



SYNDICUS	RENTMEESTER	IMMO	VERZEKERINGEN
Amerikalei 132 t. 03 238 65 66	2000 Antwerpen f. 03 238 54 53	8u30 - 12u30 info@beheer.be	13u30 - 16u30 www.beheer.be

ALGEMENE VERGADERING 0027 - MECHELSESTEENWEG 210 te 2018 Antwerpen

ondernemingsnummer 0858.393.778

d.d. 20 SEPTEMBER 2022 OM 18:00 in BEHEER BV, AMERIKALEI 132 te 2000 Antwerpen

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt BEHEER BV 2865 + vast dat:

- 9 van de 12 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 964 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

BEHEER BV 2865 + verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 0027 - MECHELSESTEENWEG 210.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Verwelkoming en noteren aanwezigheden - aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Bij aanvang van de vergadering wordt I. Fockedeij verkozen als voorzitter en Beheer BVBA als secretaris.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot. 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: VME MECHELSESTEENWEG 210

2 Financieel overzicht - vaststelling werkkapitaal - begroting gewone en buitengewone kosten - toelichting achterstallende - reservekapitaal - goedkeuring balans (meerderheid: 50% + 1)

- Het waarborgfonds bedraagt 2.640,00 euro.
- Voor de begroting 2023 wordt er verwezen naar de tabel in bijlage.
- Er wordt voorgesteld om de kwartaalvoorschotten te verhogen van 4.625 euro naar 5.000 euro per kwartaal. De algemene vergadering keurt deze voorschot aanpassing goed. Deze zal ingaan vanaf 1/11/2022.
- Een overzicht van de voorschotten voor het volgende boekjaar is terug te vinden in bijlage.
- Het reservekapitaal is geëvolueerd als volgt:

11.511,70 euro	Stand eindboekjaar 11/2018-10/2019
+ 4.000,00 euro	Reservekapitaal opvraging (boekjaar 11/2019 - 10/2020)
+ 4.000,00 euro	Reservekapitaal opvraging (boekjaar 11/2020 - 10/2021)
- 9.345,12 euro	Afname renovatie dak
<u>-0,28 euro</u>	<u>Afrondingen</u>
TOTAAL 10.166,30	stand 31/10/2021

- Achterstallen op datum van de algemene vergadering:

Er is een juridische procedure aan de gang tegen mede-eigenaar van de 9e verdieping. Er werd een vonnis uitgesproken door de bevoegde rechtbank. In hoofdsom was een bedrag verschuldigd van 4.260,54 euro. Intussen werd hiervan reeds 2.000 euro betaald door de eigenaar. Dit dossier wordt verder in detail opgevolgd door de syndicus.

-De financiële situatie en de balans dd. 31/10/2021 en de begroting worden unaniem goedgekeurd.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot. 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 Décharge raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus (meerderheid: 50% + 1)

Décharge wordt unaniem verleend aan de raad van mede-eigendom en de commissaris der rekeningen.

Décharge wordt unaniem verleend aan de syndicus.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot. 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus (meerderheid: 50% + 1)

Mevrouw Fockedeuy en mevrouw Dierckxens worden verkozen als leden van de raad van mede-eigendom. Mevrouw Fockedeuy wordt verkozen tot commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om BVBA Beheer te bevestigen in haar mandaat conform de bestaande overeenkomst.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot. 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 EPC gemene delen - uitwerking en coördinatie (geen stemming vereist)

Vanaf 01.01.2022 is een EPC ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (boven 14 appartementen) zodat er zicht is op de energiezuinigheid van het volledige gebouw. Vanaf 2023 is dit ook verplicht voor kleinere appartementsgebouwen (onder 14 appartementen). Dit staat los van het EPC bij verkoop of verhuring van een appartement. Het EPC van de gemene delen toont hoe energiezuinig de gangen, de gemeenschappelijke stookruimte, het dak, de gevel, verlichting gemene delen, ... zijn en bevat derhalve informatie over de energetische toestand van het gebouw. Het bevat aanbevelingen (geen verplichtingen) om eigenaars te sensibiliseren om het gebouw energiezuiniger te maken/te renoveren.

Het EPC is 10 jaar geldig en is aan te passen in geval van werken met invloed op de energetische prestaties van de gemene delen (bv. daken, cv-installatie).

De uitwerking is niet evident. Allerhande oppervlaktes, paramaters en plannen dienen opgezocht te worden en bezorgd te worden aan de energiedeskundige. Gezien dit een bijkomende opdracht is dewelke niet in ons beheersloon is inbegrepen en voor heel wat extra werk zal zorgen (opzoeken informatie, plannen, ...), zal hiervoor een extra vergoeding worden gevraagd t.b.v. 175,00 euro (vrij van btw).

Er werden voorstellen bekomen van REAS (We love buildings), BTV en ACA. REAS (We Love Buildings is het goedkoopste en beste voorstel (250,00 - 315,00 - 525,00 euro/beschermd volume, naargelang het aantal panden).

Gezien de hoogdringendheid (men dient in het bezit te zijn van het document vanaf 01.01.2023) gaf Beheer BV opdracht aan REAS voor de opmaak van het EPC gemene delen.

Bij ontvangst van het EPC zal dit op aanvraag digitaal bezorgd worden.

6 Gratis aanleg glasvezelnetwerk door Proximus (meerderheid: 50% + 1)

Proximus is volop bezig met de uitbreiding van het glasvezelnetwerk in de regio Antwerpen. Glasvezel vervangt het bestaande koperen netwerk, dat niet meer operationeel zal zijn en uiteindelijk buiten dienst gesteld zal worden in de gebouwen waar glasvezel wordt aangelegd. Het voorstel van Proximus is om het glasvezelnetwerk kosteloos binnen te leggen tot in het gebouw. Het is dan aan elke eigenaar / bewoner individueel om dit tot in zijn/haar pand binnen te brengen.

Belangrijke informatie:

Glasvezel is het netwerk van de toekomst dat veel voordelen biedt op het gebied van snelheid en stabiliteit van het internet. Het wordt geplaatst ter vervanging van het huidige koperen netwerk, dat uiteindelijk op termijn niet meer operationeel zal zijn.

2. De installatie is op dit moment gratis. De kosten worden volledig gedekt door Proximus. Echter is dit slechts tijdelijk. Op termijn zal glasvezel de norm worden en zal dit niet langer gratis aangeboden worden.

De vergadering beslist unaniem om de glasvezel gratis door Proximus te laten binnen leggen.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot. 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

7 Vernieuwing inkomdeur straatkant (meerderheid: 50% + 1)

De inkomdeur aan de straatkant is toe aan vervanging. Er werden offertes opgevraagd bij de firma's Dalco, Bellock, Weber Security en Bruynseels Vochten. We mochten een offerte ontvangen van de firma Bruynseels Vochten. Ze kunnen dit werk uitvoeren voor een prijs van 4.658,33 euro.

De vergadering beslist unaniem de vernieuwing van de voordeur en gaat akkoord met de offerte van firma Bruynseels Vochten. De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om de kleur uit te kiezen. Er dient geen 3-puntslot voorzien te worden aangezien de deur niet op slot moet. Bij gevolg zijn er ook geen sleutels nodig.

De algemene vergadering beslist dat deze investering volledig via het reservekapitaal dient te worden gefinancierd.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot. 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

8 Opkuis dak garage (meerderheid: 50% + 1)

Het dak van de garage dient schoongemaakt en ontmost te worden. Er werd een offerte ontvangen van de firma Painting Service Company. Ze kunnen dit werk uitvoeren voor een prijs van 500 euro (ex btw 6%).

Verder werd er een offerte gevraagd door de bewoners van de eerste verdieping voor het plaatsen van een groen dak op het dak van de garage. De prijs hiervoor bedraagt 7.750 euro ex btw.

De algemene vergadering beslist unaniem om het garage dak te laten reinigen door de firma Painting Service Company t.b.v. 500 euro (excl. Btw.). De algemene vergadering beslist unaniem om niet in te gaan op de offerte voor het plaatsen van een groen dak.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

9 Schilderen liftdeuren/appartementsdeuren in dezelfde kleur (meerderheid: 50% + 1)

De vraag werd gesteld om de deuren van de appartementen en de deuren van de lift in eenzelfde uniforme kleur te schilderen zodat dit een mooi geheel vormt. Dit werk kan worden uitgevoerd voor een geraamde prijs van 3.000.

De vergadering beslist om dit agendapunt op de volgende algemene vergadering te bespreken. Tegen de volgende algemene vergadering worden er offertes verwacht voor het schilderen van de volledige liftdeuren en de volledige traphal van beneden tot boven.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

10 Autostaanplaats nr. 7: eigendom VME (meerderheid: 50% + 1)

Na een opvraging bij het kadaster is gebleken dat staanplaats nr. 7 niet gekend is. Bijgevolg kan er ook geen eigenaar aangeduid worden voor deze plek en valt de autostaanplaats in bezit van de VME. Een mede-eigenaar stelde voor om deze plek te gebruiken als fietsenstalling.

De vergadering beslist unaniem om de autostaanplaats te gebruiken als fietsenstalling. Voor de inrichting hiervan worden fietsenrekken besteld. De ruimte achter de garage kan gebruikt worden voor het stockeren van schoonmaakproducten.

Stemden voor met 964 / 964 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 964 stemmen.

Hebben zich onthouden met 12 / 976:

VME MECHELSESTEENWEG 210 (GAR.7 - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

11 Varia (geen stemming vereist)

Terrasgebruik garage dak door eigenaars 1e verdieping: wordt gedoogd. Standaard genomen zijn de balkons van de appartementen ca. 2 m² groot. De eigenaars van de eerste verdieping hebben hun terras vergroot naar ca. 4 m². De eigenaars voorzien maximale bescherming van het dak. Er is bezwaar door de eigenaar van de 2e verdieping omwille van bezorgdheid over eventuele schade aan het dak. Voor alle duidelijkheid: conform de statuten heeft het pand op de 1e verdieping een gelijkwaardig terras zoals alle andere verdiepingen. Enkel het vergroten naar ca. 4 m² wordt gedoogd.

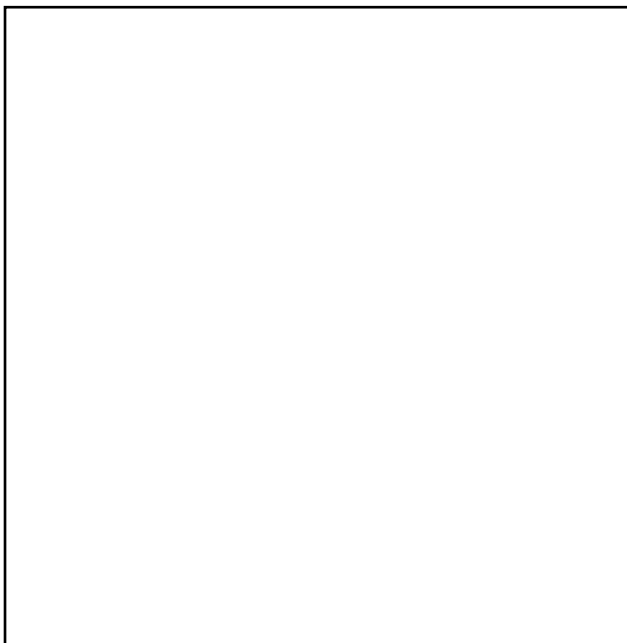
De eigenaar van autostaanplaats nr. 1 wordt door de algemene vergadering verzocht om zijn huisraad te verwijderen tegen 30/11/2022 in het kader van brandveiligheid. Indien de spullen niet verwijderd zijn tegen deze deadline, worden deze verwijderd door een aangestelde firma op koste van de eigenaar van autostaanplaats 1.

Dobby: ter vervanging van de vroegere website waar informatie over het gebouw terug te vinden was, komt er binnenkort een app. Een briefing met meer informatie volgt.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20h00.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in BEHEER BV 2865 +.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

Eline Kalfus

