Berchem, 17 juni 2024

Geachte eigenaar,

Betreft: VME Residentie "Winkelplein" gelegen op de Sint Bernardsesteenweg 133- 153 te 2020 Antwerpen. Jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering.

K.B.O.-Nummer : 0822.215.352

Wij hadden het genoegen u uit te nodigen tot het bijwonen van de 2e Statutaire Algemene Vergadering der mede-eigenaars van voormeld gebouw. Vermits er onvoldoende eigenaars aanwezig waren op de eerste Algemene Vergadering, heeft het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars op de 2e regelmatig bijeen geroepen vergadering geen belang. De vergadering kan rechtsgeldig plaats vinden en er kunnen rechtsgeldige beslissingen worden genomen.

De vergadering vond plaats op datum van **woensdag 05 juni 2024 om 18:00 uur in de vergaderruimte van de chalet "Horizon" waar ons de vergaderruimte aanbiedt.**

Wij danken alvast voor deze terbeschikkingstelling van de vergaderruimte. Deze vergadergelegenheid is gelegen in de Pierenbergstraat 65 te 2020 Antwerpen.

Op de agenda staan achtereenvolgens:

1. Aanwezigheidsopname, nazicht volmachten en verwelkoming van de eigenaars. De aanwezigheidslijst werd ondertekend.
   Aanwezig waren: cfr aanwezigheidslijst

2. Verkiezing en benoeming van de heer als voorzitter van deze algemene vergade-ring. Dit gebeurde met unanimiteit.

3. Aanstelling van de syndicus als secretaris van deze vergadering. Het verslag zal eerst aan de voorzitter worden voorgelegd alvorens het verstuurd wordt naar alle eigenaars.

4. Verkiezing en aanstelling van de Raad van Mede-eigendom voor het volgende werkjaar. Kandidaten konden zich reeds schriftelijk (brief of mail) bij de syndicus melden. Er kwamen geen va-

catures binnen. De heer lijft de vaste man in het gebouw en dit met unanimi-teit van stemmen.

5. Verkiezing en aanstelling van als de rekeningcommissaris van het gebouw. Dit gebeurde na grondige rondvraag met unanimiteit van stemmen.
   Andere kandidaten konden zich eveneens kenbaar maken bij de syndicus, maar die waren er niet.

6. Bespreking en goedkeuring van de facturen, kosten en financiële gegevens tot het einde van de maand maart 2024.
   - De afrekeningen werden in de loop van de dagen voor de vergadering naar alle eige-naars toegestuurd na goedkeuring van de rekencommissaris.
   - De facturen en bescheiden van het gebouw kunnen worden geconsulteerd op het Dobby platform dat door de firma SYNDIXIS wordt gefaciliteerd.
   - Bijna unanieme goedkeuring van de individuele afrekeningen en facturen.
   - De gebeurlijke tegoeden van eigenaars mogen worden terug gestort. Dit zal gebeuren in de weken na de vergadering.

7. Bijna unanieme kwijting aan de syndicus en Raad van Mede-eigendom, Er werd een kort overzicht gegeven van de gebeurtenissen en acties van het af-gelopen jaar in samenspraak met de

8. Bijna unanieme bevestiging van het mandaat van de syndicus voor het volgende werkjaar tot de volgende Algemene Vergadering in de loop van de maand mei 2025, behalve van mevrouw Syndicus zal erop toezien dat deze periode wordt gerespecteerd.

9. Termijn bijeenroeping jaarlijkse Algemene Vergadering. In de 2^{e} helft van de maand mei 2025. Unanieme bevestiging.

10. EPC van de gemene delen, een document dat wettelijk verplicht is voor een gebouw, werd op-gemaakt door de firma WE LOVE BUILDINGS.

11. GDPR-wetgeving die alle eigenaars in een mede-eigendom aanbelangt: korte toelichting door de syndicus.

12. Zaken die het gebouw zelf betreffen:

    - De brandcentrale: herhaling om de verdeling van de badges te herzien wegens gewijzigde omstandigheden.
      Er wordt hier gevraagd om de motoren minder lang in “ralentie” te laten draaien. Hierdoor is het alarm een paar keren afgegaan.
      Ook werd het alarm door de firma KINGSPAN de laatste keer een heel stuk minder gevoelig afgesteld.
      Het is ook zeer verwonderlijk dat de brandweer er na een afgegaan alarm bijna onmiddellijk staat.

De eigenaars die er in volgorde staan zijn . Syndicus zal dit zo doorgeven aan de centrale.

- De rechtszaak in het kader van de wanbetalingen van een eigenaar van de winkels.
  Korte toelichting door de syndicus. Deze gelden werden voor het grootste deel gerecupereerd. De advocaatkosten waren evenwel een kost voor de gemeenschap.

- De vaste contactpersoon in het gebouw zelf is dus de heer . Hij wordt voor de gemaakte onkosten en aankopen vergoed door de gemeenschap.

- Het onderhoudscontract van de brandcentrale met de firma ARGINA. Deze firma werd enkele keren geinterpelleerd wegens afgaan van de brandcentrale. Toelichting over de redenen (zie eerste punt)

- Onderhoud van het groen dak. Noot en herhaling: daar mogen geen voorwerpen of vuilnisbakken op geplaatst worden en er mag ook niet op gelopen worden. De onderhoudsfirma van het groen dak is nog steeds DUCHATEAU TUINEN. Daar zal op toe gekeken worden.

- Lekken in de ondergrondse garages door de bovengelegen activiteiten. Toelichting door de syndicus van de talrijk genomen stappen met firma's en lekzoekbedrijven. Huidige stand van zaken.
  Deze zaken werden tijdens de gerechtelijke expertise eveneens grondig onder loep genomen. Daar wordt eveneens verder op gewerkt.
  Er zal tevens een bestek worden opgemaakt voor de getroffen kelderdeuren en deurstijlen van verschillende eigenaars. Tevens zal er voorbehoud gemaakt worden voor eventuele toekomstige schade aan de infrastructuur van het gebouw (bijvoorbeeld betonrot)

- Verstoppingen en zeer grote onregelmatigheden in de afvoeren van het gebouw. Het is verboden om natte doekjes, olijven, plantenresten en andere zaken in de toiletten te dumpen. Bij misbruik komen er sowieso problemen met de afvoeren.

Op donderdag 13 juni om 14.00 uur was er de grote gerechtelijk bevolen expertise in aanwezigheid van de syndicus en van het gebouw die op de hoogte zijn van de problemen en uiteraard de gerechtsexpert zelf zijnde de heer Wim van Bergh.
Alle standpunten werden bekend gemaakt en de argumentaties werden gehoord.

Voor de gemeenschap is het zeer duidelijk dat de ontelbare facturen voor het doorspuiten, ruimen van de beerputten, legen van de vetputten, ontstoppen en herstellen van buizen en afvoeren geen normale omstandigheden meer zijn. Naar aanleiding van het grondig onderzoek door de gerechtsexpert en het in kaart brengen van de mogelijke oorzaken en pijnpunten zal er gekomen worden tot een duidelijke analyse.

De eigenaars zullen van deze evolutie op de hoogte worden gebracht.

Voorstel

- Verzoek tot plaatsen van een laadpaal in de garage. Evolutie in de aanpak.
  Wanneer aansluiting gebeurt (1) op de eigen persoonlijke elektriciteitsmeter, (2) door een erkende en degelijke firma, (3) met attestering na de plaatsing en (4) in samenspraak of kennis door of met de diensten van FLUVIUS, mag dit geen probleem opleveren.

  De syndicus zal dit doorgeven aan de verzekeringsmakelaar van het gebouw, de firma VAN DESSEL.
  De gemeenschap gaat hier quasi unaniem mee akkoord, behalve mevrouw

- Problematiek rond afval bij ingang garagepoort is verbeterd. Het sluikstort is serieus geminderd. De heer houdt dit in het oog (verhaal van het plastic zakje met uit-werpselen onder de rooster van de doorrit)

- Beveiligde camera bewaking. Toelichting door de heer en de syndicus.
  Om hier de nodige controle te kunnen uitoefenen en het oorzakelijk verband duidelijk te kunnen leggen tussen “overtredingen” en al dan niet schade of ongemak, kan dit zeker bijdragen tot het op het matje roepen van de daders.
  De heer en de syndicus zullen dit kort sluiten.
  Hiervoor is er het unaniem akkoord van de eigenaars.

  Ook is er het unaniem akkoord om bij overtredingen en overlast plus daarbij nog eens het duidelijk bewijs dat er oorzakelijk verband is tussen het gedrag van de veroorzaker en de overals en schade om een boete op te leggen. Het bedrag van 150 euro wordt hier vooropgesteld.

- Korte evaluatie van het reglement van inwendige orde : herhaling.
  - Diefstal en schade aangebracht aan de infrastructuur. Herhaling over de verantwoordelijkheid.
  - Orde en netheid in de garages alsook in de technische ruimtes.
  - Wild parkeren in de garages. Wordt zeer lastig de laatste tijd. Bepaalde huurders houden zich daar niet aan
  - Lekkende auto’s/olie/besmeuren…
  - Sigarettenpeuken op de grond in de gemene delen en de garages: herhaling.
  - De werknemers van de Dexia-bank worden regelmatig vernoemd. Rondvraag.
  - Stallen van vreemde voorwerpen op de autostaanplaatsen en de gemene delen.
  - Voederen van vogels en de gevolgen daarvan.
  - Sluikstort en de aanpak ervan.
  - Sancties bij overtredingen met bewijs. Stemming.

- Poetsen van de gemene delen: evaluatie voor de verschillende ingangen. De firma N&T cleaning is de vaste poetsfirma van bepaalde ingangen. Rondvraag over de resultaten.
  De poetsploeg komt om de 2 weken.
  Ze zouden een paar keren hebben overgeslagen. Syndicus zal zich hierover informeren.
  De vraag was er ook of er geen logboek is.

- Stand van zaken in het kader van de problemen met de parlofonie van bepaalde appartementen.
  Syndicus heeft daarin de nodige stappen ondernomen. Toelichting. Medewerking van bepaalde eigenaars was soms een probleem.
  Er zal aan de electrieker Luc Backx gevraagd worden dit nogmaals te bekijken. Daarvoor is er de medewerking vereist van alle eigenaars.

- Het belang van het periodiek onderhoud van de haspels, brandcentrale en brandblussers: dit is een kost voor gans het gebouw, alle winkels incluis. Deze contracten zijn alle lopende. Herhaling. In orde.

- De liftcontracten van het gebouw. Toelichting en rondvraag door de syndicus. Er zijn 3 contracten bij SCHINDLER en 2 bij KONE. Waarom er 2 verschillende firma's zijn is niet gekend.

  Syndicus zal deze contracten nakijken.
  Tevens zullen er bestekken worden gevraagd aan de firma ORA LIFTEN om alle liften te onderhouden
  Ook moet er bestek gevraagd worden om SIM-kaarten te plaatsen zodat er geen abonnementen meer nodig zijn bij PROXIMUS. Dit is een éénmalige (grote) kost in het begin.

- De geurhinder in ingang A: klacht van de poetsfirma. Het gaat hier over appartement 1.03 op de eerste verdieping. Vraag van de syndicus aan de betrokken eigenaars. De eigenaar zal hierover worden aangesproken. De klachten over de zeer speciale geurhinder is er nog steeds.

- Verzekering van het gebouw. Deze zit nog steeds bij de firma VAN DESSEL.

13. Varia en rondvraag.

De bakkerij achteraan de brandweg plaatst regelmatig vuil, afval en lekkende rommel in de gang. Dit moet dringend gemeld worden aan de eigenaar Forum Estates.

De syndicus heeft een Postinterventiedossier van (de gemene delen van)het gebouw, maar daar ontbreken verschillende zaken in. Ook een plan van de rioleringen en afvoeren zijn daar niet in te vinden. Er zal geprobeerd worden die op te vragen bij Groep Lenaers.

Er werd door bepaalde eigenaars gevraagd om indien mogelijk in de toekomst te werken met stembiljetten.

De koeling van TANGER zou op het dak van de gemeenschap nog steeds stuk zijn vandaar dat die door sproeiing wordt afgekoeld. Dit zou door Forum Estates worden nagegaan.

Voor het volledig waterdicht maken van de brandgang en de inkuiping ervan zal er bestek worden gevraagd. Deze gang en vooral de zijkanten zonder plinten zijn niet gemaakt om daar veel water in te gebruiken.
Zonnepanelen op het dak is een punt voor de volgende Algemene vergadering.