Verslag - Statutaire Algemene Vergadering

Residentie: VME Sint Bernardsesteenweg 135-161, 2020 Antwerpen (KBO 0822.215.352)
Datum: woensdag 2 juli 2025 om 18.00 uur
Locatie: De chalet "Horizon" – Pierenbergstraat 65, 2020 Antwerpen

1. **Opname van de aanwezigheden en tekenen van de aanwezigheidslijst. De vergadering kon rechtsgeldig doorgaan, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, vermits het de 2e Algemene Vergadering betrof.**

2. **Verkiezing van met unanimiteit als voorzitter van deze algemene vergadering.**

3. **Aanstelling van de syndicus als secretaris van de algemene vergadering. Na goedkeuring van het verslag door de voorzitter zal het verslag naar alle eigenaars worden verstuurd.**

4. **Unanieme goedkeuring van de boekhouding van het gebouw.**
   Periode 01/04/2024– 30/03/2025
   De rekeningen en de facturen werden door de rekencommissaris grondig gecontroleerd in samenspraak met de boekhouding van TRENT. De afrekening werd reeds verstuurd naar alle eigenaars.
   Alle eigenaars gingen allen akkoord behalve .

5. **Unanieme kwijting voor het beheer van het afgelopen jaar.**
   5.1. Unanieme kwijting aan de raad van mede-eigendom
   5.2. Unanieme kwijting aan de commissaris van de rekeningen
   5.3. Kwijting aan de syndicus voor het afgelopen jaar. stemde tegen.

6. **Verkiezing en aanstelling Raad van Mede-eigendom van het gebouw. Met unanimiteit werden de dames verkozen als leden van de raad voor het komende werkjaar en dit met unanimiteit van stemmen.**

7. **Verkiezing van als de rekencommissaris voor het komende werkjaar en dit met unanimiteit.**

8. **Gegevens aangaande het nieuwe boekjaar in het kader van het financieel beheer.**
   8.1. Goedkeuring van het bedrag voor de maandelijkse voorschotten van werkkapitaal. Dit werd in het verleden beslist op een algemene vergadering. Dit gebeurt het best met een permanente opdracht, ingegeven door de respectieve eigenaars.
   8.2. Oprichting/verderzetting aanleg reservefonds *1/5 meerderheid*
   8.3. Goedkeuring van het bedrag van de jaarlijkse toevoeging aan het reservefonds. *volstrekte meerderheid*

9. **Anonieme bevestiging van het mandaat van de syndicus TRENT voor het komende jaar, waarvoor de oprechte dan van de syndicus naar alle eigenaars.**

10. Deze zal terug plaatsvinden in de 2e helft van de maand mei 2026. Dit is de termijn waarin de bijeenroeping van de Algemene Vergadering moet plaats vinden.

11. Optreden in rechte syndicus in het geval van slechte betalers. De syndicus heeft alle wettelijk middelen te zijner beschikking om deze gelden te recupereren.

Optreden in recht met vastlegging van de interesten en schadebedingen welke ten laste worden gelegd van eventuele mede-eigenaars welke een schuld hebben tegenover de vereniging van mede-eigenaars.

12. Korte herhaling van de GDPR-wetgeving door de syndicus.

Persoonsgegevens van mede-eigenaars en bewoners enkel mogen worden verwerkt en gedeeld binnen de grenzen van de privacywetgeving.

13. Besprekingen die het gebouw zelf betreffen:

13.1. Evaluatie van de huidige poetsactiviteiten in de verschillende ingangen. Rondvraag bij de eigenaars.
De huidige firma N&T doet de schoonmaak in 2 ingangen. Doordat er in de andere ingang "woorden" waren geweest met een mede-eigenaar weigerden ze daar nog de poets te doen.
Op vraag van enkele mede-eigenaars zal het contract van N&T worden (her)bekeken wegens dure kant. Wordt er gerekend per beurt, per uur, ….?

13.2. Bespreking en toelichting van de hangende rechtszaak waarin de VME in vrijwaring werd opgeroepen. De advocaat van de VME, de heer Fred Niemans zal tevens aanwezig zijn. In de zaak zijn de firma en eigenaar betrokken.
Deze zaak loopt parallel met zaken die werden aanhangig gemaakt bij de blokpolis van het gebouw bij de maatschappij VIVIUM via onze makelaar VAN DESSEL.

De eigenaars kregen een omstandige toelichting door de heer Niemans, de advocaat van de VME. Het voorverslag van de gerechtsdeskundige is in deze zaak van determinerend belang. Na het voorverslag komt er een definitief verslag.
Door de loodgieters die reeds ettelijke interventies pleegden in het gebouw werd in samenspraak met de gerechtsexpert de ligging van de beerputten en vetputten in kaart gebracht.

Op het argument van Domino's dat zij alleen voorgemaakte "kant en klare" pizza's leveren werd er zeer krachtig gereageerd dat zulks geen enkele steek houdt.

Zij gebruiken wel degelijk bloem, ingredienten, olijven etc…. om terplaatse te bereiden, dus die afval geraakt zeer zeker in de afvoeren en putjes.
Er werden zelfs op een bepaald moment van een verstopping pampers in de toilettten gevonden.

13.3. Voorstel van de syndicus aangaande de huidige liftcontracten. Er zijn er momenteel 3 bij Schindler en 2 bij de firma KONE afgesloten.
Er werd door de syndicus ondertussen al bij 2 verschillende liftfirma's bestek gevraagd om het onderhoud van de 5 liften uit te voeren.

Er wordt geopteerd om met de 5 liften bij dezelfde firma te zijn voor het onderhoud (nvdr De firma ORA liften heeft al geweigerd om het onderhoud uit te voeren op deze liften wegens het niet kunnen krijgen van wisselstukken)

13.4. De facturen van Engie van ingang A. Toelichting door de syndicus en de rekencommissaris.
In het verleden heeft een huurder het EAN-nummer van de gemene delen op zijn naam gezet. Het euvel geraakt maar niet opgelost maar er komen geen rappels of negatieve berichten van Fluvius, terwijl dit al ettelijke keren werd gemeld aan de diensten van Engie.

13.5. De parlofonie van de verschillende inkomhallen. Hiermee zijn er in het verleden al verschillende problemen geweest. De kosten vallen telkens ten laste van de respectieve ingang. Eventuele vernieuwing kan gestemd worden per ingang met een 2/3 meerderheid, gezien het geen wettelijke verplichting is. Rondvraag bij de eigenaars.
Er wordt geopteerd om een bestek te maken voor nieuwe parlo- en videofonie en dit voor de 5 ingangen. Doordat 5 ingangen aan de orde zijn kan er misschien een (veel) betere prijs worden bedongen.
De eigenaars opteren niet om de huidige installatie op 1 welbepaalde op voorhand afgesproken dag de installatie te laten onderzoeken met het oog op herstelling.

13.6. Er is het voorstel om de berging die door de gemeenschap al jaren werd gebruikt om er materialen en werkgerief te stallen van de VME, maar die ondertussen werd aangekocht aan gekocht door de heer , te verhuren voor de prijs van 30 euro per maand. Ook zal er gedurende 5 jaar niet geindexeerd worden. Stemming bij de eigenaars. Volstrekte meerderheid.
Na grondige stemming werd er met unanimiteit gestemd om deze berging met de gemeenschap te huren. Ook werd grondige dank geuit aan het adres van de heer

13.7. Er is het voorstel om de afvalproblematiek aan de kant van de Bosschaertstraat en de ingang van de ondergrondse garages aan te pakken door middel van camerabewaking. De prijs wordt om en bij de 2500 euro (exclusief) geschat voor 2 camera's, de recorder zelf, scherm, muis en installatie. De installatie zou kunnen staan in de berging die de VME huurt van de heer .
Na rondvraag en stemming werd er door alle eigenaars unaniem positief gestemd op dit concrete voorstel. De heer zal dit in orde brengen. De gemaakte onkosten en werk zullen worden vergoed.

13.8. Varia.

Aan het luik van ingang D werden er stenen besmeurd en moet er een gat worden dichtgemaakt. De syndicus stuurde al een klusjesman terplaatse om de vegen en plekken te verwijderen maar dat lukte niet door de poreuze constellatie van de stenen. Syndicus onderzoekt dit verder.

De telefoon van de D-blok werkt niet . Dit zal gemeld worden aan de liftfirma Schindler.

Handtekening beheerder

Handtekening voorzitter

Luk Vandenbulcke
Zaakvoerder TRENT