

Rubenslei 25, 2018 Antwerpen
0882117604

GDPR gevoelige data

Jaarlijkse algemene vergadering

30/03/2026 vanaf 18:00 - locatie: MAEK Hotel Antwerp Central

Aantal aanwezigen: 12
Totaal aanwezig aandelen: 628
62.8 %

Totaal aantal mede-eigenaars: 18
Totaal aandelen: 1000

Het quorum is behaald en de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

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

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

Agendapunten en stemming

1 Aanstellen voorzitter, secretaris en stemopnemers

Telling: 628 / 628 - 100 %
Ja: 628

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

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.

Aangezien er niet schriftelijk gestemd wordt, wordt er voorgesteld om geen stemopnemers aan te duiden.

2 Financieel overzicht - goedkeuring balans en afrekening(en) - bespreking budgetten (vast) werkingskapitaal en reservekapitaal - achterstallen

Telling: 628 / 628 - 100 %
Ja: 628

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De rekeningcommissaris -dhr. Janssen- heeft de boekhouding gecontroleerd op 9 maart 2026 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 2025 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 (voorziening werkkapitaal) te behouden op 22 €/aandeel.

De evolutie van het reservekapitaal wordt hieronder weergegeven:

Reservekapitaal vorige AV	23 590,83
Bijdrage 04/2025 - 06/2025	2 000,00
Bijdrage 07/2025 - 09/2025	2 000,00
Bijdrage 10/2025 - 12/2025	2 000,00
Intresten/bankkosten	<u>79,16</u>
Reservekapitaal einde boekjaar	29 669,99 euro

Er wordt voorgesteld om de driemaandelijke inbreng voor het reservekapitaal te behouden op 2 €/aandeel.

Op datum van de algemene vergadering is de afrekening van het boekjaar 2025 nog niet vervallen, waardoor er geen problematische achterstallen worden genoteerd.

3 Décharge RVM, rekeningcommissaris en syndicus

Telling: 628 / 628 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 628	Nee: 0	Onthouding: 0

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.

4 Verkiezing leden raad van mede-eigendom en aanstellen rekeningcommissaris

Telling: 628 / 628 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 628	Nee: 0	Onthouding: 0

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

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.

Dhr. Janssen wordt opnieuw verkozen als rekeningcommissaris.

5 Mandaat syndicus - beheerscontract EVARES BV - goedkeuring tarieflijst

Telling: 628 / 628 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 628	Nee: 0	Onthouding: 0

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.

De vaste administratiekosten bedragen € 45 per maand. Bijkomende administratie (vb: scanning, Peppol, briefwisseling, portkosten, etc.) wordt afzonderlijk in rekening gebracht.

Er wordt voorgesteld om de beheersovereenkomst te hernieuwen voor een periode van twee jaren. De tarieflijst wordt samen met de rappelprocedure gehecht aan de notulen van de algemene vergadering. Dit verslag geldt als addendum aan de overeenkomst.

6 Overzicht lopende juridische procedures – mandaat syndicus om in rechte op te treden

Telling: 628 / 628 - 100 %
Ja: 628

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

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

7 Evaluatie van de (leverings)contracten - nieuwe afvalregels containerophaling Stad Antwerpen

Telling: 628 / 628 - 100 %
Ja: 628

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De terugkerende diensten en leveringen van nutsvoorzieningen worden geëvalueerd aan de hand van het overzicht/evaluatie-rapport. De algemene vergadering geeft opnieuw de voorkeur aan een variabel energiecontract met een duurtijd van één jaar bij Engie.

In samenspraak met de raad van mede-eigendom werd beslist om het onderhoudscontract te beëindigen bij de firma 'De LIFT'. De liften worden vanaf 01/01/2026 opnieuw onderhouden door de firma KONE.

De aanwezigen worden geïnformeerd over de nieuwe regels van Stad Antwerpen (Diftar) m.b.t. de ophaling van de afvalcontainers. Er zal een afsluitbare container met chip gehuurd worden bij Stad Antwerpen.

Er worden geen opmerkingen geformuleerd waardoor er wordt voorgesteld om de huidige 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.

8 Verkoop conciërgewoning - goedkeuring ontwerp wijzigende akte

Telling: 628 / 628 - 100 %
Ja: 628

Meerderheid: 4/5
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Er wordt verwezen naar de notulen van de vorige algemene vergadering waarna het ontwerp van wijzigende akte (zonder coördinatie) wordt overlopen.

Alle mede-eigenaars gaan unaniem akkoord met de tekst die werd opgemaakt door notariaat Deckers.

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

Telling: 628 / 628 - 100 %
Ja: 628

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Het mandaat van de bestuurders van EVARES wordt -voor zover als nodig- opnieuw unaniem bevestigd. De syndicus zal de wijzigende akte en de akte met verkoopvoorwaarden ondertekenen op 1 april 2026.

10 Aanbieden/verkopende conciergewoning via Biddit - verkoopsvoorwaarden - instelprijs - biedingsperiode openbare veiling - mandaat RME ter aanvaarding bod (toewijzen verkoop)

Telling: 628 / 628 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 628

Nee: 0

Onthouding: 0

De conciergewoning zal te koop aangeboden worden via Biddit.

De biedingsperiode zal - onder voorbehoud van eventuele verlengingen- lopen van 04/05 t.e.m. 12/05.

De instelprijs wordt verlaagd naar € 90 000.

De raad van mede-eigendom wordt gemandateerd om de verkoopprijs (hoogste bod) al dan niet te aanvaarden.

11 Mandaat syndicus om de toekomstige verkoopopbrengst te plaatsen op het reservekapitaal van de VME na aftrek van de aktekosten

Telling: 628 / 628 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 628

Nee: 0

Onthouding: 0

De verkoopopbrengst zal -na aftrek van alle kosten- geboekt worden op het reservekapitaal van de VME.

12 Mandaat syndicus om in de toekomstige verkoopakte kwijting te verlenen voor ontvangst van de verkoopprijs op rekening van de VME

Telling: 628 / 628 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 628

Nee: 0

Onthouding: 0

13 Toekomstvisie (energetische) renovatiewerken (CV-installatie / schachtrenovatie / ...)

Telling: 628 / 628 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 628

Nee: 0

Onthouding: 0

De raad van mede-eigendom geeft toelichting bij de lange termijnplanning en het beheerplan dat ze hebben opgemaakt.

Volgende indicatieve richtprijzen (excl. BTW) worden besproken:

Nieuwe CV-installatie (ComTIS) = € 68 715,68

Renovatie schacht badkamers/toiletten A-appartementen (ComTIS) = € 20 957,11 zonder openen en dichten van schachten

Schilderen garage (Joan) = € 2 450

Schilderen traphal incl. liftdeuren (C-Paint) = € 16 373,49

Zonnepanelen (richtprijs WLB) = € 10 000 - € 22 500

Isolatie + renovatie achtergevel (richtprijs WLB) = € 428 460

Na bespreking wordt er voorgesteld om nog geen ingrijpende renovatiewerken te laten uitvoeren. Het agendapunt zal op de volgende jaarlijkse algemene vergadering opnieuw geagendeerd worden. Renovatiewerken kunnen dan ook verdeeld worden over 1 021 aandelen.

14 Diverse mededelingen

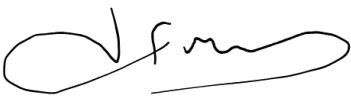
Er wordt gevraagd dat de vervangster van de poetsvrouw de mat in het inkomsas ook stofzuigt en onder de mat poetst.

Tot slot wordt er opgeroepen om de groenbak steeds te sluiten om geurhinder te vermijden.

Handtekeningen

De secretaris, syndicus, Louis GALLE voor EVARES bv

Voorzitter, dhr. Janssen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. GALLE', with a stylized, somewhat abstract flourish at the end.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Janssen', with a large, sweeping loop at the beginning and a horizontal line at the end.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stappaerts', with a large, sweeping loop at the beginning and a horizontal line at the end.

Dhr. Stappaerts

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Deprez', with a large, sweeping loop at the beginning and a horizontal line at the end.

Dhr. Deprez

Tarieflijst geldig vanaf 01/01/2026 – 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: € 25,00 /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: € 85,00 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 buiten kantooruren: 125 euro/uur + 35 euro verplaatsingskost.
- 12) Jaarlijkse indexatie van het beheerscontract vindt plaats op 1 januari volgens index der consumptieprijzen.
- 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 85 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 vaste administratiekosten: 35/45 €/maand. Bijkomende administratie (bijv. e-invoicing, scanning, Peppol, briefwisseling, etc.) worden afzonderlijk in rekening gebracht aan eenheidsprijzen: 0,5 €/scan en 4 €/brief)
- 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 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 – normale kopiewerken inbegrepen in maandelijks forfait): 0,5 euro/pagina (bijvoorbeeld basisaktes, lastenboeken, offertes...)
- 24) Plaatsen naamplaatjes: € 85,00 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^{ste} rappel : vanaf 15 dagen na vervaldatum

2^{de} rappel : vanaf 30 dagen na vervaldatum

3^{de} rappel : vanaf 45 dagen na vervaldatum

4^{de} 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.*