Gebouw: STATIELEI 7-9-11 (0851.778.477)

Locatie: Côté Sud

Tijdstip: 29/03/2024 14:00:00

Aanwezig: 177/200 (88,50%) quotiteiten, 13/15 (86,67%) personen

Stemmingspunten

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

  Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Mevr. De Weerdt
  Wordt aangeduid als secretaris: Sadik Akkad (Beheer BV, syndicus)

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

  - Voor: **100,00%** (177)
  - Tegen: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **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 01/01/2023 t/m 31/12/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

  - Voor: **100,00%** (177)
  - Tegen: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **3.0: Beslissing werkkapitaal**

  Werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 50.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 12.500,00 euro per kwartaal, te betalen vanaf 1/07/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).
(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 8.000,00 euro per kwartaal)

Alle betalingen naar de VME STATIELEI 7-9-11 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE40 4143 1333 2163.

De Algemene vergadering beslist ook om de tegoeden van het boekjaar 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2023 en 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2024 niet terug te betalen om de solvabiliteit van de zichtrekening te kunnen garanderen.

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.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **90,40%** (160)
- Tegen: **9,60%** (17): VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **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 5.000,00 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: De algememene vergadering beslist om het permanent werkkapitaal niet te verhogen.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31,

VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
    - Onthouding: (0)
    - Blanco: (0)
- **5.0: Reservekapitaal**

  Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 0 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 2.150,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren op datum 1/05/2024

  Alle betalingen naar de VME STATIELEI 7-9-11 dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

    - Voor: **0,00%** (0)
    - Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
    - Onthouding: (0)
    - Blanco: (0)
- **6.0: 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.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

    - Voor: **100,00%** (177)
    - Tegen: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7.0: Kwijting commissaris van de rekeningen**

  De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Mevr. De Weerdt voor haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

  - Voor: **100,00%** (177)
  - Tegen: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)

- **8.0: Kwijting syndicus**

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

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

  - Voor: **100,00%** (177)
  - Tegen: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)

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

  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.

  Mevr. De Weerdt, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Steyaert worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **100,00%** (177)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

  Mevr. De Weerdt wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:

  - Voor: **100,00%** (177)
  - Tegen: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)

- **11.0: Beslissing mandaat syndicus**

  De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

  Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 28/03/2027

  De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Beheer . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Beheer .

  De algemene vergadering beslist om Beheer aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

  De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **100,00%** (177)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12.0: 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 paragraaf5. – 12°B.W.

- Verzekeringen: Vivium
- Nazicht brandblusapparaten: SA Ansul
- Schoonmaak: BroLan
- Water algemene delen: Water-Link
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel
- Onderhoud lift: ORA-Liften
- Keuring lift: Konhef
- Ruimingen: Janseghers White

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 (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 33/50
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13.0: Beslissing herstelling betonrot aan de terassen**

Voor het betonrot werd een offerte bekomen van Betotec:

Dit zou nu gaan over een totaalbedrag tussen de 14.000,00 en 16.000,00 euro.

De algemene vergadering beslist om dit punt te verdagen naar de BAV in september.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 33/50
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **14.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken**

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.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:

Dit punt is niet van toepassing

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Blanco: (0)

- **15.0: Bespreking en beslissing aanpassen schouw + vernieuwen ketels**

Hollants heeft een offerte opgemaakt voor het aanpassen van 3 schouwen.

De offerte bedraagt in totaal 27.631,85 euro.

De vergadering beslist om dit te verdagen naar de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 33/50
Resultaten:

- Voor: **5,65%** (10)
- Tegen: **94,35%** (167): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **16.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken**

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.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren

Dit punt is niet van toepassing.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Blanco: (0)

- **17.0: Uitvoeren schilderwerken in inkomhal**

Er werd een offerte bekomen van Stefan van Balen om de schilderwerken in de hal uit te voeren.

De offerte bedraagt 2.310,80 euro.

De vergadering beslist om de offerte goed te keuren en de werken te laten uitvoeren.

De gelijkvloers betaald hier niet in mee

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 33/50
Resultaten:

- Voor: **100,00%** (177)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **18.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken**

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.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:

Financiering via een extra opvraging op 15/04/2024

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **100,00%** (177)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **19.0: Bespreking en beslissing wijzigen kostenverdelingen van de algemene kosten**

Dit punt werd aangebracht door Dhr. Van den Broeck. Dhr. van den Broeck vraagt aan de algemene vergadering of de kostenverdeling voor volgende punt niet kan herzien worden:

LIFTKOSTEN (IEDEREEN GEBRUIKT DE LIFT)

ONDERHOUD KELDERS (GELIJK VOOR IEDERE EIGENAAR)

ONDERHOUD VERWARMING (IEDEREEN HEEFT VERWARMING)

ONDERHOUD RIOLERING EN POMPINSTALATIE (IEDEREEN GEBRUIKT WATER)

WATER ALGEMENE DELEN (IEDEREEN GEBRUIKT WATER)

ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN (IEDEREEN GEBRUIKT DEZE-HAL-KELDER- HAL PER VERDIEP)

ERELONEN SYNDICUS (SYNDICUS BEHEER VOOR ALLE APPARTEMTEN)

BANKKOSTEN (VOOR IEDEREEN)

De kosten worden op dit moment verdeeld volgens de quotiteiten, zoals dit ook in de basisakte staat vermeld. Dhr. Van den Broeck vraagt om de kosten te verdelen volgens gelijke delen. Dat wil zeggen dat de eigenaars met weinig quotiteiten meer zullen moeten bijdragen in de kosten en de eigenaars met meer quotiteiten minder zullen bijdragen in de kosten.

Bij aanpassing van de kostenverdeling, dienen ook de statuten gewijzigd te worden. Dit moet gebeuren via een notaris en brengt extra kosten met zich mee.

De vergadering beslist om dit punt te verdagen naar de BAV in september.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 4/5
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **20.0: Bespreking en beslissing omtrent blokpolis en rechtsbijstand**

Dit punt wordt verdaagd naar de BAV in september.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT :

21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
    - Onthouding: (0)
    - Blanco: (0)

- **21.0: Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad van mede-eigendom : toekenning bedrag verbetering / verfraaiingswerken**

  De algemene vergadering beslist om te stemmen over een mandaat voor de raad van mede-eigendom om te beslissen over werken / verbeteringswerken / verfraaiingen tot een **maximaal bedrag** van **€ 3.000** op jaarbasis en per inkom.

  Hieromtrent wordt verwezen naar de toestand van de parlefooninstallatie die verouderd is en dringend aan vervangen toe. Op diverse appartementen werkt deze niet meer. Er wordt hierbij afgesproken dat de vervangen noodzakelijk is en de RVM binnen haar mandaat een keuze mag maken uit de nog voor te leggen voorstellen. Voor de vervanging van de parlefooninstallatie zullen offertes worden opgevraagd.

  De financiering zal geschieden vanuit het reguliere werkkapitaal of, indien het begrote werkkapitaal niet toereikend blijkt tot de volgende algemene vergadering, middels een extra opvraging op datum van de beslissing van de raad van mede-eigendom volgens de verdeelsleutels zoals beschreven in de basisakte of een andersluidende beslissing van een algemene vergadering.

  De syndicus verwacht dus een verslag (of opdracht) van de raad van mede-eigendom voorzien van een vaste datum waarop deze beslissing werd genomen.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 33/50
  Resultaten:

    - Voor: **100,00%** (177)
    - Tegen: **0,00%** (0)
    - Onthouding: (0)
    - Blanco: (0)

- **22.0: Beslissing voor het toekennen van een vergoeding aan elk lid van de raad van mede-eigendom.**

  Dit punt werd aangebracht door dhr. Van den Broeck. Dhr. van den broeck vraagt aan de algemene vergadering om een vergoeding toe te kennen aan elk lid van de raad van mede-eigendom voor een bedrag van 200,00 euro per kwartaal. Dit voor de geleverde inzet van de Raad van mede-eigendom doorheen het jaar.

  De vergadering beslist om dit punt te verdagen naar de BAV in september.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 4/5
  Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **23.0: Vervanging dompelpomp in de kelder**

  De vergadering beslist om een nieuwe dompelpomp te plaatsen.

  Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
  Vereiste meerderheid: 33/50
  Resultaten:

  - Voor: **100,00%** (177)
  - Tegen: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)

- **24.0: Kennisgeving verplichte keuringen**

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

  Liftkeuring: 02/11/2023
  Risicoanalyse lift : 07/09/2020
  EPC attest gemene delen : 28/03/2022
  Asbest attest : .....
  Elektriciteit gemene delen : .....

  Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

Asbestattest en elektriciteit gemene delen

- **25.0: 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.

De punt is zonder object.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (177): BAL p/a BAL G. : 17, DE CHAFFOY MONIQUE : 6, DE RAEDT B. EN CO : 10, DE WEERDT RITA : 11, ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN : 21, LAMBRECHT JEROEN : 10, ROMBAUT : 21, ROMBAUT MARLEEN : 6, STEYAERT : 6, STEYAERT CVBA : 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE : 17, VAN EESTER FRANCISCA : 11, VERHOEVEN-JANSSENS : 10
- Blanco: (0)

- **26.0: Toelichting en beslissing opmaak asbestattest**

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper 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.

De syndicus legt volgende standaardoffertes voor.

Vastgoed Experts: **671,55 euro incl. BTW**
ACEG: **708,40 euro excl. BTW**
We Love Buildings: **521,00 euro excl. BTW**

De vergadering beslist om de offerte van We Love Buildings goed te keuren.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (200 Q) -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Voor: **100,00%** (177)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **27.0: 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 vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag 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).

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

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

- Marc decaluwé ingebrekestellen voor het uitvoeren van de elektriciteitswerken beslist op de vorige vergadering.

- Heres ingebrekestellen en door advocaat laten aanschrijven

- Extra offertes laten opvragen voor het opvullen of afbreken van de stookolietank

- Het rechtstreeks e-mailadres van de beheerder is: sa@beheer.be

- Volgend jaar mee opnemen in de agenda: Noodtelefoon

- Er wordt gevraagd om een BAV te organiseren in september om de onbehandelde punten te bespreken

- De AV vraagt om de leverancierscontracten op te vragen

- De AV vraagt een lijst van de vaste leveranciers in het gebouw

- Een aangetekend schrijven naar proximus voor internetkast

- Agendapunt: plaatsen zonnepanelen door de bank op de luifel

- Rita de Weerdt wenst alle communicatie per post te ontvangen

- NM-projects vragen om nieuwe batterijen te steken in de rookmelders, het plaatsen van nieuwe zandzakken, de fietskelder poetsen.

Details

- **Aanwezig**: BAL p/a BAL G. (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (17), DE CHAFFOY MONIQUE (6), DE RAEDT B. EN CO (vertegenwoordigd door Michel De Raedt) (10), DE WEERDT RITA (11), ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN (21), LAMBRECHT JEROEN (10), ROMBAUT (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (21), ROMBAUT MARLEEN (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (6), STEYAERT (6), STEYAERT CVBA (31), VAN DEN BROECK-VAN WANGHE (17), VAN EESTER FRANCISCA (11), VERHOEVEN-JANSSENS (vertegenwoordigd door Leo Janssens) (10)
- **Afwezig**: HERES NV (17), YVES WILLEMSSENS (6)

Voorzitter: Rita de Weerdt

Beheerder: Sadik Akkad

Onder voorbehoud