Algemene Vergadering

Gebouw	STATIELEI 7-9-11 0851.778.477
Locatie	Côté Sud
Tijdstip	10 april 2025 14:00
Aanwezig	161/200 (80,50%) Quotiteiten 12/16 (75,00%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

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

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** 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 globale en individuele jaarafrekening (periode 01/01/2024 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 periode 01/01/2024 t/m 31/12/2024 met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 42.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de huidige voorschotten te behouden(en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 12.500 euro per maand)

Alle betalingen naar de VME STATIELEI 7-9-11 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met

nummer BE40 4143 1333 2163.

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 uitsturen om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)**
	Tegen: 0,00% (0)
	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,... 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 5.000,00 euro.

De vergadering beslist om het permanent werkkapitaal niet op te trekken.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 100,00% (161)
	BAL : 11, 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
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 0 euro.

Het wettelijk te sparen minimum bedraagt 5 % van de lopende uitgaven. In praktijk komt dit neer op 2.100,00 euro. Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist unaniem om geen reservekaitaal op te vragen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/5
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 100,00% (161)
	BAL : 11, 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
	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) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)**
	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) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)**
	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.

De nieuwe brandverzekering moet verduidelijkt worden door KBC.

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

Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

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

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** 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) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

11.0: 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: KBC
- Nazicht brandblusapparaten: SA Ansul
- Schoonmaak: Cleanpoint
- 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) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12.0: 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.

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) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13.0: Beslissing gemeenschappelijke herstelling betonrot aan de terassen

De algemene vergadering beslist om

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

14.0: Beslissing over de offertes herstelling betonrot aan de terassen

Voor de herstelling werden volgende offertes bekomen:

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

ConceptHuys: Regietarief 58,00 euro per uur. (vermoedelijke duur 3 dagen met 2 man) + materiaal.

H&K Facility: 11.635,55 euro incl. BTW.

De algemene vergadering belist om de offertes te actualiseren en een BAV te organiseren voor 30 juni waarbij over de offertes zal beslist worden.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (161)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

15.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

Dit punt is niet van toepassing

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (161) BAL : 11, 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 Blanco: (0)

16.0: Bespreking en beslissing aanpassen schouw + vernieuwen ketels

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

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

Dit punt wordt dan opgesplitst in de A, B en C appartementen.

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

Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (161) BAL : 11, 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 Blanco: (0)

17.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

Dit punt is niet van toepassing.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (161) BAL : 11, 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 Blanco: (0)

18.0: Toelichting stand van zaken invordering achterstallen Heres

We hebben op 7 april 2025 een vonnis bekomen in deze zaak.

Het derdenverzet uitgaande van Hemiksem Real Estate NV werd door de Rechtbank afgewezen en er werd door de Rechtbank bevestigd dat wij op correcte wijze hebben betekend aan deze partij.

De advocaat zal de raadsman van Hemiksem Real Estate NV even bevragen of deze nu bereid zijn om tot spontane betaling over te gaan, bij gebreke waaraan de advocaat de deurwaarder verder zal beopdrachten.

19.0: Toelichting en bespreking situatie kelders

De kuisfirma heeft ons gemeld dat er abnormaal veel afval wordt aangetroffen in de kelders.

Ze heeft de indrulk dat er in de kelder overnacht wordt.

Er wordt gevraagd aan de eigenaars om hun huurders hiervoor te verwittigen en waakzaam te zijn.

Er wordt ook gevraagd aan iedereen om de kelders proper te houden.

Er zal een hangslotje hangen aan de ingang van de stookoliekelder.

20.0: Bespreking bouwovertreding

In 2000 heeft Beheer een aangetekend brief ontvangen van de stad Mortsel met volgende bouwovertredingen:

1. De winkeluitbreiding op het gelijkvloers: omdat alle open ruimte verdwenen is en de voorschriften van minimum 25% van de perceeloppervlakte als open ruimte verplicht stelt - dienaangaande bestaat immers een vonnis in kracht van gewijsde met het slopen als herstelmaatregel.

2. De uitbreiding van de slaapkamers: omdat door de gevormde bouwdiepte de ramen op minder dan 1,90m van de achterliggende perceelgrens verwijderd zijn (strijdigheid B.W.) en omdat de afstand tot de achterste perceelgrens kleiner is dan de hoogte van het gebouw (hoogtebepaling en afstandregel waaraan minimum moet worden voldaan volgens de voorschriften).

De bouwovertredingen moeten door de notaris telkens in de aktes opgenomen worden.

21.0: Kennisgeving verplichte keuringen

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

Liftkeuring: 18/04/204
Risicoanalyse lift: 07/09/2020
EPC attest gemene delen: 28/03/2022
Elektriciteit gemene delen: In opmaak

22.0: 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 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.
- 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.

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

- Het RIO moet naar iedereen doorgestuurd worden.

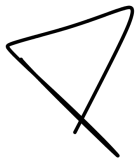
- Proximus moet nogmaals aangemaand worden om het kasje in de kelder te komen herstellen

Details

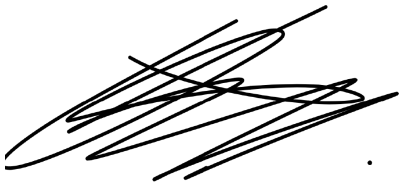
Aanwezig: BAL (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (11), DE CHAFFOY MONIQUE (6), DE RAEDT B. EN CO (vertegenwoordigd door De Raedt Michel) (10), DE WEERDT RITA (11), ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN (21), LAMBRECHT JEROEN (10), ROMBAUT (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (21), ROMBAUT MARLEEN (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (6), STEYAERT (6), STEYAERT CVBA (31), VAN DEN BROECK-VAN WANGHE (vertegenwoordigd door STEYAERT CVBA) (17), VAN EESTER FRANCISCA (vertegenwoordigd door Karel Huysmans) (11)

Afwezig: HERES NV (17), ROCK YOUR LIFE BV (6), VERHOEVEN-JANSSENS (10), YVES WILLEMSSENS (6)

Voorzitter: Rita de Weerdt
Onder voorbehoud



Beheerder: Sadik Akkad



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