

Ondernemingsnummer VME: [REDACTED]
Datum AV: 06 mei 2025
Locatie AV: Insurea BV, Liersebaan 9 te Kontich
Aanvang AV: 18u00
Einde AV: 22u00

1. Notering van de aanwezigen en volmachtdragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 9 van de 17 eigenaars, 100 van de 180 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

2. Aanstelling bureau (volstreckte meerderheid)

Voorzitter: dhr. Celens
Secretaris: Syndicus, BV Insurea
Stemopnemer: dhr. Celens
Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 2024-2025 (volstreckte meerderheid)

De boekhouding wordt overlopen. Alle vragen en/of opmerkingen worden afdoende beantwoord. De rekencommissaris adviseert de mede-eigenaars om de boekhouding goed te keuren. De algemene vergadering geeft de goedkeuring. De algemene vergadering vraagt dat de juridische dienst van Insurea een rapport samenstelt van de wanbetaling, wat wordt meegedeeld aan de eigenaars. Ze vraagt om verdere juridische stappen te bekijken en geeft mandaat aan de syndicus om verdere stappen te ondernemen tegen de wanbetaler. Deze stappen zullen tegen gegrond bezwaar aan de eigenaars worden meegedeeld. Er wordt een BAV gevraagd in de laatste 15 dagen van september om de stand van zaken te bekijken en verdere stappen te bestemmen. Er wordt gevraagd dat de juridische dienst als voorbereiding van deze BAV een overzicht bezorgt aan de eigenaars waarin de verschillende opties (juridische stappen of andere) worden toegelicht.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

4. Bespreking en goedkeuring begroting 2025-2026 (volstreckte meerderheid)

De begroting wordt overlopen.
Huidige begroting: €29.000
Voorstel begroting 2024-2025: €30.000,00, met een verdeling volgens budget. De algemene vergadering gaat akkoord met het voorgestelde budget. Deze begroting wordt opgevraagd vanaf 01/06/2025.
Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

5. Bespreking en stemming verhoging waarborgfonds (volstreckte meerderheid)

De syndicus legt een verhoging van het waarborgfonds voor en licht toe waarom een waarborgfonds pertinent is. De algemene vergadering gaat akkoord met een verhoging van het waarborgfonds naar €9.000,00. Opgevraagd op 1/06/2025.
Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

6. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2024-2025 (volstrekte meerderheid)

De algemene vergadering verleent de kwijting.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

7. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2025-2026 (volstrekte meerderheid)

Joris Dircx stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het huidige boekjaar.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

8. Administratieve, technische en financiële kwijting aan de syndicus (volstrekte meerderheid)

De algemene vergadering verleent de kwijting. De eigenaars vragen dat de communicatie directer en vaker kan gebeuren.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

9. Reservekapitaal:

1. Stemming voorgesteld reservekapitaal (volstrekte meerderheid)

De algemene vergadering wenst €2.500,00 niet te sparen, verdeeld volgens quotiteiten.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

2. Stemming wettelijk minimum reservekapitaal (4/5de meerderheid)

Het minimum te sparen reservekapitaal is €1.250,00 verdeeld volgens de quotiteiten. De algemene vergadering wenst dit bedrag te sparen. Opgevraagd op 01/06/2025.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

10. Evaluatie vaste leveranciers

De syndicus geeft een overzicht van de huidige leveranciers:

Nutsleveranciers	Engie - Electrabel	Elektriciteit
Nutsleveranciers	Pidpa	Water
Ruimingswerken	Lierse Ruimingswerken BV	2 putten (september)
Schoonmaak	ABS NV Schoonmaak	Hnr. 1 + 3
Slotenmaker	Brett Beveiliging	
Tuinonderhoud	Jaron Swerts Tuinwerken	
Verzekeringsmaatschappij AG Insurance		Brandverzekering
Verzekeringsmaatschappij AG Insurance		BA
Verzekeringsmaatschappij Euromex NV		RB (module relaties)

Er zijn geen opmerkingen over vaste leveranciers.

11. Stemming uitgebreide rechtsbijstand euromex (volstrekte meerderheid)

Een Allrisk bij euromex 450 euro ipv module relaties 377. dus 4 euro per app/jaar meer. (voor achterstallen vanaf aanpassing).

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

12. Stemming inzake tuinonderhoud (volstrekte meerderheid)

De syndicus legt volgende offertes voor (ter vervanging van het huidige contract aan €2.600,00):

- De Tuinman: €2.400,00 excl. btw
- Segco Works: €4.548,00 excl. Btw

De algemene vergadering wenst het huidige contract te behouden.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

13. Bespreking en stemming inzake schoonmaak hnr. 5 (volstrekte meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt en wenst om de schoonmaak in eigen beheer te blijven doen voor hnr. 5.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

14. Bespreking lopende dossiers

1. Schilderwerken

De syndicus licht toe. Hernieuwde offerte is met 4% gestegen. De algemene vergadering bespreekt de herziene offerte en beslist deze werken uit te voeren en te financieren via het reservekapitaal.

De syndicus mag een elektricien aanstellen om 9 LED lampen (3 per ingang) te installeren. En om de huidige schakelaars te vervangen door een nieuwe drukknoppen, de offerte zal worden voorgelegd tegen bezwaar aan de Rekencommissaris ook hiervoor is financiering gewenst via het reservekapitaal.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

2. Werken Klusjeszoersel

Wij kregen bericht van de leverancier dat de opdracht wordt ingetrokken. Een offerte mag men niet lezen als een menukaart waar je een gerecht uit kiest, maar is wel te lezen als een totaalofferte. De hoofdvraag destijds was het schilderen van de traphallen, met eventueel als optie het vervangen van drukknoppen en/of verlichting. Onze algemene kosten (zoals onder meer transport, herstellen pleisterwerk, opkuis) zitten allemaal verwerkt in de hoofdprijs. Daarnaast, bij het vervangen van het binnenwerk van de drukknoppen is het onvermijdelijk dat het pleisterwerk beschadigd wordt. In de "totaalofferte" zat herstellen en herschilderen vervat.

Voor de omheining zat de leverancier zelf met een probleem. Het plaatsen van een omheining is iets wat deze niet alleen kan doen (moet minstens met 2 zijn), maar zijn collega is wegens gezondheidsproblemen voor onbepaalde tijd buiten strijd. Gaat echt om een lange periode waardoor dit jaar geen werken kunnen worden aangenomen. Deze offerte is wat hun betreft dan ook definitief vervallen. Ze bieden hiervoor hun excuses aan. De syndicus licht in waarom voorlopig geen bijkomende offertes worden opgevraagd. De syndicus raadt de VME aan om dit even te parkeren, en terug op te pikken op het moment dat er de financiële toestand van het gebouw is aangezuiverd.



Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

3. Herwaardering verzekering

De verzekeringsmakelaar gaf aan dat dit nog in aanvraag is. Dit wordt ingepland en zal ongeveer €1000 kosten.

4. Update spullen in gemene delen en uniforme vuilbakken

De algemene vergadering bespreekt dat dit wordt nageleefd. De algemene vergadering meldt dat er nog steeds wel rommel op de terrassen staat. De eigenaars wordt gevraagd om hun huurder(s) hier nogmaals op te wijzen en indien nodig de uniforme vuilbakken aan te kopen.

5. Fiber

Offertes werden goedgekeurd, de syndicus vraagt of deze reeds werden uitgevoerd gezien we niet op de hoogte werden gesteld. Dit is niet het geval, de syndicus contacteert proximus om dit zo snel mogelijk te laten uitvoeren.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

15. Bespreking en stemming inzake vernieuwing gemeenschappelijke leidingen (2/3e meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt. De afvoerleiding van hnr. 1 werden reeds als bewarende maatregel uitgevoerd gezien hier dringende problemen waren. De leverancier heeft verder onderzoek gedaan bij hnr. 3 en 5 en geeft aan dit nodig is voor hnr. 3 en dat deze dat voor dezelfde richtprijs te willen doen voor deze ingang (ongeveer €4.000,00, afhankelijk van mogelijk onvoorzieneheden).

De syndicus vraagt na of er vernieuwingswerken gewenst zijn zodanig de verzekering aangesproken kan worden aangaande de verhoogde vrijstelling van waterschadegevallen.

De algemene vergadering gaat daarmee akkoord. En wenst dat ook een camera inspectie gebeurt van de gemeenschappelijke afvoerleidingen van de keukens richting de verticale leiding. Op basis daarvan wordt een offerte ter vernieuwing opgevraagd voor de verouderde leidingen.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

16. Stemming plaatsing fietsenrek op het terras van kine (privatief) of met de gemeenschap. (2/3e meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt en geeft toestemming om een fietsenrek toe te laten op het terras van de kine (privatief) of voor de haag naast het gebouw. Deze mogen zelf beslissen waar het rek het beste komt, met een maximum van 4 fietsen.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

17. Bespreking en stemming aanpassing dakgoot boven hnr.1 (2/3e meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt. Dhr De Meester zal proberen dit probleem te verhelpen.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)



18. Stemming vervanging vergaarbak regenwaterafvoer (2/3e meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt. De vergaarbak van de regenwaterafvoer is te klein en slecht bevestigd. Het regenwater spat over de rand van de vergaarbak en loopt langs de gevel naar beneden. Dit kan op termijn problemen geven o.a. kapotte voegen, vochtige muren, schimmels. De algemene vergadering wenst een geschikte vergaarbak te laten monteren: contactpersoon voor uitleg opdracht: dhr De Meester.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

19. Stemming aanpassing verluchting beerput (2/3e meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt. De verluchting van de beerput steekt niet uit boven de dakrand. De gassen worden niet meegenomen met de opwaartse luchtstroom maar slaan neer langs de gevel. Het gevolg is dat wanneer ik het raam van de slaapkamer openzet de onaangename geur de woning binnenkomt. De algemene vergadering wenst de verluchtingsbuis te laten verhogen tot boven de dakrand, dit voor de drie putten.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

20. Bespreking rioleringswerken Gallo-Romeinenlaan

1. Bespreking en stemming inzake te ondernemen acties (2/3e meerderheid)

De algemene vergadering bespreekt. Er staan rioleringswerken gepland in de Gallo Romeinenlaan. Typisch bij dergelijke werken is dat kelders daarna met wateroverlast kampen omdat de buizen van de riolering nieuw zijn en geen grondwater meer afvoeren. Idealiter laten we dit op voorhand al nakijken om daarna problemen te voorkomen. De exacte timing van de werken zijn nog niet gekend.

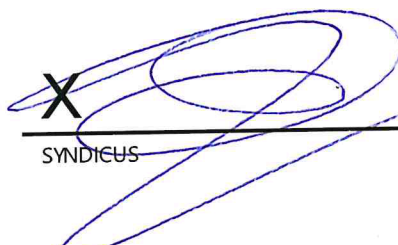
De algemene vergadering zal de syndicus op de hoogte houden als er nieuws wordt gedeeld vanuit Kontich.

Stemming: Unaniem akkoord

- Ja: 100,00% (100)
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

21. Varia

Na lezing van de notulen worden deze ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de vergadering en alle nog aanwezige mede-eigenaars.


X
SYNDICUS


X
VOORZITTER

