



**ALGEMEEN
BEHEER 2.0**

Italiëlei 221, 2000 Antwerpen
Tel: 03 254 29 31
BIV: 202172

Antwerpen, 01 april 2026

Betreft: Ref: FB - Mededelingen conform artikel 3.94. §1 en/of §2 - ITALIELEI 149 - COLART R.

ITALIELEI 149 (Ond. nr.: 0850.533.513)

Mededelingen conform artikel 3.94. Overdracht van een kavel , verkoop kavel(s)

Onderstaand vindt u de door u gevraagde informatie :

1. Het werkkapitaal bedraagt **97.500 euro**, het reservekapitaal bedraagt **104.265,37 euro**. Er is tevens een vast werkingskapitaal aanwezig ten bedrage van **0 euro**. De verkoper zal zijn aandeel hierin na de verkoop terugkrijgen terwijl de verwerver van het kavel verplicht zal zijn dit aandeel te storten op de zichtrekening van de VME. Gelieve de potentiële koper hier ook over in te lichten.
2. De achterstallen van de overdrager omvatten :
 - A. De **kosten** voor **deze** mededeling van de vereiste informatie opgesteld door de syndicus bedraagt **351 euro**; waarvan u in bijlage van deze inlichtingen een factuur kan terugvinden. Gelieve dit te willen storten op rekeningnummer van **Algemeen Beheer 2.0** zijnde: **BE53 7390 1621 3953** met als **referentie 2026844-7238**.
 - B. De **achterstallen** tegenover de **VME** bedragen op datum van **01-04-2026** een bedrag van **8083.97 euro**. Gelieve dit bedrag te storten op het rekeningnummer van de **VME: BE73 7360 2201 8660**
3. De algemene vergadering d.d. 5/11/2025 heeft besloten tot het oproepen van kapitaal inbreng in het reservefonds voor een totaal bedrag van **2.500 euro** op te vragen per kwartaal.
4. Er zijn geen hangende gerechtelijke dossiers.
5. In bijlage vindt u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaar en de afrekeningen van de laatste twee jaar.
Aantal afrekeningen per jaar: 1.

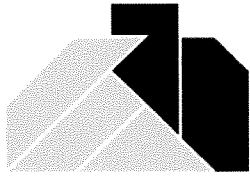
Mededelingen conform artikel 577-11, §2

1. Het bedrag van de uitgaven waartoe de algemene vergadering heeft besloten voor de datum van overdracht maar welke opeisbaar zijn na deze datum kan u terugvinden in de verslagen van de algemene vergaderingen.
2. Zie punt 3 bij §1.
3. De informatie beschreven onder art 577-11, §2, 3° is momenteel niet van toepassing voor dit gebouw.
4. De informatie beschreven onder art.577-11, §2, 4° is momenteel niet van toepassing voor dit gebouw.

Mogen wij u ook vriendelijk verzoeken ons binnen de dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte ons de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de verkopers en kopers mede te delen. Indien mogelijk ook hun e-mailadres en telefoonnummer. (Art. 577-11 § 3)

Met de meeste hoogachting ,

Algemeen Beheer 2.0.



**ALGEMEEN
BEHEER** 2.0

Italiëlei 221, 2000 Antwerpen
Tel: 03 254 29 31
BIV: 202172

Bijlagen :

1. Verslagen algemene vergaderingen laatste drie jaar.
2. Afrekeningen onkosten pand laatste twee jaar.
3. Factuur - Kost met betrekking tot opvraging inlichtingen
4. EPC-attest
5. Asbestattest

ITALIELEI 149

ITALIELEI 147 - 149
 2000 ANTWERPEN
 KBO: 0850.533.513
 Bank: BE73736022018660 BIC: KREDBEBB



Syndic

Algemeen Beheer 2.0 B.V.

Italiëlei 221
 2000 Antwerpen
 Tel: 03 254 29 31
 BIV: 202.172

GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/8

Datum: 06-11-2025 om 16:00**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
I	A2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		470
	C1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C8	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	A5	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C7	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	A3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		470
C	B2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	0	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	B4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		246
J	A8	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	A4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		470
	C4	<input type="checkbox"/>	2.1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		461
	B3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C6	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GARBG1/A7/B7/GAR3/GAR2/A/B6	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1644
	C3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		461
	B5	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		461
	B1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GB 8/9/GARBH5/A1/GARBG7	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		518
E	B14	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	B8	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C5	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

Datum: 06-11-2025 om 16:00

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 8 Van totaal 23
 Aandelen aanwezig 4740 Van totaal 10000 Aandelen % 47.4%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming - Vaststellen van het aanwezigheidsquorum

De aanwezigen worden van harte welkom geheten.
 Op 09/10/2025 werd de wettelijk vereiste aanwezigheid niet bereikt. Huidige vergadering kan rechtsgeldig starten.

1	Verkiezing Voorzitter, Secretaris en Stemopnemer(s)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.740	0	0
<i>Telling</i>	4740 van 4740	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Volgende mede-eigenaar wordt verkozen als Voorzitter van de vergadering:
 Als Secretaris wordt verkozen: syndicus Algemeen Beheer 2.0 vertegenwoordigd door:
 De vergadering besluit geen Stemopnemer(s) aan te duiden.
 Er zal gestemd worden bij handopsteking.

2 Financiële situatie:

2.1 Informatie over lopende juridische procedures

Er zijn geen lopende procedures tegen leveranciers en/of derden.
 Er zijn lopende juridische procedures tegen achterstallige mede-eigenaars, nl. VME vs.

2.2	Goedkeuring / bevestiging invorderingsprocedure	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
<i>Telling</i>	5201 van 5201	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

- Na verzending van de facturen geldt een betalingstermijn van 30 dagen.
- Bij niet betaling ontvangt de achterstallige eigenaar een eerste niet aangetekende rappel , waarvoor de syndicus 11,00€ administratiekost privaat zal aanrekenen bij de in gebreke blijvende eigenaar in zijn kostenafrekening . (Deze 11,00€ rappelkosten worden elk jaar geïndexeerd op basis van de formule: index november van het voorbije jaar gedeeld door de index van november 2017 vermenigvuldigd met 10,00€ (startbedrag 2017) en dit vanaf 1 januari van het volgende jaar.)
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na de verzendingsdatum van de eerste rappel wordt een aangetekende rappel verzonden , waarvoor de syndicus 23,00€ privaat administratiekost zal aanrekenen bij de achterstallige eigenaar in zijn kostenafrekening. (Deze 23,00€ privaatieve administratiekost wordt elk jaar geïndexeerd op basis van de formule: index november van het voorbije jaar gedeeld door de index van november 2017 vermenigvuldigd met 20 euro (startbedrag 2017) en dit vanaf 1 januari van het volgende jaar.)
- Indien het achterstallige saldo 20 dagen na verzending van de aangetekende in gebrekestelling niet betaald is zal de eigenaar een forfaitaire vergoeding verschuldigd zijn van 10% van het onbetaald saldo , met een minimum van 50,00€. Deze som zal vervolgens verhoogd worden met de op dat ogenblik in voege zijnde wettelijke interestvoet + verhoogd met 2%, onverminderd de reeds aangerekende aanmaningskosten welke ten laste zijn van de in gebreke blijvende eigenaar. Deze kosten worden met terugwerkende kracht berekend vanaf de datum waarop de eerste niet-



Datum: 06-11-2025 om 16:00

aangetekende aanmaning vervalt.
 -Indien aan de aangetekende rappel geen gevolg wordt verleend zal een juridische invorderingsprocedure worden opgestart.
 -In geval van verkoop dient de verkopende eigenaar alle voorschotten in hun totaliteit te betalen indien de verkoopdatum valt in een lopende voorschotperiode . Nadien zal bij de eindafrekening van de kosten een correcte splitsing gebeuren op de datum van verkoop waarbij uiteraard het door de verkopende eigenaar betaalde werkingskapitaal zal teruggegeven worden.

De algemene vergadering keurt bovenstaande goed.

2.3 Verslag van de Commissaris(sen) van de rekeningen

De syndicus licht toe dat Mevr. [naam] vanwege van haar gezondheidstoestand geen controle heeft uitgevoerd.

2.4 Goedkeuring afrekening en balans afgesloten boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	5.201	0	0
<i>Telling</i> 5201 van 5201 <i>Resultaat</i> 100,0 % <i>Aandelen vereist</i> 50% + 1		<i>Besluit</i> Aangenomen	

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekeningen en de balans. De meerderheid van de uitgaven betroffen recurrente leveringen aan de VME.

De kosten van het afgelopen boekjaar bedroegen: 82.037,00€.
 Volgende niet-recurrente kosten worden aangestipt:
 - Vervangen pomp CV: 1.443,43€
 - Ontstoppingen: 4.478,50€

De algemene vergadering keurt de afrekening over de periode 01/01/2024-31/12/2024 en de balans per 31/12/2024 goed..

2.5 Begroting nieuw boekjaar:

2.5.1 Goedkeuring provisies werkingskapitaal	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	5.201	0	0
<i>Telling</i> 5201 van 5201 <i>Resultaat</i> 100,0 % <i>Aandelen vereist</i> 50% + 1		<i>Besluit</i> Aangenomen	

Kosten afgelopen boekjaar:	82.037,00€
Waarvan niet-recurrent:	5.912,93€ (zie hoger)
 Huidige provisies:	 75.000,00€ (op jaarbasis)

De huidig provisies volstaan om te voorzien in de dekking van de recurrente kosten.

Voorstel nieuwe provisies:
 Hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering, in concreto:
 - Q1: 22.500,00€
 - Q2: 22.500,00€
 - Q3: 15.000,00€
 - Q4: 15.000,00€

De provisies worden verdeeld o.b.v. alle quotiteiten.

Datum: 06-11-2025 om 16:00

De vergadering keurt bovenstaande goed.

2.5.2 Goedkeuring vast werkingskapitaal		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	5.201	0
Telling	0 van 5201	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Verworpen
Niet akkoord:		C.		

Het vast werkingskapitaal bedraagt: 0,00€.

Hierdoor is er onvoldoende liquiditeit wanneer er een grote uitgave gedaan dient te worden. De syndicus stelt voor het vast werkingskapitaal te verhogen naar 18.750,00€.

2.5.3 Goedkeuring provisies reservekapitaal		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus herinnert de vergadering er aan dat sinds 01/01/2019 de VME wettelijk verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5^{de} van de stemmen.

Stand reservekapitaal op datum van de voorgelegde balans: 91.765,37€.

Stand reservekapitaal op datum van huidige vergadering: 101.765,37€.

De vergadering beslist 2.500,00€ per kwartaal op te vragen, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

De opvragingen worden verdeeld o.b.v. alle quotiteiten.

3 Vraag mede-eigenaar: terugbetaling door VME van kosten verbonden aan interventie(s) chauffagist welke privatief doorgerekend werden		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	5.201	0
Telling	0 van 5201	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Verworpen
Niet akkoord:		(470 aandelen): 0 aandelen; 1644 aandeeler (518 aandelen); (461 aandelen); 1644 aandeeler (518 aandelen); (461 aandelen); 1644 aandeeler (518 aandelen);		

N.a.v. verwarmingsproblemen vernam de syndicus van chauffagist Maes J. & Zoon dat de eigenaar van app. B1 eerder foutieve radiatorkranen had laten installeren:

Het zijn de chauffage kranen bij Cagla Enes, maar die onderblokken zijn omgekeerd.

Bijgevolg werd de factuur van Maes J. & Zoon om e.e.a. in orde te brengen privatief doorgerekend aan eigenaar van app. B1).

De vergadering is niet akkoord de bewuste kosten ten laste van de VME te nemen.

4 Kwijtingen:

Datum: 06-11-2025 om 16:00

4.1	Verlenen kwijting aan de Commissaris(sen) van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekencommissaris(sen).

4.2	Verlenen kwijting aan de leden van de Raad van Mede-Eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

4.3	Verlenen kwijting aan Syndicus Algemeen Beheer 2.0	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering verleent kwijting aan syndicus Algemeen Beheer 2.0 voor wat betreft het administratieve/boekhoudkundige beheer tot op datum van de voorgelegde balans en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van huidige vergadering.

5 Verkiezingen:

5.1	Verkiezing Commissaris(sen) van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. stelt zijn kandidatuur en wordt verkozen door de vergadering.

5.2	Verkiezing leden van de Raad van Mede-Eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat en worden verkozen door de vergadering.

5.3	Herverkiezing Syndicus Algemeen Beheer 2.0	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering herverkiest Algemeen Beheer 2.0 voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden vanaf heden.

Dit aan de huidige, geïndexeerde vergoeding en aangepaste tarievenlijst (jaarlijkse indexatie dd. 01/01).

De Voorzitter van de vergadering wordt gemandateerd om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

Datum: 06-11-2025 om 16:00

6	Evaluatie leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0
Telling	5201 van 5201	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
			50% + 1	Besluit Aangenomen

Overzicht gebruikelijke leveranciers van de VME:

- Blokpolis: AG Insurance (via makelaar Zakekantoor Nico Van Eynde)
- Water: Water-Link
- Elektriciteit: Engie Electrabel
- Aardgas: Engie Electrabel
- Chauffagist: Maes J. & Zoon
- Meteropname: Ista
- Ruimdienst: Lathouwers
- Conciërge
- Sociaal secretariaat: SD Worx
- Lift - Onderhoud: Kone
- Lift - EDTC: Vinçotte

De vergadering besluit de lopende contracten / polissen verder te zetten.

M.b.t. de energiecontracten (elektriciteit en/of aardgas): de syndicus licht de principes van een zgn. raamcontract toe en krijgt mandaat van de vergadering om de energiecontracten te heronderhandelen tegen de vervaldag.

M.b.t. de contracten voor huur/opname meterstanden water en/of verwarming: de vergadering verleent mandaat aan de syndicus om contracten af te sluiten welke de duur van zijn mandaat te boven gaan.

7 Toestand scheidingsmuur met buurgebouw Italiëlei 151: toelichting ondernomen acties

Tijdens eens plaatsbezoek met Arch. Timothy Graff (Lumo Architecten) - zie verder - werd een probleem vastgesteld m.b.t. de hechtig van de scheidingsmuur en de rechter bovengrondse garagebox.

De syndicus licht toe dat in overleg met het buurgebouw inmiddels de nodige dringende en noodzakelijke werken werden uitgevoerd. De kostprijs hiervoor bedroeg 7.683,69€ excl. BTW. 50% hiervan is ten laste van de VME gezien het een gemeenschappelijke muur betreft.

De vergadering keurt e.e.a. voor zover noodzakelijk op unanieme wijze goed en beslist unaniem de werken via het reservekapitaal te financieren.

8	Toestand terrassen (vnl. achtergevel): aanstellen studie bureau voor opmaak lastenboek, meetstaat en aanbestedingsdossier m.h.o.o. renovatie	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.201	0	0

Telling	5201 van 5201	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus licht toe dat tijdens een plaatsbezoek (bezoek n.a.v. vochtproblematiek garages) van Arch. Timothy Graff (Lumo Architecten) volgende werd vastgesteld:

door achteraan het parkeerdek te bezoeken, is ook de achtergevel opgevallen. De plafonds van de terrassen vertonen een hoge vochtigheid: de verflagen komen los, en plaatselijk is er al afgebroken beton zichtbaar. Dit is waarschijnlijk afkomstig van waterinfiltratie door de terrasvloer tot in het beton. Door deze infiltratie gaat het beton sneller verslijten; door roestende wapening zorgt interne spanning in het beton voor afbreken van betondeeltjes.

Een renovatie van de terrassen dringt zich op om de betonstructuur te beschermen. Er is verder (beton-)onderzoek nodig om een renovatiemethode te bepalen.

Kostprijs voor vooronderzoek & voorstudie: 4.485,00€ excl. BTW (offerte Lumo Architecten = incl. vochtproblematiek garage (zie verder)).

Na bespreking en toelichting wordt de offerte van Lumo Architecten goedgekeurd. Financiering via reservekapitaal.

Datum: 06-11-2025 om 16:00

De resultaten zullen voorgelegd worden aan een volgende (bijzondere) algemene vergadering waarna beslist zal worden om het dossier verder uit werken tot een volledig aanbestedingsdossier.

9	Problematiek waterinfiltratie in ondergrondse garages: aanstellen studiebureau voor opmaak lastenboek, meetstaat en aanbestedingsdossier	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5.201	0	0			
Telling	5201 van 5201	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

De syndicus contacteerde Arch. Timothy Graff (Lumo Architecten) voor een eerste vrijblijvend advies omtrent de vochtproblematiek.

Vaststellingen Arch. Graff:

Alle regenwater dat op het dak van de parkeerkelder (parkeerdek) terecht komt, wordt door de helling van het dak afgeleid naar de goot aan de achterliggende garagepoorten. Deze goot is ingewerkt in de asfalt waterdichting. Op één van de structurele kolommen aan de garagepoorten is er een regenwaterafvoer (van het garagedak niveau 1) die net boven de asfaltering stopt. Alle regenwater dient zijn weg te zoeken naar een extra afvoerputje onder de regenwaterafvoer.

In de kelder merken we hoofdzakelijk aan de doorvoer van de afvoerput lekkages, maar er is ook vochtigheid zichtbaar (en meetbaar) over de volledige lengte aan de garagepoorten. Verder is er in de garages aan het plafond ook vochtigheid zichtbaar, en er vallen stukjes beton af. Rechts van de garages - tegen de scheimuur - verraad een grote vochtvlek een waterinfiltratie van bovenaf.

Ook in de garage links - waar bovenaan ook een klokput in het asfalt zit - is er vochtigheid zichtbaar.

Er is verder onderzoek nodig wat de vochtigheid allemaal veroorzaakt. Gaat het enkel over een slechte aansluiting van de klokputjes en/of goot, en is een plaatselijke herstelling mogelijk. Of geraakt er ook water tot onder het asfalt, en zorgt dit mee voor de slijtage van het beton.

Kostprijs voor vooronderzoek & voorstudie: 4.485,00€ excl. BTW (offerte Lumo Architecten = incl. problematiek achtergevel (zie hoger)).

Na bespreking en toelichting wordt de offerte van Lumo Architecten goedgekeurd. Financiering via reservekapitaal. De resultaten zullen voorgelegd worden aan een volgende (bijzondere) algemene vergadering waarna beslist zal worden om het dossier verder uit werken tot een volledig aanbestedingsdossier.

10 Wetgeving en reglementering:

10.1 15-daagse periode jaarlijkse algemene vergadering

De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van uw VME plaatsvindt is als volgt: eerste helft van de maand oktober.

Agendapunten dienen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden schriftelijk aan de syndicus bezorgd worden.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 06-11-2025 om 16:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De vergadering wordt beëindigd omstreeks 16.50u.

Gelezen en goedgekeurd

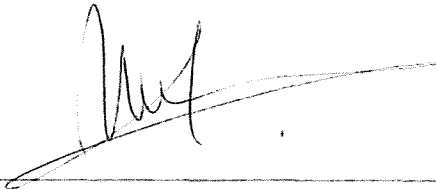
Datum

Naam

Handtekening

06/11/2025

11



06/11/2025

11



ALGEMEEN BEHEER 2.0 B.V.
ITALIÉLEI 221
2000 ANTWERPEN
BIV 202172 - BE0682 656 603

ITALIELEI 149

ITALIELEI 147 - 149
2000 ANTWERPEN
KBO: 0850.533.513
Bank: BE73736022018660 BIC: KREDBEBB



Syndic

Algemeen Beheer 2.0 B.V.

Italiëlei 221
2000 Antwerpen
Tel: 03 254 29 31
BIV: 202.172

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/4

Datum: 16-10-2024 om 16:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	10	Van totaal	19		
Aandelen aanwezig	6898	Van totaal	10000	Aandelen %	68.98%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en vaststellen van het aanwezigheidsquorum

De syndicus deelt de Algemene Vergadering mee at er 50% +1 van de aandelen en van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn, zodat het quorum om geldig te vergaderen bereikt is. 69% -- 10 vd eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd via volmacht.

1	Aanstellen voorzitter, secretaris en stemopnemer	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Voorzitter:
Secretaris: Algemeen Beheer 2.0
Stemopnemer:

Er zal gestemd worden met handopsteken.

2 Financiële situatie

2.1 Informatie over de lopende juridische procedures en achterstallen

Er zijn momenteel 2 achterstallen, waarvan 1 procedure:

- --> €709,04 waarvan €430,50 nog niet vervallen.
- (procedure) --> €5.393,69 euro achterstal (exclusief interesten)

2.2 Verslag van de commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom

De commissaris deelt de AV mee dat ze geen opmerkingen heeft en akkoord heeft gegeven voor de jaarlijkse afrekeningen.

Het verslag zal meegestuurd worden met het eindverslag van de Algemene Vergadering.

Datum: 16-10-2024 om 16:00

2.3	Goedkeuring afrekening boekjaar 2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

2.4	Bespreking en beslissing werkingskapitaal	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De syndicus deelt de Algemene Vergadering mee dat de uitgaven in het boekjaar 2023, €74.167,21 bedroegen.

Er wordt voorgesteld om voor boekjaar 2024 het bedrag van €75.000 te behouden. Op te vragen verdeeld volgens aandelen en per kwartaal.

Q1 2025: 30%
 Q2 2025: 30%
 Q3 2025: 20%
 Q4 2025: 20%

2.5	Bespreking & beslissing reservekapitaal	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Volgens beslissing AV d.d. 14/10/2021 zal het reservekapitaal met €2.500 per kwartaal worden opgebouwd volgens verdeelsleutel VS01.

Het reservekapitaal bedraagt op datum van de AV €91.765,37

2.6	Bespreking en beslissing evaluatie leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

1. Onderhoud lift- Kone
2. Keuring lift - Vincotte
3. Verzekeringsmakelaar - Nico van Eynde
4. Blokpolis - AG Insurance
5. CV - Maes J. en zoon
6. Gas - Electrabel
7. Elektriciteit -Electrabel

3	Kwijting van de raad van mede-eigendom, commissaris van rekeningen en syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De Algemene Vergadering verleent met meerderheid aan de Raad van Mede-Eigendom, de commissaris en de syndicus kwijting.

4	Samenstelling Raad van Mede-Eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Volgende kandidaten worden verkozen tijdens de Algemene Vergadering:

- :F

Datum: 16-10-2024 om 16:00

- Dhr. Vaesen

5	Verkiezing commissaris van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

6	Verlenging mandaat van de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0
Telling	5676 van 5676	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de verlenging van het mandaat voor een periode van 1 jaar en 3 maanden, met jaarlijkse indexatie d.d. 01/01.

rijgt volmacht namens de VME om de syndicusovereenkomst te ondertekenen (met aangepaste tarievenlijst) te ondertekenen.

7	Agendapunten op vraag van mede-eigenaars			
7.1	Bespreking en beslissing aanstellen architect waterinfiltratieprobleem / vochtprobleem ondergrondse garage	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.676	0	0

Telling 5676 van 5676 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus heeft een melding ontvangen i.v.m. een vochtprobleem in de ondergrondse garages van de VME.

Volgende firma's zijn aangeschreven om dit probleem te onderzoeken:

- Renotec
- Bodima
- Betotec
- Peter Cox
- 2 klusjesdiensten voor tijdelijke herstellingen

Na meerdere rappels heeft de syndicus enkel een positief antwoord ontvangen van de firma Renotec. Van de firma's Bodima, Betotex & Peter Cox hebben we geen reactie ontvangen.

Antwoord Renotec:

- "Dient heel de bovengrondse parking (inclusief waar de asfalt ligt waterdicht te worden gemaakt of niet.
- Indien ja, willen we hier we prijs op geven maar enkel samen met een architect
 - Indien enkel de goot moet worden vervangen, kunnen we niet garanderen dat alles effectief waterdicht zal zijn."

deelt de VME mee dat er een aannemer ter plaatse is geweest om de situatie te bekijken. Er werd meegedeeld dat indien dit probleem niet spoedig wordt aangepakt, er binnen een paar jaar betonrot aanwezig zal zijn.

De AV beslist om de RVM samen met dhr. ' ' volmacht te geven in samenspraak met de syndicus om de nodige maatregelen te nemen zodat dit probleem grondig wordt aangepakt.

Dhr. ' ' een offerte opvragen voor het onderzoeken van de goot bij de aannemer die ter plaatse is geweest. Indien deze aannemer deze werken niet kan/wil uitvoeren, zal de syndicus een aannemer aanstellen in samenspraak met de RVM en dhr. ' '.

De AV beslist om deze kosten te financieren met het reservekapitaal naargelang het bedrag. Dit zal in samenspraak met de RVM beslist worden.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 16-10-2024 om 16:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

ITALIELEI 149

ITALIELEI 147 - 149
 2000 ANTWERPEN
 KBO: 0850.533.513
 Bank: BE73736022018660 BIC: KREDBEBB



Syndic

Algemeen Beheer 2.0 B.V.

Italiëlei 221
 2000 Antwerpen
 Tel: 03 254 29 31
 BIV: 202.172

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/5

Datum: 12-10-2023 om 18:00**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
	A8	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		470
	A2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		470
I	C1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		461
I	C8	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C7	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	A3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	B2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
F	0	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	A5	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		470
	A4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
J	C4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		461
	C6/B5/B4/B3/C3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1414
	GAR3/GARBG1/GAR2/B7/A/B6/A7	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1644
	C2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		461
\	B1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
\	GARBG7/GARBH5/A1/GB 8/9	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
RE	B14	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		16
\	B8	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	C5	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		541

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 10 Van totaal 19
 Aandelen aanwezig 6408 Van totaal 10000 Aandelen % 64.08%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

Datum: 12-10-2023 om 18:00

0 Verwelcoming en vaststellen van het aanwezigheidsquorum

De syndicus deelt de Algemene Vergadering mee at er 50% +1 van de aandelen en van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn, zodat het quorum om geldig te vergaderen bereikt is.

1 Aanstellen voorzitter, secretaris en stemopnemer

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
6.408	0	0

Telling	6408 van 6408	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Voorzitter: Mevr.
 Secretaris: Algemeen beneer z.o
 Stemopnemer: N

Er zal gestemd worden met handopsteken.

2 Financiële situatie

2.1 Informatie over de lopende juridische procedures en achterstallen

Er is momenteel 1 lopende juridische procedure vanwege een achterstal.

2.2 Verslag van de commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom

De syndicus deelt de AV mee dat het verslag van de RVM is opgestuurd naar iedereen.
 deelt de AV mee dat ze geen opmerkingen heeft en akkoord gegeven voor de jaarlijkse afrekeningen.

2.3 Goedkeuring afrekening boekjaar 2022

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
6.408	0	0

Telling	6408 van 6408	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus deelt de Algemene Vergadering mee dat de jaarafrekening door de commissaris werd gecontroleerd en just bevonden.

De jaarafrekening zal samen met het eindverslag verzonden worden naar alle mede-eigenaars.

De mede-eigenaars zullen een maand de tijd krijgen om deze afrekening goed te keuren na datum van verzending. Indien er binnen een maand na datum van verzending geen schriftelijke bezwaren ontvangen wordt de afrekening als goedgekeurd beschouwd.

2.4 Bespreking en beslissing werkingskapitaal

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
6.408	0	0

Telling	6408 van 6408	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus deelt de Algemene Vergadering mee dat de uitgaven in het boekjaar 2022, €59.498,83 bedroegen.

Er wordt voorgesteld om voor boekjaar 2023 een bedrag van €75.000 op te vragen verdeeld volgens aandelen en opgevraagd per kwartaal.

Q1 2024: 30%
 Q2 2024: 30%
 Q3 2024: 20%
 Q4 2024: 20%

2.5 Bespreking reservekapitaal

Volgens beslissing AV d.d. 14/10/2021 zal het reservekapitaal met €2.500 per kwartaal worden opgebouwd volgens verdeelsleutel

Datum: 12-10-2023 om 18:00

VS01.

Het reservekapitaal bedraagt op datum van de AV €82.086,87

2.6	Bespreking en beslissing evaluatie leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.408	0	0
Telling	6408 van 6408	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

1. Onderhoud lift- Kone
2. Keuring lift - Vincotte
3. Verzekeringsmakelaar - Nico van Eynde
4. Blokpolis - AG Insurance
5. CV - Maes J. en zoon
6. Gas - Electrabel
7. Elektriciteit -Electrabel

3	Kwijting van de raad van mede-eigendom, commissaris van rekeningen en syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.408	0	0
Telling	6408 van 6408	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De Algemene Vergadering verleent met meerderheid aan de Raad van Mede-Eigendom, de commissaris en de syndicus kwijting.

4	Samenstelling Raad van Mede-Eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.408	0	0
Telling	6408 van 6408	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Volgende kandidaten worden verkozen tijdens de Algemene Vergadering:

- .
- .
- .

5	Verkiezing commissaris van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.408	0	0
Telling	6408 van 6408	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

6	Verlenging mandaat van de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.408	0	0
Telling	6408 van 6408	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de verlenging van het mandaat voor een periode van 1 jaar en 3 maanden, met jaarlijkse indexatie d.d. 01/01.

rijgt volmacht namens de VME om de syndicusovereenkomst te ondertekenen (met aangepaste tarievenlijst) te ondertekenen.

7	Agendapunten op vraag van mede-eigenaars
---	--

Datum: 12-10-2023 om 18:00

7.1 Toelichting in geval van verhuring pand, dient de eigenaar steeds officiële namen van de huurders door te geven aan de syndicus. (wettelijk verplicht)

De syndicus deelt de Algemene Vergadering mee dat bij verhuring van het pand, het wettelijk verplicht is om ons steeds de contactgegevens te bezorgen van de huurders. Dit zodat er in geval van nood steeds de huurders rechstreeks gecontacteerd kunnen worden.

Er wordt meegedeeld dat er op de eerstvolgende Algemene Vergadering volgend agendapunt mee wordt opgenomen:

"Aanrekenen forfaitaire vergoeding indien contactgegevens van de huurders niet worden doorgegeven aan de syndicus"

Indien er bepaalde eigenaars dit nog niet hebben doorgegeven zal de de syndicus een reminder sturen.

7.2	Bespreking en beslissing geplaatste camera inkomhal + beheer van de camera	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.408	0	0

Telling 6408 van 6408 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De RVM deelt de Algemene Vergadering mee dat de conciërge een camera heeft geplaatst in de inkomhal vanwege de recente diefstal pogingen die zich hebben voorgedaan.

De RVM heeft de conciërge meegedeeld dat dit eerst goedgekeurd dient te worden op een Algemene Vergadering en dit onder de verantwoordelijkheid van de conciërge valt.

De RVM vraagt eveneens goedkeuring om de conciërge van het gebouw toestemming te geven over het beheer van de camera's.

De syndicus deelt de Algemene vergadering mee dat het inkijken van de camerabeelden enkel en alleen mag gebeuren nadat er een schriftelijke klacht is doorgegeven aan de syndicus en/of RVM en de politie erbij betrokken is.

De Algemene Vergadering gaat akkoord.

7.3 Toelichting veiligheid van het gebouw

De syndicus geeft het woord aan de RVM.

Er wordt meegedeeld dat de voordeur en deur tussen garage en kelders steeds goed dienen dicht gedaan te worden vanwege de veiligheid.

De syndicus deelt de Algemene Vergadering ook mee dat de privatieve kelders onder de verantwoordelijkheid van de eigenaars valt en de eigenaars deze kelders zelf op slot dienen te doen.

8 Varia

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 12-10-2023 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

Verslag algemene vergadering 2023 (als bijlage toevoegen aan verslag syndicus).

1. 2023 is een verschrikkelijk jaar geweest. Brand 8^e verdieping (8C). Maandenlang opruiming (opkuiswerk, ...). De raad van mede eigenaars heeft wekenlang de arbeiders reeds om 07.00 u 's morgens toegang moeten verlenen tot het gebouw (voor veiligheidsredenen werd er geen sleutel van de voordeur verleend). De hal moest extra gepoetst worden (ruiten deuren steeds vol met vingerafdrukken, tapijtloper en de lift moesten tweemaal per dag gepoetst worden. Dit om het gebouw zindelijk te houden.

2. Overlast veroorzaakt door bewoners 2^e verdiep (2B). Politie moest dagelijks opgeroepen worden voor hulpverlening. Meerdere malen moesten illegalen door de politie buitengezet worden. Bovendien hebben de bewoners nooit gepoetst en de appartementsdeur is gedeeltelijk afgebroken. Ze zijn bovendien de oorzaak van de kakkerlakkenplaag in het gebouw. De ontsmettingsfirma kwam wekelijks ontsmetten en op elke verdieping werden lokdozen geplaatst om verspreiding tegen te gaan. Bovendien werden vernielingen toegepast aan het slot van de afsluitdeur (overloop lift). Om de deur open te houden werd het tapijt omgeplouid en uitgerafeld. In de bloemenbak in de hal ging kind 2^e verdieping en haar speelmakers geregeld op de versiering zitten. Ze hebben de afdekplaten van de verluchtingsgaten in de kelder gemanipuleerd om zo toegang tot het gebouw verkrijgen. Worden schieten te kort om het wangedrag van de inwoners van 2B te beschrijven. Dit alles berokkende zeer veel moeilijkheden voor de conciërge en de raad van mede eigenaars om alles in de hand te houden (waar mogelijk).
Conciërge heeft dit van in het begin zeer goed en professioneel opgevolgd, waardoor we een sterk dossier tegen de bewoners hadden opgebouwd gedurende hun verblijf in het gebouw.

