



**VME E. De Coussemakerstraat 1 (Res. Galgenweel D)**

Edmond De Coussemakerstraat 1  
2050 Antwerpen  
0850.484.320  
Bank: BE96 7310 5029 7505 BIC: KREDBEBB

**Beveko BV**

Berchemboslaan 28A  
2600 Berchem  
Tel: 03/440.38.44  
BIV: 510.150

## **Verslag Algemene Vergadering d.d. 16-10-2023**

*Datum: maandag 16-10-2023 Tijdstip: 18:00 U  
Locatie: Zaal SAC Hanegraefstraat 5 Antwerpen*

**0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

Om 18.00 uur zijn er 32 van de 46 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 9977 / 11985 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

**1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering**

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Dircken als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering.

De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

## **2 Bespreking financiële situatie**

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/6/2023

- Balans:

		Debet	Credit
400000	Mede-eigenaars	23.219,87	
410000	Reservekapitaal		35.281,99
410004	Reserve – energiefonds (WK)		20.341,75
410100	Werkkapitaal		32.000,10
440000	Leveranciers		7.004,77
440901	Borg badges		100,00
440902	Afronding		4,58
440903	Voorraad badges	100,20	
499000	Wachtrekening		227,01
550003	Zichtrekening KBC	20.014,39	
550022	Spaarrekening KBC	51.625,74	
		<b>94.960,20</b>	<b>94.960,20</b>

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale jaaruitgave 1/7/2022 – 30/6/2023: € 125.454,44

Waarvan buitengewoon:

- Allerlei grote werken € 10.998,68
- Zonnepanelen € 5.000,00
- Tussenkost RK € -17.216,27
- Aangroei RK € 16.000,00

### **2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure**

#### **2.1.1 Achterstallen :**

Volgende achterstallen worden genoteerd : NIHIL

#### **2.1.2 Achterstallenprocedure :**

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijke/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de

wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

## **2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen**

De syndicus overloopt de leveringsovereenkomsten, zijnde:

<i>Engie:</i>	<i>Levering gas en elektriciteit</i>
<i>Omniservice</i>	<i>Schoonmaak gemeenschappelijke delen</i>
<i>ISTA:</i>	<i>Huur warmtemeters</i>
<i>ORA liften:</i>	<i>Onderhoud liften</i>
<i>ATK:</i>	<i>Controle liften</i>
<i>Ansul:</i>	<i>Onderhoud brandblussers</i>
<i>Bondec</i>	<i>Onderhoud centrale verwarming</i>
<i>Tormax</i>	<i>Jaarlijks onderhoud schuifdeuren</i>

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

## **2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans**

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen tot en met 30/6/2023 zoals hierboven besproken goed.

## **2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures**

NIHIL

## **3 Kwijting Syndicus**

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

#### **4 Kwijting Raad van Mede-eigendom**

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom

#### **5 Kwijting commissaris**

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

#### **6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel**

De samenstelling van een raad van mede-eigendom is wettelijk (wet op mede-eigendom) en statutair verplicht, daar het gebouw meer dan 20 appartementen bevat, met uitzondering van kelders en garages.

*\* De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom:*

- Verbeke Werner
- Emile Dircken

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

De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

De algemene vergadering beslist unaniem om de onkostenvergoeding als lid van de raad van mede-eigendom te bepalen op 330,00 euro / kwartaal / lid van de raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist unaniem om een dubbele handtekening bevoegdheid te verlenen aan de leden van de rvm, op de rekeningen van de vme, om steeds, samen met de syndicus te tekenen (steeds 1 lid rvm + syndicus)

#### **7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen**

*\* De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen:*

- Verbeke Werner
- Tom Maes (hulp commissaris)

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

### **8 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst**

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

### **9 Bespreking en goedkeuring voor uitvoering opmaak asbestattest gemene delen (verplicht vanaf 01/01/2025) - Financiering**

Voor de gemeenschappelijke delen geldt de verplichting voor opmaak van een asbestattest vanaf 1/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

Vanaf 2025 zal je zowel het attest voor het appartement zelf als het attest voor het gebouw aan een koper moeten overhandigen en breiden dus ook de vermeldingen in de onderhandse verkoopovereenkomst uit.

De verplichting van het asbestattest is niet van toepassing op panden met een bouwjaar vanaf 2001 en recenter. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt het jaar van opname in het kadaster als bouwjaar.

Belangrijk: de verplichtingen zijn niet beperkt tot residentieel vastgoed! Ze gelden ook voor winkels, horeca, kantoren, industriegebouwen, ...

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen. De syndicus zal een firma aanstellen.

### **10 Toelichting NIEUW rookmeldersdecreet gemeenschappelijke delen va 18-2-2023 - Verplichte plaatsing rookmelder op elke verdieping op de overlopen**

Op 14 oktober 2022 keurde de Vlaamse Regering een Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) goed dat de rookmelderverplichting wijzigt. Het BVR werd op 8 februari 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad afgelopen zaterdag (18/02/2023) in werking.

Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 3.1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

In deze paragraaf wordt verstaan onder technische installatie: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw."Voorbeelden van technische installaties in deze context zijn: zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen, liftmachines, airco's, ventilatie-units, verwarmingsketels, boilers, waterverzachters, enzoverder.

Zijn in deze context geen technische installaties: gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder."

N.a.v. van de nieuwe wettelijke verplichting i.v.m. rookmelders in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, werden op 11/08/2023 rookmelders geplaatst in de kelder en op alle overlopen van de verschillende verdiepingen. Deze rookmelders staan in verbinding met elkaar zodat bij onheil op één van de verdiepingen alle rookmelders zullen afgaan.

### **11 Bekrchtiging RIO - wettelijk gedeelte - 15 daagse periode**

Sinds 01/01/2019 is de opmaak van een reglement van inwendige orde verplicht voor elke vme, hetwelk onderdeel mag uitmaken van een onderhandse akte.

Het reglement van inwendige orde bevat minstens:

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c).
- De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De algemene vergadering bekrachtigd met unanimitieit het bestaande reglement van inwendige orde en besluit om de 15-daagse periode de bepalen / behouden op de **laatste twee weken van de maand oktober**.

#### **11.1 Bespreking en stemming bepaling bedrag van mededinging en opname in RIO**

De algemene vergadering dient met 2/3de meerderheid te besluiten over de grootorde van het bedrag vanaf hetwelk medediging verplicht is. Dit impliceert het bekomen van meerdere kostenramingen o.b.v. een vooraf opgemaakt bestek.

De algemene vergadering besluit met unanimitieit om het bedrag van mededinging te bepalen op 10.000,00 euro

### **12 Fietsenberging – opruimactie**

Er wordt gevraagd om fietsen die niet gebruikt worden, zeker weg te nemen uit de fietsenstalling zodoende plaats wordt gecreëerd. Werner Verbeke zal een foto nemen en een algemene mail rondzenden hieromtrent.

### **13 Overlast van sigarettenpeuken zowel vooraan aan onze inkom als t.h.v. tuintjes gelijkvloers bewoners**

Er wordt verzocht om zeker geen peuken ter hoogte van de ingang achter te laten of in de goot voor het gebouw.

Er mogen zeker geen peuken naar beneden gesmeten worden, mede in functie van brandgevaar.

#### **14 Bespreking om met verloop van tijd de gang van het gelijkvloers (kurkbekleding) eens onder handen te nemen**

Er is een voorstel om eventueel kunststof panelen met isolatie te plaatsen over de kurk in de inkomhal.

De algemene vergadering beslist unaniem om prijs te vragen, voor de plaatsing van kunststof panelen over de kurk.

#### **15 Evaluatie prijs tuinonderhoud na vernieuwing tuinzone zijkant**

De algemene vergadering beslist te verzoeken aan de syndicus van het Galgenwielcomplex, om de planning van ACG te bekomen, zodoende de werkzaamheden kunnen worden opgevolgd en eventuele opmerking van de bewoners aan de verantwoordelijke kunnen worden overgemaakt.

#### **16 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal**

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2023-2024 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	€ 98.760,00
Buitengewone uitgaven:	€ 16.000,00
Totaal	€ 114.760,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

##### - Werkkapitaal:

De permanente provisie werkkapitaal bedraagt momenteel € 32.000,00 cfr. de balans.

Er is een bijkomende provisie werkkapitaal per 30/6/2023, specifiek voor de energiekosten, ten bedrage van € 20.341,75 cfr de balans.

De algemene vergadering beslist unaniem om hiermee akkoord te gaan.

##### Reservekapitaal:

Het reservekapitaal per 30/06/2023 zoals opgenomen op de balans bedraagt: € 35.281,99

De algemene vergadering beslist unaniem om € 4.000,00 per kwartaal op te vragen als aangroei reservekapitaal. Deze provisie wordt opgevraagd / verrekend bij opmaak van de individuele kwartaalafrekeningen en wordt verrekend over de quotiteiten (11.985 aandelen).

## 17 Allerlei

### 17.1 losliggende tegel aan de inkom

De opdracht voor herstel is gegeven via de syndicus van het Galgenwielcomplex.

### 17.2 Zwerfkatten op de esplanade


Mevr. Lamot heeft met Stad Antwerpen contact opgenomen met melding van 3 zwerfkatten, met verzoek tot ophaling.

*Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 19.30 U.*

*Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.*

*De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.*

*De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.*

  
E. DIRCKEN





### **VME E. De Coussemakerstraat 1 (Res. Galgenweel D)**

Edmond De Coussemakerstraat 1  
2050 Antwerpen  
0850.484.320  
Bank: BE96 7310 5029 7505 BIC: KREDBEBB

### **Beveko BV**

Berchemboslaan 28A  
2600 Berchem  
Tel: 03/440.38.44  
BIV: 510.150

## **Verslag Algemene Vergadering d.d. 21-10-2024**

*Datum: maandag 21-10-2024 Tijdstip: 18:00  
Locatie: Zaal SAC Hanegraefstraat 5 Antwerpen*

### **0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

Om 18.00 uur zijn er 32 van de 47 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 9.954 / 11.985 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

### **1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering**

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Verbeke Werner als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

## **2 Bespreking financiële situatie**

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/6/2024.

### **- Balans:**

<b>Omschrijving</b>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>
400000 Mede-eigenaars	17.722,36	
410000 Reservekapitaal		37.436,46
410004 Reserve - energiefonds		20.341,75
410100 Werkkapitaal		32.000,10
440000 Leveranciers		8.687,57
440901 Borg badges		110,00
440902 Afronding		4,47
440903 Voorraad badges	93,52	
499000 Wachtrekening		228,38
550003 Zichtrekening KBC	27.139,73	
550022 Spaarrekening KBC	53.853,12	
	<b>98.808,73</b>	<b>98.808,73</b>

### **- Afrekening:**

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale jaaruitgave 1/7/2023 – 30/6/2024: € 94.343,44

Waarvan buitengewoon:

- Asbestinventaris	€ 810,70
- Zonnepanelen	€ 13.972,80
- Tussenkost RK	€ -13.972,80
- Aangroei RK	€ 16.000,00

## **2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure**

### **2.1.1 Achterstallen :**

Volgende achterstallen worden genoteerd NIHIL

### **2.1.2 Achterstallenprocedure :**

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 15 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (18 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (119 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

## **2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen**

De syndicus overloopt de leveringsovereenkomsten, zijnde:

<i>Engie:</i>	<i>Levering gas en elektriciteit</i>
<i>Omniservice</i>	<i>Schoonmaak gemeenschappelijke delen</i>
<i>ISTA:</i>	<i>Huur warmtemeters</i>
<i>ORA liften:</i>	<i>Onderhoud liften</i>
<i>ATK:</i>	<i>Controle liften</i>
<i>Ansul:</i>	<i>Onderhoud brandblussers</i>
<i>Bondec</i>	<i>Onderhoud centrale verwarming</i>
<i>Tormax</i>	<i>Jaarlijks onderhoud schuifdeuren</i>

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

### **2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans**

Werner Verbeke geeft de nodige toelichting aan de hand van verschillende tabellen.

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen per 30/6/2024 zoals hierboven besproken goed.

### **2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures**

NIHIL

### **3 Kwijting Syndicus**

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

### **4 Kwijting Raad van Mede-eigendom**

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom

### **5 Kwijting commissaris**

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

### **6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel**

De samenstelling van een raad van mede-eigendom is wettelijk (wet op mede-eigendom) en statutair verplicht, daar het gebouw meer dan 20 appartementen bevat, met uitzondering van kelders en garages.

*\* De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom:*

- Verbeke Werner
- Emile Dircken (enkel ifv de dubbele handtekening bevoegdheid in noodgevallen)

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

De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

De algemene vergadering beslist unaniem om de onkostenvergoeding als lid van de raad van mede-eigendom te bepalen op 660,00 euro voor de raad van mede-eigendom, intern te verdelen.

De algemene vergadering beslist unaniem om een dubbele handtekening bevoegdheid te verlenen aan de leden van de rvm, op de rekeningen van de vme, om steeds, samen met de syndicus te tekenen (steeds 1 lid rvm + syndicus)

## **7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen**

*\* De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen:*

- Verbeke Werner

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

## **8 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst**

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

## **9 Stemming goedkeuring offerte bekleding wanden gang gelijkvloers inkomhal - Financiering**

*Prijzen excl. BTW*

Offerte Aydo Deco

	<b>Omschrijving</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Totaal</b>	<b>Btw</b>
23x	Marmerplaten 260x122	€ 89,00	€ 2.047,00	0% <sup>1</sup>
46x	Montagekit	€ 7,40	€ 340,40	0% <sup>1</sup>
10 x	binnenhoekprofielen	€ 16,49	€ 164,90	0% <sup>1</sup>
8 x	buitenhoek profielen	€ 16,49	€ 131,92	0% <sup>1</sup>
1 x	montagekosten	€ 1.900,00	€ 1.900,00	0% <sup>1</sup>
1 x	bezorgkosten	€ 39,95	€ 39,95	0% <sup>1</sup>
		<b>Subtotaal</b>	<b>€ 4.624,17</b>	

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan.

De algemene vergadering beslist unaniem om een mandaat te verlenen aan de rvm leden voor de keuze van het type en uitvoeringswijze.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze kost te financieren via het reservekapitaal.

## **10 Uitvoering mosbehandeling noordzijde gebouw D - Financiering**

*Prijzen excl. BTW*

Offerte Aqua Vitalis

Stoom behandeling van de aangewezen gevel met behulp van een hoogwerker alsook het reinigen van de ramen voor een zorgeloze oplevering

Prijs 3.815,00

Plaatsen van de nano-coating in twee lagen zorgt voor een waterafstotende gevel en terraskanten en biedt bescherming tegen anorganisch en organisch vuil (10 jarige werking)

Prijs 2.785,00

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan, incl. de optie voor de nano coating.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze kost te financieren via het reservekapitaal.

## **11 In-en uitschakelen verwarming in de zomerperiode blokken D en E: bepaling regelgeving dat de data kunnen aangepast worden op schriftelijk verzoek van minstens 25 appartementen**

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan.

Zonder uitzonderlijke omstandigheden, gaat de cv installatie uit op 1/6/2024 en gaat deze terug aan op 1/10/2024.

## **12 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal**

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	€ 87.030,00
Buitengewone uitgaven:	€ <u>21.000,00</u>

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

- Werkkapitaal:

De permanente provisie werkkapitaal bedraagt momenteel € 32.000,00 cfr. de balans.

Er is nog een bijkomende provisie werkkapitaal specifiek voor de energiekosten, ten bedrage van € 20.341,75 cfr de balans.

De algemene vergadering beslist unaniem om hiermee akkoord te gaan.

Reservekapitaal:

Het reservekapitaal per 30/06/2024 zoals opgenomen op de balans bedraagt: € 37.436,46

De algemene vergadering beslist unaniem om € 4.000,00 per kwartaal op te vragen als aangroei reservekapitaal. Deze provisie wordt opgevraagd / verrekend bij opmaak van de individuele kwartaalafrekeningen en wordt verrekend over de quotiteiten (11.985 aandelen).

**13 Allerlei**

Camerasysteem: Werner Verbeke vraagt een update van het camerasysteem gelet de beelden onduidelijk worden en dergelijke. De vraag is voor nieuwe camera's met een grotere hoek i.f.v. veiligheid. De algemene vergadering is hiermee akkoord.

*Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 20.00 U.*

*Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.*

*De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.*

*De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.*



**VME E. De Coussemakerstraat 1 (Res. Galgenweel D)**

Edmond De Coussemakerstraat 1  
2050 Antwerpen  
0850.484.320  
Bank: BE96 7310 5029 7505 BIC: KREDBEBB

Syndicus

**Beveko BV**

Berchemboslaan 28A  
2600 Berchem  
Tel: 03/440.38.44  
BIV: 510.150

**Verlag Algemene Vergadering 13/10/2025**

*Datum: maandag 13-10-2025 Tijdstip: 18:00 U*  
*Locatie: Sint Anneke Centrum Hanegraefstraat 5 Antwerpen*

**0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

Om 18.00 uur zijn er 30 van de 47 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 9.636 / 11.985 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

**1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering**

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Edde De Bleser als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

## 2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/6/2025.

### - Balans:

<b>BALANS</b>		
Afrek. 01.04.2025 - 30.06.2025 - Res. Galg D		
Periode 01/04/2025 - 30/06/2025		
Opgemaakt: 25 juli 2025		Afdrukdat.: 25/07/2025
Omschrijving	Debet	Credit
400000 Mede-eigenaars	27.897,95	
410000 Reservekapitaal		49.371,31
410004 Reserve - energiefonds		20.341,75
410100 Werkkapitaal		32.000,10
440000 Leveranciers		6.312,14
440901 Borg badges		110,00
440902 Afronding		6,09
440903 Voorraad badges	93,52	
550003 Zichtrekening KBC	19.111,95	
550022 Spaarrekening KBC	61.037,97	
	<b>108.141,39</b>	<b>108.141,39</b>

### - Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale jaaruitgave 1/7/2024 – 30/6/2025: € 102.437,58

Waarvan buitengewoon:

- Verwijderen mos op daken € 807,93
- Vervangen putdeksel € 842,70
- Rookdetectoren € 2.003,40
- Camera's € 2.046,70
- Coating gevel € 6.996,00
  
- Tussenkost RK € - 9.042,70
- Aangroei RK € 16.000,00

## 2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

### 2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd: NIHIL

### 2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin

ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 15,47 € administratie kosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (30,95 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (154,74 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

## **2.2 Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures**

Volgende juridische procedures zijn hangende : NIHIL

## **2.3 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen**

De syndicus overloopt de leveringsovereenkomsten, zijnde:

<i>Engie:</i>	<i>Levering elektriciteit</i>
<i>Elindus</i>	<i>Levering gas</i>
<i>Omniservice</i>	<i>Schoonmaak gemeenschappelijke delen</i>
<i>ISTA:</i>	<i>Huur warmtemeters</i>
<i>ORA liften:</i>	<i>Onderhoud liften</i>
<i>ATK:</i>	<i>Controle liften</i>



De algemene vergadering beslist unaniem om de onkostenvergoeding als lid van de raad van mede-eigendom te bepalen op 660,00 euro voor de raad van mede-eigendom, intern te verdelen.

De algemene vergadering beslist unaniem om een dubbele handtekening bevoegdheid te verlenen aan de leden van de r.v.m, op de rekeningen van de v.m.e., om steeds, samen met de syndicus te tekenen (steeds 1 lid r.v.m. + syndicus)

## **7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen**

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen:

- Verbeke Werner

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

## **8 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus voor een periode van 1 jaar en 3 maanden + ondertekening beheersovereenkomst**

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko BV voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

## **9 Toelichting nieuwe GDPR overeenkomst VME + verlenen mandaat voorzitter AV voor ondertekening**

De vereniging van mede-eigenaars is een organisatie met rechtspersoonlijkheid, dewelke op regelmatige basis persoonsgegevens verwerkt / laat verwerken. Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. De vme valt sinds 25/5/2018 ook onder de GDPR wetgeving.

In het kader van de GDPR wordt de syndicus aanzien als verwerker gezien deze in naam en voor rekening van de VME, als diens orgaan, bepaalde taken dient uit te voeren dewelke leiden tot een verwerking van persoonsgegevens.

In het kader van de verdere samenwerking tussen de syndicus en de vme is een update van de verwerkingsovereenkomst noodzakelijk. Deze verwerkingsovereenkomst, verplicht onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of GDPR), regelt hoe de syndicus als dienstverlener omgaat met de persoonsgegevens van mede-eigenaars, bewoners en betrokkenen.

Waarom deze update noodzakelijk is

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

#### 1. Actualisatie aan wetgeving

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

#### 2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

#### 3. Sterkere focus op cybersecurity

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

#### 4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

#### 5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

#### Administratieve kost van aanpassing

Voor het verwerken, formaliseren en registreren van deze vernieuwde GDPR-verwerkingsovereenkomst, rekent de syndicus een eenmalige kost aan van 85 euro per VME. Deze forfaitaire vergoeding dekt de juridische actualisatie, interne administratieve verwerking én de opname van de overeenkomst in het VME-dossier.

De algemene vergadering bekrachtigt de aangepaste GDPR overeenkomst en verleent een mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering voor de ondertekening van de overeenkomst namens de vme.

### **10 Stemming voor goedkeuring plaatsing badgereader op de buitenste schuifdeur zodat deze 's nachts op slot kan - Financiering**

*Prijzen excl. BTW*

#### Offerte Tormax

Installeren MCU lock en tijds klok en programmeren tijds klok. Aansluiten contact badge (geplaatst door Parlefoonservice)

Prijs: € 1.094,91 excl. BTW.

#### Offerte Parlofoonservice

Bestaande uit lezer + voeding, aangesloten aan de bestaande elektrische deuropener + noodbatterij

Prijs: € 1.155,00 incl. 6% BTW.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken goed te keuren.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

### **11 Teruggave kapitaal energiefonds werkkapitaal aan de eigenaars**

Het werkkapitaal energiefonds (reserve werkkapitaal) bedraagt: € 20.341,65.

Dit werd destijds opgevraagd gelet de stijgende gasprijzen, teneinde te allen tijde voldoende middelen op rekening van de vme te hebben.

De algemene vergadering beslist unaniem om het werkkapitaal (reserve energiefonds) ten bedrage van 20.341,65 euro terug te betalen aan de eigenaars. De verwerking zal gebeuren bij de eerst volgende kwartaal afrekening.

### **12 Stemming goedkeuring voor toelating plaatsing airco installatie met buiten unit op het terras**

De vraag werd gesteld door een van de eigenaars. De kosten zijn volledige van privatieve aard. Er wordt toegelicht dat de vraag wordt gesteld onder voorbehoud dat er met degelijke toestellen wordt gewerkt die weinig decibels produceren.

De algemene vergadering beslist unaniem om de plaatsing van airco installaties met buiten unit op de terrassen niet goed te keuren.

Er is wel goedkeuring voor de plaatsing van airco units met buiten unit voor de dakappartementen en de gelijkvloers appartementen met tuin. Dit gelet de situatie hier anders is en hier geen hinder kan ondervonden worden voor de andere bewoners.

De syndicus zal de eigenaar van 2B contacteren inzake de plaatsing van een airco met buitenunit, zonder goedkeuring van de vme.

### **13 Stemming goedkeuring aangepaste offerte plaatsing panelen / tegels muren inkomhal - Financiering**

*Prijzen excl. BTW*

#### **Offerte Lans Bouwwerken**

Leveren en plaatsen van Aqua Step SPC panelen inclusief afkitten hoeken en deurranden

Panelen kunnen gekozen worden in de bijgeleverde brochure (enkel te kiezen uit de STONE en RAL COLOURS. Bij STONE LUXURY en WOOD zal er een meerprijs worden aangerekend van 8€/m<sup>2</sup> extra)

Prijs: € 9.109,12

#### **Offerte AZ Constructions**

Verwijderen en afvoeren van bestaande beplating en lijmresten met een decapant

Aankoop en levering van tegels aan 65,- per m<sup>2</sup> - Aan te kopen bij Alpha Red

Plaatsing Tegels

Prijs: € 18.393,60

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van Lans Bouwwerken goed te keuren.

Dit onder voorbehoud dat Lans bouwwerken bevestigt dat de huidige kurk kan blijven dienen als goede ondergrond..

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

## **14 Stemming voor behandeling gevel westkant gebouw volgens offerte Aqua vitalis - Financiering**

*Prijzen excl. BTW*

### **Offerte Aquavitalis**

#### Offerte

Offertenummer 000707	Prijs
<b><u>Stoom behandeling</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stoom behandeling van de ganse zijgevel</li><li>• <b>Deze werken worden uitgevoerd met behulp van een hoogwerker</b></li></ul>	€ 2835,00euro
<b><u>Protect Stone&amp;Concrete</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plaatsen van onze tienjarige werkende impregneermiddel</li><li>• Plaatsing in twee lagen nat-op-nat voor een uiterste dekking</li><li>• Dekking tegen vocht, organisch&amp;atmosferische bevulling.</li></ul>	€ 1745,00euro

Alle materialen en onkosten zijn inclusief, exclusief 6% BTW als het gebouw ouder is dan tien jaar.

Prijs: € 4.580,00

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken goed te keuren.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

## **15 Bespreking tuinonderhoud**

De syndicus licht toe: Dit punt dient besproken worden via het Galgenweelcomplex, gelet dit een onderdeel is van de gemeenschappelijke delen van het complex.

Er zijn klachten over de bladeren die te lang blijven liggen. Werner Verbeke meldt dat er zeker met bladblazers wordt gewerkt door ACG. Werner Verbeke zal deze opmerking opnemen met de verantwoordelijken van het complex.

## **16 Reglement van interne orde: Sigaretten peuken**

Er is opnieuw een nota uitgehangen. Het is verboden sigaretten naar beneden te gooien of achter te laten in de gemeenschappelijke delen. Dit ook vanwege brandveiligheid.

## **17 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal**

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	€ 87.000,00
Buitengewone uitgaven:	€ <u>20.000,00</u>

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

### **- Werkkapitaal:**

De permanente provisie werkkapitaal bedraagt momenteel € 32.000,00 cfr. de balans.

Er is nog een bijkomende provisie werkkapitaal specifiek voor de energiekosten, ten bedrage van € 20.341,75 cfr. de balans. -> Zie voorgaande beslissing AV voor teruggave van het werkkapitaal energiefonds.

De algemene vergadering beslist unaniem om hiermee akkoord te gaan.

### **Reservekapitaal:**

Het reservekapitaal per 30/06/2025 zoals opgenomen op de balans bedraagt: € 49.371,31

De algemene vergadering beslist unaniem om € 4.000,00 per kwartaal op te vragen als aangroei reservekapitaal. Deze provisie wordt opgevraagd / verrekend bij opmaak van de individuele kwartaalafrekeningen en wordt verrekend over de quotiteiten (11.985 aandelen).