

Van: Kevin Elaut <kevin@hevaco.be>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 10:33

Aan: Bjorn Raekelboom <Bjorn.Raekelboom@antwerpen.be>

Onderwerp: RE: Verkoop appartement Kerkstraat 163A en autostaanplaatsen 8 en 10, Lange Van Bloerstraat 136 - 2060 Antwerpen

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
 - **werkkapitaal** (nog niet opgevraagd daar de bankrekeningnummer nog niet in orde is):
 - a) P8: 3€ per maand
 - b) P10: 3€ per maand
 - **Reservekapitaal**: niet van toepassing
 - **Werkingsfonds** (waarborgfonds – éénmalige provisie als extra buffer):
 - a) P8: 6€
 - b) P10: 6€
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen; **geen want tot op heden nog niets opgevraagd door ontbreken bankrekeningnummer**
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten; **niet van toepassing**
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; **niet van toepassing**
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar; **zie bijlage, verslag opstartvergadering.**
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. **Nog niet van toepassing**

Mvg,

Kevin Elaut
Dossierbeheerder



HEVACO BEHEER BV

ANKERRUI 13/5, 2000 ANTWERPEN

03 237 18 44 ✉ KEVIN@HEVACO.BE

hevaco.be

BIV 502 603

Van: Bjorn Raekelboom <Bjorn.Raekelboom@antwerpen.be>

Verzonden: maandag 8 januari 2024 12:39

Aan: Kevin Elaut <kevin@hevaco.be>

Onderwerp: Verkoop appartement Kerkstraat 163A en autostaanplaatsen 8 en 10, Lange Van Bloerstraat 136 - 2060 Antwerpen

Urgentie: Hoog

Geachte heer,
Beste syndicus,

AG Vespa is eigenaar van enkele kavels in residentie NOVA gelegen **Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163(A) en Kerkstraat 187, 2060 Antwerpen**

Het betreft op de ondergrondse verdieping autostaanplaatsen 1, 8 en 10.

Het betreft het duplex appartement Kerkstraat 163A, 2060 Antwerpen.

U bent aangesteld als syndicus van het gebouw.

Daar AG Vespa deze kavels wenst te verkopen, verzoeken we u ons overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek binnen de 15 dagen de volgende inlichtingen en documenten te bezorgen, te weten :

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Bjorn Raekelboom | Medewerker
AG Vespa | Afdeling vastgoed

Paradeplein 25 | 2018 Antwerpen
03 432 82 77
www.agvespa.be

Vastgoed-, onderhouds-, bouw- en stadsprojecten van de groep stad Antwerpen worden geïntegreerd opgenomen door AG Vespa

[Disclaimer](#)

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME LANGE VAN BLOERSTRAAT - KERKSTRAAT

Lange Van Bloerstraat - Kerkstraat 136-187, 2060 Antwerpen

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 7 DECEMBER 2023 OM 14:00

De vergadering vond plaats in AG Vespa, Paradeplein 25 te 2018 Antwerpen.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
App 101, P4	LEMBRECHTS Stina	138
App 201	DE SPIEGELEER-DHONDT Jasper-Eline	134
App 301, P3	LAMBRECHTS Jeroen	145
P09, Woning 3	DIEPENDAELE Leen	316
P11, Woning 4	DE BLOCK-COENEN Matthijs-Bo	312
Woning	VAN ESBROECK-PAESSCHEN Nathan-Karianne	193
Woning 2, P13	NIETVELT Nancy	310
Totaal aanwezig		1548

<u>Vertegenwoordigd</u>		
P6, P5, P12, P1, P8, P7, Duplex 1, P10	AG Vespa	144
Totaal vertegenwoordigd		144

Totaal der stemmen die beslissen	1692
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Bespreking en goedkeuring aanstelling voorzitter

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, Mevrouw Paesschen aan te stellen als voorzitter van deze vergadering.

Stemden 'voor' met 1 692 / 1.692 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.692 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.692;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2 Bespreking en goedkeuring aanstelling secretaris

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, Hevaco Beheer aan te stellen als secretaris van deze vergadering.

Stemden 'voor' met 1 692 / 1.692 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.692 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.692;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Bespreking en goedkeuring benoeming syndicus + ondertekening syndicusmandaat

Hevaco stelt zich kandidaat om het beheer verder te zetten.

De contractuele voorwaarden kan u in bijlage terug vinden.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, akkoord te gaan met de voorwaarden van Hevaco. Mevrouw Paesschen wordt gemandateerd om het syndicuscontract te ondertekenen in naam van de VME.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: VAN MAERCKE Sarah

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Bespreking en goedkeuring aanstelling raad van mede-eigendom/contactpersonen

Wettelijke verplichting tot oprichten van een raad van mede-eigendom vanaf 20 kavels.

Taken van de raad van mede-eigendom (RVM):

- controle van de syndicus en deze eventueel bijstaan.

- eventueel belast worden met een opdracht of delegatie indien de AV hier met 3/4 meerderheid toe besluit en die volgens de wet niet aan de syndicus of de AV toebehoort.

Dergelijke opdracht dient jaarlijks herbevestigd te worden.

-Jaarlijks verslag maken en overmaken aan de mede-eigenaars.

Indien men geen RVM wenst op te richten verzoekt de syndicus een contactpersoon te laten aanstellen.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, volgende personen te benoemen tot contactpersoon:

- Appartementen nummer 136: Mevrouw Lembrechts

- Woningen: Mevrouw Diependaele

- Kerkstraat: Mevrouw Van Maercke en Mevrouw Paesschen

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Bespreking en goedkeuring aanstelling rekeningcommissaris

De syndicus wijst erop dat het aanstellen van een rekeningcommissaris een wettelijke verplichting is. Indien er geen interne commissaris van de rekeningen wordt aangesteld wijst de syndicus er op dat tevens geopteerd kan worden voor een externe commissaris van de rekeningen. De syndicus kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het ontbreken van een aanstelling van een interne of externe commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, Mevrouw Van Maercke aan te stellen tot commissaris van de rekeningen

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Bespreking en goedkeuring verzekeringsagent en blokpolis

Voorstel tot plaatsen van blokpolis bij AG Insurance met makelaar Sam Van Hoofstat.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de huidige blokpolis, afgesloten door AG Vespa, te behouden en de offerte van AG Insurance af te wachten ter bespreking op de volgende vergadering.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Bespreking en goedkeuring onderhoud gemeenschappelijke delen

De vergadering kan opteren voor:

- schoonmaak in eigen beheer en met onderling af te spreken op te maken beurtrol
- schoonmaak uitbesteden (gemiddeld 30€/u te rekenen)

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de schoonmaak zelf te doen en dit volgens een nader te bepalen beurtrol.

Intern zal eveneens besproken worden op welke basis de ondergrondse verdieping onderhouden zal worden.

Stemden 'voor' met 403 / 403 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 403 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 403;

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

Verdeelsleutel: Appartementen inqanq 136

8 Bespreking en goedkeuring begrotingsraming

De syndicus zal op de algemene vergadering een begrotingsraming voorleggen.

Bedoeling zou dan zijn om de provisies maandelijks via een bestendige opdracht te laten toekomen op rekening van de VME. Zodra het rekeningnummer gekend is zal de syndicus een **éénmalige voorbeeldfactuur** toesturen aan iedereen waarna elke eigenaar een **bestendige opdracht** kan aannemen en waarbij de te betalen provisies telkens toekomen op rekening van de VME tussen de 1ste en 5de dag van elke maand.

Hierna ter goedkeuring tevens ook de **rappelclausule** ter opvolging van nalatige betalings:

Onverminderd alle andere rechten waarover de VME beschikt, zal de mede-eigenaar die in gebreke blijft de door hem verschuldigde geldsommen te betalen, vanaf de eerste ingebrekestelling, een conventionele nalatigheidsintrest van 1% per maand alsmede een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 12% van de hoofdsom (met een minimum van 50 euro) verschuldigd zijn, vermeerderd met de kosten die ter recuperatie van de achterstallen worden gemaakt (bv portkosten, advocaat, deurwaarder, invorderingskosten syndicus a rato 17,86 euro (jaarlijks te indexeren) voor een gewone rappel en 24,32 euro (jaarlijks te indexeren) voor een aangetekende rappel, enz). Van zodra het dossier ter invordering doorgegeven wordt aan een advocaat zal een opstartkost gerechtelijke procedure van € 150,00 doorverrekenend worden aan de nalatige partij. De kosten kunnen in voorkomend geval worden doorgerekend door de syndicus aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar. Indien de kavel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar wordt verhuurd, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen (hoofdsom, intresten, kosten en schadevergoeding). In dat geval zal de huurder rechtsgeldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn huurder. Huidige regeling i.v.m. de invordering van achterstallen vervangt elke voorgaande regeling met hetzelfde voorwerp.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de voorgelegde begroting ten bedrage van 14.000€, wijze van opvraging/betalings en boeteclausule te aanvaarden.

De syndicus zal een aangepaste begroting overmaken aan de eigenaars met bijkomend een éénmalige voorbeeldfactuur.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Bespreking en goedkeuring reservekapitaal en wijze van opvraging

De syndicus wijst op het belang van het reservekapitaal:

- aanleggen van reserve zodat noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en renovaties niet te lang worden uitgesteld.
- bij grote renovaties kan het reservekapitaal geheel of gedeeltelijk gebruikt worden.
- wordt opgevraagd volgens de quotiteiten

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, geen reservekapitaal op te bouwen.

Stemden 'voor' met 0 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1 874 / 1.874 stemmen;

VAN ESBROECK-PAESSCHEN Nathan-Karianne (Woning - quot . 193,), DE BLOCK-COENEN Matthijs-Bo (P11 - quot . 6, Woning 4 - quot . 306,), DE SPIEGELEER-DHONDT Jasper-Eline (App 201 - quot . 134,), DIEPENDAELE Leen (P09 - quot . 9, Woning 3 - quot . 307,), VAN MAERCKE Sarah (Duplex 2 - quot . 175, P2 - quot . 7,), NIETVELT Nancy (Woning 2 - quot . 304, P13 - quot . 6,), LAMBRECHTS Jeroen (App 301 - quot . 138, P3 - quot . 7,), LEMBRECHTS Stina (App 101 - quot . 131, P4 - quot . 7,), AG Vespa (P6 - quot . 6, P5 - quot . 6, P12 - quot . 6, P1 - quot . 7, P8 - quot . 6, P7 - quot . 6, Duplex 1 - quot . 101, P10 - quot . 6,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Bespreking en goedkeuring werkingsfonds

De syndicus wijst op het belang van het werkingsfonds:

- dit is een permanente, éénmalige provisie, een waarborg van elke eigenaar welke nuttig is bij een eventuele schuld van de verkopende eigenaar.
- vormt een buffer op de rekening van de VME zodat de periodes waarin veel facturen ontvangen worden kunnen overbrugd worden.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, een werkingsfonds/waarborgfonds te laten opragen ten bedrage van

2.500€ volgens de totale quotiteiten.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Bespreking en goedkeuring bedrag en werken waarvoor mededinging vereist is

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, dat voor alle werken, uitgezonderd;

- dringende werken zoals:
 - lekkages (gevel, dak, terras,...) dewelke per direct dienen opgelost te worden
 - depannages aan lift (uitgezonderd modernisaties)
 - poorten/ deuren (die niet meer open of en toe geraken)
 - werken die gedekt zijn via de verzekering
- (deze lijst is niet limitatief)

minstens 2 offertes dienen opgevraagd te worden van zodra de werken een bedrag van € 1.000,00 overschrijden.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Diverse opvolging

- EPC gemeenschappelijke delen
- Opmaak Reglement Interne Orde volgens wet op de mede-eigendom 2019
- Elektriciteitskeuring gemeenschappelijke delen
- Tuinonderhoud
- Jaarlijkse keuring brandblusapparaten en centrale
- Onderhoud en keuring liftinstallatie

12,10 Opmaak EPC gemeenschappelijke delen

Dit betreft een wettelijke verplichting.

Indien deze heden niet aanwezig is zal de syndicus hiervoor het nodige ondernemen.

Nvt

12,20 Opmaak Reglement Interne Orde conform wet op mede-eigendom 2019

Dit betreft een wettelijke verplichting sinds 01/01/2019 waarbij elk gebouw een Reglement van Interne Orde (RIO) dient te laten opmaken.

De syndicus doet hiervoor beroep op een jurist dewelke dit reglement zal opmaken en uitschrijven.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, hiermee akkoord te gaan.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12,30 Elektriciteitskeuring gemeenschappelijke delen

Informatief punt.

Dient, conform de wetgeving, elke 5 jaar opnieuw gekeurd te worden.(volgende keuring uit te voeren voor 15/10/2026)
De syndicus volgt dit automatisch op.

12,40 Bespreking en stemming inzake tuinonderhoud

Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin dien hieronder besproken te worden.
Ofwel uit te voeren in eigen beheer ofwel uitbesteden zijn de opties.

Voorstel werd verkregen van de tuinaannemer Groencreatie Vermeer t.b.v.€ op jaarbasis.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, het tuinonderhoud in eigen beheer uit te voeren.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12,50 Bespreking en stemming inzake jaarlijkse keuring brandblusapparaten en centrale

Gelet op de wetgeving en brandveiligheid dienen de brandblusapparaten alsook de brandcentrale jaarlijks gekeurd te worden.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de syndicus opdracht te geven dit wettelijk in orde te brengen.

Stemden 'voor' met 488 / 488 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 488 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 488;

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

Verdeelsleutel: Appartementen + staanplaatsen

12,60 Onderhoud en keuring liftinstallatie

De syndicus sluit een onderhoudscontract af met de liftinstallateur alsook met Konhef inzake de periodieke keuring van de lift.
Konhef ca. 250€ exclusief BTW per half jaar inzake de periodieke keuring.

Lift Technics: 875€ exclusief BTW op jaarbasis inzake het onderhoud.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de syndicus opdracht te geven de nodige contracten te laten afsluiten.

Aan Lift Technics zal gevraagd worden om de toegangscode per appartement aan te passen.

Syndicus zal verder communiceren hierover.

Stemden 'voor' met 3 / 3 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3;

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

Verdeelsleutel: Lift

13 Bespreking en goedkeuring boekjaar en datum algemene vergadering

Voorstel tot verloop boekjaar van 01/04 - 31/03.

Voorstel tot houden van de jaarlijkse vergadering in de vaste periode van 01/06 - 15/06.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, met deze voorstellen akkoord te gaan.
De vergadering zal jaarlijks ten laatste om 16u starten op een nader te bepalen locatie.

Alle eigenaars worden verzocht de punten die op de volgende algemene vergadering dienen te worden behandeld **SCHRIFTELIJK** aan de syndicus mede te delen. Dit kan tot 3 weken voor de eerste dag van de periode waarin de vergadering plaats heeft. Punten die niet tijdig zijn binnengebracht zullen op de dagorde van de volgende AV worden geplaatst. Enkel over de punten die op de dagorde zijn geplaatst kan een geldige beslissing genomen worden.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 16u15.

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 Hevaco beheer.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Kevin Elaut

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