

Antwerpen, woensdag 19 maart 2025

**NOTULEN/VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN  
MEDE-EIGENAARS ISABELLA BRANT GELEGEN RUBENSLEI 25 TE 2018 ANTWERPEN  
KBO: 0882.117.604**

Datum: woensdag 19 maart 2025 om 18:00

Plaats: zaal Sophocles in het Theater Hotel gelegen Arenbergstraat 30 te 2000 Antwerpen

DAGORDE:

**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden – stukkenbundel (dubbel aanwezigheidsquorum)**

In totaal zijn 11 van de 18 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd.

Samen bezitten zij 648 aandelen op 1 000.

Het vereiste aanwezigheidsquorum wordt behaald waardoor de algemene vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en beslissingen treffen.

De aanwezigen ontvangen een stukkenbundel met kopie van de te bespreken documenten (financieel overzicht, evaluatierapport, budgetten, offertes, ...).

Onderstaande beslissingen worden unaniem goedgekeurd tenzij anders vermeld.

De originele notulen worden op het einde van de vergadering opgesteld en ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De notulen vermelden enkel de beslissingen van de vergadering.

**2. Aanstellen voorzitter, secretaris en stemopnemers (1/2+1)**

Er wordt voorgesteld om dhr. Janssen aan te duiden als voorzitter en Louis Galle -vertegenwoordiger van syndicus EVARES BV- als secretaris van de algemene vergadering.

Er wordt voorgesteld om geen stemopnemers aan te duiden.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**3. Financieel overzicht – goedkeuring balans en afrekening(en) – bespreking en goedkeuring budgetten (vast) werkingskapitaal - reservekapitaal – achterstallen – toelichting controleverslagen RVM (1/2+1)**

De rekeningcommissaris -dhr. Janssen- heeft de boekhouding gecontroleerd op 10 maart 2025 en heeft geen abnormaliteiten opgemerkt.

Tijdens de vergadering worden de vragen van de eigenaars m.b.t. de afrekeningen en achterstallen beantwoord en besproken. De afrekeningen en de balans werden in de loop van het jaar (periodiek) ter beschikking gehouden voor de eigenaars.

De afrekening volgens toegepaste verdeelsleutels, opgesteld door EVARES BV, voor de periode tot en met december 2024 wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, samen met de balans op datum van de AV.

De goedgekeurde afrekeningen en balans mogen ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering.

De budgetraming voor het volgende boekjaar wordt besproken en toegelicht op basis van het jaaroverzicht. Er wordt voorgesteld om de courante uitgaven te financieren d.m.v. het vaste werkingskapitaal ten bedrage van € 20 500,00 in combinatie met de driemaandelijke voorschotten en een jaarlijkse afrekening.

Na bespreking wordt er voorgesteld om de driemaandelijke voorschotten voor het werkkapitaal te behouden op € 22 000 per kwartaal.

De evolutie van het reservekapitaal wordt hieronder weergegeven (t.e.m. 03/2025):

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Reservekapitaal vorige AV                     | 20 520,00      |
| Bijdrage 04/2024 - 06/2024                    | 2 000,00       |
| Bijdrage 07/2024 - 09/2024                    | 2 000,00       |
| Bijdrage 10/2024 - 12/2024                    | 2 000,00       |
| Tussenkost nieuwe buitenposten (videofonie) - | 5 020,00       |
| Bijdrage 01/2025 - 03/2025                    | 2 000,00       |
| Intresten/bankkosten                          | <u>90,83</u>   |
| Reservekapitaal huidige AV                    | 23 590,83 euro |

Er wordt voorgesteld om de inbreng voor het reservekapitaal te behouden op € 2 000 per kwartaal.

Op datum van de algemene vergadering is de afrekening van het boekjaar 2024 nog niet vervallen, waardoor er geen problematische achterstallen worden genoteerd.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

#### **4. Décharge RVM, rekeningcommissaris en syndicus (1/2+1)**

Er wordt voorgesteld om volledige en onvoorwaardelijke décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom, de rekeningcommissaris en de syndicus -EVARES BV- voor de afgelopen beheersperiode.

Dhr. Vanderkelen is niet langer kandidaat en wordt bedankt voor zijn inzet de voorbije jaren.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom en aanstellen rekeningcommissaris/verificateur (1/2+1)**

Dhr. Deprez, dhr. Janssen en dhr. Stappaerts stellen zich kandidaat voor de functie van raad van mede-eigendom tot de volgende algemene vergadering.

Dhr. Janssen stelt zich eveneens kandidaat voor de functie van rekeningcommissaris.

De leden van de raad van mede-eigendom gaan akkoord dat hun e-mailadressen worden doorgegeven aan de mede-eigenaars en bewoners in het gebouw.

De leden van de raad van mede-eigendom worden gemandateerd om een andere liftonderhoudsfirma te mogen aanduiden (zie agendapunt 8).

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan gesteld worden voor daden, bestellingen, betalingen, ... die uitgevoerd worden in eigen beheer.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**6. Mandaat syndicus – beheerscontract EVARES BV (1/2+1)**

De algemene vergadering bevestigt bij unanieme meerderheid het mandaat van EVARES BV (BIV 800016). Er wordt verwezen naar de schriftelijke overeenkomst vanaf 1 oktober 2019 en de (aanvullende) bepalingen opgenomen in de voorgaande notulen.

Er wordt voorgesteld om de beheersovereenkomst te hernieuwen voor een periode van twee jaren na de eerstvolgende vervaldag. De aangepaste tarieflijst vanaf 01/01/2025 wordt samen met de rappelprocedure, beide als bijlage aan dit verslag, unaniem goedgekeurd. Dit verslag geldt als addendum aan de overeenkomst.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**7. Overzicht lopende juridische procedures – mandaat syndicus om in rechte op te treden (1/2+1)**

EVARES BV is op datum van de algemene vergadering niet op de hoogte van lopende juridische procedures waarbij de VME betrokken zou zijn. Er wordt voorgesteld om de syndicus onvoorwaardelijk te mandateren om namens de vereniging van mede-eigenaars in rechte te mogen optreden.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

## **8. Evaluatie van de (leverings)contracten (1/2+1)**

De terugkerende diensten, verzekeringen en leveringen van nutsvoorzieningen worden geëvalueerd aan de hand van het evaluatierapport. Momenteel zijn er variabele energiecontracten van toepassing bij Engie (gas) en bij Eneco (elektriciteit).

Er worden door de aanwezigen opmerkingen geformuleerd over de werking en lange hersteltermijnen bij de firma 'De LIFT'. De offerte van KONE om het onderhoud van de liften opnieuw over te nemen, wordt besproken en de raad van mede-eigendom werd onder agendapunt 5 gemandateerd om een andere onderhoudsfirma te mogen aanduiden indien de problematiek blijft aanslepen.

Er wordt voorgesteld om de andere positief geëvalueerde leveranciers te behouden tot de volgende algemene vergadering alsook om de syndicus te mandateren om het energiecontract te mogen herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

## **9. Afwijking kelders van het vergunde plan – aanstelling landmeter voor opmaak afbakeningsplan/plan bestaande toestand (1/2+1)**

Alle eigenaars mochten het aandelenverslag voor de berekening van de aandelen van de conciërgewoning met bijhorende plannen, opgemaakt door landmeter Vermeiren reeds ontvangen tijdens de algemene vergadering van 25 maart 2024.

Deze stukken werden voor de goede orde nogmaals verzonden naar alle eigenaars voorafgaandelijk huidige algemene vergadering.

Dhr. Stappaerts stelt voor om een plan op te maken van de bestaande toestand van de kelderverdieping. Hij zal voor de controle/formaliteiten contact opnemen met het notariaat/landmeter Vermeiren.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

## **10. Verkoop conciërgewoning – goedkeuring ontwerp wijzigende basisakte (4/5)**

Alle eigenaars ontvingen het ontwerp van de wijzigende basisakte. Er worden geen opmerkingen geformuleerd waardoor er wordt voorgesteld om dit principieel goed te keuren.

De nieuwe eigenaars van 1A en 4A zullen hun aankoopakte nog aan de syndicus of rechtstreeks aan het notariaat bezorgen. De notariële juriste bij notariaat Decker is Ellen VALCKX ([Ellen.Valckx@deckersnotarissen.be](mailto:Ellen.Valckx@deckersnotarissen.be)).

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**11. Mandaat syndicus ter vertegenwoordiging van de VME in de wijzigende statuutakte opgemaakt door notariaat Deckers te Antwerpen**

Er wordt voorgesteld om de syndicus te mandateren om namens de VME te mogen verschijnen nadat de raad van mede-eigendom haar formele goedkeuring heeft meegedeeld.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**12. Aanbieden/verkoopen conciërgewoning via Biddit – bepalen instelprijs/verkoopprijs – mandaat RME ter aanvaarding bod (4/5)**

De waarde van de conciërgewoning werd in 2022 geschat op € 115 000 door Cornelis & Partners. De aanwezigen stellen voor om de conciërgewoning aan deze instelprijs online te koop aan te bieden via Biddit.

Er wordt voorgesteld om de raad van mede-eigendom te mandateren om de verkoopprijs (het hoogste bod) al dan niet te mogen aanvaarden als de biedingen zijn afgelopen.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**13. Mandaat syndicus om de toekomstige verkoopopbrengst te plaatsen op het reservekapitaal van de VME na aftrek van de aktekosten (1/2+1)**

Er wordt voorgesteld om de verkoopopbrengst, na aftrek van alle kosten, te boeken op het reservekapitaal van de VME.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**14. Mandaat syndicus om in de toekomstige verkoopakte kwijting te verleden voor ontvangst van de verkoopprijs op rekening van de VME (1/2+1)**

Er wordt voorgesteld om de syndicus EVARES BV, vertegenwoordigd door één van haar bestuurders, te mandateren.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**15. Opmaak brandpreventiedossier cfr. Codex Welzijn op het Werk (1/2+1)**

Er wordt voorgesteld om een brandpreventiedossier laten opmaken cfr. Codex Welzijn op het Werk. Dhr. Stappaerts kan vermoedelijk de evacuatieplannen en het noodplan (laten) opmaken.

De raad van mede-eigendom kan zich hiervoor laten bijstaan door een externe partij (vb. Pro Fire, ...).

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**16. Analyse klimaatdoelstellingen – voorstel opmaak renovatiemasterplan (1/2+1)**

De firma We Love Building maakte in het verleden reeds het energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen. Op basis hiervan hebben zij een analyse opgemaakt over de energetische renovatiewerken die (op termijn) zouden uitgevoerd moeten worden.

De totale investering (scenario 1) wordt -onder alle voorbehoud- geschat op € 583 439. De studie kan steeds opgevraagd worden bij de syndicus.

Stemming:

Voor: 648 op 648 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 648 (0%)

Onthouding: 0

**17. Diverse mededelingen**

Dhr. Segers vraagt om de druk op CV-installatie te laten nakijken en het systeem bij te laten vullen.

Ondertekening:



De voorzitter, dhr. Janssen



De secretaris, syndicus,  
Louis Galle voor EVARES BV

**Tarieflijst geldig vanaf 01/01/2025 – erelonen – administratiekosten**  
**(prijzen vrij van BTW zolang wettelijk toegestaan)**

**Kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars :**

- 1) Syndicus van mede-eigendom: prijsofferte op aanvraag (forfait per maand of per jaar met uitzondering van onderstaande extra kosten en/of 24 u permanentie indien van toepassing).
- 2) Bijzondere algemene vergadering (of tweede AV vermits onvoldoende aanwezigheden) buiten de jaarlijkse algemene vergadering of opstellen schriftelijke stemming: ½ maandelijks beheersloon met min. € 300,00.
- 3) Opstarten of begeleiden van procedure (andere dan invorderingen): € 300,00 per boekjaar.
- 4) Aangetekende uitnodiging algemene vergadering: € 20,00 /stuk (incl. portkosten).  
Elke andere aangetekende zending: € 75,00. Rondschrijven op vraag van leverancier: € 150,00.
- 5) Meteropname van gemeenschappelijke meters voor gas, water of elektriciteit indien de meterstanden niet worden doorgegeven door een eigenaar of derde. Ophangen berichten/plakken (afval)stickers indien deze niet worden aangeplakt door conciërge of mede-eigenaar: € 75,00 per uur (min. 1 uur).
- 6) Opening/wijziging personeelsdossier voor VME: € 300,00
- 7) Schadebeheer en bijwonen expertises brandverzekering: syndicuskosten cfr. toekenning maatschappij.  
Wanneer de verzekeringspolissen verloopt via een externe makelaar: 195 euro/schade-aangifte.
- 8) Advies/begeleiding bij renovatiemasterplan, werfopvolging, coördinatie bij grote renovatiewerken, begeleiding stedenbouwkundige regularisatiedossiers en vergelijkende studies van tarieven voor nutsvoorzieningen (incl. administratieve afhandeling): prijszetting in overleg met de algemene vergadering van mede-eigenaars in functie van de aard en de complexiteit van de werken. Richtprijs 5% op aannemingsbedrag voor werfopvolging en € 425,00 voor wijziging energieleverancier.
- 9) Opmaak reglement interne orde zonder tussenkomst van een notaris (richtprijs € 350,00). Bij tussenkomst advocaat of notaris zal 175 euro worden aangerekend voor de bespreking, controle en verspreiding.
- 10) Banken: afsluiten lening voor VME => 5% éénmalige administratiekost op het ontleende bedrag te betalen bij ondertekening van de lening na akkoord van de AV. Wijzigen financiële instelling per rekening 300 euro.
- 11) Uurloon permanentie voor interventies in het weekend en/of op werkdagen voor 09:00 en na 18:00:  
125 euro/uur + 35 euro verplaatsingskost.
- 12) Jaarlijkse indexatie van het beheerscontract vindt plaats op 1 januari volgens index der consumptieprijsen.
- 13) Alle prestaties die voortvloeien uit nieuwe wettelijke regels (waaronder bijvoorbeeld GDPR, eco-designverordening, Vlaamse wooncode, EPC, asbestattest, studie/voorbereiding laadpalen, risicoanalyse parkings, wijziging huisnummering, ...) zullen verrekend in regie aan een uurloon van 75 euro/uur met een minimum van € 250,00 per gestart dossier voor gebouwen tot en met 10 kavels en minimum € 320,00 voor grote gebouwen.
- 14) Premie-aanvraag Fluvius – MijnVerbouwpremie – voorbereiding dossier renovatiemasterplan/renovatiecoach: 350 euro
- 15) Jaarlijkse administratiekosten voor printen/scannen van facturen en offertes :  
(gebouw < 20 kavel : 50 euro / gebouw ; gebouw 20-49 kavels : 100 euro / gebouw > 50 kavels: 250 euro / gebouw)
- 16) Opmaak/aanpassing dossier camerabewakingssysteem of zendmasten/antennes: 500 euro per dossier/wijziging.
- 17) Speciale (extra) provisie-opvraging of afrekeningen (vb. bij renovatiewerken, onvoldoende liquide middelen, ...):  
€ 100,00 + 3 € / kavel
- 18) Toegang webportaal: 2 euro / maand / kavel

**Privatieve kosten ten laste van de betrokken eigenaar :**

**(deze kosten worden privaat aangerekend aan de betrokken eigenaars via de onkostenverdeling van de VME)**

- 19) Splitsing v/d onkosten tussen huurder/eigenaar op basis van huurcontract of btw-splitsing voor bedrijven: 40 euro per kwartaalafrekening of 80 euro per jaarafrekening.
- 20) Wettelijke informatie in het vooruitzicht van overdracht en bij notariële akte. Splitsing onkosten bij verkoop tussen koper/verkoper. Kostprijs uitvoering artikel 3.94 § 1 bedraagt € 150,00 en kostprijs voor uitvoering artikel 3.94 § 2 bedraagt € 150,00 – Supplement van € 100,00 bij versnelde (spoed)procedure – Deze kosten zijn wettelijk ten laste van de verkoper en worden ingehouden via het notariaat of worden verrekend via de periodieke afrekening na akte.
- 21) Vergoedingen verschuldigd door eigenaars met betalingsachterstanden: Overdracht dossier naar advocaat en/of deurwaarder: 10% op netto-achterstal met een minimum van € 275,00.
- 22) Rappelbrieven of e-mails bij niet betaling of bij betaling of een foutieve rekening: € 12,00 administratiekost per brief/mail (max. 3 brieven of mails per voorschot/provisie/onkostenverdeling voor overdracht naar advocaat)
- 23) Extra kopieën (afwijkende grote hoeveelheden op vraag van de klant): 0,5 euro/pagina (vb. basisakte, lastenboek, offerte, ...)
- 24) Plaatsen naamplaatjes: € 75,00 per uur (min. 1 uur).
- 25) Privatieve nabestelling sleutels en/of zenders : 15 euro administratiekost

**Betalingstermijnen – vervaldatum:**

vaste maandvoorschotten : 1ste van elke maand  
kwartaalvoorschot / provisie : 15 dagen na verzendingsdatum  
onkostenverdeling : 15 dagen na verzendingsdatum  
terugbetaling tegoed : min 21 dagen na opgave rekening en bij voldoende liquiditeit op rekening van de VME.

**Rappelprocedure :**

(12 euro administratiekost per rappel wordt aangerekend in de periodieke afrekeningen)

1<sup>ste</sup> rappel : vanaf 15 dagen na vervaldatum  
2<sup>de</sup> rappel : vanaf 30 dagen na vervaldatum  
3<sup>de</sup> rappel : vanaf 45 dagen na vervaldatum  
4<sup>de</sup> rappel : aangetekend door advocaat van de VME (+ kosten syndicus zie tarieflijst)

De termijnen kunnen afwijken wegens tijdelijke drukte.

*Mededeling voor de verenigingen die akkoord gingen om het beheer van de verzekeringspolissen via de syndicus te organiseren.  
EVARES BV is verbonden met BV Galle, Dejans & partners. De zaakvoerders zijn dezelfde. Galle, Dejans & partners BV is gevestigd in de Bakkerstraat 172 te 9200 Dendermonde en treedt op als onafhankelijk verzekeringsmakelaar.*