

«EIGENAAR_AANSPREEKTITEL»
«EIGENAAR_NAAM»
«EIGENAAR_PA_NAAM»
«EIGENAAR_STRAAT»
«EIGENAAR_POSTCODE» «EIGENAAR_GEMEENTE»

Antwerpen, donderdag 11 april 2024

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Beknopt verslag van de jaarlijkse algemene vergadering dd. 11 april 2024 voor het gebouw: SPORTHALPLEIN 3-244 te WILRIJK (Ond.Nr. 0850.501.245)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord [REDACTED] aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

Voor de goede orde wordt meegedeeld dat volgend quorum bereikt is:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 127 op 248

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 5.447 op 9996

Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom. De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris. De volgende personen worden aangesteld als stemopnemer: [REDACTED].

2. Financiële Situatie

• Achterstallen – invorderingsprocedure

Er wordt meegedeeld door de syndicus dat eventuele betalingsverschillen mee werden opgenomen in de jaarafrekening 2023. Die is momenteel nog niet vervallen (vervaldatum 26.04.2023).

Achterstallen Q1 2024: totaal: € 3.406,41

- Ref. 308: Q1 2024 € 20
- Ref. 096: Q1 2024 € 794,65 (nieuwe eigenaar 23.01.2024)
- Ref. 201: Q1 2024 € 942,46
- Ref. 124: Q1 2024 € 814,65
- Ref. 181: Q1 2024 € 814,65
- Ref. 251: Q1 2024 € 20

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure:

"De trimesteriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij € 13 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel (= € 22) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1^e rappel, de hoofdsom

Handwritten initials and signature

Large handwritten signature

Syndicus – Privatief Beheer

verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest.

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimesteriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

• **Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92 NBW)**

Er zijn momenteel een aantal juridische procedures hangende:

procedure tot verbreking van het contract destijds afgesloten door [redacted] waarin het dak verhuurd zou worden voor installaties voor draadloos internet. Tot op heden werd hiervan nog geen gebruik gemaakt door Clearwire, waardoor het dak niet verder kan verhuurd worden aan andere spelers op de markt. Voorstel tussen de advocaten was dat [redacted] nog de optie heeft tot 31/12/2012. Zonder lichte ervan zou het contract een einde nemen op 1/1/2013. Inmiddels is deze periode verlopen en wordt via de advocaat van de VME getracht hieromtrent definitief duidelijkheid te verkrijgen. Ondanks herinneringen aan de tegenpartij, mocht niets meer worden vernomen.

[redacted] verslag alg. verg. 15-07-2010. Betreft een tekortkoming van ex-syndicus [redacted] meerbepaald achterstallen die door hem nooit werden ingevorderd of aangerekend. Het appartement is inmiddels verkocht door [redacted] en door hem wordt voorgehouden dat alles betaald is conform het gevraagde. Jaren is hiervoor geen opvolging gebeurd, en door [redacted] werd net voor de vergadering van 15-06-2010 deze partij alsnog gedagvaard, zonder bijkomende bewijsstukken. Er is weinig vertrouwen in goede afloop van dit dossier. Dossier werd voor onbetaalde tijd uitgesteld.

[redacted] verslag alg. verg. 15-07-2010. Betreft een betwisting over betalingen die zouden uitgevoerd zijn door de eigenaar, doch die nergens in de boekhouding terug te vinden zijn. Zaak werd naar de rol verzonden.

[redacted] achterstal in hoofdsom € 2662,05. Eigenaar (vennootschap) is in falings. Er werd een schuldvordering ingediend bij de curator. Mogelijks zijn te weinig goederen beschikbaar ter dekking van de kosten. Eén en ander zal verder moeten blijken uit de verkoop of een dividend beschikbaar is ten voordele van de VME.

[redacted] via Advocaat Via [redacted] => achterstal is gedaald tov boekjaar, achterstal momenteel € 5.972,10 (saldo afrek 2022 + voorschot Q1 2024)
Van zodra de afrekening 2023 vervalt zal er opnieuw gedagvaard worden

• **Goedkeuring jaarafrekening 2023**

De commissaris [redacted] heeft de boekhouding nagekeken en geeft toelichting van haar vaststellingen en stelt de vergadering voor om de boekhouding incl. jaarafrekening 2023 en bijbehorende balans goed te keuren.

De uitgaven 2023 bedragen volgens de factuurlijst

€ 701.187,61

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vevat:

- Aanpassingswerken liften (Rek.610140)	€ 12.795,33
- Onderhoud bel en parlofoon/videofooninstallatie (Rek.610230)	€ 4.651,31
- Renovatie elektrische installaties (Rek. 610240)	€ 231.362,77
- Aandeel reno garages elektriciteit (Rek.610242)	€ 46.750,00
- Overig onderhoud stookinstallatie (Rek.610320)	€ 2.422,35
- Onderhoud, afvoeren, riolering, pompinstallatie (rek. 610370)	€ 29.123,43
- Onderhoud garagepoort (rek. 610410)	€ 583,00

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-2-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Syndicus – Privatief Beheer

- Renovatie trap/waterdichting. Wegen en directe omgeving (rek. 610650)	€ 13.226,15
- Saldo schadegevallen (rek. 614800)	€ 2.731,50
- Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars (Rek.616300)	€ 1.201,71
- Reservekapitaal: Aangroei reserve 2023 (Rek.660001)	€ 10.000,00
- Reservekapitaal: Deel jaaroverschot beslissing Av (Rek.660001)	€ 120.000,00
- Privatieve kosten eigenaar (660100)	€ 10.500,56
Totaal =	€ 485.348,11

In deze afrekening zitten volgende buitengewone inkomsten vevat:

- Reservekapitaal: Financiering aanpassingswerken liften (Rek.660001)	- € 12.795,33
- Reservekapitaal: Financiering reno elektriciteit (Rek.660001)	- € 278.112,77
Totaal =	- € 290.908,10

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen € 506.747,60 in vergelijking met 497.465,80 in het vorige boekjaar (€ 472.809,48 in 2021; € 434.796,70 in 2020; € 459.563,41 in 2019). Rekening houdende met het verleden over meerdere jaren, betekent dit een status quo. Rekeninghoudende met het feit dat de inflatie vorig jaar met ruim 11% is gestegen, kan zelfs gesproken worden over een daling van de uitgaven, als men dat in rekening brengt.

Er dient echter rekening gehouden te worden met het feit dat momenteel de contracten voor gas voor het gebouw vaste prijzen heeft met een contract dat midden 2024 afloopt. Dit heeft momenteel nog steeds een zeer gunstige invloed op de kosten, hoewel deze in vergelijking met de markt totaal niet meer markconform zijn (zie enorme prijsstijgingen op de reguliere markten in 2021-2022-2023 Dit zal in de loop van boekjaar 2024 een bijkomende impact gaan hebben op de algemene kosten. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht om met energieleveranciers te onderhandelen om alzo een gunstig tarief te bedingen.

De globale & individuele jaarafrekening 2023 werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale jaarafrekening 2023 met bijbehorende balans unaniem goed met handopsteking.

• Goedkeuring budget 2024 en 1^e kw. en 2^e kw. 2025

Rekeninghoudende met voorgaande parameters voor gas en elektriciteit aan de huidige gemiddelde tarieven, dient grosso modo rekening gehouden te worden met een toename van de gemeenschappelijke kosten voor gas en elektriciteit. **Dit uiteraard sterk afhankelijk van economisch klimaat en ook weersomstandigheden.**

Afhankelijk van de prijsonderhandelingen naar energiecontracten toe, die weldra zullen opgestart worden, kan in functie daarvan noodzakelijkerwijze het budget aangepast worden. De prijzen zijn momenteel terug gedaald, echter de indexatie dient wederom meegeteld te worden. Bovendien was vorig jaar uitzonderlijk warm.

Rekeninghoudende met voorgaande parameters voor gas en elektriciteit aan de huidige gemiddelde tarieven, alsook bijkomende indexatie van diverse posten, dient grosso modo rekening gehouden te worden met een toename van de gemeenschappelijke kosten. **Dit uiteraard sterk afhankelijk van economisch klimaat en ook weersomstandigheden. Rekening houdende met het feit dat vorig jaar een flinke verhoging van het budget werd doorgevoerd, stelt de syndicus voor om het huidige budget te behouden, en tussentijds te evalueren.**

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
-----------------	---------	---------------	----

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-3-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend




Syndicus – Privaatief Beheer

1 ^e kw. 01/01	01-03/2024	€ 182.436	€ 15.000
2 ^e kw. 01/04	04-06/2024	€ 182.436	€ 15.000
3 ^e kw. 01/07	07-09/2024	€ 182.436	€ 15.000
4 ^e kw. 01/10	10-12/2024	€ 182.436	€ 15.000
Totaal voor 2024	100%	€ 729.744	€ 60.000

Opvragingsdatum	Periode	gewone kosten	RK
1 ^e kw. 01/01	01-03/2025	€ 182.436	€ 15.000

In detail voor 3^e en 4^e kwartaal komt dit neer op:

€ 19,80/aandeel/kwartaal voor de appartementen, ofwel € 178.827 in totaliteit (berekend op 9031 aandelen voor appartementen)

€ 5/aandeel/kwartaal voor de kelder, ofwel € 865 in totaliteit (berekend op 173 kelders)

€ 14/aandeel/kwartaal voor de garages, ofwel € 2.744 in totaliteit (berekend op 196 garages)

Totaal per kwartaal: € 182.436

De algemene vergadering verleent met handopsteking volmacht aan syndicus en raad van mede-eigendom om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn. Bovendien dient de persoon die eigenaars is op datum van de opvraging, het volledige bedrag van de opvraging te betalen. Dit ingevolge een beslissing van een vorige algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking met het voorgestelde budget.

• Reservekapitaal

Stand reservekapitaal op 31/12/2022:	€ 244.760,69
+ Aangroei reserve via jaarafrekening 2023:	+ € 10.000,00
+ aangroei reservekapitaal via budget	+ € 60.000,00
+ Deel jaaroverschot volgens beslissing AV:	+ € 120.000,00
+ aangroei via GSM-masten Proximus:	+ € 10.472,47
+ aangroei via GSM-masten Base/KPN:	+ € 16.934,56
+ aangroei via papierophalen	+ € 37,20
- Financiering aanpassingswerken liften:	- € 12.795,33
- Financiering renovatiewerken elektriciteit:	- € 278.112,77
Stand reservekapitaal op 31/12/2023:	€ 171.296,82

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen
- elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar
- Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid

Het reservekapitaal blijft ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopsakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopsakte aan de syndicus bezorgd te worden.

Er wordt enerzijds voorgesteld om periodiek een bijkomende aangroei te doen i/h reservekapitaal ten bedrage van € 60.000 voor boekjaar. (€ 15.000/kwartaal samen met het kwartaalvoorschot) alsook om

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C^o: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Syndicus – Privaatief Beheer

een eventueel overschot op de jaarafrekening over te hevelen naar de reserve. Tevens wordt voorgesteld om jaarlijks € 10.000 via de jaarafrekening als aangroei in de reserve in te boeken via de jaarafrekening.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorgestelde budget met handopsteking.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de interesten van spaar- en zichtrekening over te storten naar het reservekapitaal, en beslist tevens volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom en syndicus om een eventueel overschot op het budget, of een deel ervan, over te boeken op het reservekapitaal, uiteraard in verhouding tot de aandelen waarmee de verschillende appartementen delen in de VME. Tevens gaat de algemene vergadering akkoord met gebruik van het reservekapitaal als bufferkapitaal in periodes van ontoereikend budget.

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus en handtek.bevoegdheid bankrek. VME

De algemene vergadering geeft met handopsteking unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

De handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de VME is een enkele handtekeningbevoegdheid. Kopij van de facturen worden overgemaakt aan de commissaris.

4. Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contract

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden behoudens een kostenverschuiving naar VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand.

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 335/vergadering+2,25€/kavel port
Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

Aangetekende brieven: € 22/st (naar mede-eigenaars/leveranciers/derden)

Gewone rappels: €13/st

Aangetekende rappels: € 22/st

Informatie aan makelaars bij verkoop = ten laste van verkoper € 150

Kostensplitsing bij verkoop/info en documenten aan notaris = ten laste van verkoper € 200

Opvolging bij juridische procedure achterstal = € 197/dossier/boekjaar

Juridisch dossier met beslaglegging: +€ 297/dossier/boekjaar

Opvolging bij juridische procedure technisch: € 297/boekjaar

Opening + opvolging verzekeringsdossier: €137/dossier

Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme (€ 115,66/m ex btw)

Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO: € 86/u

Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 86/u

Avondprestaties/Werkzaamheden buiten kantooruren: € 86/u

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking met een verlenging van het mandaat van de syndicus. De algemene vergadering verleent unaniem de volmacht aan de raad van mede-eigendom om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom + commissaris

Syndicus – Privaatief Beheer

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. Een commissaris is steeds verplicht. De raad van mede-eigendom dient een halfjaarlijks verslag op te maken over de uitoefening van zijn taak. De commissaris dient een jaarlijks verslag op te maken.

De volgende personen stellen zich opnieuw verkiesbaar als lid v/d Raad van Mede-Eigendom en commissaris:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De volgende personen stellen zich voor de 1^e maal kandidaat:

- [REDACTED] stelt zijn kandidatuur voor op de AV)
- [REDACTED] syndicus leest schriftelijke kandidatuur voor aangezien [REDACTED] niet lijfelijk aanwezig is maar zich laat vertegenwoordigen door een mede-eigenaar).

Uitslag schriftelijke stemming :

Door een technisch probleem kan er niet tot schriftelijke telling worden overgegaan op de vergadering zelf. De stemmen zullen nadien worden herteld op kantoor en worden opgenomen in nieuwe notulen.

6. Goedkeuring aangepaste statuten GARGEM VZW (80%) + RVB VZW (50%+1)

Er is wijzigende wetgeving waardoor iedere vennootschap moet voldoen aan de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). In die zin dringt de aanpassing van de statuten van [REDACTED] raad van bestuur zich verder op.

[REDACTED] werd belast met de opmaak van een ontwerp voor wijzende statuten. De definitieve versie van de aangepaste gecoördineerde statuten van [REDACTED] by geplaatst, waar eenieder deze kon nalezen.

[REDACTED]
De vereniging heeft tot doel het aankopen van een garagebox in het gebouw op het Sporthalplein te 2610 Wilrijk.

Deze garagebox met als nummer 200, volgens het initieel plan van [REDACTED] zal ten dienste staan van alle bewoners van het appartementsgebouw Sporthalplein 3 tot 244 te 2610 Wilrijk, met als doel het wegbergen van groot huisvuil en het plaatsen van vuilcontainers.

De vereniging mag alle handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar doel, met inbegrip van het verwerven, huren of anderszins in gebruik nemen van gebouwen, lokalen, kantoren, inrichtingen, installaties, terreinen en accommodaties; zij kan alle roerende en onroerende goederen die verband houden met de realisatie van haar doel en de ontwikkeling van haar activiteiten, bezitten en fondsen verzamelen door wettelijke middelen. Mits de door de wet vereiste machtiging kan zij giften, schenkingen en legaten aanvaarden en over het algemeen alle verrichtingen doen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, op haar doel betrekking hebben of van aard zijn de verwezenlijking van haar doel te bevorderen. Zij kan inzonderheid haar medewerking verlenen aan iedere activiteit die met haar doel overeenstemt alsook deelnemen in iedere organisatie, vereniging, stichting of andere rechtspersoon met een gelijkaardig doel als het hare.

Daarnaast kan de vereniging alle activiteiten ontplooiën die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, met inbegrip van bijkomstige commerciële en winstgevendende activiteiten binnen de grenzen van wat wettelijk is toegelaten en waarvan de opbrengsten te allen tijde volledig zullen worden bestemd voor de verwezenlijking van de ideële niet-winstgevendende doelstelling van de vereniging.

Artikel 10. Samenstelling van het bestuursorgaan

De vereniging wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan dat minstens drie bestuurders telt die natuurlijke personen of rechtspersonen zijn. Indien de algemene vergadering minder dan drie leden telt, mag het bestuursorgaan bestaan uit slechts twee bestuurders. Zolang het bestuursorgaan tweehoofdig is, verliest elke bepaling die aan een lid van het bestuursorgaan een doorslaggevende stem toekent, van rechtswege haar werking.

Artikel 11. Duur mandaat

De bestuurders worden door de algemene vergadering van leden benoemd voor periode van zes jaar. Zij kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden afgezet, zonder motivering of opzegtermijn. De bestuurders zijn herbenoembaar.

Artikel 12. Benoeming

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van leden met een gewone meerderheid ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde leden.

De bestuurders oefenen in beginsel hun functie onbezoldigd uit, onverminderd de vergoeding van de door hen gemaakte kosten in het kader van de uitoefening van hun bestuursfunctie.

De akten betreffende benoeming van de bestuurders moeten binnen de dertig dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de definitieve akte neergelegd worden op de griffie van de ondernemingsrechtbank en moeten binnen de tien dagen na neerleging (bij uittreksel) bekendgemaakt worden in het Belgisch Staatsblad.

Als bestuurders worden aangeduid voornoemde leden van de raad van mede-eigendom uit de VME.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het ontwerp van de gewijzigde statuten.

7. Bespreking sorteerproblematiek – nieuwe wetgeving / beslissing aankopen/huren organische containers / te nemen maatregelen (50%+1)

Door recente wijzigende wetgeving onder Europese impuls, is het de bedoeling dat de VME overgaat tot het organisch sorteren van afval in de gemeenschappelijke delen. De VLAREMA (Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van Materiaalkringlopen en Afvalstoffen) bepaalt welke afvalstoffen u selectief moet inzamelen. Dit initiatief is bedoeld om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en bij te dragen aan een meer duurzame leefomgeving voor ons allemaal. Concreet betekent dit dat er feitelijk containers voor organisch afval moeten geplaatst worden op de gekende locaties binnen de gemeenschap.

De nieuwe sorteerwetgeving voor keukenafval, etensresten en verpakte levensmiddelen trad inmiddels in werking voor gans België. Naast Vlaanderen en Brussel, zijn bedrijven gelegen in het Waals gewest eveneens verplicht om organisch afval of bio-afval (keukenafval, etensresten, verpakte voedingswaren) te sorteren aan de bron en te laten ophalen door een erkende ophaler zoals Veolia. Voor een VME is een dergelijke erkende ophaler niet verplicht. Men kan immers ook beroep doen op vuilzakken of een containersysteem met stickers van Stad Antwerpen, alleen komt dit de praktische werking niet ten goede. Vuilzakken kan voor sluiktorst zorgen, en de containers met stickers van de Stad, zullen zelf door een VME met aangesteld personeel moeten geregeld worden (binnen en buitenzetten containers, aankoop tractor, werkuren personeel doorgaans buiten de reguliere kantooruren).

Handwritten initials: OJA, E3

Large handwritten signature

Syndicus – Privaatief Beheer

Keukenafval, etensresten en verpakte voeding afkomstig van alle Belgische bedrijven zijn dus niet meer toegelaten in je restafvalcontainer. Aangezien een VME een rechtspersoon is, wordt deze in sommige wetgeving gelijkgeschakeld met bedrijven in andere wetgeving met residenties. Feit is wel dat door eenieder gesorteerd moet worden, ook door privépersonen/residenties.

Veolia, de afvalophaalfirma die de VME destijds heeft ingeschakeld, zal bij iedere vaststelling van niet gescheiden afval een bericht laten aan de VME, zodat de nodige stappen ondernomen kunnen worden om de inzameling van afval te verbeteren. Aangezien reeds een aantal dergelijke berichten ontvangen werden, besloot syndicus en RVME om dit item op het agenda van huidige algemene vergadering te plaatsen.

Een voorbeeld van recent aangetroffen afval waardoor er dus een label van niet-conformiteit werd aangeduid:

Aangetroffen Afval

Glasafval
Papier & karton
Groenafval
Textielafval
PMD afval
Houtafval
Metaalafval
Recycleerbare harde kunststoffen
Wit piepschuim (EPS)
Niet transparante afvalzak

VEOLIA laat uitdrukkelijk het volgende weten:

Om in regel te zijn met de Vlaamse wetgeving inzake het sorteren van bedrijfsafval, mag uw container uitsluitend niet-recycleerbaar restafval bevatten.

Andere stromen zoals papier/karton, glas, PMD, hout, groenafval, keukenafval, kunststoffen, piepschuim, puin, asbest, afgedankte elektrische apparaten en KGA dient u apart in te zamelen en aan te bieden.

Ook gevaarlijk afval hoort niet thuis in uw container. In dat geval zullen wij uw container ook niet kunnen ledigen.

Ook wordt melding gemaakt dat de overheid controles kan uitvoeren wat gevolgen kan hebben.

Gemaakt voorstel:

Handwritten initials and signature:
D.M.

Syndicus – Privatief Beheer

Service		Details	
Type afval:	Keukenafval (niet verpakt)	Huur per maand per container (€)	€ 2,00
Container/verpakking:	Swill container 120 L	Prijs per lediging per container (RC) (€)	€ 15,00
Frequentie:	1 x per week (RC)	Vergeefse aanbieding (€)	€ 19,00
Betaalmethode:	Prijs per lediging en huur (organisch afval)		
Aantal:	10		

Bijkomende informatie en voorwaarden:

De prijzen zijn bepaald op basis van de afvalstroom waarvoor de klant bij ondertekening van de overeenkomst een exemplaar van de Acceptatievoorwaarden ontvangt. De huur van de containers wordt aangerekend vanaf datum plaatsing tot en met datum afhaling container. De vermelde prijzen zijn de geldende prijzen op datum van ondertekening van de overeenkomst.

De rolcontainer mag alleen het afval bevatten, waarvoor deze is voorzien. Een rolcontainer moet correct worden geladen, dit om overgewicht te vermijden. Het maximumgewicht moet worden gerespecteerd (max. 360kg per m³). Vergeefse aanbieding zonder lediging, € 15 per stop.

De algemene vergadering neemt nota van de wijzigende wetgeving, en verleent unaniem met handopsteking de volmacht aan de raad van mede-eigendom om dit verder uit te werken met de verantwoordelijke van Veolia om alzo tot een definitieve oplossing te komen. Dit zal uiteraard aan de diverse eigenaars worden gecommuniceerd. Dit zal resulteren in het aanschaffen van bijkomende containers (waardoor mogelijks de reeds gebruikte containers kunnen worden afgebouwd).

8. Bespreking / beslissing plaatsen camera's (2/3) – toewijzen uitvoerder & financiering (50%+1) – bespreking / beslissing aangaande vaste openingsuren poort 1 (50%+1)





De raad van mede-eigendom bracht reeds melding aan de eigenaars via diverse nieuwsbrieven. Op verzoek van een aantal eigenaars werden offertes gevraagd om veiligheidscamera's te plaatsen in het gebouw.

Het voorstel is dat camera's worden geplaatst in de inkomhallen, in de garagegangen op -1 en -2 en buiten op -1 met zicht op beide poorten + papiercontainer + haag waar sluikstort gezet wordt. Op -2 met zicht op beide poorten + trapje.

De opnames zijn digitaal, doorlopend en worden na een maand automatisch gewist, enkel internetabonnement is nodig op naam van VME. Alleen syndicus en leden raad van mede-eigendom hebben toegang tot de beelden.

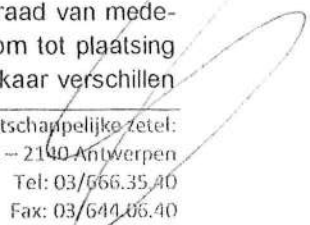
Er is een éénmalige kost voor de plaatsing en een jaarlijkse kost voor het internet.

Voor details wordt verwezen naar Dobby waarop de offertes raadpleegbaar zijn. De offertes verschillen sterk in mekaar qua aangeboden merken, bekabeling, resoluties, type opname-unit e.d; aangeboden aantallen (zoals camera's)

 €15.973,39
 € 12.640 + optioneel : + € 2.076
 Of  7.461,34
 8.111,05

Voorstel: Er wordt dan ook volmacht gevraagd aan de algemene vergadering dat de raad van mede-eigendom een keuze kan maken uit de voorliggende voorstellen, als de AV beslist om tot plaatsing van camera's over te gaan. Dit omwille van het feit dat de aanbiedingen allen van mekaar verschillen

Handwritten initials: GWA, 2/3



Syndicus – Privaatief Beheer

en de leden van de RVME met éénieder een rondgang hebben gedaan. De werken zullen worden gefinancierd via het reservekapitaal.

De algemene vergadering beslist via schriftelijke stemming:

Door een technisch probleem kan er niet tot schriftelijke telling worden overgegaan op de vergadering zelf. De stemmen zullen nadien worden herteld op kantoor en worden opgenomen in nieuwe notulen.

Vanaf de garagepoorten gezet werden was de regeling dat deze poort OVERDAG **open staat tussen 6h en 18h vooral voor het comfort van de bewoners (rollators, fietsers, caddy's, rolstoel)** maar ook omdat deze poort het meest gebruikt wordt en deze uurindeling besparend werkte op elektriciteit en sleet ervan. Na 18h en in het weekend was deze gesloten.

De meningen hierover zijn verdeeld (mede doordat er al wat inbraken zijn gebeurd, doch die inbraken gebeuren evenzeer bij gesloten poort daar sommige inbraken gerelateerd worden aan mensen die mee binnenglippen, of zelfs eigen bewoners dan wel ex-bewoners) Gelet op de diverse opmerkingen afgelopen jaar, besloot syndicus en raad van mede-eigendom de discussie te transfereren naar de algemene vergadering die daarover definitief kan beslissen.

Over dit item zal schriftelijk worden gestemd onder punt 18 en 19 van de uitgedeelde stembrieven:

Uitslag stemming punt 18: Poort 1 MET vaste openingsuren (poort dus gedeeltelijk open overdag):

Door een technisch probleem kan er niet tot schriftelijke telling worden overgegaan op de vergadering zelf. De stemmen zullen nadien worden herteld op kantoor en worden opgenomen in nieuwe notulen.

Uitslag stemming punt 19: Poort 1 ZONDER vaste openingsuren (poort dus steeds dicht):

Door een technisch probleem kan er niet tot schriftelijke telling worden overgegaan op de vergadering zelf. De stemmen zullen nadien worden herteld op kantoor en worden opgenomen in nieuwe notulen.

9. Toelichting noodzakelijke werken CVketel

In oktober 2023 begonnen problemen aan ketel 1 van de CVinstallatie, waarbij werd vastgesteld dat de printplaten stuk waren. Toen werd eveneens door Comtis meegedeeld dat het zeerste aan te raden zou zijn om ernstig na te denken over de vervanging van de ketels die ondertussen meer dan 20 jaar waren., en waarbij er problemen komen met toelevering materialen. De printplaten werden vervangen en het probleem was opgelost.

Sinds januari 2024 vertoonde de CVinstallatie wederom mankementen. Ditmaal bleek ketel 2 de schuldige. Onderhoudsfirma Comtis werd ter plaatse gestuurd, nam ook contact op met fabrikant Remeha en concludeerde dat door de hoge leeftijd en gevaarlijke werking er geadviseerd wordt de ketels te vernieuwen. Ook werd de VME verzocht de ketels niet meer te gebruiken wegens het reëel brandgevaar. Bijgevolg werd ketel 2 uitgeschakeld en de gastoevoer afgesloten (in bedrijf houden zou op eigen verantwoordelijkheid zijn met als gevolg heel wat risico's voor de VME bij brand/ontploffing (zie probleem dekkingen verzekeringen etc).

Het te vervangen gedeelte was bovendien niet voorradig en bovendien niet meer leverbaar. 1 ketel bleef in bedrijf doch de capaciteit was onvoldoende om alles op te warmen.

Syndicus – Privatief Beheer

De VME was genoodzaakt om wegens hoogdringendheid snel een beslissing te nemen om continuïteit te bewaren: Offerte nieuwe ketel € 64.246,69. Eerst werd gedacht aan bijkomende kost voor verticaal transport doch Comlis heeft afvoer en toevoer kunnen regelen via trap en lift waardoor de kost kon gedrukt worden. De algemene vergadering bekrachtigt unaniem deze actie.

10. Allerlei

- Probleem geluidsoverlast [REDACTED] De familie [REDACTED] zorgt voor heel wat overlast in het gebouw. Inmiddels zijn er een 7-tal eigenaars die aangegeven hebben dat ze zeer regelmatig, zoniet dagelijks, overlast ondervinden. Dit aantal is in werkelijkheid wellicht hoger. De syndicus schreef betrokken eigenaar van het pand die verhuurt aan [REDACTED] reeds meermaals aan. Eén van de klage [REDACTED] werd reeds geadviseerd Politie maar ook de dienst Burenbemiddeling van de Stad Antwerpen in te schakelen. Dit is inmiddels ook gebeurd. Dhr. [REDACTED] op huidige vergadering
- Toelichting laadpalen Stad Antwerpen: de syndicus heeft op vraag van de raad gepolst bij de Stad of deze in de nabije toekomst voorzien in het plaatsen van openbare laadpalen aan de parking die een openbaar karakter heeft (private palen liggen daar veel moeilijker, tenzij de VME ze alleen betaalt), of elders in de straat. Ook wordt de mogelijkheid onderzocht om op het domein van de VME zelf private laadpalen buiten te voorzien.
De Stad heeft daarop geantwoord dat locatie alleszins heel interessant is voor de omgeving. Er mogen diverse offertes worden opgevraagd die ze dan in overweging zullen nemen (in het kader van delen in de kosten).

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

UW BEHEER NV

[REDACTED]
Secretaris

[REDACTED]
Voorzitter

[Handwritten signature]

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"

De Bruyn G

