



Algemene Vergadering

Gebouw BRANDENBURG 0850.461.455
Locatie DIENSTENCENTRUM BOSUIL
Tijdstip 22 april 2025 18:30
Aanwezig 5000/10000 (50,00%) Quotiteiten
44/85 (51,76%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Stes Jan
Wordt aangeduid als secretaris: Bouwen Stijn (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Voor: 100,00% (5000)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting

Het college van commissarissen (van de rekeningen) hebben de jaarafrekening voorafgaandelijke ontvangen en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarafrekening van de periode 1/01/2024 t/m 31/12/2024 werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.

De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening 2024 met bijbehorende balans/resultatenrekening goed.

De jaarafrekening bedraagt 295.280,12 euro. Vorig jaar bedroeg deze 245.722,03 euro; hetjaar voordien zelfs 332.270,61 eur).

Verdeelsleutel Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Voor: 100,00% (5000)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld

Conform artikel 3.92, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Overzicht invorderingsprocedures:

- kavel T3: Kouamé: 5.299,72 euro - vonnis bekomen en betekend - uitvoerend beslag op onroerend goed - notaris aangesteld
- kavel R9: Aguseva-Selim: 2.964,80 euro - vonnis bekomen en betekend - uitvoerend beslag op onroerend goed
- kavel U6: vorige eigenaar Soraya Ed Damgha: 1.509,91 euro - aanmaning advocaat
- kavel U2: Overvoorde: 1.823,60 euro - aanmaning advocaat
- kavel Q8: Rombeau: 2.394,79 euro - betaalt af aan de advocaat

Andere procedures: geen

4.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting tbv 271.000,00 euro en de jaarafrekening tbv 295.280,12 euro, wordt voorgesteld als het nieuwe periodieke werkkapitaal: **280.000,00 euro per jaar of 70.000,00 euro per kwartaal** (d.i. +5.000,00 euro per kwartaal of + 7,7% of + 54,50 à 62,50 euro/kwartaal).

Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 65.000,00 euro per kwartaal of 260.000,00 euro per jaar.

De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 70.000,00 euro per kwartaal, te betalen vanaf volgend kwartaal (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Het verder vervangen van de kranen van de cv, zal betaald worden met het reservekapitaal.

Alle betalingen naar de VME BRANDENBURG dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE79 4148 1821 4133.

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 uitschrijven om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Voor: 100,00% (5000)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

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

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 40.000,00 euro. De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal. In praktijk komt dit neer op 67.750,00 euro.

De vergadering beslist om het bestaande werkkapitaal te behouden.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5000)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 100365,42 euro.

Het wettelijk te sparen minimum bedraagt 5 % van de lopende uitgaven. In praktijk komt dit neer op 13.550,00 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 verder 12.000,00 euro per jaar of 3.000,00 per kwartaal als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren bij aanvang van het kwartaal. Alle betalingen naar de VME BRANDENBURG dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verder wordt de opbrengst van de GSM-antenne toegevoegd aan het reservekapitaal (dit jaar: 7.245,30 euro). Jaarlijks groeit het reservekapitaal derhalve aan met +/- 19.000,00 à 20.000,00 euro.

Het verder vervangen van de kranen van de cv, zal betaald worden met het reservekapitaal.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/5
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5000)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7.0: Kwijting raad van mede-eigendom

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar, t.w. Stes Jan, Janssen Tilly, Van Dijck Hilde en Vanmuylder Ronny.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5000)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8.0: Kwijting college van commissarissen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan het college van commissarissen voor hun haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar, t.w. Stes Jan, Van Muylder Ronny en Janssen Tilly.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5000)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.0: Kwijting syndicus voor het financieel, administratief en technisch beheer

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5000)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom:

- Stes Jan
- Janssen Tilly
- Van Dijck Hilde
- Van Muylder Ronny

Er wordt geen voorzitter van de raad van mede-eigendom alsdusdanig aangeduid.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5000)

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

11.0: Verkiezing college van commissarissen (van de rekeningen)

Worden verkozen als college van commissarissen van de rekeningen: Van Muylder Ronny, Stes Jan en Janssen Tilly

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5000)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan 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 Vivium - arbeidsongevallen bij AXA
- Nazicht haspels en blussers: Saval
- Onderhoud rookkoepels: XSYS
- Schoonmaak: arbeidsovereenkomst met Van Dijck Hilde
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie Electrabel
- Gas: Engie Electrabel
- Meteropname water: Ista
- Onderhoud lift: Otis
- Keuring lift: Konhef
- telefonie liften + diensttelefoon: Proximus
- Onderhoud tuin: Baken

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5000)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13.0: KB Liften: wettelijke liftaanpassingen

Het KB liften stelt dat er om de 15 jaar een risico-analyse dient te worden uitgevoerd.

Daarom gebeurde er een nieuwe risico-analyse door Konhef.

Volgende wettelijke aanpassingen dienen verplicht te gebeuren voor 31/12/2025, naargelang de lift (3):

- schakelaar schachtverlichting
- borstwering machinekamer
- verlichting machinekamer
- aanduiding hijshaken
- putladder
- stopveiligheidsschakelaar liftput op 40 cm
- aanduiding liftvreemde elementen

De kostprijs bedraagt, naargelang de lift, respectievelijk 2.815,42 euro, 3.034,95 euro en 2.517,05 euro
TOTAAL: 8.367,42 euro + 6% btw = **8.869,47 euro**

Bij gebreke aan uitvoering voor 31/12/2025, zal de lift worden afgekeurd door Konhef en dient deze verplicht buiten dienst te worden gesteld

- De lift van de 76 maakt een bonkgeluid. Dit wordt ook doorgegeven aan de liftfirma.
- Er wordt een prijs gevraagd voor een liftaanduider.
- De pomp van de liftdeur van de QR wordt nagekeken.

Financiering: via het reservekapitaal

De algemene vergadering beslist om dit uit te voeren.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5000)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14.0: KB Liften: wettelijke liftaanpassingen - bordesverlichtingen

Een andere wettelijke verplichting is het voorzien van voldoende bordesverlichting op de bordessen / overlopen. Er dient 50 lux te zijn, gemeten op de grond en niet langer op borsthoogte. De vereiste lichtsterkte is dus strenger.

Bovendien hangt er een kast met een brandhaspel aan de lift. Dit werpt een schaduw / verduistering op de opening van de lifttoegang.

Daarom dienen er bordesverlichtingen voorzien te worden op elk bordes, dewelke geschakeld is met de liftinstallatie en enkel zal werken wanneer de lift in gebruik is.



Kostprijs: 5.216,11 euro per lift/kolom (16 stops/bordessen)

TOTAAL: 15.648,33 euro + 6% btw = 16.587,23 euro

Bij gebreke aan uitvoering voor 31/12/2025, zal de lift worden afgekeurd door Konhef en dient deze verplicht buiten dienst te worden gesteld

Financiering: via het reservekapitaal

De algemene vergadering beslist om dit uit te voeren.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 97,82% (4891)
	Tegen: 2,18% (109)
	KESSENS-JOCHEMS: 109
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

15.0: 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.

Ø 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

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

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).

2.2 Tweede 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 mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:-----

- De klinkers aan de nieuwe oprit van de garage zijn verzakt. Dit wordt bekeken door de syndicus.
- Er is geurhinder in de lift.
- Het metalen hekwerk van de buitentrap ter hoogte van de 8ste verdieping rammelt. Er zal iemand komen om dit te bekijken.
- Er wordt gevraagd aan de bewoners om alle gemeenschappelijke delen inclusief de lift proper en geurvrij te houden.
- Er wordt ook een oproep gedaan naar de algemene uniformiteit van het gebouw.
- De algemene vergadering vraagt of er kan gekeken worden om de provisie vanaf volgende boekjaar maandelijks op te vragen in plaats van per kwartaal.

Details

Aanwezig: BERTELS-RAEYMAEKERS (vertegenwoordigd door VAN MUYLDER RONNY) (125), BLOMME (109), BUYSSEN (vertegenwoordigd door DE CLEER ALICE) (109), Bytebier Robert (vertegenwoordigd door STES JAN) (125), CARDON (109), COTEREELS (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), DE CLEER ALICE (109), DE RIDDER (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), DE WINTER-VAN DEN DRIESCHE (vertegenwoordigd door VAN MUYLDER RONNY) (109), HEIRMAN ERIK (vertegenwoordigd door JASPERS HUBERT-BELLENS MARIA) (109), JASPERS HUBERT-BELLENS MARIA (109), JIGME DORJEE-PHURBU (109), KESSENS-JOCHEMS (109), MERTENS JAN (109), MOONS - PIERRE (109), OVERVOORDE Ingeli (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), PEETERS-DE RIJCKE (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), PINTO - BATISTA LOPES (vertegenwoordigd door STES JAN) (125), PRUYM - MICHIELSEN (109), REGNIER ANITA (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), REMEYSEN-WOLPUT (125), ROBBENS-VAN LAER ANNICK (109), ROMBEAU PASCAL (125), ROSSAU (vertegenwoordigd door MERTENS JAN) (109), SATARI - SATARI (109), SCHOLIERS-VAN DEN BOSSCHE (109), STEPHENS-VAN DE SANDE (vertegenwoordigd door VAN MUYLDER RONNY) (109), STES JAN (109), STORMS ANNA (vertegenwoordigd door STES JAN) (125), TOUZANI-VAN HEMELRIJCK (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), VAERENDONCK-ROOMS (125), VAN BALLAERT - VAN BALLAERT (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), VAN DE MEERSCHKE - WENSELAERS (vertegenwoordigd door STES JAN) (134), VAN DER AUWERA Xenia (vertegenwoordigd door VAN MUYLDER RONNY) (109), VAN LIEVENDAEL KIMBERLEY (vertegenwoordigd door VAN MIEGHEM-VAN DYCK) (109), VAN MIEGHEM-VAN DYCK (109), VAN MUYLDER RONNY (109), VAN SCHOOR - VAN

GORP (109), VAN SPAENDONCK-REGEMEUTTER (125), VAN THIELEN-PELLIS (vertegenwoordigd door MOONS - PIERRE) (125), VAN VAERENWYCK - BONAERS (125), VERHULST-HAPERS (vertegenwoordigd door VAN MUYLDER RONNY) (128), VERVAET Kris (109), VINDEVOGHEL MANUELLA (109)

Afwezig: AGUSEVA - SELIM (109), AHMADI - AHMADI (125), ALLEMAND-PALMANS (125), AMANDA BRITO LIMA (109), BAHCELI MUHAMMED (109), BERTENS Krist (109), BLEYEN-GOETKINT (109), BOECKX (109), DAVE INVEST BV (Brandenburg) (109), DE BOEVER AN (109), DE DECKER - HEYMANS (109), DE ROOVER-VAN CAUWENBERGH (125), DE SOUSA MENDES FABIO (125), DEBURCHGRAVE KRISTEL (125), DENIE (125), FINKELSTEIN - FINKELSTEIN (234), GALINDO GONZALEZ-LAZARO FERNANDEZ (125), GHIMIRE RANJAN (125), GOETKINT VERA (109), GYLANI SEYED-LOTFI SOUSAN (109), HECKMANS (125), HERREMANS PATRICK-BOEN RITA (109), HUSEYNOV - HUSEYNOVA ILKIN - GUNAY (125), JAFAROV-IMANOVA (134), JANSSEN (109), KARGBO - KARGBO (125), KOUAMÉ Alexis (109), LATKA Marcin (125), MALIK ELMAR - MALIK EMILIYA (125), NIMA WANGDU-NAMGYAL WANGMO (125), PASCU ALICE (109), PEETERS WILFRIED-VAN NOTEN JEANINE (109), PROJECT PELIKAANSTRAAT (234), SAEYS LILIANE (109), SMEDTS Eric (109), TYSMANS GREG (109), VAN BEEMEN EDITHE (125), Van De Perre Nadine/ WEYN JOSEPHINE (109), VAN DEN BROECK SEINA (109), VAN GORP ANITA (125), VAN WINCKEL FRANS (109)

Voorzitter: Jan Stes



Beheerder: Stijn Bouwen

