

Hernieuwde Algemene Vergadering

Gebouw MEHELSESTEENWEG 7 RES. GAANDERIJ TER LINDE 0831.460.046
Locatie Brasserie De Vlegel
Tijdstip 21 oktober 2024 18:00
Aanwezig 8110/10000 (81,10%) Quotiteiten
18/26 (69,23%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

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

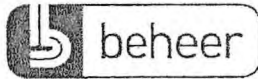
Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Voor: 100,00% (7500)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)
Afwezigen voor dit onderwerp:

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening (periode 01/07/2022 t/m 30/06/2024) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 43,61% (3070)
Tegen: 56,39% (3970)



3.0: 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 9.241,61 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: Dit punt wordt verdaagd naar de eerstvolgende vergadering.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (7650)

4.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 6676,82 euro.

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting. De vergadering beslist om ... euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren op datum Alle betalingen naar de VME MECHELSESTEENWEG 7 RES. GAANDERIJ TER LINDE dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Vergadering beslist dit punt te verdagen naar de eerstvolgende vergadering.

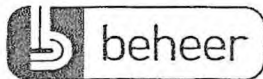
Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (7650)

Beheer BV · beheer@beheer.be

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

K50-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



Blanc
Afwe:

5.0: Bespreking & beslissing ontslag Beheer bv + aanstelling nieuwe syndicus

Niet van toepassing.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0)

6.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien

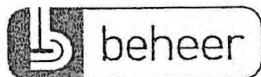
De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: Brandpolis bij Baloise // extra aanvulling en BA bij AG insurance // Rechtsbijstand bij Legal Village

Verzekering dient terug herbekenen te worden. Syndicus en dhr. Van Der Veken vragen schattingen aan.

- Water algemene delen: Waterlink

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
Vostgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



- Meteropname water: Techem Caloribel
- Elektriciteit/Gas algemene delen: Electrabel
- Onderhoud lift: O.R.A. Liften
- Keuring lift: Konhef

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	Voor: 100,00% (7650)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp:

7.0: Kennisgeving verplichte keuringen

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

Liftkeuring: 09/08/2024
Risikoanalyse lift : 12/08/2019
EPC attest gemene delen : 06/01/2023
Asbest attest : geen
Elektriciteit gemene delen : geen

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

- Asbestattest
- Elektriciteit gemene delen

8.0: Bespreking huidige toestand ontwerpakten van Peter Leyseele

De ontwerpaktes werden bezorgd door . Elke mede-eigenaar heeft hier een kopij van ontvangen om de rubrieken die voor zich relevant zijn grondig na te lezen en waar nodig bemerkingen te geven.

Na alle bemerkingen opgenomen zijn in de akte kan ze gefinaliseerd worden en tevens over gestemd.

Wij dienen ook alle mede-eigenaars de eigendomstitels (beschrijving van het onroerend goed) te krijgen om om na te gaan wat aan wie wordt toegewezen.

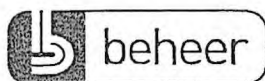
Hiervoor wordt een deadline van een maand gehanteerd van één maand vanaf 22/10/2024.

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



9.0: Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden. Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

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

Er is geen keuring voorhanden.

Vergadering beslist om eerst te keuren en daarna conform te zetten.

Deze beslissing zal pas worden doorgezet na het verdikt van de opsplitsing.

Financiering: extra opvraging

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (8110)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.0: Toelichting en beslissing opmaak asbestattest

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoop om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2027 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

Punt wordt verdaagd naar de volgende vergadering.

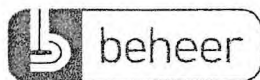
Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0)

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 · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (8110)

11.0: Bespreking en beslissing voorstel Techem van vervanging huidige meters

Het gaat hier over meters in huur die eigenlijk al in 2022 hadden moeten vervangen worden maar op onze offerte werd nooit gereageerd.

Op de initiële prijs werd indexering op indexering enz toegepast om vandaag te komen tot €12.28.

In bijlage is er alvast een nieuwe offerte voorbereid met een nieuwe prijs inclusief afrekening én TSS die lager ligt dan nu.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (3140)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (4970)

Blan

12.0: Toestaan aan Raad van Mede-eigendom tot overzicht van e-mailadressen eigenaars voor efficiënte communicatie

Vergadering beslist om dit toe te staan.

vraagt om alle communicatie via mail te laten lopen.

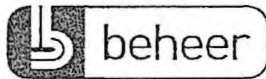
Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (8110)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

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 · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



13.0: Toelichting lek in het gebouw

- Lekkende radiator op 4e verdiep. Weggenomen en afgestopt.

- Voor de rest zijn er bij verschillende mensen vochtschade. Er zijn meerdere lekdetecties gebeurd zonder sluitend resultaat. Momenteel zijn er ook geen financiële mogelijkheden om oorzaken aan te pakken.

14.0: 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.

***Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid**

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd. Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

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

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

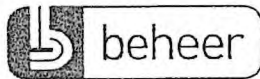
Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame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

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



2.2 weede herinnering

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

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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.

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

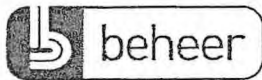
- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

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



- 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 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.

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

- Dhr. _____ vraagt of de beslissing van de scheiding beschreven in de gewijzigde basisakte van 1992 rechtsgevaarlijk in voege kan gaan. Syndicus gaat na of dit kan.

- Dhr. _____ zegt dat hij voor het einde van dit jaar met een voorstel afkomt om de VME tegemoet te komen.

-Agendapunten volgende BAV: Bespreking Ontwerp dading, Goedkeuring jaarrekening, bespreking ontwerpakten en stand van zaken

(S.M.)