

Gebouw: VME Sportstraat 33 (0666.531.936)

Tijdstip: 18/10/2023 18:00:00

Aanwezig: 60/86 (69,77%) quotiteiten, 5/9 (55,56%) personen

Stemmingspunten

• 1: Ondertekenen aanwezigheidslijst & controle volmachten

In naam van Co Dominus Beheer, heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze vergadering.

• 2: Goedkeuring samenstelling van het bureau AV

- Kandidaat voorzitter: dhr. Govaert Julien
- Kandidaat secretaris & stemopnemer: Co Dominus Beheer

Beslissingen worden genomen op basis van mondelinge stemming. De notulen van de algemene vergadering met vermelding van de resultaten van de stemmingen worden na de vergadering ondertekend door de voorzitter.

Binnen een termijn van uiterlijk 30 dagen bezorgt de syndicus aan iedere eigenaar het volledige verslag van de AV. Eigenaars behouden de individuele verantwoordelijkheid om desgevallend hun huurders in kennis te stellen van de besprekingen en beslissingen van de Algemene Vergadering

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (48) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• 3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 31/08/2023.

Voor de volledigheid geeft de syndicus tijdens de Algemene Vergadering nog een beknopte toelichting van het kostenoverzicht, de vermogensstaat, de verdeelsleutels en de individuele afrekeningen.

- Totale kosten voor het boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023 bedragen € 9.729,40 (Overgedragen kosten € 780,00)
- Opgevraagde provisies werkkapitaal voor het boekjaar bedragen € 8.120,00

Dienaangaande gaat de syndicus over tot stemming ter goedkeuring van de definitieve VME-boekhouding boekjaar 31/08/2023. De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar de individuele afrekeningen dewelke door goedkeuring van de VME-boekhouding definitief worden.

De voor de AV verstuurd ontwerpboekhouding en bijhorende individuele afrekeningen worden in geval van hoger vermelde opmerkingen/correcties aangepast en gelden desgevallend als definitieve afrekening van het afgesloten boekjaar. Bij gebreke van opmerkingen geldt de voor de AV verstuurd ontwerpboekhouding en afrekeningen als definitief maar zullen als ook nog bij het versturen van het definitieve verslag mee worden verstuurd.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 14 dagen na de AV op rekening van de VME. Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, op het rekeningnummer dat bij de syndicus bekend is en dit van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00% (48) (unaniem)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 31/08/2024**

De commissaris van de rekeningen zal na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren. De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars. In de beheersovereenkomst van de syndicus is één jaarlijks nazicht inbegrepen.

Geen kandidaat rekeningcommissaris, bijgevolg zullen de VME boekhouding en de bijhorende individuele afrekeningen jaarlijks in detail besproken worden op de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00% (0)
- Nee: 100,00% (48) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Kwijting Co Dominus Beheer boekjaar 31/08/2023**

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus (Co Dominus Beheer) voor het gevoerde beheer.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00% (48) (unaniem)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten**

Verzekering: geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

- Blokpolis: AXA

Brandveiligheid: geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

- Brandblussers: Omnivlam

Onderhoud gemene delen: Diamant Cleaning - geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Ledigen septische put: Enkel op afroep. De grasmat van Dhr. Khan dient verwijderd te worden voor de ruiming.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00% (48) (unaniem)

- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

• **7: Goedkeuring begroting en werkkapitaal boekjaar 2023 - 2024**

Het éénmalig vast werkkapitaal (= financiële buffer) bedraagt € 3.150,00.

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geactualiseerde kostenbegroting 2023 -2024 verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten.

Dienaangaande brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal vanaf 01/11/2023 te verhogen van 700,00€/maand naar 785,00 €/maand.

Uitvoering dringende (technische) werken:

In geval van eventuele specifieke technische werken zal de syndicus afzonderlijk provisie opvragingen uitsturen naar de mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (48) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

• **8: Goedkeuring reservekapitaal boekjaar 2023 - 2024**

Conform beslissing AV dd. 07/12/2022 (2de zitting) werd beslist om het reservefonds voorlopig niet verder op te bouwen.

Tevens zal, ingevolge de beslissingen van de AV dd. 07/12/2022, het actuele saldo reservekapitaal t.b.v. 38.050€ integraal aangewend worden voor de financiering van de dakwerken die zullen starten in januari 2024.

Bankrekeningsaldo spaarrekening VME Sportstraat 33 dd. 18/10/2023: = € 32.387,21, dit ingevolge betalingsachterstanden van 2 mede-eigenaars

- o Njoku - Agyemang = 2.916,99€

dient gerecupereerd te worden uit openbare verkoop wegens echtscheiding, syndicus heeft bij notariaat Ann Sebiet aangedrongen op openbare verkoop voor 01/2024 te trachten te organiseren zodoende tijdig over de nodige liquiditeiten te beschikken

indien echter verkoop niet tijdig gerealiseerd wordt zal syndicus een medio 02/2024 een bijkomende provisie werkkapitaal opvragen aan alle eigenaars om het tijdelijke liquiditeitstekort te overbruggen, waarbij zodra de verkoop gerealiseerd wordt een terugbetaling zal geschieden aan de eigenaars.

- o Senecaut Wouter = 694,82€ (achterstal 600,00€ + 94,82€ afrekening 31/08/2023): syndicus zal indien nodig rechtstreeks contact nemen met schuldbemiddelaar

In kader van de van de wettelijke bepalingen tot verplichte opbouw van het reservefonds in combinatie met de noodzakelijke investering (keuring EPC & hernieuwing gemeenschappelijke elektriciteit) brengt ter stemming om voor het huidige boekjaar een reservekapitaal op te vragen ten belope van 3.000€.

De provisie worden geacht verschuldigd te zijn vanaf goedkeuring op de AV en wordt verdeeld volgens verhouding aandelen mede-eigendom.

Bij goedkeuring wordt onmiddellijk beslist om het reservekapitaal volledig aan te wenden voor de noodzakelijke investeringswerken.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (48) (unaniem)

- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Goedkeuring verlenging mandaat syndicus**

Artikels 3.084 tot 3.100 B.W.: De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket van syndicus Co Dominus Beheer en de hieromtrent bedongen vergoeding en/of tarifiering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aanvullende en buitengewone opdrachten. De overeengekomen basistarieven zijn herzienbaar in geval van verlenging en/of uitbreiding van het algemeen takenpakket; hetzij de uitbreiding van de aanvullende en buitengewone opdrachten.

- De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van de 'normale' opdrachten worden vanaf 01/11/2023 vergoed door betaling van een verhoogd ereloon t.b.v. € 220,00/maand.
- Supplementaire kosten buiten syndicusovereenkomst: digitale eigenaarsapplicatie "Dobby", kostprijs rechtstreeks gefactureerd door externe software leverancier (Zeron Technology) ten laste van voltallige VME.

De Algemene Vergadering mandateert de syndicus bovendien om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden, doch met een maximale duurtijd van 3 jaar.

Het is de wettelijke verplichting van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) om verschillende (persoons)gegevens van de mede-eigenaren te bewaren en te verwerken (= GDPR). De VME stelt Co Dominus Beheer aan om deze taak op zich te nemen. In dit opzicht wordt de verwerkingsovereenkomst, conform Art. 28 van de AVG, opgesteld tussen de VME (verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus Co Dominus Beheer (verwerker). Tevens moet de VME een register bijhouden met de verwerkingsactiviteiten van de VME. Hierin worden o.a. gegevens bijgehouden over de verwerkingsdoeleinden, beschrijving van de categorieën van betrokkenen, bewaartermijnen, ...

Om zich in regel te stellen met de wettelijke verplichtingen inzake GDPR mandateert de VME de syndicus tot het opmaken van de overeenkomst en register.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (48) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10: Actuele wettelijke keuringen mede-eigendom**

Syndicus vraagt mandaat om de VME in regel te stellen met actuele wettelijke bepalingen.

1. EPC gemene delen:

Conform bespreking vorige Algemene Vergadering zal het EPC gemene delen pas worden opgevraagd na de uitgevoerde dakwerken.

Er wordt mandaat verleend aan syndicus om firma Vastgoedexperts (kostprijs +- 300€) aan te stellen

Unaniem akkoord aanwezige eigenaars

2. AREI:

De firma PSC elektro ging langs op 16/10/2023 om een offerte op te maken voor de werken naar AREI keuring.

Offerte:

- Vernieuwen verdeelbord
- Verwijderen van stopcontacten: dienen niet vervangen te worden
- Plaatsing aardscheider

Tevens dient een opening gecreëerd te worden in het kunstgras zodoende op een eenvoudig manier toegang te hebben tot de gemeenschappelijke septische put waarvan het putdeksel zich in de tuin op het gelijkvloers bevindt.

Waterschade muur inkomhal

Dit reeds jarenlang aanslepende probleem is nog steeds aanwezig. Eigenaar van het gelijkvloers heeft de betrokken muur 'onvakkundig' geplamuurd. De syndicus geeft opdracht aan de eigenaar van het gelijkvloers om initiatief te nemen 100% zekerheid te bekomen dat de oorzaak/lek definitief hersteld is en dat nadien de muur opnieuw op een vakkundige en nette manier herschilderd wordt in dezelfde kleur als de bestaande schilderwerken.

De eeaanwezige eigenaars zijn akkoord om de bestaande beschadigingen (en fluo geel schilderwerk) voorlopig ongewijzigd te houden tot na de openbare verkoop van het appartement van eigenaar Njoku-Amyegang.

Orde, netheid en veiligheid garages

De syndicus wijst alle mede-eigenaars nogmaals op de bestaande bepalingen: op de open autostaanplaatsen mogen geen enkele goederen of voorwerpen gestockeerd worden.

De syndicus maant de eigenaar dhr. Khan Asad aan om alle materialen op en rond zijn autostaanplaats te verwijderen. Tevens dient het slot van zijn privative garagepoort hersteld te worden om onrechtmatige toegang van onbevoegden te vermijden (bewijs voor te leggen aan de syndicus).

Verhuisvoorschriften

ledere (toekomstige) verhuus van inboedel van de appartementen dient ten alle tijde verplicht uitgevoerd te worden met een ladderlift langs de voorzijde of zijgevel van het gebouw. Dienaangaande blijft het uitdrukkelijk verboden om inboedel en/of huishoudtoestellen te verhuizen langs de gemeenschappelijke inkom/traphal. Bij overtreding zullen kosten voor herstellingen en schilderwerken privaat aangerekend worden aan de eigenaar van het appartement waar de verhuus heeft plaats gevonden.

Inkomdeur

In het verleden werden reeds pogingen ondernomen om het probleem van de slepende voordeur op te lossen. In dit opzicht stellen de eigenaars voor om de huidige deurstop van de inkomdeur te vervangen door een "wielsteun" zodat deze niet langer over de grond sleept.

Procedures

Kennisgeving dat invorderingsprocedure loopt tegen achterstallig saldo eigenaar Njoku-Amyegang. Geen andere lopende procedures door of tegen de VME worden gesteld.

Details

- Aanwezig: Boudewijn van der Wal, Jeroen van den Broek, Jeroen Samuel
(verteenwoordigd door de heer van der Wal)
- Afwezig: Bouke Meijer, Jeroen van der Wal, Jeroen van den Broek, Jeroen Samuel (2)

about:blank

Kapelsesteenweg 583
2180 Ekeren

Ekeren, 18 oktober 2023

Aanwezigheidslijst: Jaarlijkse Algemene Vergadering 2023

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

Handtekening:

1 Bocket Emma

Sportstraat 33 / 103, 2610 Wilrijk
12/86 (APP A5)

[Handwritten signature]

A V

☐ ☒ (4)

Sportstraat 33 / 104, 2610 Wilrijk
2/86 (AU-A5)

☐ ☐

2 De Boose Samuel

Sportstraat 33 / 102, 2610 Antwerpen
12/86 (APP A5)

[Handwritten signature]

☐ ☒ (2)

Sportstraat 33 / 201, 2610 Wilrijk
12/86 (APP A5, AU-A3, BERG KA5)

[Handwritten signature]

☐ ☐

5 Hablin - Diels

Sportstraat 33 / 101, 2610 Wilrijk
12/86 (APP A2, AU-A1, BERG KA2)

[Handwritten signature]

5 ☒ ☐

6 Khe

Sportstraat 33 / 001, 2610 Wilrijk
12/86 (APP A1, BERG KA1)

[Handwritten signature]

6 ☐ ☐

7 Njoku

Karel van Dammestraat 41, 2170 Antwerpen
10/86 (APP A7, BERG KA7)

[Handwritten signature]

7 ☐ ☐

8 Senecaut Wouter

Sportstraat 33 / 101, 2610 Wilrijk
12/86 (APP A5)

[Handwritten signature]

8 ☐ ☒ (4)

9 Smets

Merellaan 10, 2610 Antwerpen
2/86 (AU-A5)

[Handwritten signature]

9 ☐ ☐

Handtekening:

[Handwritten signature]

Syndicus

Handtekening:

[Handwritten signature]

Voorzitter

Volmacht

Opgelet:

- 1) Er mag geen volmacht gegeven worden aan de syndicus, Co Dominus Beheer bvba
- 2) Per persoon maximum drie volmachten. Meer volmachten zijn enkel toegelaten indien zij, samen met de eigen quotiteiten van de volmachtdrager, in totaliteit niet meer bedragen dan 10% van de volledige mede-eigendom vertegenwoordigen.

Gebouw: VME Sportstraat 33

Ond.nr.: 0666.531.936

Entiteit(en):

A3 / bus 103

Ik verleen mijn volmacht aan dhr. of mevr. Jules Janssens
voor de algemene vergadering die zal plaatsvinden op / / om mij op deze vergadering
te vertegenwoordigen en al mijn rechten als mede-eigenaar uit te oefenen.

☒ Een "algemene volmacht" algemene vergadering

☐ Een beperkte volmacht met betrekking tot de volgende punten van de dagorde

1.
2.
3.
4.

Opgemaakt te

op

18/10/23

Volmachtgever (eigenaar)

Volmachtdrager

[Redacted signature of the owner]

[Redacted signature of the mandatary]

(*) gelieve aan te kruisen welke volmacht gegeven wordt



Volmacht

Opgelet:

- 1) Er mag geen volmacht gegeven worden aan de syndicus, Co Dominus Beheer bvba
- 2) Per persoon maximum drie volmachten. Meer volmachten zijn enkel toegelaten indien zij, samen met de eigen quotiteiten van de volmachtdrager, in totaliteit niet meer bedragen dan 10% van de volledige mede-eigendom vertegenwoordigen.

Naam:

Gebouw: VME Sportstraat 33

Ond.nr.: 0666.531.936

Entiteit(en):

Ik verleen mijn volmacht aan dhr. of mevr. Josuaert Julien
voor de algemene vergadering die zal plaatsvinden op 18/10/23 om mij op deze vergadering
te vertegenwoordigen en al mijn rechten als mede-eigenaar uit te oefenen.

☒ Een "algemene volmacht" algemene vergadering

☐ Een beperkte volmacht met betrekking tot de volgende punten van de dagorde

1.
2.
3.
4.

Opgemaakt te

op

Volmachtgever (eigenaar)

Volmachtdrager

(*) gelieve aan te kruisen welke volmacht gegeven wordt



Volmacht

Opgelet:

- 1) Er mag geen volmacht gegeven worden aan de syndicus, Co Dominus Beheer bvba
- 2) Per persoon maximum drie volmachten. Meer volmachten zijn enkel toegelaten indien zij, samen met de eigen quotiteiten van de volmachtdrager, in totaliteit niet meer bedragen dan 10% van de volledige mede-eigendom vertegenwoordigen.

Naam:

Gebouw: VME Sportstraat 33

Ond.nr.: 0666.531.936

Entiteit(en):

Ik verleen mijn volmacht aan dhr. of mevr.
voor de algemene vergadering die zal plaatsvinden op vergadering
te vertegenwoordigen en al mijn rechten als eigenaar uit te oefenen.

☒ Een "algemene volmacht" algemene vergadering

☐ Een beperkte volmacht met betrekking tot de volgende punten van de dagorde

1.

2.

3.

4.

Opgemaakt te op 18/10/2023

Volmachtgever (eigenaar)

(*) gelieve aan te kruisen welke volmacht gegeven wordt