

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/11

Datum: 13-10-2025 om 17:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 13 OKTOBER 2025 OM 17 UUR IN SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 1 - 15 OKTOBER

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 10 SEPTEMBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	18	Van totaal	24		
Aandelen aanwezig	7554	Van totaal	10000	Aandelen %	75.54%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Van Rentergem Mathieu

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Datum: 13-10-2025 om 17:00

De syndicus staat in voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissarissen/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 7/2024 - 6/2025 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissarissen - Diederik Van de Castele en Emma Lippens. Het verslag van de RC staat ter beschikking op het webportaal.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 7/2024-6/2025, balans en reservekapitaal per 30/6/2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0

Telling 7554 van 7554 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Naast de reguliere leveringen en contracten waren er volgende (uitzonderlijke) kosten in het vorige boekjaar :

- vervangen GSM modules in liften
- kosten conciërgerie /leegstand (verbruik/beheer/schatting) 1.168,37 euro
- procedurekosten invorderingsdossiers Lopez
- verbruikskosten : 10.405,84 euro
- aanmelding FOD ikv sociaal tarief
- privatieve kosten/schadedossiers : 10.730,85 euro

De totale kosten (inclusief privatieve kosten) bedroegen 56.158,43 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een terug te betalen saldo van 3.619,39 euro.

Gehanteerde verdeelsleutels :

- 1/ APPARTEMENTEN FF - appartementen 24 gelijke delen
- 2/ GARAGES - beheersloon de garages
- 3/ TOTALITEIT (app + gar) - alle volgens sleutel 1000
- 4/ VERZEKERINGEN - alle volgens aandelen 10.000

Reservekapitaal APP (24/24):

saldo per 1/7/2024: 29.983,78
inleg 2024-25 : 7.200,00
saldo per 30/6/2025: 37.183,78 euro

Reservekapitaal TOT (1000) :

saldo per 1/7/2024 : 10.953,69
inleg/huurgelden 24/25 : 1.519,57
afrodingen/intresten : 190,61
saldo per 30/6/2024 : 12.663,87 euro

Premie gevelrenovatie (nog toe te wijzen) : 15.963,60
Wachtrekening schadedossier 1.834,30 (werken ondertussen uitgevoerd)

Na bespreking beslist de AV de rekeningen 7/024 - 6/2025, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 30/6/2025 goed te keuren.

1.2	Bestemming premie gevelrenovatie	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.130	0	424

Telling 7130 van 7130 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (424 aandelen);

Premie isolatie gevel tbv 15.963,60 euro ontvangen.

De AV beslist deze premie aan het houden als reservekapitaal TOTALITEIT (1000)

2 Verlenen van kwijting aan de organen van de VME

Datum: 13-10-2025 om 17:00

2.1	de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De AV verleent kwijting aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2.2	de raad van mede-eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De AV verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2.3	de rekencommissarissen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De AV verleent kwijting aan de rekencommissarissen met betrekking tot het voorbije werkjaar.

3	Benoeming syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Het lopende mandaat is vervallen. Vastgoed N beheer bv stelt zich graag opnieuw verkiesbaar. Het basisereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en er wordt een website voor het gebouw onderhouden. De tarievenlijst voor de aanvullende taken wordt jaarlijks op het webportaal gepubliceerd.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 3 jaar en geeft volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de nieuwe overeenkomst te ondertekenen namens de VME.
De eerder ondertekende GDPR-verwerkingsovereenkomst blijft van toepassing.

4	Benoeming raad van mede-eigendom (kandidaturen meedelen voor 10/10/2025)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom (RVME) hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn/haar taken naar behoren uitvoert.

Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :

- Mathieu Van Rentergem
- Martin De Spiegeleer
- Diederik Van de Casteele
- Emma Lippens

5	Benoeming rekencommissaris(sen) (kandidaturen meedelen voor 10/10/2025)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.554	0	0
Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Zijn/haar opdracht neemt een aanvang op datum van de start van het lopende boekjaar en eindigt van rechtswege op

Datum: 13-10-2025 om 17:00

de eerstvolgende statutaire vergadering. Zijn/haar taak bestaat er in de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

Hierop benoemt de AV als (college van) rekencommissaris(sen) : Emma Lippens & Diederik Van de Casteele

6 Evaluatie reguliere leveringscontracten

De syndicus overloopt de belangrijke leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

6.1 Schoonmaak algemene delen

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
7.554	0	0

Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

- Schoonmaak algemene delen : Cleaning Masters
Wisselend personeel zorgt voor wisselend resultaat.
Er werd een bijeenkomst met een verantwoordelijke georganiseerd begin juli 2025.
De pijnpunten werden meegedeeld. Voornamelijk respecteren van de werkuren (3u/week) is noodzaak.
De verantwoordelijke zou onaangekondigde controles uitvoeren.

Huidige maandelijkse kostprijs +- 675 is aan de hoge kant.
Gemiddelde kostprijs schoonmaak à rato van 40€/u > 580 euro/maand incl BTW

De AV beslist de samenwerking met Cleaning Masters stop te zetten.
Er zijn alternatieve offertes in te winnen.
De RVME wordt gemandateerd om de opdracht toe te wijzen obv de ontvangen offertes.

6.2 Containerdienst

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
7.554	0	0

Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

- vuilbakkendienst Graziella
Huidige vergoeding 115€/maand
Voorstel aanpassing tot 130€/maand

Daarnaast 2 x per jaar uitkuisen containers en opkuis koer à rato van 4u à 15€/u

De AV heeft hiertegen geen bezwaar.
Aanpassing vanaf lopende maand.

6.3 Overige lopende onderhouds- & leveringscontracten

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
7.554	0	0

Telling	7554 van 7554	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

- Elektriciteit & gas / Engie
Raamovereenkomst variabel tarief tot 30/4/2027 met optie 'vastklikken'
De AV verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegotiëren en/of te herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden. De VME behoudt de mogelijkheid om op elk ogenblik uit te stappen zonder schadevergoeding.

> Stookkosten
Met betrekking tot de stookkosten dienen we nog enkele maanden af te wachten om een correct beeld op de reële kosten te hebben. De eerdere jaarafrekening is niet representatief.
periode 14/6/24 - 3/11/2024 (142 dagen) 2.121m³ verbruik > kostprijs 4.600 / jaar
periode 3/11/24 - 26/9/2025 (327 dagen) 4.815m³ verbruik > kostprijs +- 4.800 / jaar (huidige voorschotten 1.190 per maand)
Budget wordt voorlopig veiligheidshalve aangehouden op 7500€

Datum: 13-10-2025 om 17:00

- Verwarming OHC > Hoedekie
Er wordt een korte toelichting rond werking/bediening (reset) van de installatie georganiseerd.
Op die manier kan één (of 2) verantwoordelijke(n) aangesproken worden voor 1ste controle bij probleemmelding.
Volgende eigenaars zullen hiervoor instaan : Diederik Vandecasteele en Emma Lippens.
De AV vraagt de temperatuur waar nodig te verhogen.

- Meters SPM
- Brandblussers / noodverlichting : Aquaflam
- Lift : OHC OTIS (incl noodtel) / keuringen BTV
- Verzekeringen : Groep Blancquaert : AXA Buildimax / DAS rechtsbijstand / AG BA organen

Er zijn geen verdere vragen / opmerkingen

7 Redactie wijzigende basisakte : toelichting stand van zaken (geen stemming)

De syndicus betreurt dat er -niettegenstaande het herhaald aandringen bij de notaris - geen vooruitgang is in dit dossier.

In een mail van 6/6/2025 werd gemeld dat men in de daaropvolgende week zou terugkoppelen.

Op onze mails van 9/7 en 27/9 (met aankondiging van deze AV) kwam wederom geen reactie.

Op 11/10 werd een mail verstuurd met de vraag of men de door de VME betaalde provisie (5.000 euro) zou terugstorten opdat we dit dossier door een ander notaris kunnen laten behandelen...

Deze ochtend (om 10:08u) mocht de syndicus een ontwerp van basisakte ontvangen.

De tekst beperkt zich tot weergave van de genomen beslissingen mbt

- wijzigende aandelentabel (goedgekeurd door de BAV dd 10/10/2022)
- overzicht van de nieuwe verdeelsleutels (goedgekeurd door de BAV dd 10/10/2022)
- de nog te verlenen volmacht aan de syndicus om over te gaan tot ondertekening van de wijzigende basisakte namens de VME

Er wordt in de slotbepalingen vermeld als volgt :

1. De tegenwoordige akte met haar bijlagen vormt één geheel met de hoger vermelde basisakte en akte houdende de statuten van het gebouw met haar bijlagen, om samen als authentieke akte te gelden.

De aangehechte eigenaarslijst is niet meer actueel gelet op de recente verkopen. Hier zullen dus nog aanvullingen moeten gebeuren.

Daarnaast blijkt uit de aktes en de kadastrale leggers dat kelder 5 eigendom is van 2 eigenaars.

Kelder 11 daarentegen (die volgens ons bij app C3 hoort) is van niemand...

De syndicus moet nog nagaan op welke manier dit kan geregulariseerd worden.

De wijzigende basisakte zal aldus dienen overgemaakt aan alle eigenaars ter voorbereiding van de goedkeuring ervan. Diezelfde AV kan volmacht verlenen aan de syndicus voor de ondertekening ervan.

Dit kan ten vroegste na een termijn van 4 maanden na de goedkeuring door de (B)AV.

De goedkeuring is voor te leggen op de volgende AV.

8 Instandhoudingswerken (niet dringende werken 2/3 - behoud/wettelijk opgelegd 50%+1)

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

Offertes worden in de mate van het mogelijke op het webportaal geplaatst. Omwille van beperkte opslagcapaciteit, worden oudere documenten regelmatig gearchiveerd.

8.1 Lopende opdrachten

Keuring elektriciteit algemene delen werd opgedragen. (KB 1/6/2023 - 5 jaarlijkse verplichting)

Op basis van het keuringsverslag zullen -zo nodig- offertes worden opgevraagd om de installatie conform te maken. Deze worden aan de volgende AV voorgelegd.

Datum: 13-10-2025 om 17:00

8.2	Asbestverwijdering : bepalen uitvoeringsmodaliteiten / toewijzing / financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		707	41	0

Telling 707 van 748 **Resultaat** 94,5 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (41 aandelen);

Asbestinventarisatetest gemene delen dd 15/1/2024 (5 jaar geldig) werd op de vorige AV besproken.

Vaststellingen :

- 1/ thermische isolatie / mijlpaal 2034
- 2/ schouwen / mijlpaal 2034
- 3/ schakelkasten / mijlpaal 2040
- 4/ leien achterbouw / mijlpaal 2034

Op vraag van de vorige AV werden offertes ingewonnen.
Dit gebeurde meteen voor totaalaanpak van de voormelde punten.
Mbt de schouw : enkel de zichtbare delen worden weggenomen.

Asbitech 5.101,78 euro
A-sane 5.720,82 euro
Renovatie Meesters 6.704,50 euro
Thomas Construct 15.423 euro
Mourik - geen offerte

De AV vraagt na te gaan wat de gevolgen zijn van de verwijdering van de diverse zaken.
Bijkomende offertes voor de vervolgwerven zijn in te winnen.

8.3	Zonnepanelen : bepalen uitvoeringsmodaliteiten / toewijzing / financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		16	1	1

Telling 16 van 17 **Resultaat** 94,1 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: VAN HENDE - TAVERNIER (1 aandelen);

Onthouding van: VANMECHELEN Dries / VANMECHELEN-CORNELIS (1 aandelen);

De vorige AV verzocht (in eerste instantie) offertes in te winnen voor plaatsing van een gemeenschappelijke PV installatie + optioneel prijs voor batterij

Er werd ingeschreven op de groepsaankoop.
Balti Solar liet evenwel weten geen installaties voor VME's te plaatsen.

Zelfde reactie bij Belivert

Elektriciteit GD bv werd bereid gevonden een basisvoorstel uit te werken (zonder plaatsbezoek).
Bij effectieve interesse, kan dit tot in detail worden uitgewerkt.

PV installatie 14 panelen DMEGC - 450 Wp
bekabeling / keuring / gebruik hoogtewerker/kraan
Budget +/- 6.650 euro

Batterij 7kW
Budget +/- 5.250 euro

De AV vraagt een collectieve installatie verder te onderzoeken.
Dhr. Bienstman doet navraag bij Energient of zijn een concrete berekening kunnen maken.
Karel Van Mechelen vraagt of de lift eventueel kan ontkoppeld worden zodat opbrengst naar de verlichting en parlofoon kan gaan.

Punt wordt op de volgende AV geagendeerd.

Datum: 13-10-2025 om 17:00

8.4	Interesse voor gezamenlijke aankopen/aanpassingen (systeem groepsaankoop)	Akkoord 0	Niet akkrd 0	Onthouding 18
------------	---	---------------------	------------------------	-------------------------

Telling 0 van 0 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Verworpen

Onthouding van: VANMECHELEN Dries / VANMECHELEN-CORNELIS (1 aandelen); VAN RENTERGEM FIEN (1 aandelen); VAN RENTERGEM - VANHAESEBROECKE (1 aandelen); VAN HENDE - TAVERNIER (1 aandelen); VAN DE CASTEELE - BRACKMAN (1 aandelen); TERRYEN Henk (1 aandelen); SPELEERS VANESSA (1 aandelen); RYCKBOSCH Quinten (1 aandelen); LIPPENS EMMA (1 aandelen); HOFMAN Dries (1 aandelen); HOEDEKIE - VOLCKAERT (1 aandelen); DE STAUTE - DE DONCKER (1 aandelen); DE SPIEGELEER - DEVRIENDT (1 aandelen); DE CLERCQ - CLAY (1 aandelen); DE CLEEN -STRYBOL (1 aandelen); BLOCK Johan (1 aandelen); BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (1 aandelen); BEECKMANS - EVERAERT (1 aandelen);

De AV verzocht dit agendapunt standaard op te nemen op elke AV om na te gaan of er werken noodzakelijk zijn. Er zijn thans geen vragen.

9	Toekomstvisie conciërgerie : bepalen standpunt / verdere aanpak (verkoop / verhuur)	Akkoord 748	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 748 van 748 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

1/ leegstand reglement Stad Gent

De Stad Gent houdt een leegstandsregister bij voor woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden niet overeenkomstig hun functie worden gebruikt. Zodra een pand als leegstaand wordt vastgesteld via een administratieve akte, wordt het opgenomen in dit register.

Jaarlijkse belastingen variëren naargelang de grootte van het pand en bedragen in 2025 tussen €1.530 per kamer en €4.800 per gebouw met grote gevelbreedte en meerdere bouwlagen.

Er zijn vrijstellingen (oa sociale woonorganisaties, panden in renovatie of met bouwvergunning, ...) mogelijk.

Quid leegstand op gemene delen mogelijk? De conciërgerie is geen afzonderlijk kadastraal perceel maar zit vervat in de gemeenschappelijke delen / er is wel een huisnummer toegekend. Er is daarrond geen éénduidigheid op heden.

2/ schatting verkoopwaarde

De venale waarde / verkoopwaarde uit de hand : 95.000 euro = de waarde die ieder redelijk mens wil betalen voor dat goed als het (met voldoende publiciteit) op de markt wordt aangeboden.

Negatieve factoren : ligging (toegang langs vuilbakken) / te renoveren / geen zicht / geen terras

3/ wat bij verkoop 'conciërgeriewoning'

- omgevingsvergunning nodig bij functiewijziging (van dienstwoning naar gewone woongelegenheden)

- wijziging basisakte aangezien de woning een nieuw privaat lot zal vormen met eigen quotiteiten;

- aanstelling landmeter-expert om een plan en een voorstel van nieuwe quotiteiten op te maken;

- notaris moet een ontwerp van wijzigingsakte en verkoopakte voorbereiden;

- de AV moet hierover een unanieme beslissing (100%) nemen (daden van beschikking), waarbij eveneens de machtiging tot verkoop en de verdeling van de verkoopprijs moet worden goedgekeurd.

4/ verhuurbaarheid blijft onzeker - quid conformiteit (zie verslag vorige AV)

Mede-eigenaar Menosa werd bevraagd rond mogelijke interesse om te huren als magazijn.

Die interesse is er niet.

Stad Gent doet geen vrijblijvende controle (kans op ongeschiktheid)

Aceg wacht reeds enige tijd op de BELAC accreditatie voor uitvoeren van woningcontroles op basis waarvan kan worden nagegaan welke acties (renovaties) zijn door te voeren. Zij zijn bereid een voorafgaand (informeel) bezoek uit te voeren.

Kostprijs 155 euro. Dit wordt asap ingepland.

Belangrijke factor bij renovatie ikv verhuring > = dakisolatie

De firma Verschueren werd verzocht een prijsraming te bezorgen.

Budget / grootorde (zonder bijkomende koepels) : +/- 23.000 euro

Als men lichtstraten/koepels wenst te voorzien zal ook hier een omgevingsvergunning (wijziging structuur / maken openingen) noodzakelijk zijn. Te bekijken door architect en stabiliteitsingenieur.

Verder te voorzien : verluchting / elektriciteit / ramen

Datum: 13-10-2025 om 17:00

Als uit een controle blijkt dat de woning mits renovatie verhuurbaar is, aangewezen studiebureau / architect aan te stellen voor verdere aanpak : lastenboek / meetstaat / offerte-aanvraag & vergelijking / opvolging werken

Na bespreking beslist de AV het onderzoeken door ACEG te laten uitvoeren.
op basis van de bevindingen kunnen verdere beslissingen rond verkoop of verhuur genomen worden.

10	Misbruik doorgang garage > ontruimen : bepalen standpunt / verdere acties	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		623	43	82

Telling 623 van 666 **Resultaat** 93,5 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: BEECKMANS - EVERAERT (43 aandelen);

Onthouding van: DE STAUTE - DE DONCKER (41 aandelen); BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (41 aandelen);

Alle eerdere meldingen en besprekingen ten spijt, blijft het stallen van (brom)fietsen in de doorgang problematisch.

Volgens de basisakte is er GEEN fietsenberging in het gebouw.
Dit houdt in dat ALLE fietsen dus zouden moeten verwijderd worden.
Plaatsen van bijkomende fietshaken (zodat elk appartement 1 fiets zou kunnen stallen) blijkt niet mogelijk.

Bij het aanhouden van dergelijk gedogenbeleid' blijven we die problematiek jaar na jaar meeslepen...

Mogelijke aankoop privatieve kavel S.6A-B-C

De syndicus licht toe dat de eigenaar van de privatieve kavel heeft aangegeven de verkoop van deze te overwegen en dat de VME de eerste keuze krijgt om een voorstel te doen. Er is vooralsnog geen verkoopprijs bekend, noch een indicatie van de verwachte prijs.

De vergadering bespreekt de mogelijke aanwending van deze ruimte als gemeenschappelijke fietsenberging, wat een nuttige aanvulling zou betekenen op de bestaande infrastructuur.

Er wordt opgemerkt dat, indien de VME tot aankoop zou willen overgaan, dit juridisch niet rechtstreeks kan, aangezien een VME zelf geen eigenaar kan zijn van onroerend goed. De aankoop zou dus enkel kunnen gebeuren door de mede-eigenaars gezamenlijk, in verhouding tot hun aandelen, waarna de kavel zou worden omgevormd tot gemeenschappelijk deel.

Een dergelijke operatie heeft tot gevolg:

- herverdeling van de quotiteiten (aandelen in de gemeenschappelijke delen);
- wijziging van de basisakte, waarvoor een notariële akte vereist is;
- beide beslissingen vereisen unanieme goedkeuring van alle mede-eigenaars.

Na bespreking stelt de AV dergelijke aankoop ernstig in overweging te nemen. De eigenaars vragen er bij de betrokken eigenaar nogmaals op aan te dringen zijn wensen kenbaar te maken.
Als daar geen reactie op komt, kan de syndicus een voorstel doen om de garage aan te kopen tegen 125.000 euro.
De AV stelt als maximumbedrag (alle kosten inbegrepen) 200.000 euro.

De RVME volgt de onderhandelingen.

De finale beslissing rond aankoopprijs en financiering is voor te leggen aan een BAV.

11 Financieel plan boekjaar 2025-26

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

11.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		707	0	41

Telling 707 van 707 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (41 aandelen);

Datum: 13-10-2025 om 17:00

Er is een permanent werkkapitaal (appartementen) van 11.900 euro (24 gelijke delen).

Het overgemaakte budget wordt toegelicht. De kosten voor boekjaar 2025-26 worden geraamd op ongeveer 45.000 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten voor de appartementen (bij gelijke inleg in het reservekapitaal van 7.200 euro) kunnen aangehouden blijven op

Appartementen : 200 euro per maand
Garages 1-5 : 5 euro per maand
S-6A.6B.6C : 25 euro per maand

De AV keurt de voorliggende begroting goed.

11.2	Reservekapitaal appartementen : bepalen inleg	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		17	0	1
Telling	17 van 17	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (1 aandelen);

Saldo RK - Appartementen (24) per 30/6/2025 : 37.183,78 euro

De AV beslist voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 7.200 euro.

11.3	Reservekapitaal totaliteit : bepalen inleg	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		707	0	41
Telling	707 van 707	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (41 aandelen);

De AV besliste eerder dit kapitaal verder op te bouwen met de eerder ontvangen gevelisolatiepremie.

Saldo RK - Totaliteit (1000) : 28.627,47 euro (incl premie gevel)

Er wordt geen bijkomende inleg gedaan.

11.4	Inningsprocedure RIO - Toelichting lopende procedure(s)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		707	0	41
Telling	707 van 707	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (41 aandelen);

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijde betaling die is opgenomen in het reglement van interne orde. Hierin worden de betaaltermijn en gehanteerde (dossier)kosten bij laattijdige betaling, van toepassing binnen uw VME, vermeld.

De AV handhaaft deze procedure.

Vincente Lopez Adalberto & Raymond lieten, ook na de eerdere veroordeling, na hun bijdragen correct te betalen. Uitvoering van het vonnis dd 4/10/2024 (veroordeling bij verstek tot betaling van 3.456,31 euro, meer intresten, kosten en rechtsplegingsvergoeding) werd benaarstigd.

Ondertussen is er op 9/5/2025 een bijkomend verstekvonnis geveld nav bijkomende achterstallen (1.616,34 euro, meer intresten, kosten en rechtsplegingsvergoeding).

Er werd ondertussen een deel van de achterstallen vereffend en op dit ogenblik worden de maandelijkse provisies correct betaald.

Dit dossier wordt op de voet gevolgd opdat -waar nodig- dadelijk kan worden ingegrepen. Mr. Filip Mertens volgt dit dossier en de uitvoering ervan op namens de VME.

Datum: 13-10-2025 om 17:00

12 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

12.1	Organisatie drink met bewoners en eigenaars	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		707	0	41
Telling	707 van 707	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (41 aandelen);

De eigenaars zijn akkoord met de organisatie van een gezellig samenzijn.
De RvME neemt terzake initiatief.

Alle eigenaars zijn akkoord dat ze hierrond gemaaild worden.

13	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.130	0	424
Telling	7130 van 7130	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Onthouding van: BIENSTMAN - VANDENBROUCKE (424 aandelen);

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.
Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten.

14 Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

15 Punten volgende AV / Varia

Varia
- dakpannen thv app Emma Lippens te herstellen + gevolgschade aanpakken
- Fien kondigt renovatiewerken (badkamer) aan vanaf 7/11/2025 (duurtijd +- 1 maand)

Datum volgende AV : maandag 12/10/2026 om 17u

Datum: 13-10-2025 om 17:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u10

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening