

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.: 1/7

Datum: 21-04-2026 om 18:15

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	22	Van totaal	39		
Aandelen aanwezig	5023	Van totaal	10000	Aandelen %	50.23%

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			
		5.023	0	0			
Telling	5023 van 5023	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Mijnheer [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			
		5.023	0	0			
Telling	5023 van 5023	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Na rondvraag wordt Mijnheer [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. Mevrouw [REDACTED] stemt tegen

Datum: 21-04-2026 om 18:15

3	Bespreking verslag rekencommissaris en bespreking en goedkeuring financieel verslag van de syndicus	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	------------------	-----------------	-----------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

- 3.1 Gezien de dramatische financiële situatie binnen het gebouw worden volgende zaken aangepast:
 Er zal vanaf mei 2026 maandelijks € 9.249 in totaal worden opvragen. Dat komt op € 110.988 op jaarbasis.
 Per appartement geeft dit het volgende resultaat:

Ingang Kerkstraat 2:

A appartementen: € 197 per maand

B appartementen: € 228 per maand

Ingang Carnotstraat 165:

C appartementen: € 241 per maand

D appartementen: € 170 per maand

Ingang Carnotstraat 167:

E appartementen: € 243

F appartementen: € 275 per maand

De winkels: € 225 per maand

Zie ook punt 17

4	Goedkeuring balans en afrekening	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	----------------------------------	------------------	-----------------	-----------------

Telling 5023 van 5023 **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.

5	Kwijting te geven aan de rekencommissaris	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	------------------	-----------------	-----------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Kwijting wordt gegeven aan de rekencommissaris.

6	Aanstelling rekencommissaris	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	------------------------------	------------------	-----------------	-----------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

...dt aangesteld als rekencommissaris.

Datum: 21-04-2026 om 18:15

7	Kwijting te geven aan de raad van mede-eigendom	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5023 van 5023	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 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5023 van 5023	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 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5023 van 5023	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

 Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd voor een periode van 3 jaar.
De voorzitter tekent de syndicusovereenkomst.

[REDACTED] stemt tegen evenals Mevr [REDACTED]

10	Bespreking juridische dossiers/ Achterstallen eigenaars / beslagnames	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5023 van 5023	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er zijn lopende juridische dossiers.

11	Bespreking lift adhv laatste keuring	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	5023 van 5023	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.

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

Dit werd goedgekeurd.

Datum: 21-04-2026 om 18:15

13	Volgens het algemeen reglement van elektrische installaties is de VME verplicht om een elektrische keuring uit te voeren om de 5 jaar	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

de syndicus doet het nodige

14	Bespreking evaluatie leveringscontracten	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **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
 "De algemene vergadering gaat akkoord om mee opgenomen te worden in het raamcontract van Jurimmo en Engie."

15	Bespreking en beslissing afsluiten externe polis rechtsbijstand (Euromex)	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering geeft de syndicus mandaat om een polis rechtsbijstand af te sluiten bij Euromex.

16	Volmachten inzake slechte betalers	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **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 VME.

17	Goedkeuren van de ontwerpbegroting	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De ontwerpbegroting wordt overhandigd, gezien de penabele situatie van het gebouw worden er GEEN extra kosten gemaakt die niet noodzakelijk zijn.
 Het werkkapitaal wordt bij-gevoegd vastgelegd conform de bijlage.
 Het werkkapitaal wordt aangepast indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist en jaarlijks geïndexeerd.

18	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Aanleg reservekapitaal

De algemene vergadering beslist om jaarlijks collectief 10% te sparen.

Datum: 21-04-2026 om 18:15

19	Bespreking en beslissing nieuwe wetgeving Asbest en de te nemen maatregelen	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering geeft de syndicus mandaat om een asbestinventaris te laten opstellen.

20	Bespreking en vraag naar de AV: Wat met de kosten in gebouw Carnotstraat 167. Wie moet wat betalen? Wat met de verzekering?	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus zal samen met de eigenaar (6°) verdiep een overzicht maken van de te verdelen kosten.
De syndicus kan momenteel niet akkoord gaan met de facturatie van Broods.

21	Maatregelen naar aanleiding van keuring OCB.	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 75% **Besluit** Aangenomen

De syndicus zal twee deuren laten plaatsen (nooddeuren)
Tevens worden alle opmerkingen weggewerkt.
De syndicus stuurt hiervoor de offertes door ter goedkeuring schriftelijke bevraging %.
De gemeenschap betaald deze deuren. [REDACTED] niet akkoord.

22	Bespreking sleutelplan Wie mag welke sleutel bezitten. (Syndicus)	Akkoord 5.023	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 5023 van 5023 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

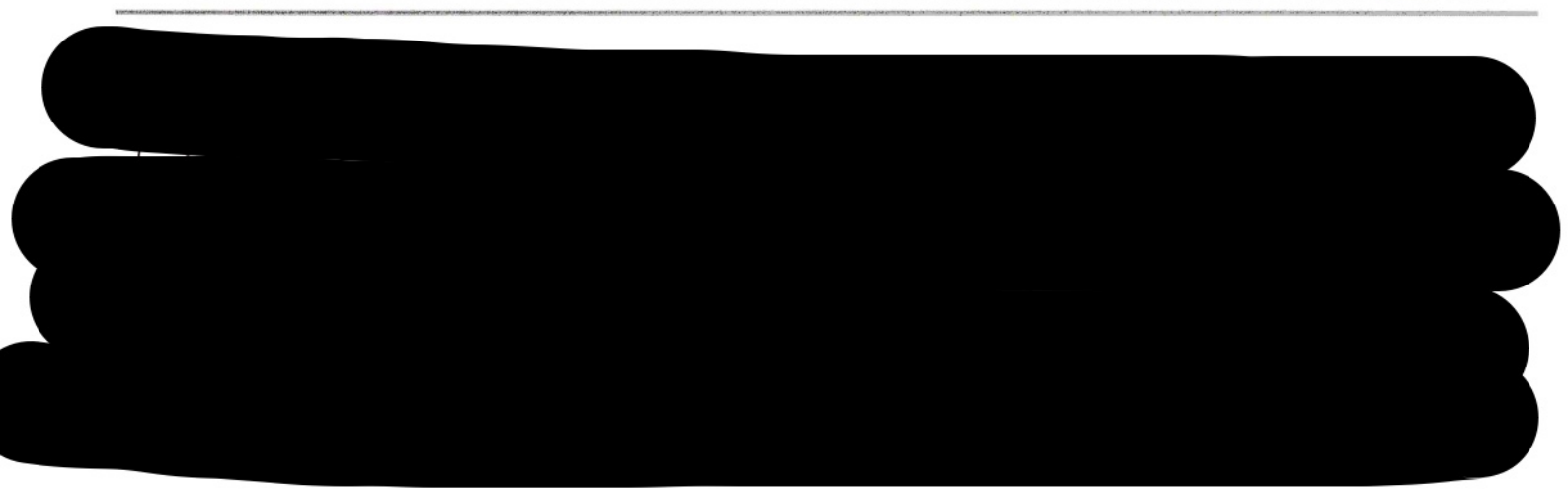
De AV beslist dat alle sleutels in het bezit van Mevr. [REDACTED] worden overhandigd aan de syndicus.

23	Bespreking relatie tav mede-bewoners naar aanleiding van een aantal incidenten binnen het gebouw. (Syndicus)
-----------	--

De syndicus zal hierover alle eigenaars aanschrijven.

24	Het bespreken van klachten omtrent huisdieren (geluid, geur, hygiëne) en het gezamenlijk komen tot afspraken om de woonomgeving te verbeteren met respect voor zowel de bewoners als de dieren. [REDACTED]
-----------	--

De syndicus zal hierover alle eigenaars aanschrijven.



Datum: 21-04-2026 om 18:15

24.1

Motivatie:

- Nadat ik bijna 2 jaar in het gebouw Carnotstraat 167 woon, is het mij opgevallen dat er geen concrete regels zijn opgenomen om problemen rond huisdieren op te lossen.
- Het onophoudelijk blaffen van honden bij afwezigheid van eigenaars tijdens alle uren van de dag en ook na 22:00 uur 's avonds. Wat het leven van de medebewoners grondig beïnvloedt (onmogelijk om te studeren, slapen, werken van thuis, .). Overmatig geblaf wordt vaak gedefinieerd als langer dan 3 tot 6 minuten onafgebroken lawaai. Er is hier zeker spraken van geluidshinder.
 - De indringende geur van urine in de gang.
 - Door het verkopen van appartementen wordt de kans groter dat er nog meer huisdieren in de gebouwen komen en dat zonder duidelijke afspraken er een mogelijkheid ontstaat om meer problemen.
 - Deze regels zijn niet enkel voor het welzijn van de bewoners, maar ook van de dieren. In het geval van overmatig blaffen, kan dit tot gezondheidsproblemen leiden bij honden.
- Voorstel tot besluitvorming:
- Vaststellen van nieuwe afspraken: beperking van aantal huisdieren, vastleggen wat wordt verstaan onder overmatig geblaf, richtlijnen i.v.m. overmatig geblaf, stilte vanaf 22:00 uur 's avonds.
 - Vastleggen van consequenties bij negeren van de vastgelegde afspraken: ingeval van het voortdurend negeren van de afspraken vastleggen dat de syndicus het mandaat krijgt om de huisdieren te verwijderen.
 - Afspraken vastleggen in de notulen.

Hond 6 ° verdiep Carnotstraat 167 wordt aangetekend aangeschreven evenals de 'eigenaar' 165 2 ° verdiep.
Alle eigenaars worden nogmaals gewezen op hun verantwoordelijkheden tav

25

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
5.023	0	0

Telling	5023 van 5023	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Mevr. [REDACTED] Dhr. [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, jaarlijks geïndexeerd.

Datum: 21-04-2026 om 18:15

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening