

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 141 - Gemzenstraat 43-45

Gemzenstraat 43-45, 2610 Wilrijk

0866.049.751

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 11 OKTOBER 2021 OM 19:00

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

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
43-GLV, 43-1STE V, 43-2DE V	DESAVER	1.000
45-B0	VAN HORENBEECK	288
45-B3	VAN GENECHTEN	356
Totaal aanwezig		1644

Vertegenwoordigd

45-B1	CLYMANS BART	356
Totaal vertegenwoordigd		356

Totaal der stemmen die beslissen	2000
-----------------------------------------	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelcoming, 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 4 van de 4 eigenaren en 2.000 van de 2.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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

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

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: dhr. Clymans
 Secretaris: Fidimco Beheer
 Stemopnemer: 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 2.000 / 2.000 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

3 Goedkeuring afrekening en balans per 30/04/2020

De individuele afrekening d.d. 30/04/2020 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/04/2020 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/05/2019 tot 30/04/2020 bedragen € 10.774,88.

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 Gemzenstraat 43-45 zijnde: BE47 9792 2463 0480

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 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

4 Goedkeuring afrekening en balans per 30/04/2021

De individuele afrekening d.d. 30/04/2021 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/04/2021 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/05/2020 tot 30/04/2021 bedragen 11.212,08 € 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 Gemzenstraat 43-45 zijnde: BE47 9792 2463 0480

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 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

5 Kwijting van de rekeningcommissaris

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris, dhr. Van Genechten, voor de uitgevoerde werkzaamheden.

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

Art 3.87-§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 1.644 / 1.644 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.644 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 356 / 2.000;
 VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

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

Verdeelsleutel: basisakte

6 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 aanduiden 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:

Dhr. Van Genechten

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 1.644 / 1.644 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.644 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 356 / 2.000;

VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

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

Verdeelsleutel: basisakte

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 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

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 DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

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

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 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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).

Cfr Art. 577-8 § 4-18° 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 totaalkost op jaarbasis van: 13.920,00 euro

De Algemene Vergadering beslist de huidige provisies te behouden.

Huidige provisies :

Desaver	525 euro
Van Horenbeeck	151 euro
Clymans B.	154 euro
Van Genechten	215 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.

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

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

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

10 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.

Stemden 'voor' met 0 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.000 / 2.000 stemmen;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN

HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

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

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

Op dit moment bedraagt het reservekapitaal op datum van 30/04/2022 : 5.050,60 euro.

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

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

(*) Om tot een werkbaar bedrag te komen gaat de syndicus uit van een minimum spaarbedrag voor het komende boekjaar dat overeenstemt met 5% van het jaarlijks begroting voor het komende boekjaar.

Dit betekent concreet 696,00 euro, zijnde 5% van 13.920,00 euro (begroting). Dit bedrag geeft een bedrag van 0,35 euro /kwo /per jaar.

2. Ander (>5 % regel) bedrag

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 1.800,00 euro te laten aangroeien. Dit bedrag geeft een bedrag van 25,00 euro/appartement/per maand.

De vergadering beslist te stemmen voor punt: 2

Voor stem: U gaat akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

12 Beslissing mandaat rekeningcommissaris/college tot financiering onvoorziene kosten via reservekapitaal

Door de rekeningcommissaris / college wordt de vraag gesteld mandaat te krijgen om te mogen beslissen over het aanwenden van het reservekapitaal ter delging van grote, onvoorziene uitzonderlijke kosten.

De Vergadering gaat hiermee unaniem akkoord mits dit mandaat jaarlijks opnieuw ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vergadering.

Het maximum bedrag, voor financiering onvoorziene uitgaven d.m.v. reservekapitaal op jaarbasis, wordt bepaald op 1.000,00 euro.

Een mogelijk akkoord of beslissing voor een financiering via het reservekapitaal dient door de rekeningcommissaris / college dient onmiddellijk aan de syndicus meegedeeld te worden. Deze laatste communiceert dit naar alle eigenaars toe.

Voor bedragen hoger dan 1.000,00 euro is een akkoord van de Algemene Vergadering nodig.

Uiteraard reikt het mandaat maar maximum tot het beschikbare bedrag in het reservefonds.

Voor stem: u gaat akkoord met bovenstaande modaliteiten van het mandaat.

Tegen stem: u gaat niet akkoord met bovenstaande modaliteiten van het mandaat

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden 'voor' met 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

- 13 Beslissing mandaat syndicus om, in samenspraak met de raad van mede-eigendom of rekencommissaris contracten af te sluiten, negotiëren of op te zeggen. De overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregelde verrichte leveringen zal afspreken Cfr. Art. 3.89.14°

Art. 3.89. 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: Vivium via makelaar Kegels en Van Antwerpen
 Watervoorziening: Water-Link
 Elektriciteit: Engie
 Levering mazout: Kemaco

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

Stemden 'voor' met 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

- 14 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 577 7 § 1 1°: Plaatsen nieuwe voordeur

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: Plaatsen nieuwe voordeur

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 0 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.000 / 2.000 stemmen;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

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

Bij agendapunt 14 heeft de Algemene Vergadering beslist om geen nieuwe voordeur te plaatsen. Hierover volgt geen stemming.

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 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2.000 / 2.000;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

16 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Bij agendapunt 14 heeft de Algemene Vergadering beslist om geen nieuwe voordeur te plaatsen. Hierover volgt geen stemming.

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 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2.000 / 2.000;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

17 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 577 7 § 1 2°: Gevel reiniging

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: Gevel reiniging

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 0 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.000 / 2.000 stemmen;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN

HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

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

Bij agendapunt 17 heeft de Algemene Vergadering beslist om geen gevelreiniging uit te voeren. Hierover volgt geen stemming.

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 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2.000 / 2.000;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN

HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

19 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Bij agendapunt 17 heeft de Algemene Vergadering beslist om geen gevelreiniging uit te voeren. Hierover volgt geen stemming.

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 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2.000 / 2.000;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN

HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

20 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 3.88 § 1 1°: plaatsing digitale meters Techem

Art. 3.88. § 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 3.89, § 4,4°;

Aard van de werken: Plaatsing digitale meters Techem

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 0 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.000 / 2.000 stemmen;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN

HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

21 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Bij agendapunt 20 heeft de Algemene Vergadering beslist om geen digitale meters door Techem te laten plaatsen. Hierover volgt geen stemming.

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 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2.000 / 2.000;

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN

HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,), VAN GENECHTEN (45-B3 - quot . 356,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

22 Bespreking en beslissing opmaak EPC – energieprestatie certificaat – van de gemeenschappelijke delen. Aanstelling energiedeskundige voor de opmaak van het EPC.

Het stemmingspercentage werd verlaagd van 66,67% naar 50% + 1 cfr. Art. 3.88 § 1 1°. Het betreft hier immers wettelijk opgelegde werken en/of werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.

Aan de agenda van deze vergadering werd er een informatieve nota toegevoegd.

Het Energie Prestatie Certificaat van de gemeenschappelijke delen dient **uiterlijk op 1/01/2022 ter beschikking te zijn.**

Er werden door de syndicus diverse offertes opgevraagd:

- 1) leverancier BTV - bedrag INCL. BTW: € 425,92
- 2) leverancier Vastgoed Experts- bedrag INCL. BTW: € 352,72
- 3) leverancier EPC Van Eester - bedrag INCL. BTW: € 546,92

De Algemene vergadering beslist om het EPC gemeenschappelijke delen op te laten stellen door leverancier Vastgoed Experts.

De syndicus wijst erop dat het opmaken van het EPC enige tijd in beslag kan nemen. Er is een stappenplan waarbij de Energiedeskundige via een stappenplan de syndicus verzoekt de nodige informatie over het gebouw te verzamelen vanuit archieven, de gemeente / de Stad, of door de mede-eigenaren en waarbij vervolgens de energiedeskundige ter plaatse dient te komen en het certificaat dient op te maken etc).

Rekening houdende met de wettelijk voorziene boetes, de eventuele problemen bij verkoop/verhuur van een privative kavel na 01/01/2022 en de verwachting dat de prijzen voor dergelijke certificaten tegen de deadline naar alle waarschijnlijkheid gaan stijgen gelet op de vraag van de markt, wordt aangeraden tijdig te beslissen tot het laten opmaken van een EPC gemene delen.

De extra prestaties die de syndicus dient te leveren in het kader van deze nieuwe wettelijke verplichting worden als volgt aangerekend:

- 1-25 appartementen en/of handelsruimtes: € 25 per appartement
- 26-50 appartementen en/of handelsruimtes: € 20 per appartement
- 51-100 appartementen en/of handelsruimtes: € 15 per appartement
- > 100 appartementen en/of handelsruimtes: € 10 per appartement

Deze kosten voor het dossier aan te reiken worden gemaakt los van de beslissing van de AV, dit vanwege de wettelijke verplichting

Voor-stem: U wenst dat de voorgestelde werken worden uitgevoerd

Tegen-stem: U wenst niet dat de voorgestelde werken worden uitgevoerd

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

23 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken: opstellen EPC gemeenschappelijke delen

In een vorig agendapunt werd besloten om de werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. In dit agendapunt zal de wijze van betaling / financiering van de werken bepaald moeten worden door de algemene vergadering.

Er wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:

Via het reguliere werkkapitaal (gezien het relatief lage bedrag)

Voor-stem: U gaat akkoord de voorgestelde wijze van betaling

Tegen-stem: U gaat niet akkoord met de voorgestelde wijze van betaling

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden 'voor' met 2.000 / 2.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.000;

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

Verdeelsleutel: basisakte

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

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

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

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

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde 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 vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 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 verwijlinteressen 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."

25 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 procedures binnen de VME.

26 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

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

27 Mededelingen

- De muur tussen de garages en tuinen is aan het scheuren. De syndicus doet het nodige om offertes te bekomen voor herstelling.

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 20u30.

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:

Bo Goetz

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

Bijlagen van het proces-verbaal:

- Stand RK
- Stand WK