



**VME Residentie Sportstraat 33
STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
KBO gebouw: 0666.531.936**

Datum: woensdag 24 oktober 2024

Aanvangsuur: 17u00

Locatie: Ace Place - Julius de Geyterstraat 133, 2020 Antwerpen

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

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. Julien Govaert

Kandidaat secretaris & stemopnemer: Co Dominus Beheer (Peter Braspennincx)

Beslissingen worden genomen op basis van mondelinge. 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

Vereiste meerderheid

Resultaten

BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)

1/2 + 1

Ja: 100.00% (60) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/09/2023 - 31/08/2024

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 31/08/2024.

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.

Totaal afgerekende facturen tijdens het boekjaar 01/09/2023 - 31/08/2024 bedroegen € 13.707,48. Daarnaast wordt € 932,00 als overgedragen kosten geboekt naar lopend boekjaar.

Provisies werkkapitaal opgevraagd tijdens boekjaar 31/08/2024:

- Maandelijks provisie (2x700 + 10x785): € 9.250,00.
- Additionele provisie (EPC + AREI): € 3.520,00

Dienaangaande gaat de syndicus over tot stemming ter goedkeuring van de definitieve VME-boekhouding boekjaar 31/08/2024. 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 verstuurde ontwerpboekhouding en bijhorende individuele afrekeningen gelden als definitieve afrekening van het afgesloten boekjaar.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 14 dagen na ontvangst van de definitieve afrekening. 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

Vereiste meerderheid

Resultaten

BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (60) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

4: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 31/08/2025

Geen kandidaat rekeningcommissaris onder de aanwezige eigenaars, bijgevolg plaatst alle stemmen op onthouding en zal de VME-boekhouding opgemaakt worden door syndicus en gelijktijdig voor de AV verstuurd worden aan alle mede-eigenaars zodat deze individueel nazicht kunnen uitvoeren van de ontwerpboekhouding dewelke desgevallend verder gedetailleerd kan besproken worden op de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)

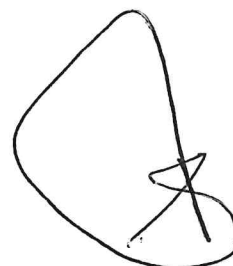
1/2 + 1

Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (60) (unaniem)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)



5: Kwijting Co Dominus Beheer voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer boekjaar 31/08/2024

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: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten

Verzekering: Blokpolis AXA, ongewijzigd behouden

Brandveiligheid/Brandblussers: Omnivlam, geen opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Onderhoud gemene delen: Diamant Cleaning - te behouden

Eigenaars verzoeken onderhoudsfirma om in de mate van het mogelijke steeds op dezelfde dag te poetsen evenals zelfde schoonmaakploeg

Ledigen septische put: Ruimen om de 2 jaar: Laatste lediging 30/08/2024 ingevolge verstopping (Ter info: De grasmat van mede-eigenaar Khan dient verwijderd te worden voor de ruiming)

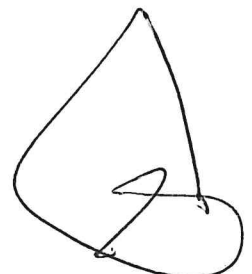
Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7: Goedkeuring vernieuwen parlofooninstallatie

Na een interventie met betrekking tot een defecte parlofoon heeft de syndicus de van de firma PSC een offerte bekomen voor het volledig vernieuwen van de parlofooninstallatie.

De aanwezige eigenaars hebben heden geen kennis dat er actuele problemen zijn. Momenteel is er geen dringende noodzaak aan vervanging van het, weliswaar verouderde, systeem. In dit opzicht zijn de eigenaars unaniem akkoord dat zodra één van de appartementen een technisch defect heeft dat niet herstelbaar is, er alsnog kan overgegaan te worden tot vervanging van het parlofoonstelsel.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



7.1: Goedkeuring offerte PSC elektro

Offerte PSC elektro

- Vernieuwen buitenpost

€ 1.461,96 (incl. 6% btw)

Keuze uit binnepost: prijzen incl. 6 btw

- audiopost zonder scherm (€ 74,20)
- videopost zonder smartphone (€ 217,30)
- videopost met smartphone (€ 312,70)

De investering wordt uitgesteld tot op het moment dat er zich daadwerkelijk een technisch probleem zich voordoet.

Nieuwe mede-eigenaar Vahid Zare (vanaf 11/2024) is zaakvoerder van een elektriciteitsbedrijf in Wilrijk en zal desgevallend een vergelijkende offerte opmaken waarbij de werken zullen toegewezen worden aan de meest concurrentiële offerte.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (60) (unaniem)</u> Onthouding: (0) Blanco: (0)

7.2: Financiering technische werken

Indien deze technische werken worden goedgekeurd zal de syndicus een extra provisie opvraging uitsturen naar de mede-eigenaars.

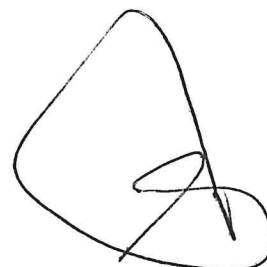
Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8: Goedkeuring begroting en werkkapitaal boekjaar 2024 - 2025

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

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geactualiseerde kostenbegroting 2024 - 2025 verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten.

Dienaangaande brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal ongewijzigd te behouden op 785 €/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: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Goedkeuring reservekapitaal boekjaar 2024 - 2025

De syndicus herhaalt de wettelijke bepalingen omtrent de verplichte periodieke opbouw van een reservefonds zodra een gebouw ouder is als 5 jaar.

Huidig saldo reserverkapitaal dd. 31/08/2024: € 4.132,38

In dit opzicht stelt de syndicus voor om provisie wederom op te vragen ter opbouw van het reservekapitaal ten belope van € 1.000,00.

De opvraging en verdeling zal desgevallend gebeuren conform verdeling aandelen mede-eigendom en zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Enkel na beslissing van de Algemene Vergadering kunnen de tegoeden van het reservefonds al dan niet geheel of gedeeltelijk aangewend worden voor specifieke investeringen in de gemene delen.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (60) (unaniem)</u> Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: 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 tarifiëring. 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 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.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

11: RIO: Toevoeging clausule vernieuwen ramen

Ingevolge bepalingen RIO (zie onderstaande clausule) wordt de uitvoering & ontwerp voorgelegd aan de algemene vergadering.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars. Het is de eigenaars verboden om hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Met betrekking tot de gevels van het gebouw moeten de vensters en raamkozijnen, blinden, vensterluiken, zonneweringen, leuning en balkons en alles wat van buiten uit zichtbaar is, eenvormig zijn overeenkomstig de voorschriften van de algemene vergadering.

Uniformiteit dient ten alle tijde 100% gerespecteerd worden inzake

- Materiaal PVC
- Vormgeving
- Kleur: "aluminium grijs" (RAL-kleur na te vragen bij firma ramen en Deuren KF Company: info@k-fcompany.be - Tel: 03 256 37 12 - Gsm: 0475 53 16 87)

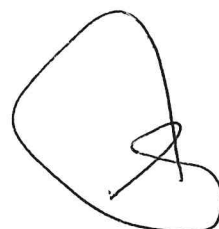
Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (60) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Actuele wettelijke keuringen mede-eigendom: Opmaken asbestinventaris

Het EPC gemene delen is geldig t.e.m. 17/07/2034.

De AREI keuring is geldig t.e.m. 01/03/2029

Syndicus vraagt mandaat om de VME in regel te stellen met de wettelijke bepalingen inzake Asbestinventaris. Een asbestinventaris is een document dat de asbesthoudende materialen in een gebouw beschrijft. Voor elk materiaal of gebouwonderdeel waar asbest in zit, geeft de asbestinventaris advies om het asbest veilig te beheren of te verwijderen (= gevels, schouwen, regenafvoer, leidingisolatie maar ook asbest in pleisterwerk, vloeren, vensterbanken, lambrisering).



Voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw dient een asbestinventaris opgemaakt te worden uiterlijk 2025. Momenteel is er voor residentiële gebouwen nog geen verplichting tot het verwijderen van asbest (niet residentiële gebouwen wel wettelijk verplicht tegen 2034). Heden bestaat wel reeds een verbod op het 'verbergen' van asbest.

Er wordt mandaat verleend aan de syndicus om de werken uit te besteden aan een professionele asbestdeskundige.

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (60) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

13: Varia en rondvraag

Juridische procedures voor of tegen de VME

Kennisgeving dat invorderingsprocedure loopt tegen achterstallig saldo eigenaar Njoku-Amyegang.

Geen andere lopende procedures door of tegen de VME worden gesteld.

Aanslepend probleem van waterschade in de gemeenschappelijke inkomhal

Eigenaars verzoeken dat syndicus om een nieuwe professionele lekdetectie te laten uitvoeren om de oorzaak van de schade op te zoeken in het privatieve appartement van dhr. Khan.

Nadien zal de syndicus de aansprakelijke aanspreken om de oorzaak te laten herstellen door een professionele loodgietersfirma aangesteld door de VME/syndicus zodoende 100% zekerheid te bekomen dat de lekkage(s) na vele jaren eindelijk definitief hersteld kunnen worden. Indien noodzakelijk zijn de aanwezige eigenaars unaniem akkoord om de belangen van de VME desgevallend juridisch af te dwingen.

Aanwezig: Bocket Emma (voorzitter), Bocket Emmanuel
(secretaris), Bocket Emmanuel (caut)

Afwesig: Boutini-El Idrissi (2), Khan Asad