

Gebouw: OPSTART A MECHELSESTEENWEG 7 - GAANDERIJ TER LINDE (0831.460.046)

Locatie: Brasserie De Vlegel

Tijdstip: 17/06/2024 18:00:00

Aanwezig: 8620/10000 (86,20%) quotiteiten, 18/25 (72,00%) personen

Stemmingspunten

- **1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:
 Wordt aangeduid als secretaris: (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%**(4870)
- Tegen: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **2.0: Bespreking en beslissing jaarrekening**

Vergadering beslist om de jaarrekening goed te keuren tem 30/06/2022 + starten met een verlengd boekjaar van 24 maanden tot 30/06/2024.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **54,67%**(4270)
-

- **3.0: Beslissing werkkapitaal**

Werkkapitaal:

Het vonnis van het vrederegerecht dd 26/10/2023 stelde aan als voorlopig bewindvoerder met de bevoegdheid 85.000,00 euro op te vragen. Hiervoor werd door ons al 45.000,00 euro opgevraagd.

Beheer BV - beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Voor het overige bedrag doen we nog 2 opvragingen van tweemaal 20.000,00 euro. Eén op 01/07 en één op 01/08.

Omdat we niet over een jaarafrekening van vorig jaar beschikken, zien we ons genoodzaakt om om ons te baseren op het vonnis van het vredegerecht. Zij stelden een 75.000,00 euro voorop om alle kosten van de VME op jaarbasis te dragen.

De vergadering beslist om 5.000 euro per maand op te vragen aan de appartementen.

De vergadering beslist om 1.250 euro per maand op te vragen aan de winkels.

Deze opvragingen starten vanaf 01/07.

Alle betalingen naar de VME OPSTART A MEHELSESTEENWEG 7 - GAANDERIJ TER LINDE dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitzuren om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

o Voor: **54,67%**(4270)

o

o

o

• **4.0: Beslissing permanent werkkapitaal**

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen.

Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 0 euro. De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal

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

Beslissing: Vergadering beslist dit uit te stellen naar volgende AV in september.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

o Voor: **0,00%**(0)

o Tegen: **0,00%**(0)

Beheer BV - beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · ENP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



- **5.0: Reservekapitaal**

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om 0 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen.

Alle betalingen naar de VME OPSTART A MECHELSESTEENWEG 7 - GAANDERIJ TER LINDE dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **0,00%**(0)
- Tegen: **0,00%**(0)
-

- Blanco: (810):

- **6.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen**

Dhr. _____ wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Vanuit de VME uit gaat er een BA-verzekering worden afgesloten voor de rekeningcommissaris en Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%**(4270)
-
-
-
-

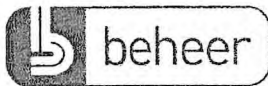
- **7.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom**

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Dhr. _____ worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Vanuit de VME uit gaat er een BA-verzekering worden afgesloten voor de rekeningcommissaris en Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%**(4270)
-
-
-

- **8.0: Toelichting stappenplan verdeling VME's**

De ontwerpen van de 3 akten (hoofdvme, deelvme winkels en deelvme appartementen) zijn klaar. - deze dienen wel nog aangepast te worden aan het nieuw burgerlijk wetboek, boek 3 en 6. En afstemmen op recente rechtspraak.

Dienen de aandelen nog aangepast te worden adhv de nieuwe opgemaakte plannen?

Zo ja, dan moet er eerst een aandelenverslag worden geschreven en dan moeten de plannen op het kantoor van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te worden aangeboden.

Zo niet, kunnen de plannen als aanvulling van de as-buult situatie aan de wijzigende akten worden gehecht. En dan kunnen de akten worden goedgekeurd door een algemene vergadering en kunnen ze worden verleden door een notaris.

Indien bouwovertradingen zal er een regularisatie aan de pas moeten komen.

De laatste aanpassingen en het verkrijgen van uitsluitel over de aandelen gebeurt in de loop van de maand juli.

Tijdens de laatste week van juli bezorgt _____ de nodige informatie alsook alle ontwerpen van de akten die dan worden doorgestuurd naar de eigenaars. Zij krijgen dan tot half augustus de tijd om eventuele opmerkingen te formuleren.

De gegronde opmerkingen worden verwerkt en de eerste week van september zijn de definitieve versies dan klaar.

- **9.0: Algemene berichtgeving**

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandlijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- *Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)*
- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

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

2.2 Tweede herinnering

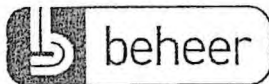
- *Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)*

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- *Verzendwijze: mail + post + aangetekend*
- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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

- *Verzendwijze: betekening via deurwaarder*
- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

Volgend mandaat heeft de syndicus:

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

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

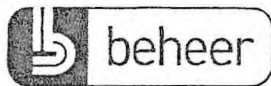
- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

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

-

- ...

- ...

-

-

-

-

Details

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel