

Scaldia

Kerkstraat 2-Carnotstraat 165-167 -
2060 Antwerpen
KBO: 0851.510.738
Bank: BE28 0018 4592 1720 BIC: GEBABEBB



Syndic

Jurimmo BV

Mechelsesteenweg 34 bus 201
2018 Antwerpen
Tel: 03 230 68 84
BIV: 202.424

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 01-07-2025 om 18:30

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	21	Van totaal	39		
Aandelen aanwezig	5151	Van totaal	10000	Aandelen %	51.51%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Teken en aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Jurimmo BV, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige algemene vergadering.

1	Benoeming voorzitter algemene vergadering en bepalen van zijn opdracht	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.151	0	0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Mevr. [REDACTED] wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst, het verslag van de algemene vergadering en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

2	Aanstelling secretaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.151	0	0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Na rondvraag wordt Mevr. [REDACTED] verkozen als secretaris van de algemene vergadering en heeft als taak de aanwezigheidslijst en het verslag van de algemene vergadering te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo BV wordt aangesteld als notuleerder.

3	Bespreking verslag rekencommissaris en bespreking en goedkeuring financieel verslag van de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.151	0	0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Het verslag van de rekencommissaris en financieel verslag wordt besproken en goedgekeurd.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 2/6

Datum: 01-07-2025 om 18:30

4	Goedkeuring balans en afrekening	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De algemene vergadering keurt de balans, de afrekening van de afgelopen boekjaren en de individuele afrekeningen van de afgelopen boekjaren goed.
WORDT beslist dat de AV telkens plaats zullen vinden, vanaf heden, de tweede helft van April.

5	Kwijting te geven aan de rekencommissaris	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de rekencommissaris.

6	Aanstelling rekencommissaris	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Dhr. Alewaters wordt aangesteld als rekencommissaris.

7	Kwijting te geven aan de raad van mede-eigendom	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de raad van mede-eigendom.

8	Kwijting te geven aan de syndicus	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de syndicus.

9	Bevestiging van het mandaat van de syndicus - tekenen contract	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd voor een periode van 3 jaar.
Het beheersloon wordt aangepast naar 23 euro per appartement per maand, jaarlijks geïndexeerd.
De voorzitter tekent de syndicus-overeenkomst.

10	aanpassing RIO mbt procedure aanvragen laadpalen	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

oppassen met elektrische steps zeker als opladen

Pag.: 2/6

Datum: 01-07-2025 om 18:30

Geen laadpalen in het gebouw.

11	Bespreking juridische dossiers Lopende dossiers aangaande achterstanden eigenaars	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er zijn een aantal lopende dossiers van behoorlijke achterstallen.
De syndicus verwijst deze allemaal onverwijld naar het juridisch departement.

12	Bespreking lift adhv laatste keuring de liften dien buiten dienst gesteld te worden aangezien er asbest aanwezig is. Verwijdering Asbest	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus bespreekt de offerte van de lift naar aanleiding van de laatste keuring.
De syndicus legt aan de VME het belang uit van de werken aan de lift zodat deze ten alle tijden veilig gebruikt kan worden.

1. De algemene vergadering keurt de offerte goed. De syndicus zal 3 offertes en er wordt een schriftelijke bevraging gedaan met betrekking tot Asbest verwijdering liftschachten.

13	Voor gebouwen met publieke ruimte(s) van meer dan 500 m2 is de dekking voor objectieve aansprakelijkheid brand en ontploffing verplicht
-----------	---

Er is inderdaad meer dan 500 m2.

14	Bespreking evaluatie leveringscontracten	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Leveringscontracten worden behouden zoals ze heden zijn.

- verwarming: contract lopende bij Bondec
- lift: onderhoudscontract bij Ora.
- ruiming Lazerom (167)

De algemene vergadering gaat akkoord om mee opgenomen te worden in het raamcontract van Jurimmo en Engie.

14.1	Onderhoud schouwen bij niet-condenserende ketels	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-------------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voor een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, dient de schouw iedere twee jaar gekuist te worden. De algemene vergadering beslist hier een contract voor af te sluiten met de firma NIET van toepassing.

Datum: 01-07-2025 om 18:30

15	Volmachten inzake slechte betalers	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5151 van 5151	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende eigenaars. Bij niet betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekost van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de ook van de wanbetaler.

16	Bespreking en beslissing installatie rookmelders in gemeenschappelijke ruimtes met een technische installatie volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022			
-----------	--	--	--	--

Ten gevolge van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022 is het verplicht om rookmelders te installeren in alle gemeenschappelijke ruimtes waarin zich een technische installatie bevindt. Onder een technische installatie dient te worden verstaan: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw. Deze verplichting geldt voor elke verdieping waar zich een technische installatie bevindt, en niet enkel voor de kelderverdieping. Indien de VME niet conform is met deze wetgeving kan er geen conformiteitsattest voor verhuring worden afgeleverd en kan de woning als onbewoonbaar worden verklaard.

Deze verplichting vervalt voor de VME's die een automatische branddetectie-installatie met centrale hebben.

De VME geeft mandaat aan de syndicus om de nodige rookmelders in de technische ruimtes te laten installeren

OK is in orde.

17	Parlofonie Een aantal eigenaars hebben problemen met de parlofonie. In kaart brengen van de 'getroffen' eigenaars	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 75% **Besluit** Aangenomen

De parlofoon wordt vervangen door [REDACTED] Kerkstraat.
Het buiten-bord valt op de VME. de binnen toestellen zijn privé enkel Kerkstraat.

17.1	Herstelling Parlofoon Welk gebouw Wijze van financiering Aannemer	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-------------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

zie 17

18	Onderhoud gebouw huidige problematiek	Akkoord 5.151	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5151 van 5151 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

167 Glanzer moet vervangen worden door en ander bedrijf.
Er worden 3 offertes opgevraagd en verzonden naar de eigenaars van 167

Datum: 01-07-2025 om 18:30

KERKSTRAAT geen vuil meer dumpen in de kelder
165 tweewekelijks poetsen. (3 offertes opvragen schriftelijke bevraging)

19 **Varia**

Er mag NIET verhuist worden middels de lift.
De syndicus zal hierop streng toezien.
Elke verhuis moet aangevraagd worden bij de syndicus of deze worden onmiddellijk gestopt bij vaststelling.

20	Goedkeuren van de ontwerpbegroting	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.151	0	0
Telling	5151 van 5151	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De ontwerpbegroting wordt overhandigd, toegelicht en vervolgens goedgekeurd door de algemene vergadering.
Het werkkapitaal wordt bij gevolgd vastgelegd op € 96000 volgens huidige verdeelsleutel voor een jaarlijkse afrekening.
Het werkkapitaal wordt aangepast indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist en jaarlijks geïndexeerd.

21	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.151	0	0
Telling	5151 van 5151	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: Aanleg reservekapitaal
De algemene vergadering beslist om jaarlijks collectief 5% te sparen.

22	Verkiezing Raad van mede - eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.151	0	0
Telling	5151 van 5151	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Mevr. [REDACTED], Mevr. [REDACTED], Mevr. [REDACTED] worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.
De raad van mede-eigendom krijgt volmacht van de algemene vergadering om te beslissen over werken tot een maximum bedrag van 10.000 euro jaarlijks geïndexeerd.



VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/6

Datum: 01-07-2025 om 18:30

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

NOTA: er worden geen agendapunten meer opgevraagd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de Raad van Mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden (Art. 3.87, §3 BW).

Na voorlezing tekenen de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars voor akkoord met het verslag, de stemmingen en de genomen beslissingen.

MEDEDELING

In augustus wordt het water afgelaten voor herstellingen aan de radiatoren (kranen plaatsen) dit wordt samen gedaan met Bondec (pompen)

Pag.: 6/6