Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars Residentie "Stationsstraat 22", gelegen Stationsstraat 22 te 2440 Geel Ondernemingsnummer 0836.022.016

Datum : Maandag 9 februari 2026 om 19.00 uur

Plaats : "Het Wijnhuis" **gelegen** Stationsstraat 56 te 2440 Geel

De syndicus opent de vergadering omstreeks 19.00 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-**Eigenaars Residentie** ' Stationsstraat 22 '.
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten;
***Nieuw BW artikel 3.87 §5*:**
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering **meer dan de helft van de mede-eigenaars** aanwezig is of vertegenwoordigd door volmacht **én** voor zover zij **ten minste de helft van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen bezitten;

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, **meer dan drie vierde van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien **geen van beide quorums** wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 6 op een totaal van 10.

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 7.723 op een totaal van 10.000.

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Nieuw BW artikel 3.92, §3:
Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Nieuw BW artikel 3.92, §4:
Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Nieuw BW artikel 3.93, §5:
Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd.
...

2. <u>Aanstellen van de voorzitter en commissaris; *(50%+ 1 aandeel);*</u>
De <u>voorzitter</u> heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.
Alleen een mede-eigenaar kan optreden als voorzitter.

Er volgt een stemming : akkoord voorzitter; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 7.723 / 7.723
stemmen TEGEN: 0 / 0
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden dhr. Luc Duson als Voorzitter van de algemene vergadering.

De <u>commissaris</u> dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.

Er volgt een stemming : akkoord commissaris; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 7.723 / 7.723
stemmen TEGEN: 0 / 0
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden dhr. Joeri Van Hirtum aan als Commissaris van de rekeningen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Conform de wet op de mede-eigendom:
Nieuw BW artikel 3.87, §7:

...
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §8:
De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Nieuw BW artikel 3.87, §10:
De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Nieuw BW artikel 3.88, §1:
De algemene vergadering beslist:
1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:
a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2;
b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° ;
...

Eigenaars Dhr Joris Agroservice (413/10.000) en Dhr. Meir Wim (413/10.000) komen toe op de vergadering om 19u10.
Dit brengt het totaal aantal geldig vertegenwoordigde stemmen op een totaal van: **8.549/10.000** aandelen. Het aantal vertegenwoordigde eigenaars komt hierdoor op een totaal van **8 / 10**.

3. Financieel verslag:

A) Jaarafrekening periode 01/12/2024 – 30/11/2025: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris; *(50%+ 1 aandeel);*

De rekeningen werden op voorhand overgemaakt aan de commissaris, dewelke goedkeuring gaf op 31/12/2025.

Zijn er vragen of opmerkingen ?
Geen opmerkingen/vragen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Syndicus licht toe aan alle eigenaars dat de jaarrekening hoger ligt door de bijkomende kosten ifv lopende procedures tav mede-eigenaars onverdeeldheid Dhr. Tatarus en Mevr. Sarsan.
De beslissing tot opstarten procedures werd genomen op de algemene vergadering d.d. 27/02/2024.

Syndicus merkt op dat er het afgelopen jaar regelmatig betalingsproblemen waren mbt facturen voor geleverde diensten, oa omwille van de vele herinneringen die dienden verstuurd tgv betalingsachterstanden bijdragen mede-eigenaars.
Syndicus verzoekt alle eigenaars steeds correct en tijdig, met name tussen de 1ste en de 10de van elke maand, te betalen.
Dit teneinde verwijlinteresten en betalingsproblemen te vermijden.

Er volgt een stemming : akkoord jaarrekening / kwijting syndicus; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 8.549 / 8.549
stemmen TEGEN: 0 / 0
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

- ⇨ De algemene vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.
  Indien er aanpassingen dienen te gebeuren, zal U een kopie van de aangepaste jaarafrekening en persoonlijke afrekening ontvangen, samen met de notulen van deze vergadering. En dit binnen de 30 dagen.
- ⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit de bestaande verdeelsleutels, zoals toegepast in de jaarrekening van het afgelopen boek- en werkingsjaar goed te keuren, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**
- ⇨ De eventuele tegoeden zullen worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars indien de stand van de rekening dit toelaat.

In de afrekening worden alle kosten gecategoriseerd onder "eigenaar" of "huurder". Dit betreft louter een categorisering conform wat wettelijk mogelijks toegerekend kan worden aan een huurder in het kader van het Vlaams Woninghuurdecreet en dus een oplijsting van kosten die potentieel ten laste van de huurder kunnen gelegd worden. Of u als eigenaar bepaalde kosten kan doorrekenen aan uw huurder, en of dit geldt voor de volledige kost, dan wel slechts voor een gedeelte ervan, hangt enerzijds af van de contractuele afspraken die u hierover maakte met uw huurder (werd effectief afgesproken dat de werkelijke kosten verschuldigd zijn) en anderzijds van de datum waarop de huurovereenkomst is ondertekend (die de geldende wetgeving – Woninghuurwet of Vlaams Woninghuurdecreet – bepaald). Meer informatie over de kostenverdeling, kan u vinden op volgende website: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/huurprijs-en-huurwaarborg/kosten-en-lasten, waarbij het aan te raden is de kostenverdeling steeds na te gaan.

Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-eigendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.
Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert tvv de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

B) Begroting 01/12/2025 – 30/11/2026: bespreking en beslissing *(50%+ 1 aandeel);*

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 16.580,00 euro.

Syndicus geeft toelichting bij de verhoogde begroting:
Er werd reeds een bedrag opgenomen voor procedurekosten.
Indien de begroting lager zou worden genomen, heeft dit als rechtstreeks gevolg dat er steeds een bijkomende opvraging dient te worden uitgestuurd bij iedere bijkomende kost. Door de slechte inkomende betalingen mede-eigenaars, zoals toegelicht onder punt 3.A riskeert de VME hierdoor verwijlinteresten te moeten betalen.

Er volgt een stemming : akkoord begroting; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 6.258 / 8.549
stemmen TEGEN: 2.291 / 8.549 : Darsan Anandkoemar (1.038) - Van Hirtum Joeri (1.253)
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering beslist met vereiste meerderheid akkoord te gaan met de voorgestelde begroting.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1ste en de 10de dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**
De eerste betaling dient te gebeuren in de maand maart 2026.
Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

C) Reservekapitaal: bespreking en beslissing; *(50%+ 1 aandeel);*

5

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.
Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.
De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 40.953,60 euro.
Echter is dit bedrag momenteel niet beschikbaar, aangezien hiervan nog openstaat als gevolg van achterstallige bijdragen van mede-eigenaars naar de spaarrekening van de VME toe.
Op de vergaderingen van d.d. 28/02/2023 en d.d. 27/02/2024 werd beslist om reservekapitaal te sparen in functie van de renovatie van de balkons / terrassen.
Deze gelden moeten beschikbaar zijn voor een opdracht tot uitvoering gegeven kan worden.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 17.418,05 euro.
Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 870,90 euro.

Er volgt een stemming : akkoord reservekapitaal; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 0 / 0
stemmen TEGEN: 8.549 / 8.549 : Beukeleers Jeannine (1.038) - Darsan Anandkoemar (1.038) - Duson Luc en Marleen (3.006) - Gilis Tim (1.038) - Joris Agroservice comm V (413) - Meir Wim (413) - Moons Kristof (350) - Van Hirtum Joeri (1.253)
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit om geen reservekapitaal te sparen.

D) Saldo's op bankrekeningen

Begin- en eindsaldo zichtrekening:
Saldo 01/12/2024: 708,15 euro
Saldo 30/11/2025: 1.153,11 euro

Begin- en eindsaldo spaarrekening:
Saldo 01/12/2024: 27.952,61 euro
Saldo 30/11/2025: 26.535,91 euro

4. Activiteiten van de syndicus - bespreking lopende dossiers:

4.1. Bespreking en beslissing lopende contracten (nutsvoorzieningen, onderhoud, blokpolis,..): *(50%+ 1 aandeel);*

De syndicus heeft de wettelijke verplichting na te gaan of de algemene vergadering een evaluatie wenst van de bestaande contracten leveranciers. Met name de contracten nutsvoorzieningen, onderhoud etc. De syndicus zal, indien de algemene vergadering hiertoe beslist, offertes opvragen bij andere leveranciers.

1- Onderhoud door poetsfirma:

Punt op agenda geplaatst door mede-eigenaar Dhr. Van Hirtum Joeri.

Uitbreiding van de opdracht met name inkomhal gelijkvloers buitenkant mee te reinigen door onderhoudsfirma.

De algemene vergadering bespreekt. De verschillende meningen hieromtrent komen aan bod.
Enerzijds wordt er voorgesteld of één van de eigenaars dit wil op zich nemen, eventueel tegen betaling.
Anderzijds wordt gevraagd om de poetsfirma Jes-cleaning, te vragen of ze dit willen bijnemen – zonder meerkost.
Tegelijkertijd wordt door enkele eigenaars aangegeven dat zij de kosten voor onderhoud hoog vinden.
Heden komt de poetsfirma om de 2 weken.

⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering gaat met unanimiteit akkoord met uitbreiding van het onderhoud gemene delen met name voor reinigen inkomhal buitenkant, op voorwaarde dat de onderhoudsfirma Jes-cleaning dit mee opneemt in haar werkzaamheden aan dezelfde prijs. Indien ze dit niet willen doen, blijft het contract weliswaar doorlopen tot de volgende vergadering en zal dit in 2027 op de dagorde worden geplaatst voor evaluatie.

2- blokpolis:

Syndicus merkt op dat, door de vele waterschades binnen de residentie, de kans reëel is dat de verzekeringsmaatschappij eerstdaags acties zal nemen hieromtrent - zie ook punt 4.6.
Dit kan dmv verhoogde vrijstelling of zelfs schrapping van de polis.

Syndicus geeft mee aan de algemene vergadering dat het in ieders' belang is dat er voorzichtiger wordt gehandeld, gezien een aantal recentere waterinfiltraties hadden kunnen voorkomen worden.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

3- <u>Preventief reinigen afvoeren en tapgaten plat dak:</u>

Tijdens één van de recente bezoeken ter plaatse, werd door de syndicus opgemerkt dat er onderhoud dient te worden uitgevoerd aan de afvoeren en tapgaten plat dak. Firma Claessen Cleaning, die in het verleden ook de goten/tapgaten plat dak reinigde, werd hieromtrent gecontacteerd.
Zij zullen dit onderhoud uitvoeren op 13/02/2026. Kostprijs tbv 50,00 euro excl BTW / uitvoering.
Alle eigenaars werden hier reeds over geïnformeerd.

Er wordt geadviseerd om dit onderhoud op regelmatige basis te laten uitvoeren.
Eigenaar Dhr. Van Hirtum stelt voor dat één van de eigenaars deze taak op zich neemt, om kosten te besparen.

De algemene vergadering bespreekt.

⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
⇨ De algemene vergadering gaat met unanimiteit akkoord dat het onderhoud reinigen goten/tapgaten plat dak heden wordt uitgevoerd zoals afgesproken.
⇨ Er is heden geen kandidaat onder de eigenaars om dit onderhoud in de nabije toekomst uit te voeren op regelmatige basis.

⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit de overige bestaande contracten te willen behouden.

4.2. <u>Toelichting: juridische procedures: VME / Tatarus – Sarsan;</u>

1- Privé terras op plat dak gelijkvloers – rolnr 24A1168/2

Dhr. Nagels, door Vredegerecht tweede kanton Mol-Geel aangesteld als gerechtsdeskundige mbt de procedure plaatsing privé terras op het dak gelijkvloers, legde het eindverslag neer d.d. 09/04/2025.
De zaak zou worden gepleit op 17/12/2025, maar werd uitgesteld naar de zitting van 25/02/2026.

Op 18/01/2026 werd het terras i.o.v. Dhr. Tatarus verwijderd.

Op de zitting d.d. 25/02/2026 zal worden verzocht dat tegenpartij wordt veroordeeld tot:
- betaling vergoeding herstelling gevolgschade handelspanden – factuur Fiks-it, betaald door ME Duson
- betaling kosten van het geding

Gezien het terras i.o.v. Dhr. Tatarus verwijderd werd, zal tevens verzocht worden dit te acteren.

Vonnis te verwachten einde maart 2026.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

2- Invordering achterstallen – rolnr 24A1099/2

Conform vonnis vredegerecht tweede kanton Mol-Geel d.d. 11/12/2024, werd de vordering van eisende partij ontvankelijk en gegrond verklaard.
Mede-eigenaars Dhr. Tatarus Claudiu en Mevr. Sarsan Loredana, werden solidair veroordeeld tot betaling van de achterstallen, incl. verwijlinteresten. Tevens werden voornoemde solidair veroordeeld tot betaling procedurekosten en rolrecht.
Wegens uitblijven betaling, werd uitvoerend beslag gelegd op het onroerend goed zijnde:
1- Een appartement op de 1ste verdieping links en een garage nr 8
2- Een studio op de 1ste verdieping (achteraan)

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Op 11/07/2025 deed de beslagrechter, verbonden aan de Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, uitspraak in deze zaak en werd notaris Meester Moortgat Luc gemachtigd om over te gaan tot de verkoop van het onroerende goed.

Verwijzend naar de procedure **"Privé terras op plat dak gelijkvloers – rolnr 24A1168/2",** diende notaris Moortgat (Balans notarissen) het dossier verkoop onroerend **tijdelijk "on hold" te zetten**. Immers, zou deze procedure anders overgaan op de toekomstige koper.
Van zodra het vonnis van het Vredegerecht tweede kanton Mol-Geel in voornoemde procedure **"Privé terras op plat dak gelijkvloers – rolnr 24A1168/2"** wordt ontvangen, waarin staat geacteerd dat het terras ondertussen werd verwijderd, kan Balans notarissen de verkoop van het onroerend goed ifv uitvoerend beslag, verder zetten.

Eind 2025 kreeg kantoor syndicus bericht dat Dhr. Tatarus Claudiu in faling is gegaan. Als curator werd aangesteld: Dhr. Sels Filip.
De schuldvordering VME stationsstraat werd ingediend.
Een verzoekschrift tot toelating verkoop onroerend goed in onverdeeldheid, werd neergelegd.

De procedure is nog lopende.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

Syndicus geeft toelichting dat de beide procedures heden wat samen lopen, gezien de éne gevolgen heeft voor de andere.
Syndicus licht bijkomend toe dat de verdeling opbrengsten verkoop onroerend goed tgv beslissing beslagrechter, worden bepaald op basis van een rangregeling – zoals wettelijk bepaald.
Indien er onvoldoende gelden beschikbaar zijn voor het aflossen achterstallen onverdeeldheid Dhr. Tatarus en Mevr. Sarsan, komt de resterende schuld tlv de VME. Dit wordt uitgebreid toegelicht door de syndicus.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

4.3. Bespreking en beslissing: terrasrenovatie – aanstelling bouwtechnische deskundige; offertes; *(2/3de meerderheid);*

Historiek:
- AV 18/02/2020:

De algemene vergaderring verzoekt offertes op te vragen voor terrasrenovatie en balustrades.
- AV 22/02/2022:

Offerte Betotec ifv terrasrenovatie werd voorgelegd aan de algemene vergadering. De offerte werd niet weerhouden.
- AV 28/02/2023:

De algemene vergadering besliste de beslissing terrasrenovatie uit te stellen naar de vergadering in 2024.
Tegelijkertijd werd beslist tot aanleggen reservekapitaal tbv 20.000,00 euro ifv terrasrenovatie.
- AV 27/02/2024:

De offerte Betotec (update) werd niet weerhouden door de algemene vergadering. De VME wenst een tweede offerte te ontvangen, meer bepaald van firma Renotec.
Tegelijkertijd werd beslist tot verhoging reservekapitaal tbv 20.000,00 euro ifv terrasrenovatie.
- AV 25/02/2025:

Conform de beslissing AV dd 27/02/2024 werd firma Renotec gecontacteerd voor afleveren offerte terrasrenovatie. Deze wenst geen offerte af te leveren zonder een uitgewerkt dossier van een architect, incl. meetstaat en bestekomschrijving.
Bijkomend **contacteerde syndicus nog volgende firma's voor afleveren offerte terrasrenovatie**:
  - Peter Cox
  - Finishin
  - ABBI

Geen van allen wenste offerte aan te bieden, zonder uitgewerkt dossier van een architect.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Tegelijkertijd contacteerde kantoor syndicus onderstaande firma's ifv uitwerken dossier en opvolging project:

- De Architectengroep > gaf aan dat hun planning het voorlopig niet toe laat om nieuwe klanten op te nemen.
- Studiebureau Forte > leverde geen offerte af
- Glenn Baeten > gaf aan ter plaatse te willen komen om project te evalueren
- Adexcon > wenste geen offerte af te leveren

In de loop van het boekjaar 2025-2026 nam kantoor syndicus bijkomend contact op met onderstaande:

- **Archiles architecten >** *"wij kunnen hier jammer genoeg niet op ingaan, enerzijds omdat onze planning dit niet toelaat, maar ook omdat wij eerder openbare projecten en grotere ontwikkelingen doen en niet zozeer kleinschalige renovaties. Allicht wordt u sneller geholpen door een architect die zich specifiek naar de particuliere woningbouw en/of renovatie richt."*
- Glenn Baeten Bouwcoördinatie > leverde offerte 26-04 af
- Yves Van Dessel Architecten > leverde offerte af
- AWO expertise BV > leverde offerte af

De offertes werden aan alle eigenaars overgemaakt, samen met de uitnodiging van deze algemene vergadering.

Conform de genomen beslissing algemene vergadering d.d. 27/02/2024, citaat uit de notulen:
... begin citaat:
*"Syndicus verzoekt de algemene vergadering hierin een **standpunt** in te nemen en vraagt de aanwezige eigenaars of het punt "bespreking en beslissing terrasrenovatie - offerte Betotec" op de algemene vergadering van vandaag, 27/02/2024, zal worden behandeld.*

- ⇨ *De algemene vergadering beslist unaniem en uitdrukkelijk om dit punt heden wel te bespreken en beslissen.*
- ⇨ *De algemene vergadering benadrukt de ernst, de noodzakelijkheid en de hoogdringendheid van de balkonrenovatie en uit haar bezorgdheid omtrent de onveilige situatie.*
  Het is vanuit deze mogelijke aansprakelijkheid tav de VME dat zij zich genoodzaakt zien om op korte termijn de renovatiewerken uit te voeren." Einde citaat...

Syndicus benadrukt dat, conform de wet op de mede-eigendom de benodigde financiële middelen aanwezig dienen te zijn op de rekening VME Stationsstraat voor opdracht tot de werken kan worden gegeven maw voor goedkeuring offertes.

Gezien de slechte betalingen maandelijkse bijdragen én bijkomende opvragingen enerzijds en gezien de lopende procedure invordering achterstallen (zie punt 4.2) anderzijds, verzoekt syndicus aan alle mede-eigenaars hierin een standpunt te nemen.

De verschillende opties worden besproken.

De beslissing rond het renoveren van de terrassen werd reeds genomen in de algemene vergadering d.d. 27/02/2024 - beslissing genomen met unanimiteit van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde stemmen:
... begin citaat:

- ⇨ *De algemene vergadering benadrukt de ernst, de noodzakelijkheid en de hoogdringendheid van de balkonrenovatie en uit haar bezorgdheid omtrent de onveilige situatie. Het betonrot is in die mate ernstig dat er stukken beton loskomen uit de betonplaat en dat ook de huidige balustrades niet meer conform zijn. Het is vanuit deze mogelijke aansprakelijkheid tav de VME dat zij zich genoodzaakt zien om op korte termijn de renovatiewerken uit te voeren."* Einde citaat...

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Conform de statuten omvatten de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed oa het betonnen geraamte van het onroerend goed, de balustraden, de leuningen van terrassen en vensters,... (niet limitatief).

Eigenaar Dhr. Van Hirtum wenst de renovatie terrassen te laten uitvoeren na afhandeling lopende procedures tav eigenaars in onverdeeldheid Dhr. Tatarus en Mevr. Sarsan.
Mede gezien het aandeel van voornoemde eigenaars in de totale renovatiekosten terrassen, heden niet beschikbaar is.
De algemene vergadering toont begrip voor deze motivatie, doch toont zich bezorgd omwille van de aansprakelijkheid van de VME in deze.

De algemene vergadering benadrukt de dringendheid en noodzakelijkheid van de terrasvernieuwing, maar twijfelt omwille van de problematiek achterstallen eigenaars in onverdeeldheid Dhr. Tatarus en Mevr. Sarsan.

De meerderheid van de aanwezige stemmen is echter van mening dat de terrasrenovaties dringend en noodzakelijk zijn en dat de beslissing omtrent aanstelling bouwtechnische deskundige / architect nu dient te worden genomen.
De aangestelde architect dient het dossier immers ook uit te werken, alvorens de beslissing omtrent goedkeuring offerte kan worden genomen. In concreto wil dit zeggen dat het nog een tijd zal duren alvorens uitvoering renovatiewerken kan gebeuren.

Er volgt een stemming : akkoord aanstelling bouwtechnisch deskundige / architect; *(2/3de meerderheid);*
stemmen VOOR: 6.258 / 8.549
stemmen TEGEN: 2.291 / 8.549 : Darsan Anandkoemar (1.038) - Van Hirtum Joeri (1.253)
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering beslist met vereiste meerderheid om een architect aan te stellen voor opstarten dossier renovatiewerken terrassen. Het betreft hier 4 kleinere balkons voorgevel en 4 terrassen achtergevel.
⇨ Uit de voorgelegde offertes, beslist de algemene vergadering met vereiste meerderheid om architect Yves Van Dessel Architecten BV aan te stellen voor deze opdracht.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:
- Betaling via het **reservekapitaal**
- Met verdeelsleutel **Aandelen basisakte -> 10.000**
- Van het bedrag van **offerte**

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande financiering.
⇨ Stemming dmv handopsteking

4.4. Toelichting: recht van doorgang – erfdienstbaarheid:
Punt op agenda geplaatst door mede-eigenaar Dhr. Van Hirtum Joeri.

In een schrijven d.d. 31/12/2025 geeft eigenaar Dhr. Van Hirtum een uiteenzetting waarom hij van mening is dat de doorgang naar de recent aangelegde parkeerplaatsen 863 E 2 – Stationsstraat 18, niet geldig zou zijn.

Het afgelopen boekjaar nam syndicus contact op met:
- Stad Geel

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

- Kantoor rechtszekerheid Turnhout 2
- Bouwheer Stationsstraat 18
- Notarissen Verbist & Eerens
- Hoofdaannemer Heylen NV

Syndicus licht toe dat:

- Een omgevingsvergunning werd afgeleverd door **Stad Geel** d.d. 18/08/2020 – OMV-2020086256; de vergunning heeft betrekking op een terrein, gelegen Stationsstraat 18 te 2440 Geel, kadastraal gekend: afdeling 13376, sectie G, perceel 861T2, 863B2.
- In de **verkoopakte** mbt Stationsstraat 18 te 2440 Geel, opgesteld door Eerens Katrien in Geel d.d. 15/10/2018, neergelegd op 19/10/2018 – formaliteitsnummer 77R910201810887 staat onderstaande opgenomen:

  ...
  "De verkopers verklaren dat:
  - *De doorrit en toegang vanaf de Stationsstraat 22 naar de achterliggende garages van de appartementen te Geel, Stationsstraat 22 – op perceel wijk G nummer 872/H, reeds sinds de jaren 1950 in gebruik is door de huidige en vorige eigenaars van het bij deze verkochte goed (Stationsstraat 18) om toegang te krijgen tot de bestaande garage deel uitmakende van het bij deze verkochte goed (Stationsstraat 18 – wijk G nummer 863/B)*
  - *Dit alles zoals eveneens blijkt uit de verklaring hiervan afgeleverd door de heer Manendonckx Louis, wonende te [redacted] met bijgevoegde foto met de witte poort (zijnde de garage) – de dato 2 juni 2018, dewelke verklaring en foto aan onderhavige akte gehecht zullen blijven."*

  ...
- In de **notulen BAV** VME Stationsstraat 22 d.d. 18/06/2018 staat genotuleerd:

  ...
  "Onderlinge overeenkomst op verzoek van de nieuwe eigenaars van Stationsstraat 18 wordt niet gehonoreerd. De bestaande opening mag worden gebruikt, eventueel te vergroten richting Stationsstraat. De VME is niet bereid de bestaande erfdienstbaarheid uit te breiden naar de achterzijde van het perceel."

  ...
  Aanwezige eigenaars: Beukeleers Jeannine, Dijck Katrin, Manendonckx Ludovicus, Meir Wim, Tatarus – Sarsan Claudiu en Loredana, Van Hirtum Joeri, Van Meessche Joseph.

- In de **statuten** VME Stationsstraat 22 te 2440 Geel, opgesteld door Bogaerts Marc in Geel d.d. 13/12/1988 rep. nr. 447 staat onderstaande opgenomen:

  ...
  "***Erfdienstbaarheden***
  Zoals aangeduid op het aan onderhavige akte gehechte plan "GRONDPLAN GELIJKVLOERS" is de doorgang naar de garages ook bestemd tot inrit van de garage van het links aanpalend eigendom van de staat gezien, beperkt vanaf de straat tot bedoelde garage.
  ...

  Erfdienstbaarheden
  De erfdienstbaarheden betreffende voormelde grond werden hoger vermeld.
  ...
  De comparante sub 2 behoudt zich het recht voor om de doorrit naar de garages aan te wenden om garages te bereiken door haar op te richten op aanpalende percelen die het voorwerp niet uitmaken van huidige akte. Desgevallend zullen deze garages bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van onderhoud der doorritten."
  ...

In navolging van voornoemde, nam kantoor syndicus wederom contact op met betrokken partijen en berichtte als volgt:

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

"Ik bevestig hierbij de goede ontvangst van de mail, inclusief bijlagen.

Ik heb deze documenten met de nodige aandacht gelezen en kon ter plaatse vaststellen dat er heden een in- en uitrit werd voorzien.
Tegelijkertijd lees ik in de notulen AV d.d. 18/06/2018 dat de VME Stationsstraat 22 er niet mee akkoord is gegaan dat de doorgang zou verplaatst worden naar de achterzijde van het perceel – om reden dat doordoor een groter deel wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid.
Behoudens andere informatie die ik heden niet ter beschikking heb, is dit dus strijdig met de beslissing AV."

Op 16/01/2026 mocht kantoor syndicus via mail onderstaande ontvangen:
"Na intern overleg, zullen wij de achterste ingang op zo kort mogelijke termijn laten dicht zetten, zodat daar geen doorgang meer is.
= enkel toegang aan de voorste ingang.
...
Opdracht is gegeven aan tuin aannemer.
Zodra dit is ingepland bij hem, zal ik het u laten weten."

⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

4.5. Bespreking en beslissing: plaatsen spiegel – offerte; *(2/3de meerderheid);*
Conform de vraag van de algemene vergadering, werd offerte opgevraagd voor het leveren en plaatsen van een spiegel thv inrit (straatkant), teneinde de veiligheid bij het in- en uitrijden te verhogen.
Offerte Nico Renders tbv 636,00 euro incl. BTW.

De algemene vergadering bespreekt.
De eigenaars die woonachtig zijn in de residentie, merken op dat zij voorstander zijn voor het plaatsen van de spiegels omwille van de huidige onveilige situatie.
Het uitrijdende verkeer heeft voorrang op het inrijdende verkeer, wat dus concreet wil zeggen dat het inrijdende verkeer achteruit de Stationsstraat moet oprijden bij een tegenligger.
Eenzelfde probleem stelt zich thv de uitrit parkeerplaatsen, kavel Stationsstraat 18.

Er volgt een stemming : akkoord offerte Nico Renders – 2 spiegels; *(2/3de meerderheid);*
stemmen VOOR: 8.549 / 8.549
stemmen TEGEN: 0 / 0
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit de offerte Nico Renders voor leveren en plaatsen van 2 ronde spiegels goed te keuren. Eén spiegel dient te worden opgehangen vooraan, bij het begin van de doorgang tegen de muur handelspand. De tweede spiegel dient gelijkaardig te worden opgehangen (dus ook langs de kant handelspand), maar mogelijk op het eerste garagegebouw. Deze dient immers voor de verhoging van de zichtbaarheid uitrit parkeerplaatsen, kavel Stationsstraat 18. De ideale plaats dient te worden bepaald tijdens plaatsing.
⇨ Syndicus geeft de opdracht door aan firma Nico Renders. Contactpersoon ter plaatse: Dhr. Gilis Tim.

Deze kosten zijn niet mee opgenomen in de begroting / maandelijkse bijdragen.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:
- Betaling via het **reservekapitaal**
- Met verdeelsleutel **Aandelen basisakte -> 10.000**
- Van het bedrag van **600,00 euro excl. BTW**

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande financiering.
⇨ Stemming dmv handopsteking

4.6. Bespreking en beslissing: lopende/afgehandelde schadedossiers; *(2/3de meerderheid);*
Het afgelopen boekjaar waren er verschillende meldingen waterinfiltraties:

- **Maart 2025:**

waterinfiltratie handelspand gelijkvloers links
> probleem afvoerleiding

- **Mei 2025:**

waterinfiltratie handelspand gelijkvloers rechts en appartement 1 - verdieping 1 rechts (= ME Darsan Anadkoemar)
> probleem kraan en kitnaden douche appartement 3 - verdieping 2 rechts (= ME Beukeleers Jeannine)

- **Oktober 2025:**

waterinfiltratie handelspand gelijkvloers rechts thv toilet en handelspand gelijkvloers links thv vloer
> probleem afvoerleidingen

- **Januari 2026:**

waterinfiltratie appartement 3 - verdieping 2 rechts (= ME Beukeleers Jeannine)
>komende van bovenliggende terras/dak
> firma Dakwerken De Kort werd aangesteld voor nazicht/herstelling van dak en/of terras
> voornoemde liet weten te kunnen ter plaatse te gaan op: woensdag 11/02 of vrijdag 13/02 – telkens tussen 15u en 16u
> Betrokken eigenaars ME Beukeleers Jeannine en ME Van Hirtum Joeri verkiezen: vrijdag 13/02/2026; syndicus informeert firma Dakwerken De Kort in die zin en geeft tevens de contactinfo van de betrokkenen door.

- **Januari 2026:**

waterinfiltratie handelspand gelijkvloers rechts en links
> probleem afvoerleidingen en lekkage toevoerleiding water gelijkvloers
> firma Loodts werd aangesteld voor vernieuwen toevoerleiding water handelspand gelijkvloers links (= ME Duson); uitvoering 09-10/02/2026.
> eigenaars Duson dienen hun waterfacturen van de laatste jaren te bezorgen aan de syndicus gezien deze mee zullen worden toegevoegd aan het huidige schadedossier. Syndicus tracht tussenkomst van de verzekering te bekomen in deze.

In 2025 waren er bijgevolg 5 schadedossiers, waarvan er verschillende mogelijk hadden vermeden kunnen worden.

Verschillende van deze dossiers zijn nog lopende.

Eigenaar Dhr. Duson deelt de algemene vergadering mee dat de huurder handelspanden de huur heeft opgezegd en het pand zal verlaten. Reden hiertoe zijn de aanhoudende waterinfiltraties.

De algemene vergadering bespreekt.
Eigenaars Joris Agroservice merken op dat de huidige huurders handelspanden pottenbakken en dat de grondstoffen hiervoor (klei) niet zomaar mogen door de leidingen worden gespoeld.
Eigenaars Dhr. en Mevr. Duson lichten toe dat de problemen mbt de afvoerleidingen al langer bezig zijn, van voor de huidige huurders de huurovereenkomst afsloten. Maar dat zij dit desondanks ook met de huurders hebben besproken.
Door de problematiek afvoerleidingen zijn er de laatste jaren reeds verschillende waterinfiltraties in de handelspanden geweest en heeft voornoemde eigenaar ook al heel veel kosten gehad – grotendeels privatief gedragen.

Zij verzoeken de algemene vergadering daarom dat er, naast omzichtiger omspringen met de afvoerleidingen en wat men doorspoelt, ook structurele oplossingen komen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Naast de problematiek met de afvoerleidingen, komt ook de problematiek met de toevoerleidingen aan bod, mede gezien het huidige schadedossier in handelspand links. Op minstens 2 plaatsen zit een lek in de toevoerleiding, vermoedelijk door verduren van de huidige verouderde leidingen.

Mbt de afvoerleidingen:
De algemene vergadering geeft aan dat er éénmalig een nieuwe doorspuiting dient te komen van alle afvoerleidingen. Dit zal worden georganiseerd in de nabije toekomst door te syndicus - zodoende mag men ervan uitgaan dat de leidingen op dat moment proper zijn.
Hierbij moeten alle appartementen toegankelijk zijn!
Bijkomend wordt uitdrukkelijk geadviseerd dat er op regelmatige basis, preventief wordt gespoeld met soda-korrels.
Dit is een natuurlijk product dat in de handel te koop is, dat zeer goedkoop is en dat een goede preventieve werking heeft.
Eigenaar Dhr. Van Hirtum zal trachten een sleutel te bekomen van het appartement 1 - eigenaar Darsan Anandkoemar.

Mbt de toevoerleidingen:
De algemene vergadering verzoekt een onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe bekwame firma, omtrent de haalbaarheid/mogelijkheden/kostprijs voor het vernieuwen van de toevoerleidingen van alle kavels en dit vanaf de tellers, via de schacht tot de privatieve kavels.

⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit akkoord te gaan met de genomen beslissingen omtrent afvoer- en toevoerleidingen.

4.7. Bespreking en beslissing: lopende/afgehandelde dossiers; *(2/3de meerderheid);*

- **Garage 6**

Punt op agenda geplaatst door mede-eigenaar Dhr. Dams Willy.

Eigenaar Dhr. Dams liet aan kantoor syndicus weten dat hij zijn garage (nr 6) wenst te verkopen.
Dhr. Dams laat weten voorrang te geven aan eigenaars van de residentie boven kandidaat-kopers van buiten de residentie.
Syndicus deelt het schrijven van Dhr. Dams uit aan alle aanwezige eigenaars.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

- **Afval**

Punt op agenda geplaatst door mede-eigenaar Dhr. Van Hirtum Joeri.

Recent werd melding gemaakt van dumpen afval door de bewoners Stationsstraat 20.
Syndicus contacteerde Jalo Beheer, syndicus van Stationsstraat 20.
Deze gaven aan dit met de eigenaars te bespreken en zodoende terug te koppelen naar de bewoners.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

- **Overlast door huurders**

Punt op agenda geplaatst door mede-eigenaar Dhr. Van Hirtum Joeri.

Eigenaar Dhr. Van Hirtum Joeri heeft herhaaldelijk melding gemaakt van overlast door de bewoners appartement 2 - verdieping 1 (= ME Tatarus).
- Het betreft hier oa melding van:
- Geluidsoverlast aan garage en in het appartement
- Achtergelaten vuilnis thv garage en inkomhal/traphal

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

- Wildplassen thv garage
- Parkeren voor garages en blokkeren doorgang
- Roken in gemene delen
- Activiteiten op plat dak
- ...

Syndicus benadrukt dat iedere eigenaar en bewoner gehouden is aan de bepalingen van de statuten en het RIO VME Stationsstraat 22.

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar in kwestie om erop toe te zien dat de huurder de statuten en RIO ontvangt en dat deze de huishoudelijke regels opvolgt.

De syndicus heeft geen politionele bevoegdheid, noch kan deze sancties nemen tav de persoon die de overlast veroorzaakt.
Hiertoe dient men zich te richten tot de politie en/of vrederechter.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

4.8. Bespreking en beslissing: asbestattest - offertes; *(50%+1 aandeel);* bouwjaar = 1988

Recent keurde de Vlaamse Regering principieel een **wijziging** goed rond het asbestattest gemene delen waarbij de deadline werd aangepast.
Het wijzigingsdecreet is nu voor advies naar de Raad van State.
Conform deze wijziging zal elke VME (gebouwd voor 2001) op **01/01/2027** moeten beschikken over een asbestattest gemene delen.

Verkoopt u een eigendom uit een pand dat **gebouwd is voor 2001**?

- Dan moet u bij de verkoop over een asbestattest beschikken van de **privatieve delen**. Tevens dient een asbest **gebruikte gemene delen** aanwezig te zijn.
  De inhoud van het attest moet bekend gemaakt worden aan de koper van het pand bij het ondertekenen van het compromis.
- Voor de **gemeenschappelijke delen** van panden is er een algemene verplichting voor VME's om uiterlijk op 31-12-2026 over een asbestattest te beschikken.
  Is er al een asbestattest beschikbaar bij de verkoop van een pand vóór die datum dan moet de eigenaar de inhoud hiervan meedelen aan de kandidaat-verwerver bij het sluiten van de overeenkomst.

Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

Asbestattest verplicht sinds 23/11/2022 bij:
'Verkoop' = Overdracht/vestiging onder levenden van

- Eigendomsrecht (verkoop, schenking)
- Recht van vruchtgebruik
- Erfpacht Opstalrecht
- Zakelijk recht van gebruik
- Niet: erfenis en onteigening

⇨ Compromissen en wederzijdse verkoop-aankoopbeloftes ondertekend vanaf **23/11/2022**
⇨ Gemene delen van mede-eigendom vanaf **01/01/2027**
⇨ Algemeen, ook zonder verkoop, vanaf **01/01/2032**

'Verhuur' = vanaf 01/01/2027 asbestattest gemene delen verplicht toe te voegen bij de huurovereenkomst
Maar: Als een asbestattest ter beschikking is en je verhuurt = verplicht een kopie bezorgen aan de huurder

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Het asbestattest is standaard 10 jaar geldig – indien asbestveilig.
Behalve wanneer U beschikt over een asbestattest met als eindconclusie "0 asbestmaterialen", dan is dit onbeperkt geldig in de tijd. Wordt er later toch nog asbest gevonden, zal de geldigheid van het attest van rechtswege vervallen.
Indien er asbestmaterialen met een hoog risico aanwezig zijn, is de geldigheidsduur zelfs beperkt tot 5 jaar. De asbestmaterialen met hoog risico dienen bij voorkeur zo snel mogelijk te worden verwijderd door een gespecialiseerde firma.
Er dient een attest afgeleverd te worden van verwijdering.

De statuten van het gebouw werden opgemaakt op 13/12/1988; bouwvergunning afgeleverd d.d. 28/10/1988.
De ingebruikname van het gebouw dateert van voor 2001 > een asbestattest is bijgevolg verplicht.

Offertes werden opgevraagd bij:
- **Engyco**: offerte tbv 397,00 euro excl. BTW
- **Dustabo**: leverde eerst offerte af maar gaf nadien aan geen kandidaat meer te zijn wegens andere activiteiten
- **Vastgoed experts**: leverde geen offerte af

Er volgt een stemming : akkoord offerte Engyco; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 8.549 / 8.549
stemmen TEGEN: 0 / 0
ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit akkoord te gaan met de offerte firma Engyco.
⇨ Kantoor syndicus geeft opdracht aan firma Engyco voor opmaak asbestattest, conform de wettelijke verplichting.

Deze kosten zijn niet mee opgenomen in de begroting / maandelijkse bijdragen.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:
Via een éénmalige bijkomende opvraging:
- Op datum van **ontvangst factuur, mits de huidige begroting ontoereikend is om deze kosten mee op te vangen**
- Met verdeelsleutel **Aandelen basisakte -> 10.000**
- Van het bedrag van **397,00 euro excl. BTW**

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande financiering.
⇨ Stemming dmv handopsteking

5. Mandaat syndicus: geschreven overeenkomst; *(50% + 1 aandeel);*
De Algemene Vergadering beslist met vereiste meerderheid om BV Blokbeheer, met zetel te 3200 Aarschot, Langdorpsesteenweg 93, met KBO-nummer 0715.421.718. aan te stellen voor een periode van drie jaar met aanvang op 01/01/2027 aan het bestaande ereloon en tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst.

Er volgt een stemming : akkoord verlenging overeenkomst syndicus; *(50%+1 aandeel);*
stemmen VOOR: 6.258 / 8.549
stemmen TEGEN: 2.291 / 8.549 : Darsan Anandkoemar (1.038) - Van Hirtum Joeri (1.253)

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 / 0
⇨ Stemming dmv handopsteking
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

⇨ De algemene vergadering gaat met vereiste meerderheid akkoord met de tarieven, voorwaarden en duurtijd door de syndicus uiteengezet.

De voorzitter van deze vergadering krijgt het mandaat om deze overeenkomst te ondertekenen.
Een kopie van de overeenkomst zal worden meegestuurd naar alle mede-eigenaars samen met de notulen van deze Algemene Vergadering.

6. <u>Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:</u>
De syndicus is verplicht om op iedere Algemene Vergadering een datum te bepalen voor de volgende Algemene Vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden.

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/12 tot en met 30/11 van ieder jaar.

De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand februari, meer bepaald in de eerste helft van de maand met name op **maandag 15/02/2027 om 19u**.

Nieuw BW artikel 3.87, §2:
De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §3:
...
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, 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.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §4:
Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

7. <u>Varia:</u>
- De voordeur sluit niet meer goed af. Syndicus contacteert een slotenmaker.
- Thv de doorgang kant Stationsstraat 20, werd een camera opgehangen (door de eigenaars Stationsstraat 20). De algemene vergadering vraagt zich af of deze wettelijk werd opgehangen, doch merkt tevens op dat er sindsdien minder overlast is in de doorgang.
- Achteraan staan overvolle vuilbakken naast de garages. Vooreerst dient opgemerkt dat alle huurders die een garage hebben, deze in de eigen garage moeten stockeren. Daarnaast moeten vuilbakken uiteraard ook aan de straat worden geplaatst op de dag van ophaling. Na ophaling dienen deze

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

wederom in de eigen garage te worden gestockeerd. Aan de eigenaars-verhuurders wordt verzocht hun huurders hieromtrent te informeren.

- Videofoon appartement 3 (ME Mevr. Beukelaars) geeft wel beeld, maar geen geluid. Bijkomend kan de deur niet worden geopend met de videofoon. Andere eigenaars merken op dat er een "silent" instelling op de videofoon staat, wat een mogelijke oorzaak kan zijn. Eigenaar Dhr. Gilis zal bij de huurders van appartement 3 aanbellen en dit nakijken. Hij bericht ook de syndicus. Indien het probleem hiermee niet is opgelost, zal de syndicus contact opnemen met de installateur. Er dient opgemerkt dat wellicht alle appartementen op het tijdstip van de interventie dienen toegankelijk te zijn.

8. <u>Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen:</u>

Art. 3.87. § 10:
"Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers."

Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in deze notulen, zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn – zoals vermeld in Nieuw BW artikel 3.92, §3.

Reglement interne orde, hoofdstuk 4, huishoudelijke regels, artikel 9 – het geven van opdrachten:
Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten last van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 23:30 uur.

Els Hendrickx
Syndicus

BLOKBEHEER BV
KBO 0715.421.718
SYNDICUS - BIV 512.903
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014-30 79 79

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars
Naam in drukletters + handtekening

DUSON LUC

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER SYNDICUS

VOLMACHTFORMULIER

Ik, ondergetekende,

Naam ANANDKOEMAR - DARSAN

Residentie NEDERLANDSE

Appartement 1e verdieping

Adres Stationsstraat 22 G.

Opmerkingen op de dagordepunten:

1. Kan niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering en geef volmacht aan Dhr/~~Mevr~~

2. MOEKI VAN HIRTUM.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Opgemaakt te geel. op 05-02-26.

("gelezen en goedgekeurd" + handtekening)

gelezen en goedgekeurd

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER SYNDICUS

VOLMACHTFORMULIER

Ik, ondergetekende,

Naam BEJKELEERS Jeannine

Residentie

Appartement 22 H

Adres Statiestr 29

Opmerkingen op de dagordepunten:

1. Kan niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering en geef volmacht aan Dhr/Mevr

2. BEIMANS Jozef

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Opgemaakt te GEEL op 09/09/26

("gelezen en goedgekeurd" + handtekening)

Gelezen en goedgekeurd

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Stationsstraat 22
ONR 0836.022.016

Veerledorp 28
2431 Veerle Laakdal

Veerle Laakdal, 9 februari 2026

Aanwezigheidslijst: Algemene Vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		Handtekening:		A	V
1	Beukeleers Jeannine Tulpenstraat 57 / A, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 3, GAR 4)		1	☐	☒
2	Dams Willy Heistraat 70 / A, 2440 GEEL 63/10000 (GAR 6)		2	☐	☐
3	Darsan Anandkoemar Stationsstraat 22, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 1, GAR 1)	I.O.V.	3	☐	☒
4	Duson Luc en Marleen Gijmelsesteenweg 32, 3200 AARSCHOT 3006/10000 (WINKEL 1, WINKEL 2, GAR 9, GAR 10)		4	☒	☐
5	Gilis Tim Stationsstraat 22 / D, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 4, GAR 2)		5	☒	☐
6	Joris Agroservice Comm V Papenbroekstraat 265, 3290 DEURNE 413/10000 (STUDIO 2, GAR 3)		6	☐	☐
7	Meir Wim Processieweg 25, 2200 HERENTALS 413/10000 (STUDIO 3, GAR 7)		7	☐	☐
8	Moons Kristof Schootstraat 191, 3550 HEUSDEN (LIMB.) 350/10000 (STUDIO 1 - 1STE VERD)		8	☒	☐
9	Tatarus - Sarsan Claudiu en Loredana Stationsstraat 22 / A, 2440 GEEL 1388/10000 (APP 2 - 1STE VERD, GAR 8)		9	☐	☐
10	Van Hirtum Joeri Stationsstraat 22 / E000, 2440 GEEL 1253/10000 (APP 5 - 3DE VERD, GAR 5)		10	☒	☐

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

Voorzitter

BLOKBEHEER BV
KBO 0715.421.718
SYNDICUS - BIV 512.903
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014-30 79 79

47.

bpost

AFGIFTEBEWIJS VAN EEN
NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING 47
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG
201PoD

010541288500452621 **220 403 986 361**

☐RP ☐AR **AR** 010541288500452621 **220 403 986 361**

2

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

Darsan Anandkumar
Stationsstraat 22
2440 Geel

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Oproep AV 9/2/'26.

Volg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung
www.bpost.be/track

Oproep AV 9/2/'26.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars
Residentie "Stationsstraat 22",
gelegen Stationsstraat 22 te 2440 Geel
Ondernemingsnummer 0836.022.016

Datum : Dinsdag 25 februari 2025 om 19.00 uur

Plaats : "Het Wijnhuis" gelegen Stationsstraat 56 te 2440 Geel

De syndicus opent de vergadering omstreeks 19.00 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Stationsstraat 22 '.
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten;
***Nieuw BW artikel 3.87 §5*:**
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering **meer dan de helft van de mede-eigenaars** aanwezig is of vertegenwoordigd door volmacht **én** voor zover zij **ten minste de helft van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen bezitten;

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, **meer dan drie vierde van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien **geen van beide quorums** wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 8 op een totaal van 10.

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 8.549 op een totaal van 10.000.

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Nieuw BW artikel 3.92, §3:
Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Nieuw BW artikel 3.92, §4:
Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Nieuw BW artikel 3.93, §5:
Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd.
...

2. <u>Aanstellen van de voorzitter en commissaris; *(50%+ 1 aandeel);*</u>
De <u>voorzitter</u> heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.
De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden dhr. Tim Gilis als Voorzitter van de algemene vergadering.
De <u>commissaris</u> dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.
De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden dhr. Joeri Van Hirtum aan als Commissaris van de rekeningen.

Conform de wet op de mede-eigendom:
Nieuw BW artikel 3.87, §7:
...
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §8:
De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Nieuw BW artikel 3.87, §10:
De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Nieuw BW artikel 3.88, §1:
De algemene vergadering beslist:
1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:
a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2;
b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° ;
...

3. Financieel verslag:

A) Jaarafrekening periode 01/12/2023 – 30/11/2024: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris; *(50%+ 1 aandeel);*

De rekeningen werden op voorhand overgemaakt aan de commissaris d.d 17/12/2025
De commissaris had enkele vragen, dewelke werden beantwoord.

Zijn er vragen of opmerkingen ?
Nihil

⇨ De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.
Indien er aanpassingen dienen te gebeuren, zal U een kopie van de aangepaste jaarafrekening en persoonlijke afrekening ontvangen, samen met de notulen van deze vergadering. En dit binnen de 30 dagen.
⇨ De algemene vergadering beslist unaniem de bestaande verdeelsleutels, zoals toegepast in de jaarrekening van het afgelopen boek- en werkingsjaar goed te keuren, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**

⇨ De eventuele tegoeden zullen worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars indien de stand van de rekening dit toelaat.

In de afrekening worden alle kosten gecategoriseerd onder "eigenaar" of "huurder". Dit betreft louter een categorisering conform wat wettelijk mogelijks toegerekend kan worden aan een huurder in het kader van het Vlaams Woninghuurdecreet en dus een oplijsting van kosten die potentieel ten laste van de huurder kunnen gelegd worden. Of u als eigenaar bepaalde kosten kan doorrekenen aan uw huurder, en of dit geldt voor de volledige kost, dan wel slechts voor een gedeelte ervan, hangt enerzijds af van de contractuele afspraken die u hierover maakte met uw huurder (werd effectief afgesproken dat de werkelijke kosten verschuldigd zijn) en anderzijds van de datum waarop de huurovereenkomst is ondertekend (die de geldende wetgeving – Woninghuurwet of Vlaams Woninghuurdecreet – bepaald).

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Meer informatie over de kostenverdeling, kan u vinden op volgende website: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/huurprijs-en-huurwaarborg/kosten-en-lasten, waarbij het aan te raden is de kostenverdeling steeds na te gaan.

Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-eigendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.
Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert tvv de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

B) Begroting 01/11/2024 – 30/11/2025: bespreking en beslissing *(50%+ 1 aandeel);*

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 13.810,00 euro. Vorig jaar 9.110,00 euro.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om niet akkoord te gaan met de voorgestelde begroting. Men wenst de huidige maandelijkse bijdrages te behouden.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1ste en de 10de dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**
De eerste betaling dient te gebeuren in de maand maart 2025.
Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

C) Reservekapitaal: bespreking en beslissing; *(50%+ 1 aandeel);*

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.
Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.
De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 40.953,60 euro.
Echter, niet het volledige bedrag is momenteel beschikbaar, aangezien hiervan nog openstaat als gevolg van achterstallige bijdragen van mede-eigenaars naar de spaarrekening van de VME toe.
Op de vergaderingen van d.d. 28/02/2023 en d.d. 27/02/2024 werd beslist om reservekapitaal te sparen in functie van de renovatie van de balkons / terrassen. Deze gelden moeten beschikbaar zijn voor een opdracht tot uitvoering gegeven kan worden.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 11.723,13 euro.
Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 583,15 euro.

⇨ De algemene vergadering beslist met 4/5de meerderheid om geen reservekapitaal te sparen.

D) Saldo's op bankrekeningen

Begin- en eindsaldo zichtrekening:
Saldo 01/12/2023: 1.375,39 euro
Saldo 30/11/2024: 708,15 euro

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Begin- en eindsaldo spaarrekening:
Saldo 01/12/2023: 9.744,27 euro
Saldo 30/11/2024: 27.952,61 euro

4. Activiteiten van de syndicus - bespreking lopende dossiers:

4.1. Bespreking en beslissing lopende contracten (nutsvoorzieningen, onderhoud, blokpolis,..): *(50%+ 1 aandeel);*

De syndicus heeft de wettelijke verplichting na te gaan of de algemene vergadering een evaluatie wenst van de bestaande contracten leveranciers. Met name de contracten nutsvoorzieningen, onderhoud etc. De syndicus zal, indien de algemene vergadering hiertoe beslist, offertes opvragen bij andere leveranciers.

⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit de overige bestaande contracten te willen behouden.

4.2. Bespreking en beslissing: onkostenvergoeding t.v.v. mede-eigenaar app. 5; *(50%+1 aandeel);*
Mede-eigenaar Dhr. Van Hirtum wenst een vergoeding van 110 EUR/jaar te ontvangen voor het verbruik van de 2 buitencamera's die verbonden zijn aan zijn privatief elektriciteitsnetwerk.
Per melding van Dhr. Van Hirtum verbruiken de camera's samen 30W/uur.

Dit komt bovenop de jaarlijkse 110 EUR dat de mede-eigenaar ontvangt voor de onkosten buitenverlichting en de 210 EUR voor de opkuis van de koer.

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

4.3. Bespreking en beslissing: terrasrenovatie; *(2/3de meerderheid);*
Een renovatie van de terrassen en balustrades is reeds aan bod gekomen op vorige algemene vergaderingen. De leden van de VME zijn zich bewust van de ernst en de noodzakelijkheid van een renovatie van de terrassen -> betonrot aanwezig op verschillende plaatsen, tevens zijn de balustrades niet meer conform. Een grondige renovatie dringt zich op. Dit werd ook zo genotuleerd op de algemene vergadering d.d. 27/02/2024.

Op deze vergadering gaf men aan meer offertes te wensen en niet in te gaan op de offerte van Betotec.
Per beslissing van de algemene vergadering, vroeg de syndicus een offerte op bij Renotec.
Deze leverancier vroeg of er een uitgewerkt dossier van een architect met meetstaat en besteksomschrijvingen beschikbaar was. Dewelke niet voorhanden is.
Men communiceerde niet in de gaan op een prijsaanvraag zonder dat er uitgewerkt dossier voorhanden is.

Onderstaande leveranciers werden gecontacteerd, echter tot op heden mocht ons kantoor nog geen offertes ontvangen:

*Peter Cox;
*Finishing;
*ABBI;
*Betotec,
*Renotec.

Dit is ook niet ongehoord, aangezien het aantal leveranciers op de markt die dergelijke renovatiewerken aanbieden. Tevens hebben deze bedrijven vaak al een drukke planning en zijn ook zij afhankelijk van de weersomstandigheden m.b.t. uitvoering.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Het is dus niet abnormaal dat leveranciers zoals Renotec graag met een compleet en gedetailleerd dossier, inclusief architectonische tekeningen en meetstaven werken, omdat dit de basis legt voor een nauwkeurige en efficiënte uitvoering van het project. Met een uitgewerkt dossier kunnen zij:

Nauwkeurige offertes aanleveren:
Ze beschikken over alle technische gegevens om een realistische prijsopgave te maken.
Efficiënte Planning:
Duidelijke specificaties helpen bij het inplannen van materialen, personeel en tijd, wat de uitvoering versnelt.
Minder Fouten:
Heldere tekeningen en meetgegevens verminderen de kans op misverstanden of fouten tijdens de bouw.
Betere Communicatie:
Een gedetailleerd dossier zorgt voor een eenduidige basis tussen de architect, leverancier en uitvoerders, wat leidt tot een soepel verloop van het project.

Zoals besproken bij agendapunt 3.C. moeten de benodigde financiële middelen voor de uitvoering van de werken beschikbaar zijn. Op dit moment zijn er echter achterstallen.

Om mogelijke meerkosten tijdens de uitvoering te beperken, kan het inschakelen van een deskundige een meerwaarde bieden. Deze specialist kan instaan voor de opmaak van een meetstaat en bestekomschrijving, evenals de opvolging van de werken.

- ⇨ De algemene vergadering bespreekt en beslist unaniem om de terrassen te renoveren. Op heden zijn er geen offertes beschikbaar, men beslist dan ook om offertes op te vragen inzake deskundige + aanstelling werkgroep (zie agendapunt 4.4)

4.4. Bespreking en beslissing: aanstelling architect/bouwtechnisch deskundige/studiebureau terrasrenovatie; *(50%+1 aandeel);*

Om een renovatie van de terrassen op een efficiënte en kosteneffectieve manier te kunnen laten verlopen, is het aanstellen van een architect, bouwtechnisch deskundige of studiebureau een mogelijkheid. Dit biedt de volgende voordelen voor de VME:

Professionele begeleiding:
Een deskundige zorgt voor een correcte opmaak van de meetstaat en bestekomschrijving, wat helpt om onvoorziene kosten en misverstanden te vermijden.
Kostenbeheersing:
Door een gedetailleerde voorbereiding en opvolging kunnen mogelijke meerkosten tijdens de uitvoering worden beperkt.
Kwaliteitsgarantie:
De deskundige ziet toe op de correcte uitvoering van de werken en naleving van de technische voorschriften.
Efficiënte coördinatie:
Door een centrale sturing van het project wordt de communicatie met leveranciers en andere betrokken partijen geoptimaliseerd, wat leidt tot een vlottere uitvoering.

Gezien de huidige achterstallen is een goed financieel beheer essentieel. Een deskundige kan bijdragen aan een transparante en goed onderbouwde renovatie, wat uiteindelijk in het belang is van alle mede-eigenaars.

Offertes werden opgevraagd bij volgende partijen, op heden mocht ons kantoor nog geen offertes ontvangen:

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Offertes werden opgevraagd bij volgende partijen, op heden mocht ons kantoor nog geen offertes ontvangen:
*De Architectengroep; -> gaf aan dat hun planning het voorlopig niet toe laat om nieuwe klanten op te nemen.
*Studiebureau Forte;
*Glenn Baeten; -> gaf aan ter plaatse te willen komen om project te evalueren.
*Adexcon -> gaf aan geen offerte hiervoor op te maken, men biedt dit type dienst niet langer aan.

Dhr. Van Hirtum vraagt aan de syndicus om ook Achiles Architecten BV ook aan te schrijven.

Alle ontvangen offertes hieromtrent zullen aangeleverd worden naar de gemeenschap toe.
Het is tevens geen evidente zaak bij residentie Stationsstraat om toegang tot het gebouw te voorzien, veel verhuring en beperkt thuiswerk bewoners.

⇨ De algemene vergadering beslist een werkgroep te mandateren belast met verlening toegang tot residentie/VME, keuze van deskundige en goedkeuring offerte. De werkgroep bestaat uit volgende leden:

*Dhr. Carpentero,
*Dhr. Gilis,
*Dhr. Van Hirtum

De opdracht van de werkgroep -> beslissing offerte en keuze deskundige.
Syndicus wijst de AV erop dat de werkgroep een eindbeslissing neemt met volstrekte meerderheid (helft +1) waarbij elk lid van de werkgroep 1 stem draagt.
De gemandateerde werkgroep dient zijn eindbeslissing aan de syndicus mee te delen.

7

⇨ Naar aanleiding van bovenstaande beslissing van de algemene vergadering dient de ***financieringsmodaliteit*** voor deze werken nog beslist te worden.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:

Via een reservekapitaal:
⇨ Op datum van ***factuur***
⇨ Met verdeelsleutel ***Basisakte -> 10.000 kwo.***
⇨ Van het ***bedrag van de goedgekeurde offerte***

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande financiering.

Bij ontvangst offertes en analyse deskundige zal een bijzondere algemene vergadering georganiseerd worden inzake beslissing en financiering uitvoering terrasrenovatie. Dit met de nodige toelichting van de aangestelde deskundige.

⇨ De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

4.5. Toelichting: juridische procedure;
Op de algemene vergadering d.d. 27/02/2024 werd beslist om advocatenkantoor Rubicon advocaten aan te stellen om de nodige procedures op te starten met betrekking tot:

*De invordering van achterstallen naar VME toe, bij uitblijven betaling mede-eigenaars,
*onrechtmatig plaatsing van een dakterras op het plat dak achteraan (boven de winkelruimtes) en eventueel veroorzaakte gevolgschade + overlast.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

1 dossier met betrekking tot invordering achterstallen naar de VME is afgerond.
Dit is ook zichtbaar in de onkosten en opbrengsten van het afgelopen boekjaar.

Op 13/01/2025 werd de gemeenschap geïnformeerd van de aanstelling en bezoek van een door het gerecht aangestelde deskundige inzake de onrechtmatig plaatsing van het terras.
Dit bezoek vond plaats op 10/02/2025.
Op heden mocht ons kantoor het verslag nog niet ontvangen en is dit dossier dus ook nog lopende.

Ter goede orde, er werd GEEN vergunning afgeleverd door de stad Geel voor de plaatsing van het terras.
Op geen enkele algemene vergadering verleende de VME toestemming voor de plaatsing van een terras op het plat dak.

We melden aan de VME dat een potentiële verkoop van het kavel van de desbetreffende mede-eigenaar lopende is. Ons kantoor mocht op 21/02/2025 de vraag ontvangen van de behandelende vastgoedmakelaar Immo VL of een minnelijke schikking mogelijk is?

De kandidaat-koper geeft nl. aan bereid te zijn om het dakterras af te breken.
Men wil niet verantwoordelijk zijn voor onvoorziene uitspraken en kosten m.b.t. procedure – advocaatskosten – waterinsijpeling etc...;

Deze vraag werd doorgezet naar de optredende advocaat van de VME.
Dewelke de verdere communicatie zal voeren met de partijen belast met de verkoop.
Aangezien de tegenpartij niet langer vertegenwoordiging van een raadsman geniet.

De algemene vergadering bespreekt en geeft volgende:
*Men geeft aan zich zorgen te maken over de nasleep/gevolgen van de afbraak van het terras.
*De verantwoordelijkheid van schades door een eventuele afbraak,
*Provisie inzake toekomstige kosten mogelijk?
*Of gerechtskundige hiervan iets kan opnemen inzak verslag?
*De leden van de VME geven aan niet tegen een verkoop te zijn.
Bovenstaande info zal gecommuniceerd worden naar de advocaat van de VME – Rubicon.

Indien ons kantoor bijkomende info ontvangt zullen we de leden van de VME hiervan berichten.

⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

4.6. Bespreking en beslissing lopende dossiers; *(2/3de meerderheid);*

Fiber

De installatie van de nieuwe glasvezel kabel werd goedgekeurd op de algemene vergadering d.d. 27/02/2025. APK is de onderaannemer in dienst van Fiberklaar om Geel te voorzien van de Fiber.

De residentie moet nog aan beurt komen inzake installatie. Zoals gemeld op de vorige vergadering zal Dhr. Tim Gillis optreden als contactpersoon ter plaatse.

⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

Asbestattest

Toelichting: asbestattest; bouwjaar = 1988

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Recent keurde de Vlaamse Regering principieel een **wijziging** goed rond het asbestattest gemene delen waarbij de deadline werd aangepast.
Het wijzigingsdecreet is nu voor advies naar de Raad van State.
Conform deze wijziging zal elke VME op **01/01/2027** moeten beschikken over een asbestattest gemene delen.
De algemene vergadering beslist unaniem/~~met vereiste meerderheid~~ om dit punt heden uit te stellen tot de eerstvolgende vergadering voor de wettelijke verplichting.

Asbestattest verplicht sinds 23/11/2022 bij:
'Verkoop' = Overdracht/vestiging onder levenden van
- Eigendomsrecht (verkoop, schenking)
- Recht van vruchtgebruik
- Erfpacht Opstalrecht
- Zakelijk recht van gebruik
- Niet: erfenis en onteigening

⇨ Compromissen en wederzijdse verkoop-aankoopbeloftes ondertekend vanaf **23/11/2022**
⇨ Gemene delen van mede-eigendom vanaf **01/01/2027**
⇨ Algemeen, ook zonder verkoop, vanaf **01/01/2032**

'Verhuur' = vanaf 01/01/2027 asbestattest gemene delen verplicht toe te voegen bij de huurovereenkomst
Maar: Als een asbestattest ter beschikking is en je verhuurt = verplicht een kopie bezorgen aan de huurder

Het asbestattest is standaard 10 jaar geldig.
Behalve wanneer U beschikt over een asbestattest met als eindconclusie "0 asbestmaterialen", dan is dit onbeperkt geldig in de tijd. Wordt er later toch nog asbest gevonden, zal de geldigheid van het attest van rechtswege vervallen.
Indien er asbestmaterialen met een hoog risico aanwezig zijn, is de geldigheidsduur zelfs beperkt tot 5 jaar.

4.7. Toelichting: elektriciteit gemene delen;
Er kwamen onlangs een aantal wijzigingen aan het AREI.
Vooral van belang voor elektrische installatie in de gemene delen. Als er wooneenheden zijn in het gebouw, mocht tot nu toe de regeling voor huishoudelijke installaties toegepast worden. Dat betekende voor de controle dat dat om de 25 jaar moest gebeuren.
Sinds de wijziging moet echter de regeling voor niet-huishoudelijke installaties toegepast worden. De controle moet dan om de vijf jaar gebeuren.

Het gebouw en de statuten dateren van 1988. Schema's en keuring van de elektriciteit gemene delen moet voorhanden zijn. De syndicus zal het nodige hiervoor ondernemen.
Kosten zullen gefinancierd worden via het werkkapitaal van de VME. Bij onvoldoende saldo rekening vme bij ontvangst factuur zal dit bijkomend opgevraagd worden.

⇨ De algemene vergadering is hiermee unaniem akkoord en geïnformeerd.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

5. <u>Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:</u>

De syndicus is verplicht om op iedere Algemene Vergadering een datum te bepalen voor de volgende Algemene Vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden.

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/12 tot en met 30/11 van ieder jaar.

De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand februari, meer bepaald in de tweede helft van de maand.

Nieuw BW artikel 3.87, §2:
De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §3:
...
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, 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.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §4:
Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

6. <u>Reglement van interne orde: bespreking + bijwerkingen; *(50%+1 aandeel);*</u>

De syndicus wenst de leden van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) en alle bewoners van de residentie te herinneren aan het feit dat de statuten en het reglement van interne orde de basis vormen waaraan iedereen zich dient te houden. Deze regels zijn niet vrijblijvend, maar noodzakelijk voor het goede beheer en de leefbaarheid binnen de residentie.

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft het syndicuskantoor meerdere klachten ontvangen, gaande van geluidsoverlast tot wildplassen en zelfs bedreigingen. De syndicus heeft echter geen politiebevoegdheid en kan uitsluitend optreden binnen het kader van het beheer van de gemene delen. Dit betekent dat de syndicus enkel kan attenderen op de geldende regels en de betrokken eigenaars en/of bewoners aanschrijven of contacteren bij overtredingen.

Het is dan ook de verantwoordelijkheid van elke eigenaar en bewoner om de statuten en het reglement van interne orde strikt na te leven en ervoor te zorgen dat ook hun huurders of bezoekers deze regels respecteren. In geval van ernstige inbreuken wordt de betrokken eigenaar of bewoner aangeraden om klacht neer te leggen bij de bevoegde instanties.

De syndicus rekent op de medewerking van iedereen om samen een aangename en respectvolle woonomgeving te behouden.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

7. <u>Varia;</u>

*Betonnen muur – bouwheer heeft deze verwijderd en een draad geplaatst.
Servitudeweg echter tot een bepaalde hoogte, te respecteren. Mede-eigenaars geven aan dat men hier gaat uitrijden (opening van 6 meter). De syndicus contacteert de bouwheer.
*Vuilbakken tegen muur, geurhinder.
*De parlofoon bij kavel studio 1 werkt niet– syndicus contacteert Caers om ter plaatse te komen.

8. <u>Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen;</u>

Art. 3.87. § 10:
"Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers."

Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in deze notulen, zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn – zoals vermeld in Nieuw BW artikel 3.92, §3.

Reglement interne orde, hoofdstuk 4, huishoudelijke regels, artikel 9 – het geven van opdrachten:
Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten last van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 21.15 uur.

Els Hendrickx
Syndicus

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars
Naam in drukletters + handtekening

GILIS Tim

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Stationsstraat 22
ONR 0836.022.016

Veerledorp 28
2431 Veerle Laakdal

Veerle Laakdal, 25 februari 2025

Aanwezigheidslijst: Algemene Vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		Handtekening:		A	V
1	Beukeleers Jeannine Tulpenstraat 57 / A, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 3, GAR 4)		1	☐	☒
2	Dams Willy Heistraat 70 / A, 2440 GEEL 63/10000 (GAR 6)		2	☐	☐
3	Darsan Anandkoemar Stationsstraat 22, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 1, GAR 1)		3	☐	☑
4	Duson Luc en Marleen Gijmelsesteenweg 32, 3200 AARSCHOT 3006/10000 (WINKEL 1, WINKEL 2, GAR 9, GAR 10)		4	☐	☐
5	Gilis Tim Stationsstraat 22 / D, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 4, GAR 2)		5	☒	☐
6	Kuypers - Carpentero Boekweitstraat 35, 2400 MOL 413/10000 (STUDIO 2, GAR 3)		6	☐	☐
7	Meir Wim Processieweg 25, 2200 HERENTALS 413/10000 (STUDIO 3, GAR 7)		7	☐	☒
8	Moons Kristof Schootstraat 191, 3550 HEUSDEN (LIMB.) 350/10000 (STUDIO 1 - 1STE VERD)		8	☐	☐
9	Tatarus - Sarsan Claudiu en Loredana Stationsstraat 22 / A, 2440 GEEL 1388/10000 (APP 2 - 1STE VERD, GAR 8)		9	☐	☐
10	Van Hirtum Joeri Stationsstraat 22 / E000, 2440 GEEL 1253/10000 (APP 5 - 3DE VERD, GAR 5)		10	☐	☐

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

Voorzitter

(1)

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER SYNDICUS

VOLMACHTFORMULIER

Ik, ondergetekende,

Naam BEUKELAERS JEANNINE

Residentie

Appartement 22 H

Adres STATIONSTRAAT

Opmerkingen op de dagordepunten:

1. Kan niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering en geef volmacht aan Dhr/Mevr

2. BELMANS Jozef.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Opgemaakt te GEEL op 25/02/25

("gelezen en goedgekeurd" + handtekening)

Gelezen en goed gekeurd

Blokbeheer BV

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER SYNDICUS

(3)

VOLMACHTFORMULIER

Ik, ondergetekende,

Naam Anandkoemar Darsan

Residentie België - Geel

Appartement 22-6 - 1 Hoog

Adres Stationsstraat

Opmerkingen op de dagordepunten:

1. Kan niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering en geef volmacht aan Dhr/~~Mevr~~

2. VAN HIRTUM Joeri

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Opgemaakt te A. Darsan op 25-02-2025

("gelezen en goedgekeurd" + handtekening)

A Darsan +31 6 38 65 04 12

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER
SYNDICUS

VOLMACHTFORMULIER

Ik, ondergetekende,

Naam MEIR WIM

Residentie Stationsstraat 22, 2440 GEEL

Appartement Studio 21 Garage 1

Adres Stationsstraat 22, 2440 GEEL

Opmerkingen op de dagordepunten:

1. Kan niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering en geeft volmacht aan Dhr/Mevr MOONS KRISTOF
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Opgemaakt te HERENTALS op 23-02-2025

("gelezen en goedgekeurd" + handtekening)

Gelezen en goedgekeurd

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle Laakdal

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Stationsstraat 22 (0836.022.016)
01-12-2023 tot 30-11-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Basisakte - / 10000sten							
61001	Brandblustoestellen	143,74		AAN 9	202312	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Importex - Nu-Swift)
	Totaal voor rekening 61001	143,74					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	302,50		AAN 24	202404	Huurder	interventie dd 21/03/2024; Ledigen waterput (Verdonck Kris)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	477,00		AAN 50	202408	Huurder	Interventie: doorspuiten afvoeren dd 21/08/2024 (Verdonck Kris)
	Totaal voor rekening 61037	779,50					
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	210,00			202407	Eigenaar	OPKUIS KOERTJE - MAIL 27/06/2024
	Totaal voor rekening 61061	210,00					
61073	Onderhoud daken	530,00		AAN 4	202312	Eigenaar	Interventie: nazicht + herstelling plat dak (Janssens Tony)
61073	Onderhoud daken	901,00		AAN 47	202408	Eigenaar	Interventie: herstellen plat dak tgv opstoppingen (Janssens Tony)
	Totaal voor rekening 61073	1.431,00					
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	100,00			202409	Eigenaar	ONKOSTEN BUITENVERLICHTING - CFR BESLISSING AV
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	10,00			202411	Eigenaar	Divers 4: onkosten buitenverlichting > verhoging cfr AV 2024
	Totaal voor rekening 61094	110,00					
61095	Lekdetectie	447,70		AAN 5	202312	Eigenaar	Lekdetectie dd 15/12/2023; app Moons (Nelek)
	Totaal voor rekening 61095	447,70					
6125	Andere leveringen	265,00		AAN 35	202406	Eigenaar	Dichtmaken opening muur app Moons (Renders Nico - klusjeswerken)
	Totaal voor rekening 6125	265,00					
61301	Erelonen advocaten	1.210,00		AAN 42	202408	Eigenaar	Voorschot Rubicon advocaten; dossier schade terras ME Tatarus (diverse leveranciers)
	Totaal voor rekening 61301	1.210,00					
6140	Brandverzekering	164,57		AAN (22)35	202312	Eigenaar	01/07/2023 - 01/01/2024 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	951,42		AAN 6	202312	Eigenaar	01/01/2024 - 01/07/2024 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	823,02	172,13	AAN 31	202406	Eigenaar	01/07/2024 - 01/01/2025 (Baloise Belgium)

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 6140	1.939,01	172,13				
6160	Administratiekosten syndicus	255,00		AAN 11	202404	Eigenaar	Administratiekosten syndicus; opmaken dossier dagvaarding terras + invordering 2 ME (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	42,50		AAN 37	202407	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - schadebeheer; schade handelspand (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	127,50		AAN 44	202408	Eigenaar	Administratiekosten syndicus; opvolging dossier dagvaarding terras + invordering 2 ME (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	42,50		AAN 44	202408	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - schadebeheer; schade handelspand (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 6160	467,50					
61610	Gebruik vergaderzalen	80,00			202402	Eigenaar	HUUR ZAAL AV DD 27/02/2024
	Totaal voor rekening 61610	80,00					
61611	Consumpties vergaderingen	93,30			202402	Eigenaar	CONSUMPTIES AV DD 27/02/2024
	Totaal voor rekening 61611	93,30					
650	Bankkosten en kosten van schulden	-13,10			202312	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202312	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	0,39			202312	Eigenaar	AFREKENING PER 31/12/2023 VAN BE53 7310 0624 4953 IN EUR
650	Bankkosten en kosten van schulden	24,00			202312	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-3,44			202403	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-2,65			202406	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-8,79			202409	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	246,41					
76	Uitzonderlijke opbrengsten	-202,25			202410	Eigenaar	Divers 3: vordering - Van Hirtum achterstallen - interesten
76	Uitzonderlijke opbrengsten	-337,50			202410	Eigenaar	Divers 3: vordering - Van Hirtum achterstallen - RPV
76	Uitzonderlijke opbrengsten	-50,00			202410	Eigenaar	Divers 3: vordering - Van Hirtum achterstallen - rolzetting
	Totaal voor rekening 76	-589,75					
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202312	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202312	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202402	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202402	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202406	Eigenaar	Rappelkost

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202410	Eigenaar	Rappelkost
	Totaal voor rekening 7640	-70,00					
	Totaal van verdeelsleutel Basisakte	**6.763,41**	**172,13**	**(Eigenaar: 5.840,17; Huurder: 923,24)**			

Kavels - / 10den

61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 1	202312	Eigenaar	Beheersloon 1/12/2023 - 31/12/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 8	202401	Eigenaar	Beheersloon 1/01/2024 - 31/01/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 13	202402	Eigenaar	Beheersloon 1/02/2024 - 29/02/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 17	202403	Eigenaar	Beheersloon 1/03/2024 - 31/03/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 21	202404	Eigenaar	Beheersloon 1/04/2024 - 30/04/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 62	202405	Eigenaar	Beheersloon 1/05/2024 - 31/05/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 28	202406	Eigenaar	Beheersloon 1/06/2024 - 30/06/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 33	202407	Eigenaar	Beheersloon 1/07/2024 - 31/07/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 38	202408	Eigenaar	Beheersloon 1/08/2024 - 31/08/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 45	202409	Eigenaar	Beheersloon 1/09/2024 - 30/09/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 51	202410	Eigenaar	Beheersloon 1/10/2024 - 31/10/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 58	202411	Eigenaar	Beheersloon 1/11/2024 - 30/11/2024 (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 61300	2.446,80					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels	**2.446,80**		**(Eigenaar)**			

Kavels appartementen - / 6994sten

61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	157,30	AAN 10	202312	Huurder	12/2023 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	165,60	AAN 15	202401	Huurder	01/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	165,60	AAN 18	202402	Huurder	02/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	165,60	AAN 23	202403	Huurder	03/2024 (JES Cleaning)

Gebouw: Stationsstraat 22 (0836.022.016)
01-12-2023 tot 30-11-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	165,60		AAN 27	202404	Huurder	04/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	82,80		AAN 29	202405	Huurder	05/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	165,60		AAN 34	202406	Huurder	06/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	264,26		AAN 40	202407	Huurder	07/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	176,18		AAN 48	202408	Huurder	08/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	176,18		AAN 53	202409	Huurder	09/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	176,18		AAN 59	202410	Huurder	10/2024 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	176,18		AAN 61	202411	Huurder	11/2024 (JES Cleaning)
	Totaal voor rekening 61050	2.037,08					
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 3	202312	Huurder	12/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 12	202401	Huurder	01/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 14	202402	Huurder	02/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 19	202403	Huurder	03/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 25	202404	Huurder	04/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	45,12		AAN 26	202405	Huurder	23/02/2023 - 14/04/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 63	202405	Huurder	05/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 30	202406	Huurder	06/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 39	202407	Huurder	07/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 41	202408	Huurder	08/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 49	202409	Huurder	09/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 55	202410	Huurder	10/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	23,00		AAN 60	202411	Huurder	11/2024 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	316,12					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels appartementen	**2.353,20**		**(Huurder)**			

Kavels totaal - / 20sten

6125	Andere leveringen	159,72		AAN 2	202312	Eigenaar	Dobby (zeron)
	Totaal voor rekening 6125	159,72					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels totaal	**159,72**		**(Eigenaar)**			

Algemeen totaal	**11.723,13**	**(172,13)**

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars
Residentie "Stationsstraat22",
gelegen Stationsstraat 22 te 2440 Geel
Ondernemingsnummer: 0836.022.016

Datum : Dinsdag 27 februari 2024 om 19.00 uur

Plaats : Vergaderzaal "'t Wijnhuis" gelegen Stationsstraat 56 te 2440 Geel.

De syndicus opent de vergadering omstreeks 19.07 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Stationsstraat 22'.
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:
***Nieuw BW artikel 3.87 §5*:**
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering **meer dan de helft van de mede-eigenaars** aanwezig is of vertegenwoordigd door volmacht **én** voor zover zij **ten minste de helft van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen bezitten;

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, **meer dan drie vierde van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien **geen van beide quorums** wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

1

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 6 op een totaal van 10.
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 6.258 op een totaal van 10.000.

Verontschuldigd: Dhr. Van Hirtum

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Nieuw BW artikel 3.92, §3:
Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Nieuw BW artikel 3.92, §4:
Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Nieuw BW artikel 3.93, §5:
Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd.
...

2. <u>Aanstellen van de voorzitter en commissaris: *(50%+ 1 aandeel):*</u>

De <u>voorzitter</u> heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.
De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden Dhr. Moons Kristof als Voorzitter van de algemene vergadering.
De <u>commissaris</u> dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.
De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden Dhr. Van Hirtum Joeri aan als Commissaris van de rekeningen.

2

Conform de wet op de mede-eigendom:
Nieuw BW artikel 3.87, §7:
...
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §8:
De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Nieuw BW artikel 3.87, §10:
De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Nieuw BW artikel 3.88, §1:
De algemene vergadering beslist:
1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:
a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2;
b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° ;
...

3. Financieel verslag:

A) Jaarafrekening periode 01/12/2022 – 30/11/2023: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris: *(50%+ 1 aandeel):*

De rekeningen werden op voorhand overgemaakt aan de commissaris per email dd.26/12/2023.
De commissaris had enkele vragen waarop is geantwoord.

Zijn er vragen of opmerkingen ?

- Heden staat in totaal volgend bedrag open op de klantenrekeningen eigenaars VME Stationsstraat: 9.051,010 euro. Dit gaat voornamelijk over het aandeel reservekapitaal, zoals vorig jaar goedgekeurd op de algemene vergadering.

- Eigenaar Van Hirtum liet via Advocatenkantoor W-Lex op zondag 25/02/2024 om 20u07 (via mail) weten dat hij protesteert tegen de via aangetekend schrijven verstuurde betaalverzoeken, meer bepaald de betaalverzoeken mbt de betaling van de bijdrage tot renovatie van de terrassen.
Het betreft hier de opvragingen reservekapitaal tbv 20.000,00 euro, op te vragen in 3 gelijke delen, zoals met vereiste meerderheid beslist in de algemene vergadering dd 28/02/2023.

- Eigenaar Dhr. Duson vraagt om de onkosten van impregnatie gemeenschappelijk te dragen. Het betreft hier werken uitgevoerd door firma Totaflix BVBA tbv 13.050,00 euro (excl. BTW).

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de onkosten van de uitgevoerde werken door Totaflix BVBA goed te keuren en tlv de VME te leggen.

Deze kosten worden ingeboekt in de jaarrekening 2022 – 2023 wat dus wil zeggen dat de jaarrekening dient aangepast. Verdeling factuur Totaflix BVBA volgens aandelen basisakte.
Deze aangepaste afrekening zal worden verstuurd aan alle eigenaars.

⇨ De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.
Indien er aanpassingen dienen te gebeuren, zal U een kopie van de aangepaste jaarafrekening en persoonlijke afrekening ontvangen, samen met de notulen van deze vergadering. En dit binnen de 30 dagen.

Blokbeheer BV
Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot
Tel. 014/ 30 79 79
info@blokbeheer.be
BIV 512903
KBO 0715.421.718
RPR Turnhout
kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116
beroepaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER SYNDICUS

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem de bestaande verdeelsleutels, zoals toegepast in de jaarrekening van het afgelopen boek- en werkingsjaar goed te keuren, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.
⇨ De algemene vergadering beslist met vereiste meerderheid dat de openstaande bedragen op de persoonlijke afrekeningen respectievelijke eigenaars dienen te worden binnen de 14 dagen na de algemene vergadering. Bij niet betaling zal het dossier onmiddellijk worden doorgestuurd naar een advocaat voor invordering.

De jaarafrekening dient binnen de 14 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**

⇨ De eventuele tegoeden zullen worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars indien de stand van de rekening dit toelaat.

Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-eigendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.
Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert tvv de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

B) Begroting 01/12/2023 – 30/11/2024: bespreking en beslissing *(50%+ 1 aandeel):*

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 9.110,00 euro. Deze begroting is hoger dan die van vorig jaar.
⇨ De algemene vergadering beslist met vereiste meerderheid akkoord te gaan met de voorgestelde begroting.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1ste en de 10de dag van de maand en dat op rekeningnummer **VME BE53 7310 0624 4953.**
De eerste betaling dient te gebeuren in de maand maart 2024.
Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

C) Bespreking en beslissing: herverdeling van de lasten; *(4/5de meerderheid):*

Mede-eigenaar Van Hirtum Joeri verzoekt een herverdeling van de lasten:
Verdeling volgens gelijke delen ipv volgens aandelen:
De maandelijkse bijdrage voor iedere eigenaar van een appartement in de gemeenschappelijke kosten gelijk te stellen. Dit wil zeggen volgens kavel /8sten.
Heden gebeurt de verdeling van de lasten volgens aandelen.
⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit om niet akkoord te gaan met een herverdeling van de lasten en beslist bijgevolg uitdrukkelijk, en met unanimiteit, om de huidige verdeelsleutels te behouden.

Mede-eigenaar Dams Willy verzoekt een herverdeling van de lasten:
Mede-eigenaar Dhr. Willy Dams, eigenaar van garage 6, verzoekt om niet bij te dragen bij de onkosten met betrekking tot de appartementen zoals ontstoppingen,...
⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit om niet akkoord te gaan met een herverdeling van de lasten en beslist bijgevolg uitdrukkelijk, en met unanimiteit, om de huidige verdeelsleutels te behouden.

Tijdens de vergadering dd 28/02/2023 besliste de algemene vergadering met unanimiteit dat de **handelspanden** niet meer dienen bij te dragen in de kosten ouderhoud gemene delen en elektriciteit gemene delen.
Deze beslissing staat niet ter discussie.
De verdeling van voornoemde lasten blijft dus behouden: verdeling volgens aandelen / 6.994sten.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

D) Reservekapitaal: bespreking en beslissing: *(50%+ 1 aandeel):*

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.
Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.
De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 20.953,60 euro.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 12.744,27 euro.
Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 637,21 euro.

Citaat uit de notulen algemene vergadering dd 28/02/2023:

"

- ⇨ *De algemene vergadering beslist met de vereiste meerderheid om 20.000,00 euro te sparen – in functie van de terrasrenovaties.*
- ⇨ *Dit bedrag zal worden verdeeld voor de opvraging in 3 gelijke delen, opvraging per kwartaal."*

- ⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit het bestaande reservekapitaal uit te breiden met een bedrag van 20.000,00 euro, in één keer op te vragen en dit samen met de notulen.
  Samen met de notulen ontvangt u een opvraging met gestructureerde mededeling.

D) Saldo's op bankrekeningen

Begin- en eindsaldo zichtrekening:
Saldo 01/12/2022: 943,92 euro
Saldo 30/11/2023: 1.375,39 euro
Heden: 428,40 euro

Begin- en eindsaldo spaarrekening:
Saldo 01/12/2022: 360,14 euro
Saldo 30/11/2023: 9.744,27 euro
Heden: 11.757,37 euro

4. Activiteiten van de syndicus - bespreking lopende dossiers:

4.1. Bespreking en beslissing lopende contracten (nutsvoorzieningen, onderhoud, blokpolis,..): *(50%+ 1 aandeel);*

De syndicus heeft de wettelijke verplichting na te gaan of de algemene vergadering een evaluatie wenst van de bestaande contracten leveranciers. Met name de contracten nutsvoorzieningen, onderhoud etc.
De syndicus zal, indien de algemene vergadering hiertoe beslist, offertes opvragen bij andere leveranciers.

- ⇨ De algemene vergadering beslist met vereiste meerderheid de bestaande contracten te willen behouden.

4.2. Bespreking en beslissing: privatief dakterras op gemeenschappelijk dak – vredegerecht; *(2/3de meerderheid);*

Citaat uit de notulen dd 28/02/2023:

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

"Op 28/02/2022 kregen wij melding dat Dhr. Tatarus een dakterras had aangelegd op het platte dak boven het handelspand, ***zonder goedkeuring van de algemene vergadering****.*
Op vraag van voornoemde eigenaar werd op 29 oktober 2020 een bijzondere algemene vergadering bijeen geroepen met als enige agendapunt het omvormen van het gemeenschappelijk plat dak tot een privatief dakterras.
De algemene vergadering verleende geen toestemming.
Op de algemene vergadering van 31 augustus 2021 werd deze beslissing door de vergadering bevestigd.
Desondanks werd er een privatief terras aangelegd op het gemeenschappelijk dak.
Voornoemde eigenaar mocht een aangetekend schrijven ontvangen met het verzoek het terras te verwijderen.

Dhr. Tatarus schakelde Dhr. Vandecruys Tom, advocaat, in.
Voornoemde argumenteert dat het terras in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en dat in de verkoopakte dd 10/02/2012 voor notaris Verbist waarbij het appartement gelegen op de 1ste verdieping vermeld staat als "met terras".
⇨ *De algemene vergadering beslist unaniem dat Dhr. Tatarus zal worden opgeroepen voor het vredegerecht."*

De syndicus geeft aan dat behoudens vergissing, nog geen enkele mede-eigenaar stappen hieromtrent heeft genomen.

⇨ De algemene vergadering bespreekt en beslist dit punt samen met punt 4.9 lopende/afgehandelde schadedossiers, gezien de waterinfiltratie schade handelspand gelijkvloers rechts.
⇨ De algemene vergadering is van mening dat voornoemde eigenaar dient aansprakelijk te worden gesteld voor de schade gezien het terras onrechtmatig werd geplaatst.
⇨ Bijkomend verwijst de algemene vergadering tevens naar de besprekingen en beslissingen van de algemene vergaderingen van de voorgaande jaren.
⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit tot de aanstelling van een raadsman dewelke in opdracht van de VME en voor rekening van de VME, eigenaar dhr. Tatarus Claudiu dient de dagvaarden voor de vrederechter. Niet alleen omwille van de openstaande klantenrekening, de gemelde overlast tgv 2 grote honden, maar tevens omwille van het onrechtmatig plaatsen van een terras op het plat dak achteraan (boven de winkelruimtes). Tenslotte dient voornoemde eigenaar te worden aansprakelijk gesteld voor de schade die dit terras heeft veroorzaakt in het handelspand.
⇨ Als raadsman wordt aangesteld: kantoor Rubicon advocaten CVBA, Aarschotsesteenweg 7 te 2230 Herselt, Meester Jacques Arnauts – Smeets.

4.3. Bespreking en beslissing: geluidsoverlast – bewoners; *(50%+1 aandeel);*
Kantoor syndicus mocht meldingen ontvangen van geluidsoverlast door de huurders van appartement 3 (eigenaar Beukeleers Jeannine) en studio 3 (eigenaar Meir Wim).
- Luide stemmen, telefoongesprekken en dit na 22:00 uur 's avonds
- Weekend: van 08:00 u tem 24:00 u geluidsoverlast
- Meubels verplaatsen na 22:00 uur
- Elektrische toestellen laten aanstaan na 22:00 uur
- Bezoek ontvangen omstreeks 03:00 uur 's nachts.

De lokale politie is enkele keren ter plaatse geweest voor de huurder van appartement 3.

Desbetreffende mede-eigenaars werden gecontacteerd omtrent het geluidsoverlast door de huurders. Beiden werden verwezen naar het RIO (verplicht over te maken aan de huurders). Deze gaven aan om hun huurders hierover te contacteren.
De problemen omtrent geluidsoverlast stellen zich nog steeds.
⇨ De betreffende eigenaar Beukeleers Jeannine heeft reeds verschillende malen haar huurder hierover aangesproken. Desondanks blijven er meldingen van overlast omtrent de betreffende huurder.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

4.4. Bespreking en beslissing terrasrenovatie – offerte Betotec; *(2/3de meerderheid);*
Citaat uit de notulen dd 28/02/2023:
"

- ⇨ *De algemene vergadering beslist unaniem om deze beslissing uit te stellen naar de vergadering van 2024.*
- ⇨ *De offerte Betotec dient te worden geüpdatet. Eigenaar Moons Kristof zal ook offerte trachten af te leveren."*

Samen met de uitnodiging werd de offerte Betotec BV dd 10/01/2024 met nummer 20064-o4 dd verstuurd aan de mede-eigenaars.

In de mail die Advocatenkantoor W-Lex op zondag 25/02/2024 om 20u07 (via mail) verstuurde aan Uw syndicus, wordt verzocht per kerende te willen bevestigen dat wordt afgezien van de stemming over de renovatie van de terrassen op de algemene vergadering dd 27/02/2024.

Syndicus verzoekt de algemene vergadering hierin een **standpunt** in te nemen en vraagt de aanwezige eigenaars of het punt "bespreking en beslissing terrasrenovatie – offerte Betotec" op de algemene vergadering van vandaag, 27/02/2024, zal worden behandeld.

- ⇨ De algemene vergadering beslist unaniem en uitdrukkelijk om dit punt heden wel te bespreken en beslissen.
- ⇨ De algemene vergadering benadrukt de ernst, de noodzakelijkheid en de hoogdringendheid van de balkonrenovatie en uit haar bezorgdheid omtrent de onveilige situatie.
  Het is vanuit deze mogelijke aansprakelijkheid tav de VME dat zij zich genoodzaakt zien om op korte termijn de renovatiewerken uit te voeren.

- **Betotec BV** – offerte met nr. 20064-o4. Balkon-renovatie voorgevel (4 kleine balkons) en achtergevel (4 balkons).

7

- ⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte Betotec BV heden niet goed te keuren maar geeft aan dat zij alsnog graag een tweede offerte zouden willen ontvangen. Eigenaar Dhr. Moons heeft de mogelijkheid niet gehad hiertoe een tweede offerte af te leveren.
- ⇨ De algemene vergadering beslist dat de syndicus aan firma Renotec een bijkomende offerte dient op te vragen.
- ⇨ Na ontvangst van deze offerte, zal er op zo kort mogelijke termijn, een bijkomende algemene vergadering worden bijeen geroepen voor goedkeuring één van deze offertes.
- ⇨ De algemene vergadering benadrukt de ernst, de noodzakelijkheid en de hoogdringendheid van de balkonrenovatie en uit haar bezorgdheid omtrent de onveilige situatie. Het betonrot is in die mate ernstig dat er stukken beton loskomen uit de betonplaat en dat ook de huidige balustrades niet meer conform zijn. Het is vanuit deze mogelijke aansprakelijkheid tav de VME dat zij zich genoodzaakt zien om op korte termijn de renovatiewerken uit te voeren.

4.5. Bespreking en beslissing: onderhoud gemene delen – verhogen onkosten; *(50%+1 aandeel);*
Dit punt wordt samen behandeld met punt 4.6.
Mede-eigenaar Joeri Van Hirtum zorgt 2 keer per jaar voor het opruimen gemeenschappelijke koer thv de garages. Hij ontvangt hiervoor een vergoeding tbv van 210,00 euro op jaarbasis.
Daarnaast ontvangt voornoemde eigenaar 100,00 euro per jaar onkosten buitenverlichting – zie punt 4.6

De elektriciteitskosten voor de buitenverlichting en securitycamera's worden verrekend aan Joeri Van Hirtum voor een forfaitair bedrag van 100,00 euro op jaarbasis.
Joeri Van Hirtum vraagt een verhoging van de onkostenvergoeding, gezien de stijgende elektriciteitskosten. Verbruik van de camera's is 30 kwh per jaar. Er wordt gevraagd om het bedrag te verhogen naar 110,00 euro/jaar.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Eigenaar Van Hirtum verzoekt een verhoging van de onkostenvergoeding voor beiden op opruimen gemeenschappelijke koer als onkosten buitenverlichting.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem de onkostenvergoeding wel te verhogen en voorziet volgende onkostenvergoedingen:
- opruimen gemeenschappelijke koer thv de garages: 210,00 euro / jaar
- onkostenvergoeding buitenverlichting: 110,00 euro / jaar

4.6. Bespreking en beslissing: verhogen forfaitair bedrag buitenverlichting + camera's; *(50%+1 aandeel);*
Dit punt wordt samen behandeld met punt 4.5 - beslissing zie supra.

4.7. Bespreking en beslissing: plaatsen pictogrammen - offerte Nu Swift; *(50%+1 aandeel);*
Samen met de uitnodiging werd de offerte Nu-Swift brandbeveiliging mee verstuurd naar de mede-eigenaars. Dit tbv 175,20 euro (excl. BTW).
- Plaatsen van 12 pictogrammen in de gemeenschappelijke delen.

Het is wettelijk verplicht te voldoen aan de wetgeving omtrent brandpreventie.
⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte Nu Swift goed te keuren.

4.8. Bespreking en beslissing: asbest - offertes; *(50%+1 aandeel);*
Samen met de uitnodiging werden twee offertes verstuurd voor opmaken asbestattest:
- offerte **Dustabo** met nr. 000001352, plaatsbeschrijving, sloop en asbestinventaris, mee verstuurd naar de mede-eigenaars. Dit tbv 450,00 euro (excl. BTW).
  - Asbestattest gemeenschappelijke delen.
  - Inclusief staalnamen en labokosten
  - Inclusief bijdragen COPRO en OVAM.

- **Engyco** - offerte met nr.0001352 tbv. 397,00 euro (excl. BTW)
  - Asbestattest gemeenschappelijke delen.
  - Inbegrepen: verplaatsing, plaatsbezoek met de nodige opmetingen en vaststellingen, verplichte OVAM en COPRO.
  - 2 verplichte staalnames en aanleveren certificaat
  - Indien er meerdere staalnames nodig zijn, dient er 30,00 euro (excl. BTW) aangerekend te worden.

Recent keurde de Vlaamse Regering principieel een **wijziging** goed rond het asbestattest gemene delen waarbij de deadline werd aangepast.
Het wijzigingsdecreet is nu voor advies naar de Raad van State.
Conform deze wijziging zal elke VME op **01/01/2027** moeten beschikken over een asbestattest gemene delen.
⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om dit punt heden uit te stellen tot de eerstvolgende vergadering voor de wettelijke verplichting.

4.9. Bespreking en beslissing: lopende/afgehandelde schadedossiers; *(50%+1 aandeel);*
➢ **Schadedossier handelspand GLVL links - eigenaar Duson.**
Door een verstopping aan de hoofdafvoer is er waterinsijpeling geweest in het handelspand gelegen gelijkvloers links.
Hiervoor is een uitbetaling voor de gevolgschade gebeurd door de verzekering.
Om grondvocht in de toekomst te vermijden is een impregnatie van de muren noodzakelijk.
Eigenaar Dhr. Duson vraagt om de onkosten van impregnatie gemeenschappelijk te dragen. Hij verwijst naar analogie met lekken aan het dak en de dakkapellen.
Totaflix BVBA voerde de werken reeds uit en dit tbv 13.050,00 euro (excl. BTW)
⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de onkosten van de uitgevoerde werken door Totaflix BVBA goed te keuren en tlv de VME te leggen.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Deze kosten worden ingeboekt in de jaarrekening 2022 – 2023 wat dus wil zeggen dat de jaarrekening dient aangepast. Verdeling factuur Totaflix BVBA volgens aandelen basisakte.

➢ **Schadedossier handelspand GLVL rechts – eigenaar Duson.**

Er is een dakwerker ter plaatse geweest om de oorzaak van de waterinsijpeling in het handelspand rechts te kunnen vaststellen.
Vaststelling firma Tony Janssens: er zijn barsten in de roofing. Het terras drukt te zwaar op de roofing en de isolatie. Deze zijn voor dit gewicht niet geschikt noch bestemd.
Door de niet goedgekeurde plaatsing plaatsing van een terras op het dak van de linkse winkel is er op verschillende plaatsen schade aan de dakbedekking ontstaan. Het water is langs de rechtse winkel doorgesijpeld waardoor er 12 platen van het vals plafond zijn beschadigd en moeten vervangen worden.

Op 07/12/2023 werd eigenaar dhr. Tatarus Claudiu per aangetekend schrijven in gebreke gesteld – aanleg terras op het gemeenschappelijk plat dak van de handelspanden – schade in onderliggend handelspand.

⇨ De algemene vergadering is van mening dat voornoemde eigenaar dient aansprakelijk te worden gesteld voor de schade gezien het terras onrechtmatig werd geplaatst.
⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit dat er een raadsman wordt aangesteld dewelke in opdracht van de VME en voor rekening van de VME eigenaar dhr. Tatarus Claudiu dient de dagvaarden.
⇨ Als raadsman wordt aangesteld: kantoor Rubicon advocaten CVBA, Aarschotsesteenweg 7 te 2230 Herselt, Meester Jacques Arnauts – Smeets; zie ook punt 4.2

➢ **Schadedossier studio 1 – eigenaar Moons Kristof.**

Melding waterinfiltratie thv keuken tgv gemeenschappelijke afvoerleiding.
De firma Nico Renders werd gecontacteerd en kreeg opdracht voor uitvoering van de herstelling.
Het dossier werd doorgegeven aan de verzekering.
Na herstelling dient een bestek te worden overgemaakt voor de gevolgschade.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

4.10. Bespreking en beslissing: lopende dossiers; *(2/3de meerderheid);*

- **Overhangende bomen stationsstraat 18.**

De sloopwerken zijn momenteel gestart in de Stationsstraat 18.
Ze zijn bezig met de tuin op te ruimen en zullen aansluitend de woning aanpakken.
Dit zal in totaal 3 weken duren.
⇨ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd. De vergadering verzoekt de syndicus te informeren welk soort gebouw er zal worden opgetrokken (garages, residentie?)

- **Doorspuiten afvoerleidingen:**

Tijdens de algemene vergadering dd 28/02/2023 werd beslist:
"De algemene vergadering beslist unaniem om de firma Verdonck aan te stellen voor het preventief doorspuiten van de gemeenschappelijke afvoerbuizen. Na het plaatsen van het toezichtputje, zal een volledige doorspuiting gebeuren. Er dient toegang te worden verschaft tot alle appartementen."
Er werd geen toegang verleend tot alle appartementen.

⇨ De algemene vergadering verzoekt met aandrang dat er toegang wordt verleend zodat alle leidingen kunnen worden doorspoten. Bij voorkeur worden dan ook alle afvoerleidingen in kaart gebracht > na te vragen of firma Verdonck dit kan.

4.11. Bespreking en beslissing: privatieve zonnepanelen op dak garages + contract terbeschikkingstelling; *(2/3de meerderheid);*

Citaat uit de notulen van 28/02/2023:

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

"Eigenaars Van Hirtum en Gillis wensen zonnepanelen voor privatief gebruik te plaatsen op het dak van de garages.
Er zijn 2 mogelijkheden:
- *Voor gemeenschappelijk gebruik*
- *Voor privatief gebruik*

Wat de regeling exclusieve gebruiksrechten betreft (B.W. art 3.85 §1) maakt de wet onderscheid tussen de zakelijke rechten (vb. exclusief genotsrecht op de tuin gelijkvloers) en de persoonlijke gebruiksrechten (vb. privatieve zonnepanelen op gemeenschappelijk dak).
De zakelijke rechten kunnen enkel via authentieke akte verleend worden, de persoonlijke gebruiksrechten via een onderhandse overeenkomst.
- *Voor gebruik van het dak dat gemeenschappelijk is en het plaatsen van zonnepanelen is een 2/3de meerderheid vereist.*
- *Dit dient geregeld te worden in een "contract van ter beschikking stelling". De overeenkomst (en de daarin gestipuleerde prijsafspraken) kunnen met een volstrekte meerderheid (50%+1 aandeel) genomen worden.*
- *Bijkomend moet dit worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.*

Punten op te nemen in het contract van ter beschikking stelling:
- *Dakbeschadigingen zijn ten laste van de houder van het persoonlijke gebruiksrecht*
- *Persoonlijk gebruiksrecht wordt toegekend "intuitu personae"*
- *Duurtijd*
- *Aantal panelen, met een duidelijke omschrijving van de plaats*

⇨ *De algemene vergadering beslist met 2/3de meerderheid om dit punt uit te stellen naar de volgende vergadering."*
⇨ De algemene vergadering geeft aan in de toekomst mogelijk gemeenschappelijke zonnepanelen te willen installeren. Dit wordt op een later tijdstip opnieuw op de agenda geplaatst.

4.12. Toelichting: Fiberklaar; *(2/3de meerderheid):*
Fiberklaar heeft een voorstel uitgewerkt om de gemeenschap aan te sluiten op het nieuwe glasvezel netwerk. Fiberklaar maakt Vlaanderen klaar voor het internet van de toekomst.
Deze aansluiting is momenteel gratis voor VME's.
Dit glasvezelnetwerk is tevens open, wat toelaat dat bewoners een ruimere keuze heeft aan providers.
Hiervoor werd een schrijven voor uitgestuurd op 19/07/2023.
Een stemming buiten de algemene vergadering vereist eenparigheid.

Helaas mochten ons kantoor niet van alle mede-eigenaars een antwoord / stemming ontvangen.
Dit punt werd dan ook geagendeerd ter stemming.
⇨ De algemene vergadering beslist met 2/3de meerderheid om akkoord te gaan met het voorstel Fiberklaar – technische verslag zoals opgesteld door APK.
⇨ Stemmen voor: 4.807 / 6.258
Stemmen tegen: Beukeleers (1038), Kuypers – Carpentero (413)
Onthoudingen / ongeldig: 0
⇨ Eigenaar Gillis Tim wil optreden als contactpersoon voor opvolging van de werken door APK.

5. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:
De syndicus is verplicht om op iedere Algemene Vergadering een datum te bepalen voor de volgende Algemene Vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden.

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/12 tot en met 30/11 van ieder jaar.

De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand februari, meer bepaald in de tweede helft van de maand, bij voorkeur niet op een woensdag.

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Nieuw BW artikel 3.87, §2:
De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §3:
...
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, 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.
...

Nieuw BW artikel 3.87, §4:
Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

6. **Varia:**
Er zijn geen variapunten.

7. **Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen:**

Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in deze notulen, zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn – zoals vermeld in Nieuw BW artikel 3.92, §3.

Reglement interne orde, hoofdstuk 4, huishoudelijke regels, artikel 9 – het geven van opdrachten:
Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten last van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 21:40 uur.

Els Hendrickx
Syndicus

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars
Naam in drukletters + handtekening
Moons Ulrich

BLOKBEHEER BV
KBO 0715.421.718
SYNDICUS - BIV 512.903
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014-30 79 79

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Stationsstraat 22
ONR 0836.022.016

Veerledorp 28
2431 Veerle Laakdal

Veerle Laakdal, 27 februari 2024

Aanwezigheidslijst: Algemene Vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		Handtekening:		A	V
1	Beukeleers Jeannine Tulpenstraat 57 / A, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 3, GAR 4)		1	☐	☒
2	Dams Willy Heistraat 70 / A, 2440 GEEL 63/10000 (GAR 6)		2	☐	☐
3	Darsan Anandkoemar Stationsstraat 22, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 1, GAR 1)		3	☐	☐
4	Duson Luc en Marleen Gijmelsesteenweg 32, 3200 AARSCHOT 3006/10000 (WINKEL 1, WINKEL 2, GAR 9, GAR 10)		4	☒	☐
5	Gilis Tim Stationsstraat 22 / D, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 4, GAR 2)		5	☒	☐
6	Kuypers - Carpentero Boekweitstraat 35, 2400 MOL 413/10000 (STUDIO 2, GAR 3)		6	☒	☒
7	Meir Wim Processieweg 25, 2200 HERENTALS 413/10000 (STUDIO 3, GAR 7)		7	☒	☐
8	Moons Kristof Schootstraat 191, 3550 HEUSDEN (LIMB.) 350/10000 (STUDIO 1 - 1STE VERD)		8	☐	☐
9	Tatarus - Sarsan Claudiu en Loredana Stationsstraat 22 / A, 2440 GEEL 1388/10000 (APP 2 - 1STE VERD, GAR 8)		9	☐	☐
10	Van Hirtum Joeri Stationsstraat 22 / E000, 2440 GEEL 1253/10000 (APP 5 - 3DE VERD, GAR 5)		10	☐	☐

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

Voorzitter

BLOKBEHEER BV
KBO 0715.421.718
SYNDICUS - BIV 512.903
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014-30 79 79

Blokbeheer BV
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79

BLOK BEHEER SYNDICUS

VOLMACHTFORMULIER

Ik, ondergetekende,

Naam Yeanine Beukeleers

Residentie

Appartement 22H

Adres Stationstraat 2440 Geel

Opmerkingen op de dagordepunten:

1. Kan niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering en geef volmacht aan Dhr/Mevr

2. Belmans Yozef

3. Belmans Ykatrien

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Opgemaakt te Geel op 27 Januari 2024

("gelezen en goedgekeurd" + handtekening)

Gelezen en goedgekeurd

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Basisakte - / 10000sten							
61001	Brandblustoestellen	125,26		AAN 8	202301	Huurder	jaarlijks technisch nazicht (Importex - Nu-Swift)
	Totaal voor rekening 61001	125,26					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.086,50		AAN 18	202303	Eigenaar	Doorspuiten leidingen; camera onderzoek + opzoekwerk nav verstopping winkel glvl links (Verdonck Kris)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.120,00		AAN 28	202304	Eigenaar	Bijkomend toezichtputje plaatsen; cfr AV (Verdonck Kris)
	Totaal voor rekening 61037	3.206,50					
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	210,00			202307	Eigenaar	OPKUISEN KOER
	Totaal voor rekening 61061	210,00					
61073	Onderhoud daken	1.967,10		AAN 19	202212	Eigenaar	Herstellingswerken garagedak; cfr beslissing AV (Dakwerken Freddy Huysmans)
	Totaal voor rekening 61073	1.967,10					
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	100,00			202309	Huurder	ONKOSTEN BUITENVERLICHTING - CFR BESLISSING AV
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	131,55		AAN 49	202310	Eigenaar	reparatie verlichting in traphallen (Lenn Beckx Projects)
	Totaal voor rekening 61094	231,55					
61095	Lekdetectie	447,70		AAN 17	202302	Eigenaar	Lekdetectie dd 21/02/2023; winkelpand glvl (Nelek)
61095	Lekdetectie	-477,70			202303	Eigenaar	schade dd 21/02/2023 - 23GB100720
	Totaal voor rekening 61095	-30,00					
612	Leveringen aan de vereniging	4,78			202307	Eigenaar	ONKOSTENNOTA DD 28/07
	Totaal voor rekening 612	4,78					
6125	Andere leveringen	2,80			202303	Eigenaar	VERBRUIK ELEKTRICITEIT HERSTELLING DAK - CFR AV 2023
6125	Andere leveringen	20,07			202306	Eigenaar	ONKOSTENNOTA
6125	Andere leveringen	4,78			202308	Eigenaar	ONKOSTEN PICTO
6125	Andere leveringen	15.790,50		AAN 58	202308	Eigenaar	Impregnatie tgv opstijgend vocht - cfr beslissing AV dd 27/02/2024 (TotalFix BV)
6125	Andere leveringen	190,80		AAN 56	202311	Eigenaar	nakijken oorzaak overlast inrit (Pi-vada)
	Totaal voor rekening 6125	16.008,95					

Gebouw: Stationsstraat 22 (0836.022.016)
01-12-2022 tot 30-11-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6140	Brandverzekering	148,01		AAN (21)30	202212	Eigenaar	01/07/2022 - 01/01/2023 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	855,69		AAN 3	202212	Eigenaar	01/01/2023 - 01/07/2023 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	786,85	164,57	AAN 35	202306	Eigenaar	01/07/2023 - 01/01/2024 (Baloise Belgium)
	Totaal voor rekening 6140	1.790,55	164,57				
6147	Franchise	309,04			202303	Eigenaar	vrijstelling schade dd 21/02/2023 - 23GB100720
	Totaal voor rekening 6147	309,04					
6160	Administratiekosten syndicus	200,00		AAN 54	202311	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - verplichte syndicusregistratie (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 6160	200,00					
61610	Gebruik vergaderzalen	75,00			202303	Eigenaar	HUUR VERGADERZAAL + CONSUMPTIES DD 28/02/2023
	Totaal voor rekening 61610	75,00					
61611	Consumpties vergaderingen	88,70			202303	Eigenaar	HUUR VERGADERZAAL + CONSUMPTIES DD 28/02/2023
	Totaal voor rekening 61611	88,70					
650	Bankkosten en kosten van schulden	24,00			202212	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202301	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	274,00					
76	Uitzonderlijke opbrengsten	-325,77			202303	Eigenaar	onrechtstreekse verliezen schade dd 21/02/2023 - 23GB100720
	Totaal voor rekening 76	-325,77					
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202306	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202306	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202306	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202306	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202308	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202308	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202308	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202310	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202310	Eigenaar	3de rappelkost
	Totaal voor rekening 7640	-95,00					
	Totaal van verdeelsleutel Basisakte	**24.040,66**	**164,57**	**(Eigenaar: 23.815,40; Huurder: 225,26)**			

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Kavels - / 10den							
6125	Andere leveringen	647,35		AAN 6	202212	Eigenaar	opmaak EPC gemene delen (Engyco)
	Totaal voor rekening 6125	647,35					
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 1	202212	Eigenaar	Beheersloon 1/12/2022 - 31/12/2022 ((Weg) BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 5	202301	Eigenaar	Beheersloon 1/01/2023 - 31/01/2023 ((Weg) BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 10	202302	Eigenaar	Beheersloon 1/02/2023 - 28/02/2023 ((Weg) BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 13	202303	Eigenaar	Beheersloon 1/03/2023 - 31/03/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 21	202304	Eigenaar	Beheersloon 1/04/2023 - 30/04/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 25	202305	Eigenaar	Beheersloon 1/05/2023 - 31/05/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 29	202306	Eigenaar	Beheersloon 1/06/2023 - 30/06/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 33	202307	Eigenaar	Beheersloon 1/07/2023 - 31/07/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 38	202308	Eigenaar	Beheersloon 1/08/2023 - 31/08/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 42	202309	Eigenaar	Beheersloon 1/09/2023 - 30/09/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 46	202310	Eigenaar	Beheersloon 1/10/2023 - 31/10/2023 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	203,90		AAN 51	202311	Eigenaar	Beheersloon 1/11/2023 - 30/11/2023 (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 61300	2.427,68					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels	**3.075,03**		**(Eigenaar)**			
Kavels appartementen - / 6994sten							
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 7	202301	Huurder	12/2022 (SabiClean BV)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 12	202302	Huurder	01/2023 (SabiClean BV)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	49,61		AAN 16	202303	Huurder	02/2023 (SabiClean BV)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	48,40		AAN 24	202304	Huurder	04/2023 (Claessen Cleaning BVBA)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	96,80		AAN 30	202306	Huurder	05/2023 (Claessen Cleaning BVBA)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	48,40		AAN 37	202306	Huurder	06/2023 (Claessen Cleaning)

Gebouw: Stationsstraat 22 (0836.022.016)
01-12-2022 tot 30-11-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	145,20		AAN 39	202307	Huurder	07/2023 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	48,40		AAN 44	202308	Huurder	08/2023 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	96,80		AAN 47	202309	Huurder	09/2023 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	96,80		AAN 53	202310	Huurder	10/2023 (JES Cleaning)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	127,05		AAN 55	202311	Huurder	11/2023 (JES Cleaning)
	Totaal voor rekening 61050	955,90					
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 2	202212	Huurder	12/2022 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 9	202301	Huurder	01/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 11	202302	Huurder	02/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	126,70		AAN 15	202303	Huurder	29/03/2022 - 22/02/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	27,00		AAN 23	202304	Huurder	04/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	27,00		AAN 27	202305	Huurder	05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	27,00		AAN 31	202306	Huurder	06/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 34	202307	Huurder	07/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 40	202308	Huurder	08/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 43	202309	Huurder	09/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 48	202310	Huurder	10/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	22,00		AAN 57	202311	Huurder	11/2023 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	356,70					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels appartementen	**1.312,60**		**(Huurder)**			

Kavels totaal - / 20sten

6125	Andere leveringen	106,48		AAN 22	202304	Eigenaar	dobby (zeron)
	Totaal voor rekening 6125	106,48					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels totaal	**106,48**		**(Eigenaar)**			

Algemeen totaal	**28.534,77**	**(164,57)**	

Rekening	Verdeelsleutel	Bedrag	
61001 - Brandblustoestellen	Basisakte - / 10000sten	150,00 €	
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	Kavels appartementen - / 6994sten	1.200,00 €	
61210 - Elektriciteit algemene delen	Kavels appartementen - / 6994sten	500,00 €	
6140 - Brandverzekering	Basisakte - / 10000sten	1.850,00 €	
61610 - Gebruik vergaderzalen	Basisakte - / 10000sten	110,00 €	
650 - Bankkosten en kosten van schulden	Basisakte - / 10000sten	300,00 €	
6125 - Andere leveringen	Basisakte - / 10000sten	1.000,00 €	
61300 - Erelonen syndici	Kavels - / 10den	2.500,00 €	
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	Basisakte - / 10000sten	1.500,00 €	
Totaal		9.110,00 €	
Eigenaar	Entiteiten	Bedrag/jaar	Bedrag/maand
Beukeleers Jeannine	GAR 4, APP 3	1.011,98 €	84,33 €
Dams Willy	GAR 6	46,25 €	3,85 €
Darsan Anandkoemar	APP 1, GAR 1	1.011,98 €	84,33 €
Duson Luc en Marleen	GAR 9, GAR 10, WINKEL 1, WINKEL 2	1.975,96 €	164,66 €
Gilis Tim	APP 4, GAR 2	1.011,98 €	84,33 €
Kuypers - Carpentero	STUDIO 2, GAR 3	553,17 €	46,10 €
Meir Wim	GAR 7, STUDIO 3	553,17 €	46,10 €
Moons Kristof	STUDIO 1 - 1STE VERD	506,92 €	42,24 €
Tatarus - Sarsan Claudiu en Loredana	APP 2 - 1STE VERD, GAR 8	1.268,90 €	105,74 €
Van Hirtum Joeri	GAR 5, APP 5 - 3DE VERD	1.169,79 €	97,48 €
Totaal		9.110,10 €	759,18 €

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars
Residentie "Stationsstraat 22",
gelegen Stationsstraat 22 te 2440 Geel
Ondernemingsnummer 036.022.016

Datum : Dinsdag 28 februari 2023 om 19.00 uur

Plaats : vergaderzaal " 't Wijnhuis" gelegen Stationsstraat 56 te 2440 Geel

De syndicus opent de vergadering omstreeks 19.30 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Stationsstraat 22 '.
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering **meer dan de helft van de mede-eigenaars** aanwezig is of vertegenwoordigd door volmacht **én** voor zover zij **ten minste de helft van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen bezitten;

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, **meer dan drie vierde van de aandelen** in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien **geen van beide quorums** wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 6 op een totaal van 10.
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 6.473 op een totaal van 10.000.

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.

Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:
Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Ze zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

2. Aanstellen van de voorzitter en commissaris; *(50%+ 1 aandeel);*

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.
De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden dhr. Meir Wim aan als Voorzitter van de algemene vergadering.
De commissaris dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.
De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden dhr. Van Hirtum Joeri aan als Commissaris van de rekeningen.

3. Financieel verslag:

A) Bespreking en beslissing: herverdeling van de lasten; *(4/5de meerderheid);*

Mede-eigenaar Van Hirtum vraagt om de onkosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zoals onderhoud gemene delen, elektriciteit te verdelen volgens gelijke delen volgens 8 appartementen.
Bijkomend dient nadien de basisakte te worden aangepast ifv de beslissing. De onkosten voor het opmaken van een wijzigende basisakte is ten laste van de VME.
Dhr. Van Hirtum stelt deze vraag omwille van het feit dat in bepaalde appartementen meerdere mensen wonen die dus meer gebruik maken van de gemeenschappelijke delen.
Bijkomend vragen de eigenaars Duscon, eigenaars van het handelspand, om niet meer te moeten bijdragen in de kosten onderhoud gemene delen en elektriciteit gemene delen.

- ⇨ De algemene vergadering beslist unaniem dat de handelspanden vanaf heden niet meer dienen bij te dragen in de kosten ouderhoud gemene delen en elektriciteit gemene delen.
- ⇨ Als bijkomende vraag wordt gesteld om de kosten ouderhoud gemene delen en elektriciteit gemene delen te verdelen in gelijke delen over de appartementen. Hiervoor wordt niet de vereiste 4/5de meerderheid gehaald.
- ⇨ De verdeling van voornoemde lasten zal dus heden gebeuren volgens aandelen / 6.994sten, vanaf het lopende boekjaar.

B) Jaarafrekening periode 01/09/2021 – 31/08/2022: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris; *(50%+ 1 aandeel);*

De rekeningen werden op voorhand overgemaakt aan de commissaris.
De commissaris had enkele vragen.

- Stuknr. 42 van de firma Pi-Vada ten bedrage van 913,55 euro. Dit voor het opkuisen van afval doorgang, parkeergarages, stortkosten.
  De syndicus van de naastliggende residentie gaf eerst akkoord om deze kosten te delen in gelijke delen over de beide residenties. Echter werden nadien de kosten betwist.
  Op dit moment is er opnieuw ernstige overlast van afval in de doorgang. Dit werd gecommuniceerd aan de syndicus van de naastliggende residentie. Er werd tevens doorgegeven dat VME Stationsstraat 22 dit keer niet zal bijdragen in de kosten voor verwijdering.
  De algemene vergadering merkt op dat het vuil in de doorgang werd opgeruimd. Er staan echter nog wel vuilcontainers en fietsen. De syndicus contacteert de syndicus van de buren.
- Voor de herstelling van de dakwerken is er elektriciteit verbruikt van de privatieve meter van ME Van Hirtum. Verbruik 4 KwH > 2,80 euro / KwH.
  - ⇨ De algemene vergadering is unaniem akkoord om deze kost terug te betalen aan Dhr. Van Hirtum.
- Mede-eigenaar Luc Duscon heeft een herstelling laten uitvoeren aan het dak van de garages door firma Dakwerken Freddy Huysmans, dit omwille van een verzakte balk – waardoor de poort niet meer open ging. Kost tbv 1.967,10 euro. Het dak van de garages is gemeenschappelijk.
  - ⇨ De algemene vergadering is unaniem akkoord om deze kost terug te betalen aan Dhr. Duscon. Kost op te nemen in boekjaar 2022 – 2023. De syndicus stuurt hiervoor een bijkomende opvraging, samen met het verslag van deze vergadering.
- Openstaande facturen:
  - Nelek: lekdetectie tbv 447,70 euro
- Nog te ontvangen facturen:
  - Kris Verdonck: ontstopping

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

Zijn er vragen of opmerkingen?
/

- ⇨ De VME verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.

Indien er aanpassingen dienen te gebeuren, zal U een kopie van de aangepaste jaarafrekening en persoonlijke afrekening ontvangen, samen met de notulen van deze vergadering. En dit binnen de 30 dagen.

De VME beslist met unanimiteit de bestaande verdeelsleutels, zoals toegepast in de jaarrekening van het afgelopen boek- en werkingsjaar goed te keuren, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**

De eventuele tegoeden zullen worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars indien de stand van de rekening dit toelaat.

Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-eigendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.
Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert tvv de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

C) Begroting 01/09/2022 – 31/08/2023: bespreking en beslissing *(50%+ 1 aandeel);*

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 7.210,00 euro. Deze begroting is hoger dan die van vorig jaar.

- ⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde begroting.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1ste en de 10de dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE53 7310 0624 4953.**
De eerste betaling dient te gebeuren in de maand maart 2023.
Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

D) Reservekapitaal: bespreking en beslissing; *(50%+ 1 aandeel);*

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.
Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.
De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 932,31 euro.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 10.585,17 euro.
Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 529,25 euro.

- ⇨ De algemene vergadering beslist met de vereiste meerderheid om 20.000,00 euro te sparen – in functie van de terrasrenovaties.
- ⇨ Dit bedrag zal worden verdeeld voor de opvraging in 3 gelijke delen, opvraging per kwartaal.

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

E) Saldo's op bankrekeningen

Begin- en eindsaldo zichtrekening:
Saldo 01/12/2022: 601,27 euro
Saldo 30/11/2023: 943,92 euro

Begin- en eindsaldo spaarrekening:
Saldo 01/12/2022: 1.794,61 euro
Saldo 30/11/2023: 953,65 euro

4. Activiteiten van de syndicus - bespreking lopende dossiers;

4.1. Bespreking en beslissing lopende contracten (nutsvoorzieningen, onderhoud, blokpolis,..): *(50%+ 1 aandeel);*

De syndicus heeft de wettelijke verplichting na te gaan of de algemene vergadering een evaluatie wenst van de bestaande contracten leveranciers. Met name de contracten nutsvoorzieningen, onderhoud etc. De syndicus zal, indien de algemene vergadering hiertoe beslist, offertes opvragen bij andere leveranciers.

Het boekhoudprogramma waarvan Uw syndicus gebruikt maakt, introduceert eerstdaags "Dobby". Dit is een online assistent waarmee iedere eigenaar vlot het beheer van de mede-eigendom kan opvolgen.
Het dobby-platform wordt toegankelijk via app of internet.
Dobby vervangt het oude eigenaarsplatform, doch alle mogelijkheden die in het platform beschikbaar waren, zijn dit ook in Dobby.
Dobby kan oa worden gebruikt voor authenticatie, stemmen, bijhouden van agendapunten. Eigenaars kunnen hun betalingen opvolgen en alle gebouw gerelateerde documenten vinden,...
Aan dit alles is een kleine kost verbonden die je als eigenaar niet direct ziet, maar die wel zorgt voor de beveiliging en verwerking van je gegevens als eigenaar.
De kost per eigenaar is afhankelijk van het aantal entiteiten:

Aantal kavels	Prijs per maand per VME – prijzen exclusief BTW
10	7,00 euro
25	11,00 euro
40	17,00 euro
55	24,00 euro

⇨ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem de bestaande contracten te willen behouden.

4.2. Bespreking en beslissing lopende dossiers; *(2/3de meerderheid);*

- Plaatsen videofonie-installatie.

Op 29/11/2022 zou de firma Caers langsgaan in appartement 1 van ME Darsan om het euvel op te lossen.
De syndicus informeert naar de stand van zaken.

⇨ De algemene vergadering geeft aan dat het probleem verholpen is.

- Schadedossier handelspand;

Op woensdag 22/02/2023 heeft de firma Kris Verdonck de verstopte leiding ontstopt in het handelspand gelegen op het gelijkvloers. Door de verstopping kwam al het vuil water van de bovengelegen appartementen via de lavabo in de wc in de winkel terecht.
Vaststelling is dat er onder de beton in de doorrit nog afvoerbuizen samenkomen. Op die plaats zou een toezichtsputje met deksel moeten voorzien worden.
Nog te ondernemen acties:
- Muren laten drogen > plaatsen van ontvochters
- Lavabo-sifon in de wc is afgebroken om in de buis te geraken > deze dient hersteld te worden

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

- Vocht is in de plinten en houten platen getrokken waardoor hout is losgekomen
- Voordeur gaat niet meer op slot doordat vocht in het hout van de deur is ingetrokken

To-do's:
- Plaatsen van een toezichtputje met deksel in de doorgang waar de 2 buizen samenkomen
- Preventief doorspuiten van alle afvoerbuizen

Syndicus vroeg een prijsofferte aan firma Kris Verdonck. Zij kunnen de werken wel uitvoeren.
Prijsofferte tbv 2.000,00 euro.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de firma Verdonck een toezichtputje te laten plaatsen.
⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de firma Verdonck aan te stellen voor het preventief doorspuiten van de gemeenschappelijke afvoerbuizen. Na het plaatsen van het toezichtputje, zal een volledige doorspuiting gebeuren. Er dient toegang te worden verschaft tot alle appartementen.

- Schadedossier achterste muur handelspand;

Aan de achterkant van het gebouw waar de vochtige plek was en waar de herstelling van tapgat is gebeurd, is er cement uit de voegen gekomen. Invoegen dient nog te gebeuren.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de werken te laten uitvoeren door firma Verdonck.

- Schadedossier app 1 – ME Darsan (vroeger Maenendonckx)

Eigenaar Darsan geeft aan dat de waterinfiltratie die, volgens de vroegere eigenaar, was opgelost blijkbaar toch niet is opgelost.
Het is niet duidelijk of de waterinfiltratie is opgelost, dan wel dat de herstelling van de gevolgschade niet correct werd afgewerkt.

- Balkon-renovatie voorgevel (4 kleine balkons) en achtergevel (4 balkons) door Betotec BV;

Citaat uit de vorige vergadering dd 22/02/2022:
Samen met de oproep van de algemene vergadering stuurde de syndicus de offerte mee van Betotec tbv 35.357,46 euro of 36.397,46 euro exclusief BTW afhankelijk van de keuze kleur balustrades.

⇨ *De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van Betotec heden niet goed te keuren.*
⇨ *De algemene vergadering verzoekt de syndicus om een oplijsting te maken met welke eigenaar hoeveel zal dienen te betalen. Dit mag algemeen worden doorgestuurd.*
⇨ *De algemene vergadering vraagt aan de syndicus om na te kijken of er hiervoor een premie kan worden aangevraagd.*

Samen met de notulen van die vergadering, werd hieromtrent een schrijven verstuurd aan alle eigenaars.
Conform de basisakte zijn de terrassen en de balustrades gemeenschappelijk:
pagina 14/44:
De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk:
".. het betonnen geraamte van het onroerend goed, de ballustraden, de leuningen van terrassen en vensters,.."
Voor de terrasrenovatie is het niet mogelijk om een premie te verkrijgen.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om deze beslissing uit te stellen naar de vergadering van 2024.
⇨ De offerte Betotec dient te worden geüpdatet. Eigenaar Moons Kristof zal ook offerte trachten af te leveren.

4.3. Bespreking en beslissing: dakterras boven handelspand; *(2/3de meerderheid);*
Op 28/02/2022 kregen wij melding dat Dhr. Tatarus een dakterras had aangelegd op het platte dak boven het handelspand, **zonder goedkeuring van de algemene vergadering**.
Op vraag van voornoemde eigenaar werd op 29 oktober 2020 een bijzondere algemene vergadering bijeen geroepen met als enige agendapunt het omvormen van het gemeenschappelijk plat dak tot een privatief dakterras.
De algemene vergadering verleende geen toestemming.
Op de algemene vergadering van 31 augustus 2021 werd deze beslissing door de vergadering bevestigd.

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28 - 2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80
info@dirkproost.be

BTW BE 0715.421.718
RPR Turnhout – BIV 207 231 – Reg nr 02.26.11
Kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116
derden-rekening IBAN BE53 4089 0335 0153
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

Desondanks werd er een privatief terras aangelegd op het gemeenschappelijk dak.
Voornoemde eigenaar mocht een aangetekend schrijven ontvangen met het verzoek het terras te verwijderen.

Dhr. Tatarus schakelde Dhr. Vandecruys Tom, advocaat, in.
Voornoemde argumenteert dat het terras in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en dat in de verkoopakte dd 10/02/2012 voor notaris Verbist waarbij het appartement gelegen op de 1ste verdieping vermeld staat als "met terras".

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem dat Dhr. Tatarus zal worden opgeroepen voor het vredegerecht.

4.4. Bespreking en beslissing: onderhoud gemene delen – offerte; *(50%+1 aandeel);*
Syndicus heeft offertes gevraagd bij 3 firma's.
Omschrijving per frequentie:
Reinigen traphal 3 verdiepingen, hallen, trappen met nat, plinten, lichtschakelaars, glazen deur, leuning, deur gemeenschap en brievenbussen reinigen.

- Firma Wave Cleaning, offertenr.2022-0046, leverde een offerte af ten bedrage van 60,00 euro/keer (exclusief BTW).
- Claessen Cleaning leverde een offerte af ten bedrage van 40,00 euro/keer (exclusief BTW).
- S-V- Cleaning leverde een offerte af ten bedrage van 63,00 euro /keer (exclusief BTW).
  De eerste opkuis is ten bedrage van 126,00 euro (exclusief BTW).

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van firma Claessen Cleaning goed te keuren. Frequentie van het onderhoud: 2 keer per maand.
Het onderhoudscontract met de huidige firma Sabiclean wordt opgezegd.

4.5. Bespreking en beslissing: airco appartement 4 – ME Gillis; *(2/3de meerderheid);*
Verwijzend naar het RIO p. 37/44 – artikel 13.

Het is verboden airco-installaties te plaatsen in de privatieve kavels, zonder dat hiervoor voorafgaandelijk aan de plaatsing, toestemming werd bekomen van de algemene vergadering. Indien goedkeuring van de algemene vergadering werd ontvangen, dient men bij de plaatsing rekening te houden met de eventuele voorwaarden voor plaatsing zoals opgelegd door de algemene vergadering.

ME Tim Gilis van app.4 heeft airco geplaatst het terras. De buitenunit staat op blokjes en is niet verankerd tegen de buitenmuur.

⇨ De algemene vergadering beslist unaniem akkoord te gaan met de plaatsing van de airco.
Op te nemen in het RIO.

4.6. Bespreking en beslissing omschakeling van energiearm naar energierijk gas; *(50%+ 1 aandeel);*
Door het omschakelen van arm naar rijk gas zullen de gasketels te veel CO2 produceren, meer gas verbruiken en sneller verslijten. Hierdoor kan de ketel in storing gaan en is nazicht van een onderhoudstechnicus vereist.

In een rondschrijven meldt Fluvius dat er omwille van de omschakeling van arm gas (uit Groningen-Nederland) naar rijk gas aanpassingen dienen te gebeuren aan onze gasketels.
Dat is zeker niet altijd het geval.

Hoe controleer ik dat ?
Op ieder toestel gasketel (vloer- of wandmodel) kleeft een sticker met de technische informatie.
Onder de hoofding 'gas' staat er 'G20 – G25'
G25 staat voor arm gas
G20 staat voor rijk gas

Betekent dat dit toestel geschikt is voor beide gassen.

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

Rijk gas heeft een hoger calorisch vermogen. Betekent dat u minder gas nodig heeft om dezelfde hoeveelheid warmte te genereren.
Uitgedrukt in kWh als eenheid : **11,4 kWh/m³**

Volgende merken voldoen in principe:
- Vaillant
- Remeha
- Buderus
- Atag
- Junkers/Bosch
- Bulex
- ACV

Deze goedkopere merken laat u best nazien:
- Ferroli
- Chaffotaux

Per 26/10/2022 is de omschakeling volledig operationeel in het noorden van Antwerpen en zijn er géén noemenswaardige problemen gemeld.
Indien uw ketel een borrelend geluid maakt bij de omschakeling contacteert u best uw aannemer centrale verwarming.

Ter info rijk gas treft men aan in volgende landen:
- Noorwegen
- Algerije
- Qatar
- Rusland

Meer informatie kan je vinden op de website van de overheid:
https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-en-aardgas/omschakeling-van-arm-naar-rijk-gas
Eventuele andere toestellen op gas (vb gasfornuis,...) dienen privatief te worden nagekeken door de installateur.

⇨ De algemene vergadering geeft aan dat het onderhoud en keuring van de gaswandketels privatief wordt geregeld.
⇨ De syndicus adviseert aan iedere eigenaar om dit na te vragen bij zijn/haar onderhoudsfirma tijdens de volgende 2-jaarlijkse keuring.

4.7. Bespreking en beslissing technische audit gemeenschappelijke delen – energetisch advies - zonnepanelen; *(2/3de meerderheid);*

De Vlaamse regering heeft sinds begin 2022 "energiedelen" mogelijk gemaakt. Mede-eigenaars die investeren in zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw, kunnen nu genieten van de opgewekte stroom en de overschot kan zelfs verkocht worden.

In de zomer van vorig jaar kondigde minister van Energie, Zuhal Demir, het aan: wie zonnepanelen heeft en niet al zijn stroom op dat moment verbruikt, kan die doorgeven aan familie, vrienden of buren. Gratis. Of tegen een zelf bepaalde prijs. Zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw? Opgewekte stroom kan naar eigenaars terugvloeien (en overschot zelfs verkocht).
De VME die beslist om PV-panelen te installeren op het dak van een appartementsgebouw, doet daarmee een goede zaak. Niet alleen het energieverbruik van de gemeenschappelijke meter kan door de zelf opgewekte stroom voorzien worden, maar nu zullen ook de privatieve eigenaars gebruik kunnen maken van de elektriciteit die op het dak wordt geproduceerd. De opgewekte zonne-energie op het gebouw kan

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

immers verdeeld worden onder alle bewoners ("actieve afnemers") van het appartementsgebouw en de overschot zelfs verkocht.
Als de deelnemers collectief de zonnepanelen kochten, hebben ze recht op een deel van de energieproductie, bijvoorbeeld a rato van het investeringsbedrag. De VME kan echter ook beslissen om de energie door te verkopen. Van zodra er energie tegen een kostprijs verhandeld worden aan twee of meerdere eindafnemers, moet de verkopende partij een leveranciersvergunning aanvragen bij de VREG. Of kan de bestaande leverancier als tussenpersoon optreden.

ImmoPass geeft energetisch renovatieadvies aan klanten die dat wensen. De mogelijkheid voor de installatie van zonnepanelen maakt hier deel van uit. Zij kijken hoeveel zonnepanelen er op het dak kunnen geïnstalleerd worden, hoeveel die investering zal kosten en of er een energiepremie voor de VME kan aangevraagd worden.
ImmoPass leverde een offerte af voor het uitvoeren van een technische audit van de gemene delen van Uw VME. Na analyse ter plaatse wordt een verslag met energetisch advies afgeleverd.
Offerte ImmoPass: 1.150,00 euro excl. BTW

⇨ De algemene vergadering beslist met unanimiteit niet akkoord te gaan met de afgeleverde offerte.

Eigenaars Van Hirtum en Gilis wensen zonnepanelen voor privatief gebruik te plaatsen op het dak van de garages.
Er zijn 2 mogelijkheden:

- Voor gemeenschappelijk gebruik
- Voor privatief gebruik

Wat de regeling exclusieve gebruiksrechten betreft (art577-4§1) maakt de wet onderscheid tussen de zakelijke rechten (vb. exclusief genotsrecht op de tuin gelijkvloers) en de persoonlijke gebruiksrechten (vb. privatieve zonnepanelen op gemeenschappelijk dak).
De zakelijke rechten kunnen enkel via authentieke akte verleend worden, de persoonlijke gebruiksrechten via een onderhandse overeenkomst.

- Voor gebruik van het dak dat gemeenschappelijk is en het plaatsen van zonnepanelen is een 2/3de meerderheid vereist.
- Dit dient geregeld te worden in een "contract van ter beschikking stelling". De overeenkomst (en de daarin gestipuleerde prijsafspraken) kunnen met een volstrekte meerderheid (50%+1 aandeel) genomen worden.
- Bijkomend moet dit worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

Punten op te nemen in het contract van ter beschikking stelling:

- Dakbeschadigingen zijn ten laste van de houder van het persoonlijke gebruiksrecht
- Persoonlijk gebruiksrecht wordt toegekend "intuitu personae"
- Duurtijd
- Aantal panelen, met een duidelijke omschrijving van de plaats

⇨ De algemene vergadering beslist met 2/3de meerderheid om dit punt uit te stellen naar de volgende vergadering.

4.8. Toelichting: asbestattest; **bouwjaar residentie = 1988**
Asbestattest verplicht sinds 23/11/2022 bij:
'Verkoop' = Overdracht/vestiging onder levenden van

- Eigendomsrecht (verkoop, schenking)
- Recht van vruchtgebruik
- Erfpacht Opstalrecht
- Zakelijk recht van gebruik
- Niet: erfenis en onteigening

⇨ Compromissen en wederzijdse verkoop-aankoopbeloftes ondertekend vanaf 23/11/2022

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

- ⇨ Gemene delen van mede-eigendom vanaf **01/05/2025**
- ⇨ Algemeen, ook zonder verkoop, vanaf **01/01/2032**

'Verhuur' = geen verplichting
Maar: Als een asbestattest ter beschikking is en je verhuurt = verplicht een kopie bezorgen aan de huurder

TCR = Toegankelijke constructie met risicobouwjaar
Constructie
Een constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding met uitzondering van steenslag, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Constructie met risicobouwjaar
De constructie met inbegrip van al wat onroerend is geworden door bestemming of incorporatie, met bouwjaar 2000 of ouder, met uitsluiting van de openbare ondergrondse infrastructuur die bestemd is voor de transit, het transport, de transmissie of de distributie van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, energie of informatie.
Ook indien gerenoveerd na 2001.

Toegankelijke constructie met risicobouwjaar
Elke constructie met risicobouwjaar die mensen binnen kunnen betreden. Een constructie kan binnen betreden worden als ze minstens bestaat uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en als een mens er normaal in kan staan of lopen (c:: 1m50)

Risicobouwjaar = gebouwd voor 2001
Correct bouwjaar = referentiebouwjaar op kadastrale legger, zoniet 3 categorieën bewijsdocumenten:
- Documenten na oplevering van de werken (+0 jaar)
- Documenten tijdens de uitvoering van de werken(+1 jaar)
- Documenten voor de uitvoering van de werken (+2 of +3 jaar)

Ook voor renovatiejaar = zelfde bewijsdocumenten

Oppervlakte groter dan of gelijk aan 20 m²
Som van de verschillende gebouwen groter dan of gelijk aan 20 m^2
Indien kleiner dan 20 m^2 maar deel van grotere constructie groter dan of gelijk aan 20 m^2

5. Mandaat syndicus - geschreven overeenkomst; *(50%+1 aandeel);*
De Algemene Vergadering beslist unaniem om Blokbeheer BV met KBO-nummer BE 0715.421.718 aan te stellen voor een periode van drie jaar met aanvang op 01/01/2024 aan het bestaande ereloon en tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst.
De algemene vergadering gaat akkoord met de tarieven, voorwaarden en duurtijd door de syndicus uiteengezet.

De voorzitter van deze vergadering krijgt het mandaat om deze overeenkomst te ondertekenen.
Een kopie van de overeenkomst zal worden meegestuurd naar alle mede-eigenaars samen met de notulen van deze Algemene Vergadering.

6. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering;
De syndicus is verplicht om op iedere Algemene Vergadering een datum te bepalen voor de volgende Algemene Vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden.

Gebruers-Ghoos & Proost 2 bv
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014/ 30 79 79
Fax 014/ 30 79 80

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/12 tot en met 30/11 van ieder jaar.

De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand februari, meer bepaald in de tweede helft van de maand, m.n. dinsdag 27/02/2024.

De mede-eigenaars mogen dagordepunten doorgeven tot ten minste 3 weken voor de aanvang van de 14-daagse periode waarbinnen de uitnodiging voor de Algemene Vergadering dient verstuurd te worden. (Nieuwe wetgeving op de mede-eigendom artikel 577-6 paragraaf 3 en 4). Agendapunten die na het versturen van de uitnodiging door gegeven worden, kunnen niet opgenomen worden in de dagorde voor de vergadering.

7. Varia;

8. Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen;

Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in dit verslag zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn.

Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Mede-eigenaars hebben zelf geen bevoegdheid om deze werken toe te kennen aan leveranciers/firma's.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 22u20.

10

Els Hendrickx
Syndicus

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars
Naam in drukletters + handtekening

MEIR WIM

BLOKBEHEER BV
KBO 0715.421.718
SYNDICUS - BIV 512.903
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014-30 79 79

BV Gebruers-Ghoos & Proost 2

Veerledorp 28
2431 Veerle Laakdal

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Stationsstraat 22
ONR 0836.022.016

Veerledorp 28
2431 Veerle Laakdal

Veerle Laakdal, 28 februari 2023

Aanwezigheidslijst: Algemene Vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		Handtekening:	A	V
1	Beukeleers Jeannine Tulpenstraat 57 / A, 2440 GEEL 1038/10000 (GAR 4, APP 3)		☒	☐
2	Dams Willy Heistraat 70 / A, 2440 GEEL 63/10000 (GAR 6)		☐	☐
3	Darsan Anandkoemar Stationsstraat 22, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 1, GAR 1)		☐	☐
4	Duson Luc en Marleen Gijmelsesteenweg 32, 3200 AARSCHOT 3006/10000 (GAR 9, GAR 10, WINKEL 1, WINKEL 2)		☐	☐
5	Gilis Tim Stationsstraat 22 / D, 2440 GEEL 1038/10000 (APP 4, GAR 2)		☐	☐
6	Kuypers - Carpentero Boekweitstraat 35, 2400 MOL 413/10000 (STUDIO 2, GAR 3)		☐	☐
7	Meir Wim Processieweg 25, 2200 HERENTALS 413/10000 (GAR 7, STUDIO 3)		☐	☐
8	Moons Kristof Schootstraat 191, 3550 HEUSDEN (LIMB.) 350/10000 (STUDIO 1 - 1STE VERD)		☒	☐
9	Tatarus - Sarsan Claudiu en Loredana Stationsstraat 22 / A, 2440 GEEL 1388/10000 (APP 2 - 1STE VERD, GAR 8)		☐	☐
10	Van Hirtum Joeri Stationsstraat 22 / E000, 2440 GEEL 1253/10000 (GAR 5, APP 5 - 3DE VERD)		☐	☐

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

Voorzitter

BLOKBEHEER BV
KBO 0715.421.718
SYNDICUS - BIV 512.903
Veerledorp 28
2431 Veerle-Laakdal
Tel. 014-30 79 79

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Basisakte - / 10000sten							
61001	Brandblustoestellen	121,35		AAN 26	202202	Huurder	jaarlijks technisch nazicht (Importex / Nu-Swift)
	Totaal voor rekening 61001	121,35					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	185,50		AAN 41	202207	Eigenaar	Doorspuiten gezamenlijke afvoeren dd 11/07/2022 (Verdonck Kris)
	Totaal voor rekening 61037	185,50					
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 18	202201	Huurder	12/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 19	202202	Huurder	01/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 20	202203	Huurder	02/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 21	202204	Huurder	03/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 22	202205	Huurder	04/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 23	202206	Huurder	05/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	49,61		AAN 38	202207	Huurder	06/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 39	202208	Huurder	07/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	49,61		AAN 44	202209	Huurder	08/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	99,22		AAN 49	202210	Huurder	09/2022 (Verheyen Tonny)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	198,44		AAN 52	202211	Huurder	10/2022 - 11/2022 (SabiClean BV)
	Totaal voor rekening 61050	1.091,42					
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	140,00			202208	Huurder	ONDERHOUD KOER + ONKRUIDVERDELGER
	Totaal voor rekening 61061	140,00					
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	36,12		AAN 32	202206	Eigenaar	interventie dd 21/03/2022; herstelling traphal verlichting (Gebruers-Ghoos & Proost BV)
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	100,00			202209	Huurder	ONKOSTEN BUITENVERLICHTING - CFR BESLISSING AV
	Totaal voor rekening 61094	136,12					
61095	Lekdetectie	423,50		AAN 33	202203	Eigenaar	lekdetectie dd 22/03/2022; winkelpand rechts glvl (Nelek)
	Totaal voor rekening 61095	423,50					
61210	Elektriciteit algemene delen	15,00		AAN 2	202112	Huurder	12/2021 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	15,00		AAN 31	202201	Huurder	01/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	15,00		AAN 12	202202	Huurder	02/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	15,00		AAN 13	202203	Huurder	03/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	10,88		AAN 14	202203	Huurder	10/03/2021 - 28/03/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 15	202204	Huurder	04/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 16	202205	Huurder	05/2022 (Engie Electrabel)

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 17	202206	Huurder	06/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 36	202207	Huurder	07/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 37	202208	Huurder	08/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 47	202209	Huurder	09/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 48	202210	Huurder	10/2022 (Engie Electrabel)
61210	Elektriciteit algemene delen	13,00		AAN 51	202211	Huurder	11/2022 (Engie Electrabel)
	Totaal voor rekening 61210	174,88					
6125	Andere leveringen	47,04		AAN 24	202202	Eigenaar	aankoop pictogrammen en verbodsbord (Hubo Geel)
6125	Andere leveringen	15,28		AAN 25	202203	Eigenaar	aankoop fix-all (Hubo Geel)
6125	Andere leveringen	913,55		AAN 42	202208	Eigenaar	Opkuisen afval parkeergarages + stortkosten (Pi-vada)
	Totaal voor rekening 6125	975,87					
6140	Brandverzekering	132,70		AAN (20)27	202112	Eigenaar	01/07/2021 - 01/01/2022 (Athora)
6140	Brandverzekering	787,61		AAN 29	202201	Eigenaar	01/01/2022 - 01/07/2022 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	707,68	148,01	AAN 30	202207	Eigenaar	01/07/2022 - 01/01/2023 (Baloise Belgium)
	Totaal voor rekening 6140	1.627,99	148,01				
6160	Administratiekosten syndicus	42,50		AAN 8	202203	Eigenaar	waterschade Luc Duson - beheer dossier voor verzekering (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
	Totaal voor rekening 6160	42,50					
61610	Gebruik vergaderzalen	50,00			202202	Eigenaar	HUUR ZAAL AV DD 22/02/2022
	Totaal voor rekening 61610	50,00					
61611	Consumpties vergaderingen	45,00			202202	Eigenaar	CONSUMPTIES AV DD 22/02/2022
	Totaal voor rekening 61611	45,00					
650	Bankkosten en kosten van schulden	23,25			202112	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	23,25					
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202112	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202205	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202205	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202206	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202207	Eigenaar	Rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202208	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202208	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202209	Eigenaar	3de rappelkost
7640	Intresten tvv VME	-12,50			202209	Eigenaar	3de rappelkost

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 7640	-102,50					
	Totaal van verdeelsleutel Basisakte	**4.934,88**	**148,01**	**(Eigenaar: 3 307,23; Huurder: 1 627,65)**			
Kavels - / 10den							
61300	Erelonen syndici	175,89		AAN 1	202112	Eigenaar	Beheersloon 1/12/2021 - 31/12/2021 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 4	202201	Eigenaar	Beheersloon 1/01/2022 - 31/01/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 5	202202	Eigenaar	Beheersloon 1/02/2022 - 28/02/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 6	202203	Eigenaar	Beheersloon 1/03/2022 - 31/03/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 7	202204	Eigenaar	Beheersloon 1/04/2022 - 30/04/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 9	202205	Eigenaar	Beheersloon 1/05/2022 - 31/05/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 10	202206	Eigenaar	Beheersloon 1/06/2022 - 30/06/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 11	202207	Eigenaar	Beheersloon 1/07/2022 - 31/07/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 35	202208	Eigenaar	Beheersloon 1/08/2022 - 31/08/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 43	202209	Eigenaar	Beheersloon 1/09/2022 - 30/09/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 45	202210	Eigenaar	Beheersloon 1/10/2022 - 31/10/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
61300	Erelonen syndici	184,78		AAN 50	202211	Eigenaar	Beheersloon 1/11/2022 - 30/11/2022 (BV Gebruers-Ghoos & Proost 2)
	Totaal voor rekening 61300	2.208,47					
	Totaal van verdeelsleutel Kavels	**2.208,47**		**(Eigenaar)**			
Kavels - appartementen zonder handelspanden - / 8sten							
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	3.441,82		AAN 28	202202	Eigenaar	leveren en plaatsen videofonie cfr beslissing AV dd 31/08/2021 (Caers Security)
	Totaal voor rekening 61023	3.441,82					

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal van verdeelsleutel Kavels - appartementen zonder handelspanden	**3.441,82**		**(Eigenaar)**			
	Algemeen totaal	**10.585,17**	**(148,01)**				

Begrotingsvoorstel			
Rekening	Verdeelsleutel	Bedrag	
61001 - Brandblustoestellen	Basisakte - / 10000sten	150,00 €	
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	Basisakte - / 10000sten	1 300,00 €	
61210 - Elektriciteit algemene delen	Basisakte - / 10000sten	300,00 €	
6140 - Brandverzekering	Basisakte - / 10000sten	1 800,00 €	
61610 - Gebruik vergaderzalen	Basisakte - / 10000sten	110,00 €	
650 - Bankkosten en kosten van schulden	Basisakte - / 10000sten	250,00 €	
6125 - Andere leveringen	Basisakte - / 10000sten	1 000,00 €	
61300 - Erelonen syndici	Kavels - / 10den	2 300,00 €	
Totaal		7 210,00 €	
Eigenaar	Entiteiten	Bedrag/jaar	Bedrag/maand
Beukeleers Jeannine	APP 3, GAR 4	739,68 €	61,64 €
Dams Willy	GAR 6	30,94 €	2,58 €
Darsan Anandkoemar	APP 1, GAR 1	739,68 €	61,64 €
Duson Luc en Marleen	GAR 9, GAR 10, WINKEL 1, WINKEL 2	1 935,96 €	161,33 €
Gilis Tim	APP 4, GAR 2	739,68 €	61,64 €
Kuypers - Carpentero	STUDIO 2, GAR 3	432,79 €	36,07 €
Meir Wim	GAR 7, STUDIO 3	432,79 €	36,07 €
Moons Kristof	STUDIO 1 - 1STE VERD	401,85 €	33,49 €
Tatarus - Sarsan Claudiu en Loredana	APP 2 - 1STE VERD, GAR 8	911,53 €	75,96 €
Van Hirtum Joeri	GAR 5, APP 5 - 3DE VERD	845,23 €	70,44 €
Totaal		7 210,13 €	600,84 €