dat de VME dan haar recht verliest om ALLE kosten van een achterstallendossier ten laste kan leggen van de achterstallige eigenaar.

Uiteraard is het de Vergadering die beslist en uiteraard kan de Vergadering een bijkomend mandaat aan de raad van mede-eigendom geven om een aantal bepalingen te "fine-tunen" maar dat neemt niet weg dat jullie VME wettelijk een RIO moest hebben op 1/1/2019.

Wij gaan als syndicus hierin geen wettelijke verplichtingen langs ons neer leggen, om dan nog maar te zwijgen van de mogelijke juridische nadelige gevolgen zoals hierboven geschreven.

39 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 577-9 § 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.

Er zijn geen lopende juridische procedures.

40 Bespreking buitengewone te verwachten kosten cfr. Art. 577-8, 18°

Art. 577-8, 18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

- Het is noodzakelijk dat er offerten opgevraagd worden tegen de volgende Algemene Vergadering om de gevel te laten renoveren.

- EPC gemene delen

41 Varia

- Abihome heeft met het plaatsen van ramen op de 5de verdieping, schade aangebracht aan de gemene delen. De firma zal hierop aangesproken worden. Eveneens zal hiervoor een schadedossier geopend worden.

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 nieuw mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent zal bemand worden door een medewerker van FIDIMCO, geen call center 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 vast zit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via de nooddienstnummer.

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 21u00.

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:

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