



Actamunda
Geassocieerde notarissen
Sint Christianastraat 17
9200 Dendermonde

Dendermonde, 16/12/2025

Onze ref: VME - 017 Residentie Gustaaf Smet - Verkoop appartement gelegen te Molenbergplein 4W001, 9160 Lokeren, i

Uw ref: 25-00-0884/001 - JM
jari@actamunda.be

RESIDENTIE Gustaaf Smet – KBO: 0464.386.213

Geachte,

Volgend op uw aanvraag d.d. 26/11/2025, bezorg ik u hierbij de gevraagde informatie in het kader van artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

3.94 §1

1° Huidige stand zichtrekening: 3.107,27 euro.

Er is **geen** reservekapitaal aanwezig voor deze VME.

Er is een permanent werkkapitaal aanwezig van 2.375,80 euro (in totaliteit, te verdelen volgens de aandelen).

Begroting werkkapitaal boekjaar 2025-2026: zie bijlage.

2° De verkopende partij heeft momenteel een openstaand saldo van _____, zie betalingsherinnering in bijlage.

Dit achterstal dient te worden betaald op rekeningnummer **BE38 1030 8225 6472** van de VME **S017 - Residentie Gustaaf Smet** met mededeling **+++000/0020/18610+++**.

Voor het opmaken van deze inlichtingen zal een vergoeding van **400,00** euro excl. btw (484,00 euro incl. btw) worden aangerekend aan de verkopende partij. Gelieve deze kost te betalen op rekening **BE70 7360 7754 7625 (DBL Maintenance BV)**.

Totaal te betalen op 16/12/2025 door de verkopende partij:

3° Op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 23/06/2025 werd beslist geen reservekapitaal op te vragen voor boekjaar 2025-2026.

4° Er zijn momenteel geen gerechtelijke procedures lopende.

5° In de bijlage vindt u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

6° Als bijlage vindt u de meest recent goedgekeurd balans.

3.94 §2

1° Op de Algemene Vergadering van 23/06/2025 werden geen beslissingen genomen waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht. Er zijn geen uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

2° Er is geen reservekapitaal aanwezig. Zie §1 punt 3. Er zijn momenteel geen dringende werkzaamheden te voorzien.

3° Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

4° Er zijn geen verschuldigde bedragen door de VME ten gevolge van geschillen.

Wij hebben geen postinterventiedossier m.b.t. de gemeenschappelijke delen ter beschikking.
Wij ontvingen geen informatie m.b.t de regelgevingen inzake bodemsanering.

EPC algemene delen: zie bijlage. Asbestinventaris gemene delen werd nog niet opgemaakt.

Teneinde het boekjaar te kunnen splitsen in /365sten dagen dat koper en verkoper eigenaar waren, gelieve ons de juiste datum van het verlijden van de akte mee te delen en de identiteit van de kopende partij.

Gelieve ons tevens het eventuele nieuwe adres en rekeningnummer van de verkopende partij te willen mededelen.

Ik hoop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groeten

Steven Van Hoof
SYNDR
Oude Vest 121 – 9200 Dendermonde
BIV 507.880
KBO: 0839.698.712
info@syndr.be
Tel: 052 89 64 84
www.syndr.be



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 14 januari 2025	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 24A669			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vredegerecht van het kanton Lokeren

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- RPR Dendermonde,
vertegenwoordigd door algemeen directeur / belast met dagelijks bestuur,
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0431893389, die haar zetel
heeft te 9160 Lokeren, Molenbergplein 2, en die keuze van woonst doet te

met als advocaat meester t, die kantoor houdt te

eiseres

- Vereniging van Mede-eigenaars gebouw @Gustaaf Smet@ te Lokeren, Molenbergplein 2,
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0464386213, die haar zetel
heeft te 9160 Lokeren, Molenbergplein 2, vertegenwoordigd door de syndicus BV DBL Maintenance,
RPR Dendermonde, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer
0839698712, die haar zetel heeft te 9220 Hamme, Kaaldries 91 C

verweerster

Procedure

De eiseres heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 30 oktober 2024.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

Motivering

Partijen verklaren een einde te willen stellen aan huidig geding mits naleving van hierna vermelde voorwaarden.

Er bestaat bijgevolg aanleiding toe om het akkoord van partijen te bekrachtigen.

Beslissing

De vrederechter:

Bekrachtigt het akkoord van partijen en voor zoveel als nodig :

Verleent akte aan partijen van volgend akkoord :

- de beslissing van de Jaarlijkse Algemene Vergadering Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie Gustaaf Smet, Molenplein 2, 9160 Lokeren dd. 01/07/2024 meer bepaald "agendapunt 8" betreft een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering die eiseres een persoonlijk nadeel oplevert en daarom mag gewijzigd worden, conform de bepalingen van art. 3.92. §3 Nieuw Burgerlijk wetboek.

- Verweerster verleent aan eiseres de toestemming om op grond van artikel 3.92.§5, 2' lid van het Nieuw Burgerlijk Wetboek de nodige werken op eigen kosten te mogen uitvoeren

- Verweerster verleent aan eiseres toestemming de gevraagde werken uit te voeren, namelijk het voorzien van nieuwe afvoerleidingen en afvoerleidingen, waarbij de vloer dient opengebroken te worden conform de toegevoegde plannen

- bij gebreke hiervan wordt eiseres gemachtigd dit in de plaats van verweerster te doen op kosten van verweerster, waarbij een dwangsom voorzien wordt van 1000 euro per dag dat verweerster de werken niet toelaat.

Eiseres draagt haar eigen kosten van dagvaarding en rolrecht en doet afstand van haar vordering tot betalen van een rechtsplegingsvergoeding.

De vrederechter veroordeelt met KBO-nummer tot betaling van het rolrecht van € 50,00.

Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 14 januari 2025 van het vredegerecht van het kanton Lokeren, door vrederechter Dominique De Bruyne, bijgestaan door griffier Annick Wicke.

Digitaal ondertekend door
De vrederechter
Dominique De Bruyne
Op 14-01-2025 om 12:09:59
vredegerecht van het
kanton Lokeren

Digitaal ondertekend door
De griffier
Annick Wicke
Op 14-01-2025 om 13:25:15
vredegerecht van het
kanton Lokeren



Notulen Jaarlijkse Algemene Vergadering
Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Gustaaf Smet,
Molenbergplein 2 te 9160 Lokeren
d.d. 23/06/2025

KBO: 0464.386.213

Start vergadering: 17u

1. Tekenen aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars van Residentie Gustaaf Smet en laat de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars de aanwezigheidslijst tekenen.

Bij aanvangsuur van de vergadering telt de syndicus:
3 op 3 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
1.000 op 1.000^{sten} zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het vereiste quorum om te kunnen vergaderen bedraagt 1/2^e+1 (aantal eigenaars), 1/2^e (aandelen).
Aan beide quora dient zowel in aantal aanwezigen als in aantal aandelen te zijn voldaan.

Voor beide quora is de vereiste meerderheid voldaan. Er kan dus geldig vergaderd worden.

*Zie bijlage 1 aanwezigheidslijst

2. Verkiezing voorzitter van deze Algemene Vergadering (moet mede-eigenaar zijn)

De voorzitter heeft als taak:

- Het leiden van de algemene vergadering en zorgen voor een goed verloop
- Controle houden op correcte notulering van de beslissingen van de AV
- Ondertekenen van de notulen samen met de secretaris

Voorstel: Dhr.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

3. Verkiezing secretaris van deze Algemene Vergadering

De secretaris heeft als taak de gemaakte beslissingen schriftelijk te notuleren, eventuele stemformulieren inzake beslissingen op te maken, stemmen op te nemen en het verslag te verspreiden aan alle mede-eigenaars.

Voorstel om syndicus tot secretaris aan te stellen.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat unaniem akkoord om de syndicus DBL Beheer als secretaris aan te stellen.

4. Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris boekjaar 2024-2025

De boekhouding boekjaar 2024-2025 werd gecontroleerd door Mevr. _____, die uitleg heeft bekomen aan de gestelde vragen en inzage heeft gehad in de facturen.

De boekhouding boekjaar 2024-2025 werd door Mevr. _____ : goed bevonden. De rekencommissaris adviseert de algemene vergadering dan ook om de boekhouding voor boekjaar 2024-2025 goed te keuren.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering gaat unaniem akkoord met het verslag van Mevr. _____ voor het boekjaar 2024-2025.

5. Goedkeuring en kwijting boekhouding en balans boekjaar 2024-2025

De syndicus overloopt de kostenlijst en beantwoordt de vragen hieromtrent.

Het totaal aan kosten voor boekjaar 2024-2025 bedraagt € 5.106,39.

Beslissing Algemene Vergadering:

De boekhouding boekjaar 2024-2025 wordt unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering verleent bijgevolg unaniem kwijting m.b.t. de boekhouding boekjaar 2024-2025.

6. Kwijting aan syndicus en rekencommissaris boekjaar 2024-2025

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit men dat de bestuursorganen syndicus, voorzitter en rekencommissaris hun taak naar behoren hebben vervuld en dat ze bijgevolg kunnen worden ontslaan uit hun verantwoordelijkheid voor het boekjaar 2024-2025.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus, voorzitter en rekencommissaris voor het boekjaar 2024-2025.

7. Verkiezing rekencommissaris boekjaar 2025-2026 en bepalen van taak

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering zal de rekencommissaris nazicht en goedkeuring van de rekeningen doen en verslag hiervan uitbrengen op de Algemene Vergadering.

De controle vindt normaal plaats na het einde van het boekjaar en voor de algemene vergadering.

De rekencommissaris dient op de algemene vergadering verslag uit te brengen over zijn controle. Dit mag zowel schriftelijk als mondeling zijn. De rekencommissaris kan dus de algemene vergadering adviseren om de afrekening goed of af te keuren. De eindbeslissing voor het goedkeuren ligt sowieso bij de algemene vergadering.

Kandidaat rekencommissaris: Mevr. _____

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8. Verkiezing syndicus: Hernieuwing mandaat DBL Beheer (DBL Maintenance BV) en verlenen van volmacht aan de voorzitter om de syndicusovereenkomst te ondertekenen of aanstelling van een nieuwe syndicus

(Vereiste meerderheid stemming: volstreekte meerderheid: 50+1)

Het huidige contract met DBL Beheer loopt tot deze Algemene Vergadering. Er moet een nieuw mandaat worden toegekend of een nieuwe syndicus worden aangesteld.

DBL Maintenance BV (commerciële naam DBL Beheer), met adres te Oude Vest 121 te 9200 Dendermonde en KBO nummer 0839.698.712, legt een nieuw mandaat voor vanaf 23/06/2025 aan de hieronder vermelde prijzen wat betreft het ereloon voor de wettelijke te vervullen opdrachten; alle occasionele en aanvullende prestaties zullen afzonderlijk aangerekend worden cfr. de syndicusovereenkomst:

Voor alle kavels: **135 euro per maand**

Kosten online platform Dobby-app voor mede-eigenaars: Deze kost wordt rechtstreeks aan de VME aangerekend door de softwareleverancier (meer informatie zie website www.dobby.be).

Alle tarieven moeten opgenomen zijn in het syndicuscontract conform de wetgeving die in voege is gegaan op 1/1/19.

DBL Maintenance BV (commerciële naam DBL Beheer) stelt een mandaat voor één jaar voor (tot de volgende jaarlijkse algemene vergadering).

Er wordt voorgesteld de voorzitter te machtigen om de syndicusovereenkomst te ondertekenen tussen DBL Beheer en de VME Residentie Gustaaf Smet.

Beslissing: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

De vergadering gaat unaniem akkoord met een contract tot de volgende jaarlijkse algemene vergadering 2026.

9. Stavaza verbouwing Molenbergplein/Zelestraat: toelichting

Stavaza verbouwing Molenbergplein/Zelestraat: Eigenaar licht dit verder toe tijdens de algemene vergadering.

Start van de werken werden momenteel uitgesteld tot november 2025. Indien dit nog wijzigt zal dit nog laten weten.

10. Bevestiging dat de stabiliteitsstudie voor het gehele gebouw telde (dus de 2 kadastrale percelen samen) en dat BLAF reeds een ontwerp had voor het gehele gebouw (incl. mede-eigendom).

Bevestiging dat de stabiliteitsstudie voor het gehele gebouw telde (dus de 2 kadastrale percelen samen) en dat BLAF reeds een ontwerp had voor het gehele gebouw (incl. mede-eigendom).

Eigenaar licht dit verder toe tijdens de algemene vergadering.

Stabiliteitsstudie werd wel uitgevoerd voor het gehele gebouw (de 2 kadastrale percelen samen). BLAF heeft enkel een ontwerp opgemaakt voor het gebouw van 'buurgebouw VME).

Eigenaar stelt een mogelijke optopping van het gebouw (derde bouwlaag) voor. Dit dient verder te worden uitgewerkt. Eigenaar : zal hierover verder onderzoek uitvoeren. Zodra hierover nieuws is zal eigenaar hierover verder communiceren.

11. Bespreking en stemming omtrent stavaza voorstel van aangepaste statuten + Reglement van Interne Orde

Er werd tot op heden nog geen voorstel van aangepaste statuten bezorgd.

Tegen eind augustus zal normaal gezien door de notaris van : een eerste voorstel van aangepaste statuten worden doorgestuurd.

Het ontwerp RIO werd vorige week door de syndicus aan alle eigenaars bezorgd.

De syndicus vraagt aan de eigenaars of er opmerkingen of voorstellen tot aanpassing van het RIO zijn?

- Datum jaarlijkse algemene vergadering aan te passen in RIO

Opmerking eigenaar :

Ik heb het RIO doorlopen en hierbij alvast enkele opmerkingen, uiteraard later vandaag nog te bespreken:

- *gelet op de hele kwestie rond het al dan niet geheel zijn van het gebouw en de 2 kadastrale percelen voor wat dat betreft, dient het adres van de VME m.i. dus verandert te worden naar adres Molenbergplein 4 i.p.v. 2. Immers betreft de mede-eigendom in de huidige statuten enkel kadastraal perceel 1099M en dat is dus huisnummer 4. Misschien is het een mogelijkheid om een extra brievenbus voor wat dat betreft te creëren. Alderande VZW zou haar brievenbus immers toch naar nummer 2 verhuizen;*
- *wat bepaalde aspecten van het uitzicht, gebruik en werken aan privatieve delen betreft, vroeg ik me af of het gebruikelijk is een dading af te sluiten gelet op het geheel van het gebouw. Ik wil dit gerust verder toelichten later vandaag;*
- *in punt 3.17 staat dat aparte kamers verhuren verboden is, doch vakantieverhuur wel mogelijk is. Graag zou ik een deel van mijn appartement in de toekomst als studio kunnen verhuren. Is dit dan mogelijk of dienen hiervoor aanpassingen aan het RIO en/of de basisakte of het reglement van mede-elgendom te gebeuren. Ter info: mijn appartement bestond bij de bouw ervan oorspronkelijk uit 2 appartementen. Mogelijks wil ik dit in de toekomst terug opsplitsen;*

Beslissing Algemene Vergadering:

De eigenaars worden verzocht eventuele voorstellen of opmerkingen m.b.t. het RIO aan de syndicus en eigenaars te bezorgen voor **31 augustus 2025**. Daarna zal de definitieve versie van het RIO worden opgemaakt door de syndicus.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

De syndicus zal alle eigenaars de definitieve versie van dlt RIO bezorgen. Indien u uw appartement, handelspand of winkel in de Residentie verhuurt, dan dient u een kopie van het reglement van interne orde mee te delen aan uw huurder. Zo wordt dit reglement ook aan hem tegenstelbaar. Minstens zult u in de huurovereenkomst een bepaling opnemen, waarin uw huurder erkent kennis te hebben genomen van het reglement van interne orde en waarbij hij zich ertoe verbindt dit reglement integraal na te leven. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

12. Bespreking en stemming beslissing van omtrent de overdekte inkomhal en het eventueel verplaatsen van de deur. Inspanningen doen om mogelijke overlast in de inkomhal maximaal te beperken

Notulen BAV 20/01/2025:

Beslissing Algemene Vergadering:

De eigenaars gaan unaniem principeel akkoord om de inkomhal (open gedeelte aan de straatzijde) af te sluiten door middel van een hek (volledig afgesloten tot bovenaan). De details van de uitvoering van dit hek dienen nog verder te worden uitgewerkt (hek dient rolstoel toegankelijk te zijn).

De inkomhal (open gedeelte aan straatzijde) zal na de openingsuren van afgesloten worden (hek zal automatisch sluiten). Er dient wel een mogelijkheid te zijn dat dit hek automatisch open staat tijdens de openingsuren. Er dienen ook afspraken te worden gemaakt in verband met het gebruik van deze inkomhal (geen vuilbakken, niet roken, niet als eetruimte gebruiken, etc.).

Eigenaar Nathalie Smet deelt mee dat dergelijke overlast immers het doel van deze inkomhal overstijgt.

Eigenaar vraagt na te denken over het verplaatsen van de inkomdeur handelspand naar de straatzijde.

Dit dient verder te worden uitgewerkt ter voorbereiding van de aanpassing van de statuten en het RIO.

Werd dit ondertussen verder uitgewerkt?

Beslissing Algemene Vergadering:

Dit zal op een volgende algemene vergadering verder besproken worden.

Overlast in de inkomhal is momenteel niet van toepassing.

Inspanningen doen om mogelijke overlast in de inkomhal maximaal te beperken: op te nemen in RIO.

13. Architect aanspreken voor het plaatsen van een personenlift

Notulen BAV 20/01/2025:

Eigenaar vraagt goedkeuring tot plaatsing van een personenlift in de gemeenschappelijke traphal.

Beslissing algemene vergadering:

De vergadering gaat unaniem principeel akkoord met het plaatsen van een personenlift of traplift. De investering en de kosten hiervoor zullen enkel worden gedragen door de eigenaars van de huidige appartementen B1 en B2 en niet door de eigenaar van het gelijkvloers handelspand. Dit dient verder te worden uitgewerkt/onderzocht (ook bouwtechnisch) en dient samen met de aangepaste statuten ter goedkeuring worden voorgelegd aan een volgende vergadering.

Werd dit ondertussen verder uitgewerkt?

*contacteerde
hierover reeds BLAF tussen 17-19 juni
2025*

Beslissing Algemene Vergadering:

Dit zal op een volgende algemene vergadering verder besproken worden.

14. Evaluatie contracten

Overzicht contracten:

- Brandverzekering: KBC
- Zichtrekening: Crelan
- Licentie Dobby: Zeron

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering formuleert geen opmerkingen inzake de huidige leveranciers.

Crelan heeft begin juni 2025 meegedeeld dat de bankkosten zullen stijgen naar 250 euro op jaarbasis + kosten verrichtingen (kost die momenteel ook reeds wordt aangerekend). De syndicus zal onderzoeken of er betere voorwaarden mogelijk zijn bij een andere bank. De syndicus vraagt akkoord om de zichtrekening te verplaatsen naar een andere bank.

Beslissing Algemene Vergadering

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

15. Vragen van eigenaars

a. Brievenbus an huisnummer 4 zal dichtgemaakt worden.

Brievenbus aan huisnummer 4 zal dichtgemaakt worden. Huisnummer 2 zal ook verwijderd worden.

b. Contactgegevens bewoners

Bij wijziging van bewoners van de appartementen dient dit telkens te worden doorgegeven aan de syndicus. De verantwoordelijkheid hiervoor rust wel bij de eigenaars. Bij noodgevallen dient de syndicus immers een lijst van de bewoners te kunnen doorgeven aan de hulpdiensten.

c. Vrijgave van privatieve mailadressen van de mede-eigenaars

De algemene vergadering verleent unaniem de goedkeuring om berichtgeving te doen en de mailadressen van iedere mede-eigenaar als bestemming publiek te maken. De mailadressen zullen bijgevolg door iedere mede-eigenaar zichtbaar zijn.

d. Plug-and-play zonnepanelen

Toestellen die rechtstreeks via een stekker elektriciteit op het distributienet plaatsen zoals stekkerzonnepanelen en batterijen, ook wel bekend als plug-and-play installaties, kunnen vanaf 17 april 2025 legaal worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Stekkerzonnepanelen zijn een eenvoudige en toegankelijke manier om zelf zonne-energie op te wekken. Maar wat betekent dit voor jou als mede-eigenaar in een VME? Wat zijn de regels en hoe ga je om met de mogelijke uitdagingen van plug-and-play installaties binnen je gebouw in mede-eigendom?

Wat zijn stekkerzonnepanelen?

Stekkerzonnepanelen zijn compacte zonnepanelen die je relatief makkelijk kunt installeren. Je kunt ze bijvoorbeeld op een muur, balkon, terras of plat dak plaatsen. Bevestiging van de panelen doe je best in de juiste hellingsgraad om een optimaal rendement te verzekeren en sowieso stevig verankerd zodat de panelen geen veiligheidsrisico vormen bij zware windstoten. Het systeem werkt eenvoudig door de panelen aan te sluiten op een stopcontact. Je kunt hiermee zelf energie opwekken en je eigen elektriciteit verbruiken, wat een manier is om je energiekosten te verlagen.

Naast zonnepanelen kunnen er nu ook batterijen worden toegevoegd, zodat je de opgewekte energie kunt opslaan voor later gebruik. Deze technologie maakt het makkelijker dan ooit om zonne-energie in je eigen huishouden in te zetten.

Waarom nu? Het nieuw wettelijk kader

Vanaf 17 april 2025 treedt er een nieuw wettelijk kader in werking voor stekkerzonnepanelen. Je mag sinds 17 maart 2025 deze panelen aankopen, maar je mag ze pas vanaf 17 april 2025 aan het elektriciteitsnet aansluiten. Er zijn nog enkele onduidelijkheden wat betreft de concrete toepassing.

In Vlaanderen raadt het VEKA (Vlaams Energie en Klimaat Agentschap) aan om, als extra veiligheidsbuffer, het maximumvermogen van de panelen te beperken tot 800 watt per huishouden, wat gelijkstaat aan ongeveer twee panelen per huishouden. Er wordt hier verwacht dat, net zoals bij onze buurlanden, de federale overheidsdienst Economie regels zal voorzien in het Algemeen reglement op de Elektrische Installaties (AREI) om het maximumvermogen te beperken.

Het is ook niet zo dat je om het even welke stekkerzonnepanelen kan installeren. Zo dienen ze op de goedgekeurde lijst van Synergid te staan en voorzien te zijn van een CE-label.

Registratie van stekkerzonnepanelen

Vlaanderen heeft voorlopig beslist dat de registratie van de stekkerzonnepanelen bij Fluvius niet verplicht is voor mensen met een digitale meter. Gezinnen met een analoge meter moeten de stekkerzonnepanelen of -batterijen wel aanmelden bij Fluvius. Uiterlijk drie maanden later zal Fluvius een digitale meter komen installeren.

Stekkerzonnepanelen in een VME

Als je overweegt om stekkerzonnepanelen te plaatsen, zijn er een aantal zaken waarmee je rekening moet houden, vooral als je in een mede-eigendom woont.

Melding aan de syndicus

Het is belangrijk om te weten dat je als mede-eigenaar de syndicus voorafgaand moet informeren over je plannen om stekkerzonnepanelen te installeren. In mede-eigendom gelden immers bepaalde regels van uniformiteit met betrekking tot stijl en uitzicht. Een collectieve aanpak is dan ook sowieso aangewezen.

Veiligheid en brandrisico's

Hoewel stekkerzonnepanelen relatief eenvoudig te installeren zijn, kunnen ze verschillende veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Bepaalde niet-gecertificeerde en dus niet AREI-conforme (of voluit Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) panelen kunnen bijvoorbeeld niet automatisch uitgeschakeld worden bij een stroomonderbreking, wat het risico op elektrocutie verhoogt. Zo kan de bestaande bekabeling van het gebouw een limiet vormen voor de hoeveelheid stroom die kan circuleren en niet correct aangesloten toestellen kunnen zorgen voor een overbelasting. Dit alles kan een niet onbelangrijke technische als praktische uitdaging vormen voor bepaalde gebouwen, gezien soms een uitbreiding of aanpassing van de bestaande bekabeling noodzakelijk kan zijn. Naast voornoemde factoren is het ook zeer belangrijk dat de panelen goed verankerd zijn om te voorkomen dat ze loskomen bij zware windstoten.

Goedkeuring van de Algemene Vergadering

Omdat de installatie van stekkerzonnepanelen een invloed heeft op de stijl en uitzicht en de veiligheid van het gebouw, kan je als mede-eigenaar niet zomaar zo'n panelen aanbrengen. Dergelijke zaken zijn namelijk geregeld in de statuten van de VME.

Het is dus belangrijk dat er hieromtrent een beslissing wordt genomen tijdens een algemene vergadering van de mede-eigenaars. De installatie van de stekkerzonnepanelen moet je dus vooraf doorgeven aan de syndicus zodat dit als een agendapunt op een algemene vergadering kan worden geagendeerd.

Dit betekent dat je dus eigenlijk moet wachten op een goedkeuring van de algemene vergadering voordat je begint met de plaatsing van dergelijke installaties wanneer deze een impact hebben op de stijl en uitzicht van het gebouw (of gemeenschappelijke delen betreffen). Wachten op de jaarlijkse algemene vergadering hoeft

mogelijks niet maar dan moet je bereid zijn de extra-kosten van een BAV (of voluit een Bijzonder Algemene Vergadering) te financieren.

Er moet ook onderzocht worden of het Reglement van Intern Orde (afgekort RIO) of de statuten van het gebouw desgevallend dienen te worden aangepast om de plaatsing van stekkerzonnepanelen enerzijds mogelijk te maken en anderzijds regels vast te leggen om een wildgroei aan stekkerzonnepanelen in alle kleuren, maten, modellen en aangehecht op verschillende plaatsen en manieren te voorkomen.

Regionale regels

In sommige steden of gemeenten kan het gemeentebestuur eisen stellen aan de installatie van stekkerzonnepanelen, onder meer wanneer het gaat om de zichtbaarheid van de panelen aan de straatzijde. Het is belangrijk om na te gaan of je stad of gemeente beperkingen of mogelijks zelfs een verbod oplegt voor de plaatsing van stekkerzonnepanelen. Hiervoor kan de VME rekenen op de bijstand van de syndicus.

Verzekering

Je moet ook aftoetsen of jouw verzekering deze installaties verzekert. De installatie van zonnepanelen kan invloed hebben op de verzekering van het gebouw en jouw persoonlijke verzekering inboedel. Het is belangrijk om bij jouw verzekeraar te informeren naar de verleende dekkingen en over wat er gebeurt bij eventuele schade door de stekkerzonnepanelen en/of jouw huidige inboedelverzekering derhalve voldoende dekking biedt.

Wat kan je nu doen?

Hoewel de stekkerzonnepanelen interessant lijken, is het belangrijk om niet te snel in actie te komen. We raden aan om aankopen uit te stellen en alvast te wachten tot de officiële gebruiksdatum van 17 april 2025, omdat er nog onzekerheden zijn over de praktische uitvoering en de details van de wetgeving.

Daarnaast is het belangrijk sowieso te wachten op een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit is de enige manier om ervoor te zorgen dat de installatie van zonnepanelen in lijn is met de regels van zowel de bindende regels binnen een VME als de regelgeving binnen de gemeente.

Er spelen derhalve meerdere factoren die ervoor zorgen dat het opportuun is de aankoop nog even uit te stellen tot er zekerheid is op wetgevend vlak en er een duidelijk standpunt werd ingenomen door de algemene vergadering (met betrekking tot stijl en uitzicht) én de gemeentelijke administratie.

Conclusie

Stekkerzonnepanelen bieden een eenvoudige manier om zelf zonne-energie op te wekken, maar ze brengen ook een aantal overwegingen met zich mee, vooral binnen een VME. Zorg ervoor dat je de syndicus tijdig informeert en dat er een akkoord is van de algemene vergadering voordat je de panelen aankoopt en al zeker voordat je deze installeert. Houdt ook rekening met de veiligheid en informeer u grondig omtrent de mogelijke verzekeringskwesties.

Wensen de eigenaars hierover een beslissing te nemen tijdens de volgende algemene vergadering?

Beslissing algemene vergadering:

De vergadering beslist plug and play zonnepanelen en batterijen momenteel te verbieden. Dit zal worden opgenomen in het RIO.

16. Werkkapitaal boekjaar 2025-2026

a. Begroting

Tijdens elke jaarlijkse Algemene Vergadering leggen wij een begroting voor met een overzicht van de te verwachten kosten voor het volgende boekjaar. Op basis van deze begroting, en volgens beslissing van de mede-eigenaars, worden de provisies door ons opgevraagd.

Deze provisies worden door de eigenaars gestort op een rekening die steeds eigendom blijft van de Residentie. Elke Residentie heeft zijn eigen rekeningnummer. Via dit rekeningnummer zorgen wij voor de betaling van alle leveranciers.

Wij zorgen na afsluiting van elk boekjaar voor een duidelijke afrekening voor ledere eigenaar.

We ramen het totaal voor de algemene onkosten op € 4.289,28 voor het boekjaar 2025-2026 (detail, zie begroting in bijlage).

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

b. Bepalen provisies

De opvraging gebeurt steeds éénmaal per jaar. Men heeft 15 dagen om de opvraging te voldoen.

De provisie-opvragingen gebeuren op basis van de hierboven goedgekeurde begroting, volgens aandelen.

Beslissing Algemene Vergadering: De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

c. Procedures wanbetalers

Iedere eigenaar wordt verzocht de provisies tijdig te betalen om de goede werking van de VME niet in het gedrang te brengen.

Bij niet betaling of laattijdige betaling van de provisies zal de nalatige eigenaar gesanctioneerd worden:

- 1ste gewone aanmaning: 10,00 euro
- 2de aanmaning aangetekend: 25,00 euro
- 3de aanmaning via raadsman: 100,00 euro plus kosten raadsman

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

17. Bespreking en stemming omtrent reservekapitaal boekjaar 2025-2026: stemming omtrent eventuele opbouw reservekapitaal en bepalen bedrag

De nieuwe wet d.d. 18/06/2018 stelt dat 5% van het laatste kostentotaal jaarlijks dient te worden voorzien als spaarbeweging voor de residentie. Deze spaarinspanning dient op termijn de beslissing voor grote investeringswerken (gevelrenovaties, dakrenovaties, vernieuwing van installaties ...) te spreiden over verschillende jaren.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist unaniem momenteel geen reservekapitaal op te bouwen.

18. Bespreking en stemming tot onmiddellijke uitvoering van de beslissingen der algemene vergadering

Wet op mede-eigendom:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Beslissing Algemene Vergadering:

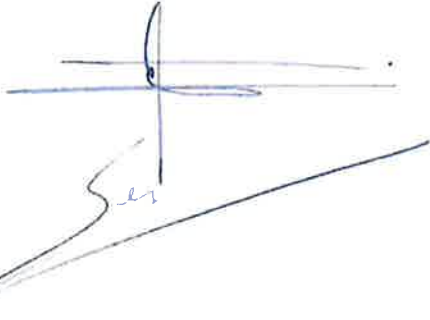
Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering unaniem, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen bij de vrederechter- af te moeten wachten.

19. Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter, secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars.

Er staan verder geen punten op de agenda van de Algemene Vergadering en deze wordt dan ook gesloten.

Deze notulen bestaande uit 10 bladzijden worden op het einde van de zitting en na lezing hieronder ondertekend door de voorzitter van de Algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Einde algemene vergadering: 18u01.

Naam	handtekening na lezing van de notulen
	
	



DBL

VME RESIDENTIE GUSTAAF SMET

Molenbergplein
9160 Lokeren
0464.386.213

AANWEZIGHEIDSLIJST
ALGEMENE VERGADERING van 23/06/2025

Aanwezig	Afwezig	Volmacht	Handtekening
Aandeel: 500 ☒	Kavel(s): Winkel GLV ☐	Naam volmachtdrager: ☐	
Aandeel: 225 ☒	Kavel(s): APP B1 ☐	Naam volmachtdrager: ☒	
Aandeel: 275 ☒	Kavel(s): APP B2 ☐	Naam volmachtdrager: ☒	

Totaal aandelen: 1000

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars :3..... op een totaal van 3

Aantal aanwezige aandelen :1000..... op een totaal van 1000

Aantal panden = 3

Aantal aanwezige stemhoudende mede-eigenaars2.....

Handtekening voor akkoord

Voor echt verklaard door de syndicus,
Handtekening voor akkoord



DBL

Notulen Bijzondere Algemene Vergadering
Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Gustaaf Smet,
Molenbergplein 2, 9160 Lokeren
d.d. 20/01/2025

KBO: 0464.386.213

1. Teken en aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars van Residentie Gustaaf Smet en laat de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars de aanwezigheidslijst tekenen.

Bij aanvangsuur van de vergadering telt de syndicus:
3 op 3 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
1.000 op 1.000^{sten} zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het vereiste quorum om te kunnen vergaderen bedraagt $1/2^e + 1$ (aantal eigenaars), $1/2^e$ (aandelen).
Aan beide quora dient zowel in aantal aanwezigen als in aantal aandelen te zijn voldaan.

Voor beide quora is de vereiste meerderheid voldaan. Er kan dus geldig vergaderd worden.
*Zie bijlage 1 aanwezigheidslijst

2. Verkiezing voorzitter van deze Algemene Vergadering (moet mede-eigenaar zijn)

De voorzitter heeft als taak:

- Het leiden van de algemene vergadering en zorgen voor een goed verloop
- Controle houden op correcte notulering van de beslissingen van de AV
- Ondertekenen van de notulen samen met de secretaris

Voorstel: !

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

3. Verkiezing secretaris van deze Algemene Vergadering

De secretaris heeft als taak de gemaakte beslissingen schriftelijk te notuleren, eventuele stemformulieren inzake beslissingen op te maken, stemmen op te nemen en het verslag te verspreiden aan alle mede-eigenaars.
Voorstel om syndicus tot secretaris aan te stellen.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat unaniem akkoord om de syndicus DBL Beheer als secretaris aan te stellen.

4. Definitieve regeling van de facturen uit het verleden

Dit werd ondertussen betaald op rekening van de VME door ,

Ontvangen betalingen:

RESIDENTIE GUSTAAF SMET Zichtrekening
BE38 1030 8225 6472

Bedrag: **+2.358,10 EUR**

Uitgevoerd op: **12 dec 2024**

Valutadatum: **12 dec 2024**

Tegenpartij: **DBL Maintenance BV**

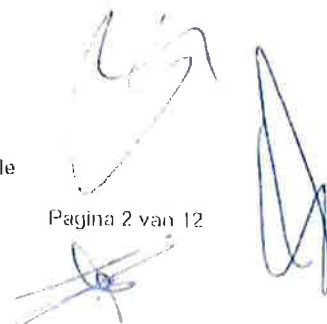
DBL Maintenance BV

DBL Maintenance BV

Omschrijving: **CF MAIL DD 07/11/24 VERREKENING
GEVELWERKEN EN EXTRA INTREST**

Boekingsreferte: **C4L12XKYTM1EZLI6**

Type verrichting: **Instantbetaling in uw voordeel**

Handwritten signature and a circular stamp with a cross inside, located at the bottom right of the page.



crelan

RESIDENTIE GUSTAAF SMET Zichtrekening

BE38 1030 8225 6472

Bedrag: +550,00 EUR

Uitgevoerd op: **12 dec 2024**

Valutadatum: 12 dec 2024

Tegenpartij: **N**

Omschrijving: CF MAIL DD 07/11/24 VERREKENING BRANDPOLIS EN EXTRA INTREST

Boekingsreferte: **C4L12XKYTM6EZL17**

Type verrichting: **Instantbetaling in uw voordeel**

De terugbetaling naar eigenaar : werd momenteel nog niet uitgevoerd. Dit zal worden verrekend met het openstaand saldo van deze eigenaar.

5. Verduidelijking van de plannen m.b.t. nieuwe sanitaire leidingen, waarbij gespecificeerd wordt dat het installeren van een lift en/of bijkomende afvoer in de gemeenschappelijke delen hierdoor niet bemoeilijkt, noch uitgesloten worden.

Beslissing vonnis vrederechter (vonnis zal worden toegevoegd aan de notulen):

Pagina 3 van 12 .

Beslissing

De vrederechter:

Bekrachtigt het akkoord van partijen en voor zoveel als nodig :

Verleent akte aan partijen van volgend akkoord :

- de beslissing van de **Jaarlijkse Algemene Vergadering Vereniging van Mede-eigenaars** van de residentie Gustaaf Smet, Molenplein 2, 9160 Lokeren dd. 01/07/2024 meer bepaald "agendapunt 8" betreft een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering die elseres een persoonlijk nadeel oplevert en daarom mag gewijzigd worden, conform de bepalingen van art. 3.92. §3 Nieuw Burgerlijk wetboek.

- Verweerster verleent aan eiseres de toestemming om op grond van artikel 3.92. §5, 2' lid van het Nieuw Burgerlijk Wetboek de nodige werken op eigen kosten te mogen uitvoeren

- Verweerster verleent aan elseres toestemming de gevraagde werken uit te voeren, namelijk het voorzien van nieuwe afvoerleidingen en afvoerleidingen, waarbij de vloer dient opgebroken te worden conform de toegevoegde plannen

- bij gebreke hiervan wordt eiseres gemachtigd dit in de plaats van verweerster te doen op kosten van verweerster, waarbij een dwangsom voorzien wordt van 1000 euro per dag dat verweerster de werken niet toelaat.

Eiseres draagt haar eigen kosten van dagvaarding en rolrecht en doet afstand van haar vordering tot betalen van een rechtsplegingsvergoeding.

De vrederechter veroordeelt VZW Alderande, met KBO-nummer 0431893389, tot betaling van het rolrecht van € 50,00.

Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 14 januari 2025 van het vrederecht van het kanton Lokeren, door vrederechter Dominique De Bruyne, bijgestaan door griffier Annick Wicke.

De nieuwe sanitaire leidingen dewelke door zullen geplaatst worden mogen het installeren van een personenlift en/of bijkomende afvoer in de gemeenschappelijke delen van de traphal hierdoor niet bemoeilijken, nog uitsluiten. Ook de stabiliteit van de ondergrond van de ruimte waar de personenlift zal geplaatst worden mag hierdoor niet aangetast worden.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

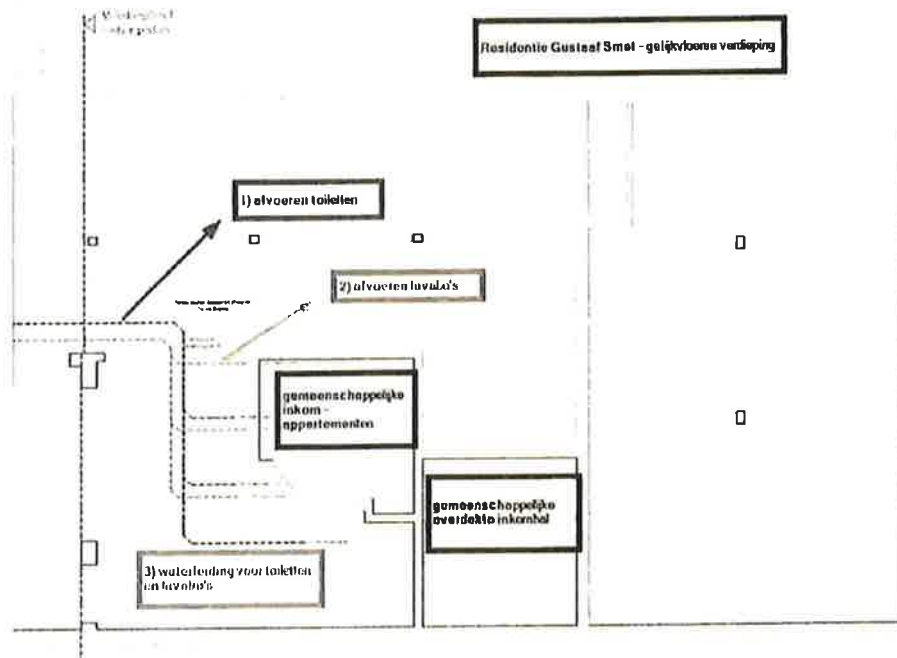
Eigenaar

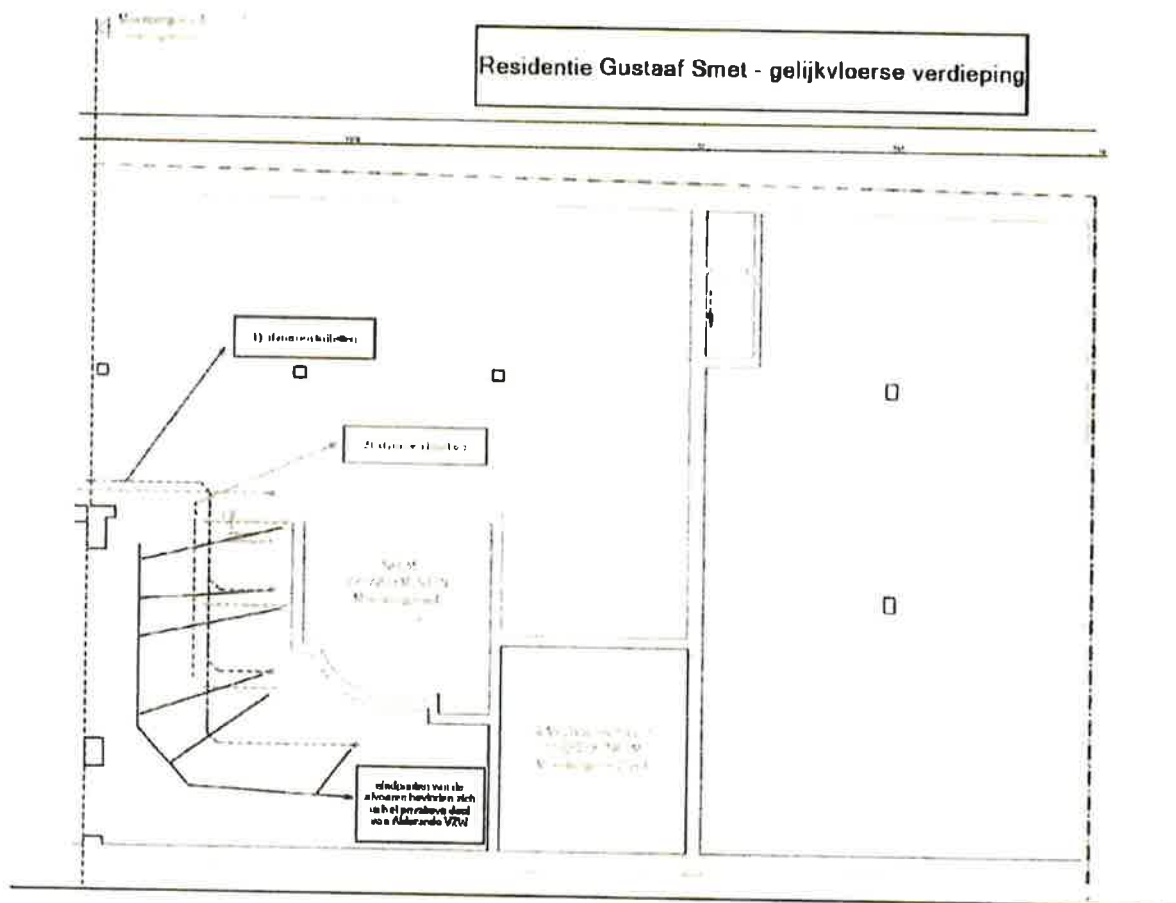
wenst onderstaande verduidelijking toe te voegen:

Ik zou ook graag de volgende kanttekening maken bij punt 8 en het vonnis van de Vrederechter, namelijk dat de zinsnede in haar vonnis "bedrieglijk, onrechtmatig of onregelmatig" (juridisch jargon) genuanceerd dient te worden gelet op de gehele context, zoals toegelicht ter zitting van 20241217. Meer bepaald het feit dat pas na het overleg tussen het bestuur van de VZW en mezelf op 30/10/2024, correcte en duidelijkere plannen werden overgemaakt. Dit is te zien in het verschil in plannen overgemaakt per mail op 18/06/2024 (en die op papier getoond op de AV van 01/07/2024 die voor mij onduidelijkheid schepten). Pas op 07/11/2024 werden duidelijkere plannen overgemaakt en toen bleek er al gedagvaard te zijn door de VZW. In bijlage de verschillen die ik graag bij de notulen gevoegd zie.

19-01-2025, 14:17

E-mail - Nathalie Smet - Outlook





Eigenaar: ... vraagt goedkeuring tot plaatsing van een personenlift in de gemeenschappelijke traphal.

Beslissing algemene vergadering:

De vergadering gaat unaniem principieel akkoord met het plaatsen van een personenlift of traplift. De investering en de kosten hiervoor zullen enkel worden gedragen door de eigenaars van de huidige appartementen B1 en B2 en niet door de eigenaar van het gelijkvloers handelspand. Dit dient verder te worden uitgewerkt/onderzocht (ook bouwtechnisch) en dient samen met de aangepaste statuten ter goedkeuring worden voorgelegd aan een volgende vergadering.

6. Bespreking en stemming omtrent voorstel van aangepaste statuten

Zoals reeds meegedeeld dienen de statuten enkel te worden gecoördineerd naar de wet van 2 juni 2010, zie uitleg hieronder:

"De statuten van een vereniging van mede-eigenaars bestaan enerzijds uit de basisakte van het gebouw en anderzijds uit een reglement van mede-eigendom. Naast deze documenten kan een vereniging van mede-eigenaars er ook voor opteren om een reglement van inwendige orde op te stellen.

De nieuwe wet van 2 juni 2010 tracht de kosten voor de coördinatie te beperken. Een aanpassing kan onderhands geschieden op voorwaarde dat er enkel een aanpassing van het reglement van mede-eigendom noodzakelijk is. Zodra er echter ook een wijziging noodzakelijk is van de basisakte (omdat ook dit document tegenstrijdige bepalingen aan de wet van 2 juni 2010 bevat) dient de aanpassing toch via een authentieke akte te gebeuren. Deze akte dient dan te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor op naam van de vereniging van mede-eigenaars en niet langer op naam van elke individuele mede-eigenaar. Een wijziging van het reglement van inwendige orde kan altijd onderhands.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat alle bepalingen van de nieuwe wet van 2 juni 2010 hoe dan ook van dwingend recht zijn en derhalve sinds de inwerkingtreding op 1 september 2010 van rechtswege van toepassing zijn, dit ongeacht of de statuten voor uw gebouwencomplex reeds werden aangepast."

Daarna is er recent ook een verplichting gekomen om een Reglement van Interne orde op te stellen per VME. Dit kan via onderhandse akte worden uitgevoerd en staat los van de statuten. Zie uitleg hieronder:

"De statuten van een mede-eigendom omvatten drie delen: de basisakte, het reglement van mede-eigendom en (tot en met 31 december 2018) eventueel het huishoudelijk reglement of het reglement van interne orde.

De basisakte omvat de beschrijving van het onroerend goed, hoe dit opgedeeld is in privatieve en gemeenschappelijke delen en hoeveel aandelen er aan elk der privatieven toegekend worden; het reglement van mede-eigendom omvatte tot en met 31 december 2018 bepalingen m.b.t. rechten en plichten van de mede-eigenaars op de privatieve en de gemene delen, de bepalingen inzake de organen en de werking van de mede-eigendom (syndicus, algemene vergadering, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen) en de regels i.v.m. de verdeling van de kosten binnen de mede-eigendom.

Het (niet verplichte) huishoudelijk reglement of reglement van interne orde bevatte tot en met 31 december 2018 de woon- en leefregels in de mede-eigendom. Basisakte en reglement van mede-eigendom zijn verplicht en dienen notarieel te worden verleden; reglement van interne orde kan onderhands opgemaakt worden.

***Wat verandert er met de nieuwe wet?** Wat de basisakte betreft verandert er niets. Het reglement van mede-eigendom wordt afgeslankt; voortaan bevat het alleen de rechten en plichten van de mede-eigenaars op privatieve en gemene delen en de verdeelsleutels van de kosten. Alles wat betreft de organen en de werking van de mede-eigendom wordt overgeheveld naar het reglement van interne orde, welk verplicht moet worden opgesteld in elke mede-eigendom.*

Tot voor kort was er geen verplichting om een reglement van interne orde te hebben in een mede-eigendom. Vanaf 1 januari 2019 dus wel; elke mede-eigendom moet verplicht een reglement van interne orde laten opstellen.

Vanaf 1 januari 2019 moet het reglement van interne orde bevatten: de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is. Voorts ook de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen. Tenslotte ook de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Opmerkelijk: er is geen enkele wettelijke verplichting om ook woon- en leefregels op te nemen in het reglement van interne orde. Dit mag uiteraard wel toegevoegd worden.

Alleen de woon- en leefregels en de wettelijke bepalingen inzake de organen en de werking van de mede-eigendom horen thuis in het reglement van interne orde. Andere zaken, die bijvoorbeeld beperkingen inhouden op het gebruik van de privatieven of specifieke rechten toekennen, horen thuis in het reglement van mede-eigendom."

We laten dit RIO meestal op maken via

advocatenkantoor, kostprijs:

Vult de syndicus alle parameters zelf aan, dan betaalt u 185,00 EUR excl. BTW, hetzij **223,85 EUR** incl. BTW + kosten werk syndicus voor het verwerken hiervan (40 euro excl. btw per uur volgens huidige syndicusovereenkomst).

Het ontwerp RIO kunnen we dus mits goedkeuring van deze BAV reeds laten opmaken. Kost voor coördinatie van de statuten wordt best gecombineerd met uitvoeren van de gewenste aanpassingen aan deze statuten.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat unaniem akkoord een ontwerp RIO te laten opmaken door De eigenaars worden gevraagd voorstellen in verband met dit RIO door te sturen naar de syndicus ten laatste tegen eind februari 2025. Dit ontwerp RIO zal daarna worden doorgestuurd naar alle eigenaars ter goedkeuring.

Het voorstel aanpassing van de statuten dient nog verder te worden uitgewerkt (zie ook agendapunt 7).
en :ullen elk een voorstel aanpassing statuten laten opmaken door hun notaris, ten laatste tegen eind april 2025. Dit zal zodra mogelijk via een schriftelijke stemming ter goedkeuring worden voorgelegd in samenspraak met de notarissen. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

heeft momenteel geen intentie om een derde bouwlaag te voorzien. In de toekomst kan dit eventueel wel voorzien worden. kan op vandaag niet beslissen omtrent eventueel akkoord om een derde bouwlaag te voorzien zolang er geen concrete plannen zijn m.b.t. het ontwerp van deze derde bouwlaag.

Vraag van eigenaar :

Ik had ondertussen ook een gesprek met de notaris waarover ik sprak, en ik zou het maandag dan ook graag nog hebben over erfdienstbaarheden die in de nieuwe statuten zouden moeten worden vermeld, gelet op de functionele verbondenheid tussen de 2 kadastrale percelen (1100k en 1099m in mede-eigendom).

Dit dient verder te worden uitgewerkt naar aanleiding van de aanpassing van de statuten.

7. Voorstel/offerte tot het afsluiten van de inkomhal

Offerte



Metalux bv
Waaslandlaan 8
9160 Lokeren
BTW BE 0119 305 819

OFFERTE

Smet
Molenbergplein 4
9160 Lokeren

Offerte

Datum 12 januari 2025

	Omschrijving	Bedrag
breedte cm	Dubbel opendraaiende poort op maat	
op maat	Model kader 6x4cm met schuine willekeurige buizen 2x2cm	€ 2985,00
geplante hoogte	incl. grondgrendels ø 16mm	
150	Asymmetrisch - links klein deel +- 120cm	
	2x scharnierlat met muurbevestiging	€ 288,00
	Ingebouwde rvs electromagneet met beweegbare tegenplaat	€ 584,00
	met gelijkstroomvoeding en tijdrelais	
	Codeklavier met ingebouwde badgelezer + 2 sleutelbadges	€ 342,00
	Watervaste drukknop op binnenzijde	€ 52,00



395,00 € *Optioneel: meerprijs alternatief model*
Kader met horizontale buizen 3x3cm - 3 cm tussnafstand



TOTAAL (excl. BTW) € 4.231,00

Alles gestraald, gemetalliseerd en gepoederlakt in RAL-kleur naar keuze

leveringstermijn te bespreken



www.metalux.be

Metalux bv
Waaslandlaan 8
9160 Lokeren
tel 09 343 46 10

Contactpersoon
Methias Meess
gem 0476 69 31 73
info@metalux.be

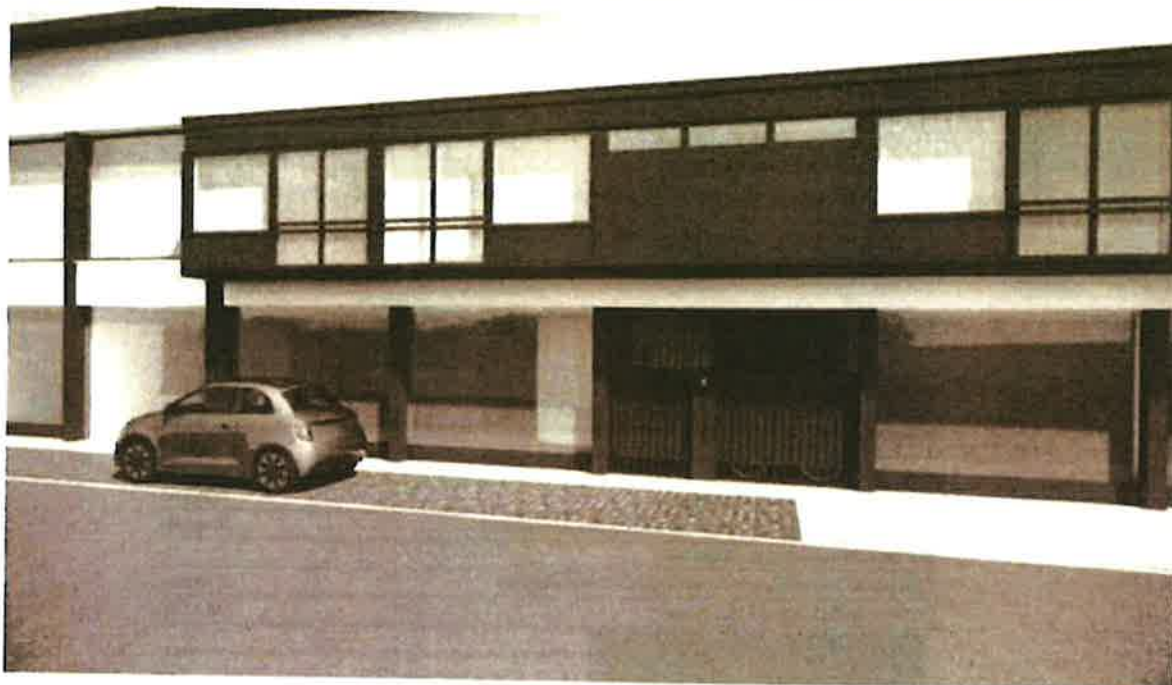
Bank
IBAN
BIC

Betalingsgegevens
Bank van België
BE93 8431 0863 3767
J.V.B.A. BE22

DBL Maintenance BV | Oude Vest 121 - 9200 Dendermonde
T. +32(0)52/896484 | info@dblbeheer.be
Erkend vastgoedmakelaar BIV 507880 | BTW BE 0839.698.712

Pagina 9 van 12

Eigenaar _____ met vraagt een nieuwe aangepaste offerte op bij _____ volgens onderstaand ontwerp:



Beslissing Algemene Vergadering:

De elgenaaars gaan unaniem principeel akkoord om de inkomhal (open gedeelte aan de straatzijde) af te sluiten door middel van een hek (volledig afgesloten tot bovenaan). De details van de uitvoering van dit hek dienen nog verder te worden uitgewerkt (hek dient rolstoel toegankelijk te zijn).

De inkomhal (open gedeelte aan straatzijde) zal na de openingsuren van _____ afgesloten worden (hek zal automatisch sluiten). Er dient wel een mogelijkheid te zijn dat dit hek automatisch open staat tijdens de openingsuren van _____. Er dienen ook afspraken te worden gemaakt in verband met het gebruik van deze inkomhal (geen vuilbakken, niet roken, niet als eetruimte gebruiken, etc.).

Eigenaar _____ deelt mee dat dergelijke overlast immers het doel van deze inkomhal overstijgt.

Eigenaar _____ vraagt _____ na te denken over het verplaatsen van de inkomdeur handelspand naar de straatzijde.

Dit dient verder te worden uitgewerkt ter voorbereiding van de aanpassing van de statuten en het RIO.

8. Inspanningen doen om mogelijke overlast in de inkomhal maximaal te beperken

Zie agendapunt 7.

9. Variapunt: plaatsbeschrijving voor start van de werken. Aangezien dit ook in de gemeenschappelijke delen en appartementen dient te gebeuren vermoeden wij dat dit via VME kan geagendeerd en afgesproken worden.

Eigenaar / : zal het nodige doen om een plaatsbeschrijving voor de start van de werken te laten uitvoeren. Voor deze plaatsbeschrijving mogen de eigenaars ook een bouwexpert uitnodigen (op kosten van deze eigenaar zelf).

De stabiliteitsstudie voor het gebouw van werd reeds bezorgd.

Stabiliteitsstudie en studie branddeskundige werd niet bezorgd voor het perceel in mede-eigendom. Er dient een bewijs te worden bezorgd dat de firma die de stabiliteitsstudie heeft uitgevoerd voldoende verzekerd is.

Er wordt bevestigd dat er geen stabiliteitsstudie en studie brandpreventie besteld werden door voor het gebouw in mede-eigendom, waar geen verbouwingswerken gepland zijn.

, al toelichting vragen in verband met deze stabiliteitsstudie. Er zal gevraagd worden of de stabiliteit van het gebouw in mede-eigendom ook werd onderzocht. zal het antwoord via mail doorsturen zodra beschikbaar. Indien de stabiliteit van het gebouw in mede-eigendom nog niet werd onderzocht, gaan de eigenaars unaniem akkoord de opdracht van deze firma verder uit te breiden zodat ook de stabiliteit van dit gebouw in mede-eigendom zal gecontroleerd worden. De kosten voor deze extra studie zullen worden betaald vanuit rekening van de VME (kost eerst nog ter goedkeuring via mail naar alle eigenaars door te sturen).

10. Vragen van eigenaars

- Aan de inkomhal mag enkel nog huisnummer 4 vermeld worden (huisnummer 2 te verwijderen).

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee akkoord.

- De eigenaars gaan akkoord dat het huisnummer van de VME wordt gewijzigd naar huisnummer 4, dit dient ook te worden opgenomen in de aangepaste statuten (later ook te wijzigen op KBO).

11. Bespreking en stemming tot onmiddellijke uitvoering van de beslissingen der algemene vergadering

Wet op mede-eigendom:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Beslissing Algemene Vergadering:

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering unaniem, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen bij de vrederechter- af te moeten wachten.

12. Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter, secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars.

Er staan verder geen punten op de agenda van de Algemene Vergadering en deze wordt dan ook gesloten.

Deze notulen bestaande uit 12 bladzijden worden op het einde van de zitting en na lezing hieronder ondertekend door de voorzitter van de Algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Naam

handtekening na lezing van de notulen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be "Stijn Hoof" and several other scribbles and initials.

Handwritten signature or mark in blue ink.



VME RESIDENTIE GUSTAAF SMET
 Molenbergplein
 9160 Lokeren
 0464.386.213

AANWEZIGHEIDSLIJST
ALGEMENE VERGADERING van 20/01/2025

Aanwezig	Afwezig	Volmacht	Handtekening
Aandeel: 500 ☒	Kavel(s): Winkel GLV ☒	Naam volmachtdrager: L ☒	
Aandeel: 225 ☒	Kavel(s): APP B1 ☒	Naam volmachtdrager: i ☒	
Aandeel: 275 ☒	Kavel(s): APP B2 ☒	Naam volmachtdrager: ☐	

Totaal aandelen: 1000

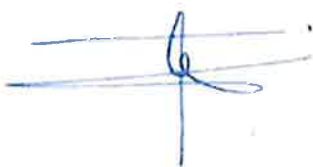
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars : 3 op een totaal van 3

Aantal aanwezige aandelen : 1.000 op een totaal van 1000

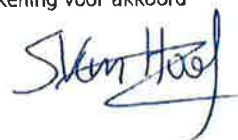
Aantal panden = 3

Aantal aanwezige stemhoudende mede-eigenaars : 2

Handtekening voor akkoord




Voor echt verklaard door de syndicus,
 Handtekening voor akkoord





Notulen Jaarlijkse Algemene Vergadering
Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Gustaaf Smet,
Molenbergplein 2 te 9160 Lokeren
d.d. 01/07/2024

KBO: 0784.466.120

1. Teken en aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars van Residentie Gustaaf Smet en laat de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars de aanwezigheidslijst tekenen.

Bij aanvangsuur van de vergadering telt de syndicus:
3 op 3 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
1.000 op 1.000^{sten} zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het vereiste quorum om te kunnen vergaderen bedraagt $1/2^e + 1$ (aantal eigenaars), $1/2^e$ (aandelen).
Aan beide quora dient zowel in aantal aanwezigen als in aantal aandelen te zijn voldaan.

Voor beide quora is de vereiste meerderheid voldaan. Er kan dus geldig vergaderd worden.
*Zie bijlage 1 aanwezigheidslijst

2. Verkiezing voorzitter van deze Algemene Vergadering (moet mede-eigenaar zijn)

De voorzitter heeft als taak:

- Het leiden van de algemene vergadering en zorgen voor een goed verloop
- Controle houden op correcte notulering van de beslissingen van de AV
- Ondertekenen van de notulen samen met de secretaris

Voorstel: Mevr.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

3. Verkiezing secretaris van deze Algemene Vergadering

De secretaris heeft als taak de gemaakte beslissingen schriftelijk te notuleren, eventuele stemformulieren inzake beslissingen op te maken, stemmen op te nemen en het verslag te verspreiden aan alle mede-eigenaars.
Voorstel om syndicus tot secretaris aan te stellen.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat unaniem akkoord om de syndicus DBL Beheer als secretaris aan te stellen.

4. Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris boekjaar 2023-2024

De boekhouding boekjaar 2023-2024 werd gecontroleerd door Mevr. : , die uitleg heeft bekomen aan de gestelde vragen en inzage heeft gehad in de facturen.

De boekhouding boekjaar 2023-2024 werd door Mevr. goed bevonden. De rekencommissaris adviseert de algemene vergadering dan ook om de boekhouding voor boekjaar 2023-2024 goed te keuren.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering gaat unaniem akkoord met het verslag van Mevr. ! voor het boekjaar 2023-2024.

5. Goedkeuring en kwijting boekhouding en balans boekjaar 2023-2024

De syndicus overloopt de kostenlijst en beantwoordt de vragen hieromtrent.

Het totaal aan kosten voor boekjaar 2023-2024 bedraagt € 2.013,20

Beslissing Algemene Vergadering:

De boekhouding en balans boekjaar 2023-2024 wordt unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering verleent bijgevolg unaniem kwijting m.b.t. de boekhouding boekjaar 2023-2024.

6. Kwijting aan syndicus en rekencommissaris boekjaar 2023-2024

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit men dat de bestuursorganen syndicus, voorzitter en rekencommissaris hun taak naar behoren hebben vervuld en dat ze bijgevolg kunnen worden ontslaan uit hun verantwoordelijkheid voor het boekjaar 2023-2024.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus, voorzitter en rekencommissaris voor het boekjaar 2023-2024.

7. Verkiezing rekencommissaris boekjaar 2024-2025 en bepalen van taak

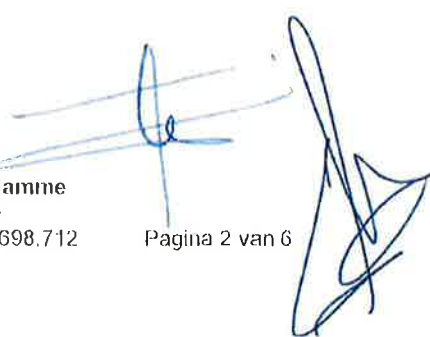
Voorafgaand aan de Algemene Vergadering zal de rekencommissaris nazicht en goedkeuring van de rekeningen doen en verslag hiervan uitbrengen op de Algemene Vergadering.

De controle vindt normaal plaats na het einde van het boekjaar en voor de algemene vergadering.

De rekencommissaris dient op de algemene vergadering verslag uit te brengen over zijn controle. Dit mag zowel schriftelijk als mondeling zijn. De rekencommissaris kan dus de algemene vergadering adviseren om de afrekening goed of af te keuren. De eindbeslissing voor het goedkeuren ligt sowieso bij de algemene vergadering.

Kandidaat rekencommissaris: Mevr.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.



8. Agendapunten aangevraagd door eigenaar

Wij hebben graag dat de VME zicht uitspreekt over volgende ingreep die wij wensen uit te voeren:

- Wij wensen in ons deel van het gebouw 3 toiletten te installeren waar er nu geen zijn, en 1 toilet te verwijderen waar er nu wel 1 is.
- Hiervoor dienen we nieuwe afvoerleidingen en aanvoerleidingen te voorzien. En om dit te kunnen realiseren dient de vloer en grond open gebroken te worden.
Op de 3e bijlage is aangegeven waar we de vloer wensen open te breken.
De 1e en 2e bijlage illustreren onze vraag ook.
- Daarom de vraag aan de VME of daar een akkoord over gegeven kan worden. *over openbreken vloer-plaat.*
- Door deze ingreep zullen we de afvoerleidingen van al onze bestaande toiletten (huidige situatie) volledig ontkoppelen van het gemeenschappelijke buizenet. (=> het gemeenschappelijke buizenet wordt ontlast)
- Het betreft een interieur-ingreep waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.
- Alle kosten om deze ingreep tot een goed einde te brengen zullen volledig gedragen worden door ,

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering gaat hiermee niet akkoord.

Tegenstemmen: 500 aandelen: (225 aandelen), : (275 aandelen).

Vraag: blijft de gemeenschappelijke afvoer bereikbaar via het gelijkvloers na uitvoering van deze werken?

9. Bespreking omtrent eventueel afsluiten van de gemeenschappelijke inkomhal (2/3)

Verslag AV 2023:

d. Gemeenschappelijke inkomhal

Eigenaar ' vraagt na te denken over een afsluiting van de gemeenschappelijke inkomhal, zoals reeds vorige AV aangehaald. Eigenaar Smet Nathalie zal hiervoor een voorstel bezorgen.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist dit voorlopig on hold te zetten. De overlast (o.a. de stoelen t.h.v. deze inkomhal) zijn nog steeds storend.

10. Evaluatie contracten

Overige contracten:

- Brandverzekering: KBC
- Zichtrekening: Crelan
- Licentie Dobby: Zeron

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering formuleert geen opmerkingen inzake de huidige leveranciers.

al nakijken wat er teveel werd betaald door de VME wat betreft de blokpolis voor het deel van het andere perceel. *en andere uitgevoerde werken.*

11. Werkkapitaal boekjaar 2024-2025

a. Begroting

Tijdens elke jaarlijkse Algemene Vergadering leggen wij een begroting voor met een overzicht van de te verwachten kosten voor het volgende boekjaar. Op basis van deze begroting, en volgens beslissing van de mede-eigenaars, worden de provisie door ons opgevraagd.

Deze provisie worden door de eigenaars gestort op een rekening die steeds eigendom blijft van de Residentie. Elke Residentie heeft zijn eigen rekeningnummer. Via dit rekeningnummer zorgen wij voor de betaling van alle leveranciers.

Wij zorgen na afsluiting van elk boekjaar voor een duidelijke afrekening voor iedere eigenaar.

We ramen het totaal voor de algemene onkosten op € 3.105,43 voor het boekjaar 2024-2025 (detail, zie begroting in bijlage).

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

b. Bepalen provisie

De opvraging gebeurt steeds éénmaal per jaar. Men heeft 15 dagen om de opvraging te voldoen.

De provisie-opvragingen gebeuren op basis van de hierboven goedgekeurde begroting, volgens aandelen.

Beslissing Algemene Vergadering: De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

c. Procedures wanbetalers

Iedere eigenaar wordt verzocht de provisie tijdig te betalen om de goede werking van de VME niet in het gedrang te brengen.

Bij niet betaling of laattijdige betaling van de provisie zal de nalatige eigenaar gesanctioneerd worden:

- 1ste gewone aanmaning: 10,00 euro
- 2de aanmaning aangetekend: 25,00 euro
- 3de aanmaning via raadsman: 100,00 euro plus kosten raadsman

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

12. Bespreking en stemming omtrent reservekapitaal boekjaar 2024-2025: stemming omtrent eventuele opbouw reservekapitaal en bepalen bedrag

De nieuwe wet d.d. 18/06/2018 stelt dat 5% van het laatste kostentotaal jaarlijks dient te worden voorzien als spaarbeweging voor de residentie. Deze spaarinspanning dient op termijn de beslissing voor grote investeringswerken (gevelrenovaties, dakrenovaties, vernieuwing van installaties ...) te spreiden over verschillende jaren.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist unaniem momenteel geen reservekapitaal op te bouwen.

13. Vragen van eigenaars

Vragen van eigenaar

- Overlast inham (rokers, afval, 3-wieler, kartonnen dozen) alsook door de gevelstoeltjes en -tafels en het geluid van wasmachine: voorstel Alderande?

Geluid wasmachine werd ondertussen opgelost. Overlast inham is er nog steeds.

- Terugbetaling door ' van de onverschuldigde betalingen in het verleden gedaan door documenten bij syndicus, geen berekening te maken zonder de betalingsbewijzen die lopen tot 2012;

Zie punt evaluatie leveranciers.

- Nieuwe blokverzekering perceel 1099M: offertes opvragen en duidelijkheid verschaffen omtrent de aansprakelijkheid gelet op het feit dat 1099M en 1100K gelijkvloers één geheel vormen;
- Installatie traplift of gewone lift;
- Stand van zaken "dringende" werken geurhinder;

De werken werden grotendeels afgerond, enkel nog schilderen + plint plaatsen.

Zodra de syndicus de factuur ontvangt zal hiervoor een bijzondere opvraging naar de eigenaars verzonden worden.

- Overleg plannen betreffende de burgerlijke aspecten van de mede-eigendom perceel 1099M (inherent verbonden met perceel 1100K) ondermeer (en onder voorbehoud van bijkomende aspecten):
 - Wijziging statuten mede-eigendom nodig m.b.t. onder andere:
 - Visueel aspect (teneinde het geheel te bewaren);
 - Tweede bouwlaag (wie heeft welke rechten);
 - Bestemming moet conform zijn;
 - Aanpak burenhinder bij bouwplannen door mede-eigenaar:
 - Plaatsbeschrijving nodig;
 - Uitdrukkelijke schriftelijke verantwoordelijkheid van bouwheer (en adviesbureau dat voldoende verzekerd is) m.b.t. stabiliteit en brandveiligheid
 - Vergoeding mogelijk maken bij burenhinder?
 - Overleg enkel minnelijk of via advocaten (geen derden)

De statuten dienen sowieso nog te worden aangepast naar de nieuwe wetgeving. Een wijziging van de statuten dient echter in zijn geheel te worden bekeken samen met de verbouwingswerken gepland door

De vragen van eigenaar Mevr. : bespreking.

: zullen worden doorgestuurd naar het bestuur van ter

door

14. Bespreking en stemming tot onmiddellijke uitvoering van de beslissingen der algemene vergadering

Wet op mede-eigendom:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering gaat hiermee niet akkoord.

Tegenstemmen:v (500 aandelen).

15. Varia

a. Contactgegevens bewoners

Bij wijziging van bewoners van de appartementen/huurders handelspand dient dit telkens te worden doorgegeven aan de syndicus. De verantwoordelijkheid hiervoor rust wel bij de eigenaars. Bij noodgevallen dient de syndicus immers een lijst van de bewoners te kunnen doorgeven aan de hulpdiensten.

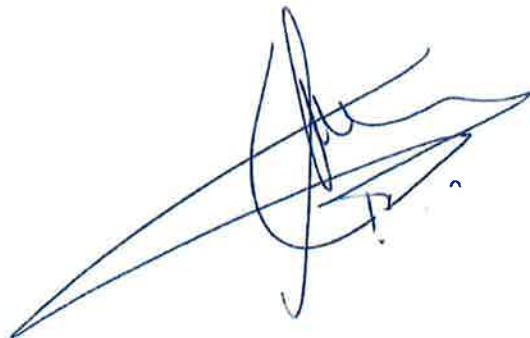
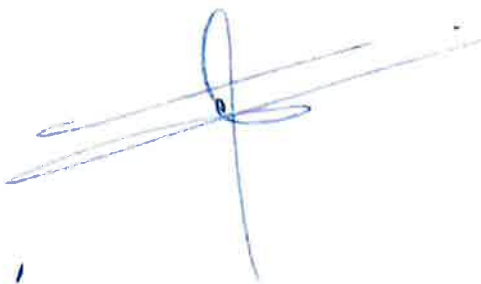
16. Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter, secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars.

Er staan verder geen punten op de agenda van de Algemene Vergadering en deze wordt dan ook gesloten.

Deze notulen bestaande uit 6 bladzijden worden op het einde van de zitting en na lezing hieronder ondertekend door de voorzitter van de Algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Naam

handtekening na lezing van de notulen



at
J V

S. Van Hoof
DBL Beheer

**VME RESIDENTIE GUSTAAF SMET**

Molenbergplein
9160 Lokeren
0464.386.213

AANWEZIGHEIDSLIJST
ALGEMENE VERGADERING van 01/07/2024

Aanwezig	Afwezig	Volmacht	Handtekening
Aandeel: 500 ☐	Kavel(s): Winkel GLV ☐	Naam volmachtdrager: ☒	
Aandeel: 225 ☐	Kavel(s): APP B1 ☐	Naam volmachtdrager: ☐	
Aandeel: 275 ☐	Kavel(s): APP B2 ☐	Naam volmachtdrager: ☐	

Totaal aandelen: 1000

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars : 3 op een totaal van 3

Aantal aanwezige aandelen : 1000 op een totaal van 1000

Aantal panden = 3

Aantal aanwezige stemhoudende mede-eigenaars 3

Handtekening voor akkoord

Voor echt verklaard door de syndicus,
Handtekening voor akkoord

Stijn Hoof
DBL



Notulen Jaarlijkse Algemene Vergadering
Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Gustaaf Smet
d.d. 19/12/2023

KBO: 0784.466.120

1. Teken en aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars van Residentie Gustaaf Smet en laat de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars de aanwezigheidslijst tekenen.

Bij aanvangsuur van de vergadering telt de syndicus:
3 op 3 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
1.000 op 1.000^{ste}n zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het vereiste quorum om te kunnen vergaderen bedraagt $1/2^e + 1$ (aantal eigenaars), $1/2^e$ (aandelen).
Aan beide quora dient zowel in aantal aanwezigen als in aantal aandelen te zijn voldaan.

Voor beide quora is de vereiste meerderheid voldaan. Er kan dus geldig vergaderd worden.

*Zie bijlage 1 aanwezigheidslijst

2. Verkiezing voorzitter van deze Algemene Vergadering (moet mede-eigenaar zijn)

De voorzitter heeft als taak:

- Het leiden van de algemene vergadering en zorgen voor een goed verloop
- Controle houden op correcte notulering van de beslissingen van de AV
- Ondertekenen van de notulen samen met de secretaris

Voorstel: Mevr. !

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

3. Verkiezing secretaris van deze Algemene Vergadering

De secretaris heeft als taak de gemaakte beslissingen schriftelijk te notuleren, eventuele stemformulieren inzake beslissingen op te maken, stemmen op te nemen en het verslag te verspreiden aan alle mede-eigenaars.

Voorstel om syndicus tot secretaris aan te stellen.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat unaniem akkoord om de syndicus DBL Beheer als secretaris aan te stellen.

4. Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris boekjaar 2022-2023

Er was geen rekencommissaris aangesteld voor boekjaar 2022-2023. Dit agendapunt is dus niet van toepassing.

5. Goedkeuring en kwijting boekhouding en balans boekjaar 2022-2023

De syndicus overloopt de kostenlijst en beantwoordt de vragen hieromtrent.

Het totaal aan kosten voor boekjaar 2022-2023 bedraagt € 2.488,47.

Beslissing Algemene Vergadering:

De boekhouding en balans boekjaar 2022-2023 wordt unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering verleent bijgevolg unaniem kwijting m.b.t. de boekhouding boekjaar 2022-2023.

Opmerking vanwege eigenaar:

De premie van de brandverzekering werd door : gesplitst in de veronderstelling dat dit moest volgens de mede-eigendomsakte, namelijk enerzijds en perceel VME anderzijds; dit zonder medeweten van de andere eigenaars.

Voorheen werd de premie steeds betaald voor zowel het , le gebouw als de VME. Er dient te worden nagegaan hoe de verhouding in de brandverzekering de afgelopen jaren verkeerd is gebeurd (in de veronderstelling dat het om twee verschillende gebouwen gaat zoals : beweert).

6. Kwijting aan syndicus en rekencommissaris boekjaar 2022-2023

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit men dat de bestuursorganen syndicus en voorzitter hun taak naar behoren hebben vervuld en dat ze bijgevolg kunnen worden ontslaan uit hun verantwoordelijkheid voor het boekjaar 2022-2023.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en voorzitter voor het boekjaar 2022-2023.

7. Verkiezing rekencommissaris boekjaar 2023-2024 en bepalen van taak

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering zal de rekencommissaris nazicht en goedkeuring van de rekeningen doen en verslag hiervan uitbrengen op de Algemene Vergadering.

De controle vindt normaal plaats na het einde van het boekjaar en voor de algemene vergadering.

De rekencommissaris dient op de algemene vergadering verslag uit te brengen over zijn controle. Dit mag zowel schriftelijk als mondeling zijn. De rekencommissaris kan dus de algemene vergadering adviseren om de afrekening goed of af te keuren. De eindbeslissing voor het goedkeuren ligt sowieso bij de algemene vergadering.

Kandidaat rekencommissaris: Mevr.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8. Bespreking stand van zaken verbouwingswerken

Dag Steven,

Wat betreft de verbouwingswerken voor ons eigen gebouw is een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning ingediend.

De procedure loopt, en we zijn in afwachting van een beslissing van de dienst stedenbouw in Lokeren. In eerste instantie hoeft daar niet veel meer over gezegd te worden.

Mogelijks hebben we nog een extra punt ivm deze verbouwingswerken, maar dat is nu nog onduidelijk. Ik laat zeker tijdig bericht als er nog een agendapunt dient toegevoegd te worden.

Vriendelijke groet
gert

Eigenaar vraagt aan / : of er reeds stabiliteitsonderzoeken werden uitgevoerd aangezien dit mogelijks ook impact heeft op het gebouw van de VME. Er wordt gevraagd aan om deze onderzoeken door te sturen. al navragen bij hun advocaat of dit mag doorgestuurd worden.

9. Evaluatie contracten

Overige contracten:

- Brandverzekering: KBC
- Zichtrekening: Crelan
- Licentie Dobby: Zeron

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering formuleert geen opmerkingen inzake de huidige leveranciers.

10. Werkkapitaal boekjaar 2023-2024

a. Begroting

Tijdens elke jaarlijkse Algemene Vergadering leggen wij een begroting voor met een overzicht van de te verwachten kosten voor het volgende boekjaar. Op basis van deze begroting, en volgens beslissing van de mede-eigenaars, worden de provisies door ons opgevraagd.

Deze provisies worden door de eigenaars gestort op een rekening die steeds eigendom blijft van de Residentie. Elke Residentie heeft zijn eigen rekeningnummer. Via dit rekeningnummer zorgen wij voor de betaling van alle leveranciers. Wij zorgen na afsluiting van elk boekjaar voor een duidelijke afrekening voor iedere eigenaar.

We ramen het totaal voor de algemene onkosten op € 2.933,26 voor het boekjaar 2023-2024 (detail, zie begroting in bijlage).

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

b. Bepalen provisies

De opvraging gebeurt steeds éénmaal per jaar. Men heeft 15 dagen om de opvraging te voldoen.

De provisie-opvragingen gebeuren op basis van de hierboven goedgekeurde begroting, volgens aandelen.

Beslissing Algemene Vergadering: De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

c. Procedures wanbetalers

Iedere eigenaar wordt verzocht de provisie's tijdig te betalen om de goede werking van de VME niet in het gedrang te brengen.

Bij niet betaling of laattijdige betaling van de provisie's zal de nalatige eigenaar gesanctioneerd worden:

- 1ste gewone aanmaning: 10,00 euro
- 2de aanmaning aangetekend: 25,00 euro
- 3de aanmaning via raadsman: 100,00 euro plus kosten raadsman

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

11. Bespreking en stemming omtrent reservekapitaal boekjaar 2023-2024: stemming omtrent eventuele opbouw reservekapitaal en bepalen bedrag

De nieuwe wet d.d. 18/06/2018 stelt dat 5% van het laatste kostentotaal jaarlijks dient te worden voorzien als spaarbeweging voor de residentie. Deze spaarinspanning dient op termijn de beslissing voor grote investeringswerken (gevelrenovaties, dakrenovaties, vernieuwing van installaties ...) te spreiden over verschillende jaren.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist unaniem geen reservekapitaal op te bouwen voor dit boekjaar 2023-2024.

12. Vragen van eigenaars

- a. Toelichting aanpassing verzekeringscontract brandverzekering (zie eerdere communicatie via e-mail in bijlage) (vraag vanwege eigenaar /

Als ik me niet vergis hebben wij deze aanpassing al eerder dit jaar in orde gebracht – wij vragen dit na bij de verzekeringsagent – ik laat nog bericht.

- b. Er is al sinds jaar en dag een probleem met het buizenstelsel en de riolering. (vraag vanwege eigenaar

Wij hebben in onze winkelruimte regelmatig last van verschrikkelijke geurhinder.

En in de buizenschacht met buizen die van de appartementen komen hebben we de indruk dat de wanden vocht nemen/ absorberen.

We zijn natuurlijk geen specialisten ter zake.

En daarom denk ik dat het in eerste instantie aangewezen is om een firma aan te stellen om de problematiek te onderzoeken en een juiste diagnose te stellen.

Zodoende daarna een aannemer te kunnen aanstellen om het probleem/de problemen op te lossen.

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering beslist unaniem hiervoor een expert aan te stellen. Deze expert dient het probleem te lokaliseren en de riolering in kaart te brengen. De syndicus zal hiervoor offertes opvragen en doorsturen naar de eigenaars ter goedkeuring. Indien de problematiek gaat over het gemeenschappelijke deel van de riolering zal dit gemeenschappelijk betaald worden vanuit de VME (dit zal dan via een bijzondere opvragingen dienen te worden betaald). Indien een privaat probleem, dient dit privaat te worden betaald (ook de expertise). Zodra de oorzaak van deze problematiek duidelijk is zal er een aannemer worden aangesteld om de nodige herstellingen uit te voeren. Opmerking: De geurhinder is mogelijks historisch door de aanwezigheid in het verleden van een vleesverwerkend bedrijf.

c. Geluidsoverlast (melding vanwege eigenaar)

Wil hierbij ook melden dat wij sinds enkele weken bijna dagelijks (meestal na +/- 16u) worden geconfronteerd met een heel storend geluid van (vermoedelijk) een wasmachine (droogmachine?). Het geluid, maar vooral de trillingen zijn duidelijk merkbaar tot in onze woonruimte, mijn bureau waar ik klanten ontvang, tot zelfs in onze slaapkamer.

Kan u dit even melden en bekijken wat mogelijk is om dit te voorkomen?

Alvast bedankt.

dit laten nakijken en de nodige stappen ondernemen om de geluidshinder op te lossen.

d. Gemeenschappelijke inkomhal

Eigenaar: _____ aagt na te denken over een afsluiting van de gemeenschappelijke inkomhal, zoals reeds vorige AV aangehaald. Eigenaar _____ zal hiervoor een voorstel bezorgen.

13. Bespreking en stemming tot onmiddellijke uitvoering van de beslissingen der algemene vergadering

Wet op mede-eigendom:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Beslissing Algemene Vergadering:

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering unaniem, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen bij de vrederechter- af te moeten wachten.

14. Varia

a. Contactgegevens bewoners

Bij wijziging van bewoners van de appartementen/huurlers handelspand dient dit telkens te worden doorgegeven aan de syndicus. De verantwoordelijkheid hiervoor rust wel bij de eigenaars. Bij noodgevallen dient de syndicus immers een lijst van de bewoners te kunnen doorgeven aan de hulpdiensten.

15. Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter, secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars.

Er staan verder geen punten op de agenda van de Algemene Vergadering en deze wordt dan ook gesloten.

Deze notulen bestaande uit 6 bladzijden worden op het einde van de zitting en na lezing hieronder ondertekend door de voorzitter van de Algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Naam

handtekening na lezing van de notulen

DBL Beheer

SVan Hoof

**VME RESIDENTIE GUSTAAF SMET**

Molenbergplein 2

9160 Lokeren

0464.386.213

AANWEZIGHEIDSLIJST
ALGEMENE VERGADERING van 19/12/2023

Aanwezig	Afwezig	Volmacht	Handtekening
Aandeel: 500 ☒	Kavel(s): Winkel GLV ☒	Naam volmachtdrager: ☐	
Aandeel: 225 ☐	Kavel(s): APP B1 ☐	Naam volmachtdrager: ☒	
Aandeel: 275 ☒	Kavel(s): APP B2 ☐	Naam volmachtdrager: ☐	

Totaal aandelen:	1000
-------------------------	-------------

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars : 3 op een totaal van 3Aantal aanwezige aandelen : 1000 op een totaal van 1000

Aantal panden = 3

Aantal aanwezige stemhoudende mede-eigenaars 3

Handtekening voor akkoord

Voor echt verklaard door de syndicus,
Handtekening voor akkoord



Volmachtformulier voor het bijwonen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering

Ondergetekende(n), Mijnheer/~~Mevrouw~~.....
wonende te
eigenaar(s) van het appartement met nr. 4 w. 1 , garage met nr.
met in totaal 225 (quotiteiten invullen) gelegen in de

**Residentie Gustaaf Smet
Molenbergplein 2 te 9160 Lokeren**

Verleent bij deze volmacht aan:

.....
wonende te

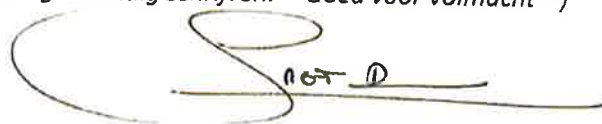
Met het doel:

De Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van het hiervoor aangeduid gebouw bij te wonen, die zal plaatsvinden op **dinsdag 19 december 2023 om 18u in de zaal op het gelijkvloers van Molenbergplein 2 te 9160 Lokeren.**

- Hem/~~haar~~ te vertegenwoordigen en er al de rechten uit te oefenen die hij/~~zij~~ zou kunnen uitoefenen.
- Uit zijn/~~haar~~ naam deel te nemen aan alle beraadslagingen, besprekingen en aan de stembourten.
- Elk voor het beheer nodige document te ondertekenen.

Opgemaakt te Lokeren....., op 19/12/2023

(datum + handtekening+ eigenhandig schrijven: "Goed voor volmacht ")



"Goed voor volmacht"

DBL Maintenance BV | Kaaldries 91C – 9220 Hamme
I T +32(0)3/3047866 | info@dblbeheer.be
Erkend vastgoedmakelaar BIV 507880 | BTW BE 0839.698.712



S017 - VME Residentie Gustaaf Smet
Molenbergplein
9160 Lokeren
0464.386.213

Datum afrekening: 10/06/2025

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij je hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/06/2024 tot 31/05/2025 - Details

Kostensoort	Totale kost Incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel Incl. BTW	BTW
KAVEL = APP B1				
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	344,50	225/1000	77,52	13,45
611100 RENOVATIE	2.098,80	225/1000	472,23	26,73
613000 ERELONEN SYNDICI	1.101,48	225/1000	247,83	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	790,28	225/1000	177,82	0,00
616010 POSTZEGELS	4,54	225/1000	1,02	0,00
642000 DIVERSE KOSTEN	513,04	225/1000	115,43	3,97
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	42,00	225/1000	9,45	0,00
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	211,75	0/0	211,75	0,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	5.106,39		1.313,05	44,15

Overzicht van het boekjaar 01/06/2024 tot 31/05/2025

Aandeel in de kosten:			
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:			1.313,05
Eindsaldo vorige afrekening:			612,87
			Totaal: 1.925,92
Detailbetalingen:			
17/12/2024	BA1/020	Betaling via rechtzetting Alderande	1.308,64
			Totaal betalingen: 1.308,64
Saldo:			617,28

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal			
Eindsaldo vorige afrekening:			0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:			0,00
			Totaal: 0,00
Saldo:			0,00

TE BETALEN:**€ 617,28**

Zoals overeengekomen in de Algemene Vergadering dient u alle opgevraagde bedragen correct te betalen op de vermelde rekeningnummer en binnen de gesteld tijd. Dank u.
Geflebe met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/0016/82342+++
Geflebe te betalen op bankrekeningnummer
BE38 1030 8225 6472 binnen de 15 dagen.

Betaal eenvoudig, snel en gratis door deze code te scannen via je bank-app (KBC, Belfius, BNP Paribas, Argenta). Werkt niet met Payconiq noch Bancontact.

**Detail privatieve kosten**

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1/5	31/08/2024	Inlichtingen bij verkoop	211,75	0,00

S017 - VME Residentie Gustaaf Smet
Molenbergplein
9160 Lokeren
0464.386.213



Datum afrekening: 06/06/2024

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/06/2023 tot 31/05/2024 - Details

Kostensoort	Totale kost Incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel Incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = APP B1				
613000 ERELONEN SYNDICI	1.080,00	225/1000	243,00	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	785,24	225/1000	176,67	0,00
616010 POSTZEGELS	12,76	225/1000	2,88	0,00
642000 DIVERSE KOSTEN	93,17	225/1000	20,96	3,64
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	42,03	225/1000	9,45	0,00
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.013,20		452,96	3,64

Uw overzicht van het boekjaar 01/06/2023 tot 31/05/2024

Uw aandeel in de kosten:	
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	452,96
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	159,91
	Totaal: 612,87
Uw saldo:	612,87

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal	
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	0,00
	Totaal: 0,00
Uw saldo:	0,00

TE BETALEN:

€ 612,87

Zoals overeengekomen in de Algemene Vergadering dient u alle opgevraagde bedragen correct te betalen op de vermelde rekeningnummer en binnen de gesteld tijd. Dank u.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/0006/36055+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE38 1030 8225 6472 binnen de 15 dagen.

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/05/2023):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 31/05/2024:	0,00

S017 - VME Residentie Gustaaf Smet
Molenbergplein 2
9160 Lokeren
0464.386.213



Datum afrekening: 06/12/2023

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten,

Afrekening voor de periode van 01/06/2022 tot 31/05/2023 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = APP B1				
610730 ONDERHOUD DAKEN	411,28	225/1000	92,54	5,24
613000 ERELONEN SYNDICI	1.046,54	225/1000	235,47	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	722,71	225/1000	162,60	0,00
616400 PUBLICATIE BENOEMING SYNDICUS	127,50	225/1000	28,69	0,00
642000 DIVERSE KOSTEN	167,35	225/1000	37,66	1,65
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	13,09	225/1000	2,95	0,00

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.488,47	559,91	6,89
---	----------	--------	------

Uw overzicht van het boekjaar 01/06/2022 tot 31/05/2023

Uw aandeel in de kosten:

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:

559,91

Eindsaldo van uw vorige afrekening:

124,06

Totaal: 683,97

Detail van uw betalingen:

12/10/2022

BA1/005

Betaling: Eindsaldo boekjaar 2021-2022

124,06

12/10/2022

BA1/005

Betaling: Werkkapitaal APP B1

400,00

Totaal van uw betalingen: 524,06

Uw saldo: 159,91

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo van uw vorige afrekening:

0,00

Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:

0,00

Totaal: 0,00

Uw saldo: 0,00

TE BETALEN:

€ 159,91

Zoals overeengekomen in de Algemene Vergadering dient u alle opgevraagde bedragen correct te betalen op de vermelde rekeningnummer en binnen de gesteld tijd. Dank u.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/0004/32456+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE38 1030 8225 6472 binnen de 15 dagen.

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/05/2022):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 31/05/2023:	0,00



Griet Sonck IMMOBILIEN b.v.

www.grietsonck.be

Hoogstraat 3
9250 Waasmunster

Tel. 052 / 46.44.04
GSM 0476 / 33.16.47

E-mail griet@grietsonck.be
Rek.nr. ING BE43 3930 1803 3201
BTW nummer BE 0867.183.760
Erkend vastgoedmakelaar BIV 207373
Verz. beroepsaansprakelijkheid en
borgstelling nv AXA Belgium polisnr. 730.390.160

Lokeren, 15/11/2022

Verslag van de Bijz. Algemene Vergadering van de
Vereniging van Mede-eigenaars
Residentie "Gustaaf Smet" te Lokeren
op 15/11/2022

0. Aanwezigen.

De vergadering wordt geopend om 18u door Griet Sonck.
De lijst van aanwezigen wordt ondertekend (0..... kavels afwezig) en de
volmachten afgegeven (...1 stuk).
De vergadering kan ~~wel~~ niet rechtsgeldig doorgaan.
Aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars: 3./3
Aanwezige aandelen: 1000...11.000
De voorzitter en commissaris is: .../.....
De secretaris is: (.....) k

1. Aanstellen van een nieuwe syndicus

Alle aanwezigen gaan akkoord met de aanstelling van de nieuwe syndicus.

De coördinaten van de nieuwe syndicus zijn:

DBL Maintenance

Tel: 03/3047866
E-Mail: info@dblbeheer.be

De docn. met de nieuwe syndicus
worden getekend.
Alle mede-eigenaars ondertekenen.

... meldt dat een deel van de
gebouwen niet tot de VME behoort
→ mail advocaat

Doen hierover gaan aan ...
bezorgd worden.
Dit wordt verder nagekeken.

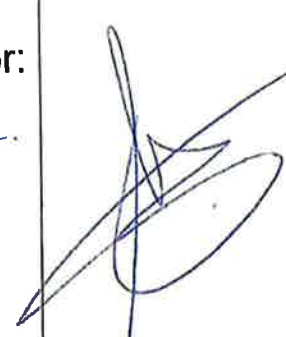
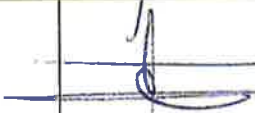
De bijeenkomst eindigt om 19.00

De syndicus stelt het verslag op en maakt een exemplaar over aan elk van de mede-eigenaars.

Aanwezigheidslijst Bijz.Algemene Vergadering 15/11/2022

Residentie "Gustaaf Smet"

Molenbergplein 2- 4, 9160 Lokeren

	Nr.	K	Eigenaar	Handtekeningen
Winkel	2	500	vertegenwoordigd door: <i>Voorzitter</i>	
App.B1 Links	4w1	225	<i>Bij volmacht</i>	
App.B2 Rechts	4w2	275	<i>€</i>	 <i>N. SMET</i>
totaal		1000		

Aanwezige/vertegenwoordigde mede-eigenaars: *3/3*

Aanwezige/vertegenwoordigde aandelen: *1000*

VOLMACHT

Ondergetekende..... (naam en voornaam),

stemhoudende mede-eigenaar van het gebouw.....
(naam van de Residentie)

gelegen te..... (ligging van de Residentie)

appartement/kantoor/winkel	31	aantal aandelen	225
garage/staanplaats/parking		aantal aandelen	
kelder/berging		aantal aandelen	
		totaal	

verleent bij deze VOLMACHT aan

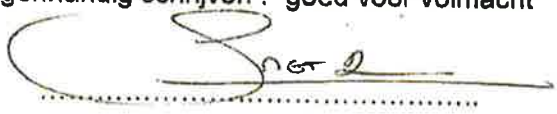
(naam en voornaam), wonende te.....
(volledig adres)

met het doel:

- de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van het hiervoor aangeduid gebouw, die doorgaat op ...15/11/2022... (datum vergadering) bij te wonen;
- hem/haar te vertegenwoordigen en er alle rechten uit te oefenen die hij/zij zou hebben kunnen uitoefenen;
- in zijn/haar naam deel te nemen aan alle beraadslagingen, besprekingen en aan de stembeurten;
- elk voor het beheer nodige document te ondertekenen;
- hem/haar te vervangen, en al het nodige te doen om in genoemde algemene vergadering(en, in geval deze verdaagd worden met behoud van dezelfde agenda, in de hernieuwde vergadering) zijn/haar vertegenwoordiging te verzekeren.

Opgemaakt te ...Lokken... (plaats) op ...14/11/2022... (datum)

.....
eigenhandig schrijven : "goed voor volmacht"

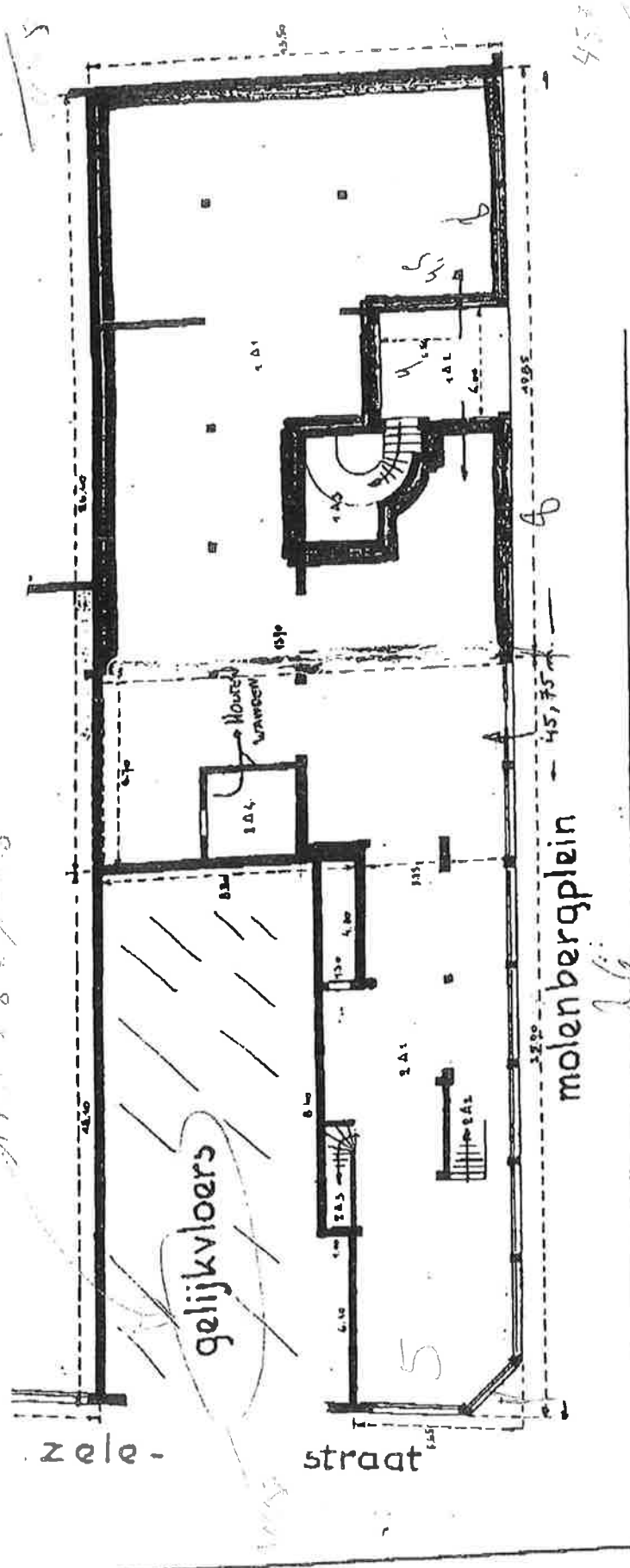


handtekening volmachtgever

I.v.m. het geven van volmacht, verwijzen wij naar de artikels 577-4 §3 en 577-8 §5 B.W., waarbij o.m. bepaald wordt dat de syndicus niet als volmachtdrager kan tussenkomen op een algemene vergadering.

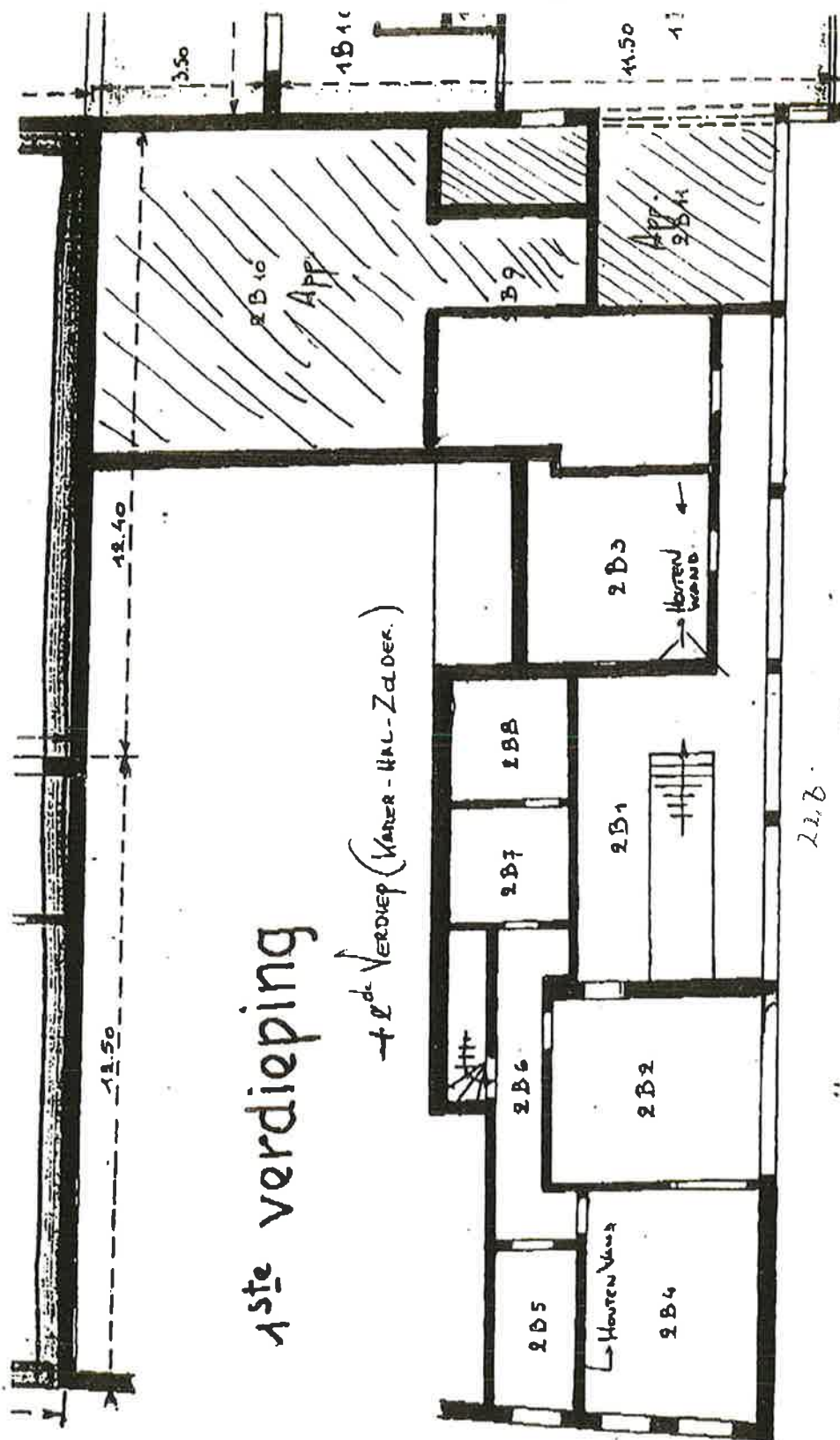
270
90.00
130

45.75
= 61.75



48.00 x 8.00 = 384.00

25 m x 6.2 = 155
= 8 m x 6.7 = 53.6
= 208.6



22.8

AS 176

107 600

18.78576



Griet Sonck IMMOBILIEN b.v.

www.grietsonck.be

Hoogstraat 3
9250 Waasmunster

Tel. 052 / 46.44.04
GSM 0476 / 33.16.47

E-mail griet@grietsonck.be
Rek.nr. ING BE43 3930 1803 3201
BTW nummer BE 0867.183.760
Erkend vastgoedmakelaar BIV 207373
Verz. beroepsaansprakelijkheid en
borgstelling nv AXA Belgium polisnr. 730.390.160

Lokeren, 21/06/2022

Verslag van de Algemene Vergadering van de
Vereniging van Mede-eigenaars
Residentie "Gustaaf Smet" te Lokeren
op 21/06/2022

0. **Aanwezigen.** 17u
De vergadering wordt geopend om 18u30 door Griet Sonck.
De lijst van aanwezigen wordt ondertekend (...0... kavels afwezig) en de volmachten afgegeven (...0... stuk).
De vergadering kan wel/niet rechtsgeldig doorgaan.
Aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars: 3./3
Aanwezige aandelen: 1000/1.000
De voorzitter en commissaris is:
De secretaris is: (
1. **Bespreken van uitgaven van VME van voorbije boekjaar**
De facturen en afrekeningen worden overlopen.
2. **Goedkeuren van de afrekeningen**
De afrekeningen worden goedgekeurd.
3. **Verlenen van kwijting aan de syndicus**
Kwijting wordt verleend aan de syndicus.



Griet Sonck IMMOBILIEN
HOOGSTRAAT 3
9250 WAASMUNSTER

4. **Verdere aanstelling van de syndicus**

De syndicus vraagt of iedereen akkoord is met de verdere aanstelling van de syndicus.

Alle aanwezigen gaan wel/piet akkoord.

De syndicus blijft aangesteld tot de jaarlijkse statutaire Alg. Vergadering volgend op 31/12/2022

5. **Toelichten bouwplannen van**

• Beginfase Blaf architecten bv

• 2 panden integreren

• 4 woonunits (voor cliënten)

• juridisch? → nakijken

• notarieel?

• meerwaarde?

• uitrichten vericappen

6. **Bespreken en goedkeuren van kostenbegroting voor het nieuwe boekjaar**

Voorschotten voor

• verken vzw: 775 euro –

375 euro;

400 euro -

dit geeft een werkingsfonds van 1550 euro/jaar

De tekorten worden bijbetaald/de tegoeden worden verrekend.

7. **Uitbrengen van verslag omtrent de staat van de gemeenschappelijke delen van het gebouw**

• ingang vrijlaten (fietsen)

8. **Bespreken van "vragen en opmerkingen" vanwege de bewoners van het gebouw**

• sigarettenpeuken

2

De bijeenkomst eindigt om 17u.45

De syndicus stelt het verslag op en maakt een exemplaar over aan elk van de mede-eigenaars.

Griet Sonck

Van:

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

woensdag 22 juni 2022 15:56

Griet Sonck, ,

laerts

Re: Aanvulling op AV van 21 juni 2022

GeplakteAfbeelding-14.tiff

Beste,

Bij deze wil ik jullie melden dat ik mij aansluit bij onderstaande mail van

opgemaakt op 22/06/22.

Met vriendelijke groeten,

David Smet

Zaakvoerder - Interieurarchitect



WWW.NOBISINTERIORS.COM

OFFICE & SHOWROOM

Klipsenstraat 30, 9160 Lokeren, Belgium

+ 32 92 739 777

+ 32 495 26 99 26

Op 22 jun. 2022, om 10:04 heeft

het volgende geschreven:

Beste Griet, .

Naar aanleiding van onze jaarlijkse algemene vergadering gisteren en alvorens Griet haar verslag opmaakt en verder afspreken met BLAF, wens ik bij deze wel duidelijk mee te delen dat ik niet akkoord kan gaan met het uitbreiden van het huidige volume van ons gebouw. Zoals hieronder te lezen, gaven en ikzelf 2 jaar geleden het akkoord dat er een verbinding zou worden gemaakt tussen jullie nieuwe eigendom en onze mede-eigendom omdat jullie, zoals ook gisteren gezegd, op jullie limieten zitten van de koffiebar en wij daar alle begrip voor hebben. Maar dat was ook het enige.


Griet Sonck IMMOBILIEN
HOOGSTRAAT 3
9250 WAASMUNSTER

Wat gisteren op tafel lag, was echter van een volledig andere orde en ik was er eerlijk gezegd niet goed van... Dat jullie minstens 4 woonunits mede op ons gemeenschappelijk dak wensen te bouwen, daar is de tijd voor mij althans echt niet rijp voor. De redenen waarom ik hier niet akkoord mee kan gaan zijn legio en kan ik toelichten indien gewenst, maar ik wou vooral deze ochtend al onmiddellijk verduidelijken wat gisteren misschien niet zo duidelijk was voor jullie.

Hierbij wil ik ook nog eens de statuten van de Residentie Gustaaf Smet aanhalen die uitdrukkelijk vermelden dat indien een van de mede-eigenaars op eigen initiatief werken wenst uit te voeren, het enerzijds verboden is hun kavels te wijzigen "indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn" (artikel 10.1). Anderzijds heeft een mede-eigenaar slechts het initiatiefrecht zelf werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen mits toestemming van de rechter en voor zover ze "dringend en noodzakelijk" zijn.

Als er nog vragen zijn, ben ik altijd bereid deze te beantwoorden.

Vriendelijk groeten,

Van: "Griet Sonck Immobiliën b.v.b.a." <info@grietsonck.be>

Verzonden: zondag 4 oktober 2020 9:15

Aan:

CC:

Onderwerp: aanvulling op verslag AV VM Res.Gustaaf 30/09/2020

Beste

Kunnen jullie a.u.b. per mail jullie akkoord geven voor het volgende:

'de vergadering gaat akkoord met de plaatsing van het raam en de aanpassing van de afvoerbuis bij David, mits akkoord met het maken van een verbinding tussen de verbouwing van Zelestraat 29 en Molenbergplein.'

Alvast bedankt !!!

Met vriendelijke groeten,

Griet Sonck Immobiliën b.v.b.a.
Vierschaar 20
9250 Waasmunster
052/46.44.04
0476/33.16.47
www.grietsonck.be
<Emaillogo.jpg>

Aanwezigheidslijst Algemene Vergadering 21/06/2022

Residentie "Gustaaf Smet"

Molenbergplein 2- 4, 9160 Lokeren

	Nr.	K	Eigenaar	Handtekeningen
Winkel	2	500	vertegenwoordigd door: <i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
App.B1 Links	4w1	225	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
App.B2 Rechts	4w2	275	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
totaal		1000		

Aanwezige/vertegenwoordigde mede-eigenaars: 3./3

Aanwezige/vertegenwoordigde aandelen: ~~1000~~ 1000

VME Residentie Gustaaf Smet
KBO: 0464.386.213

Resultaat vorige boekjaren - Begroting algemene onkosten boekjaar 2025-2026

Omschrijving	Resultaat 2023-2024	Begroting 2024-2025	Resultaat 2024-2025	Begroting 2025-2026
Brandverzekering	€ 785,23	€ 808,79	€ 790,28	€ 813,99
Bankkosten	€ 42,03	€ 50,00	€ 42,00	€ 275,00
Technisch onderhoud gebouw/diverse werken		€ 250,00		€ 200,00
Kleine aankopen/ diverse kosten		€ 250,00		€ 200,00
Ereloon beheer	€ 1.080,00	€ 1.080,00	€ 1.101,49	€ 1.620,00
Extra prestaties syndicus			€ 205,70	€ 200,00
Onderhoud afvoeren/riolering		€ 300,00	€ 344,50	€ 250,00
Herstellingswerken afvoeren			€ 2.098,80	
Reglement van Interne Orde				€ 350,00
Onderhoud daken		€ 250,00		€ 250,00
Kosten website en documentenbeheer	€ 93,17	€ 101,64	€ 101,64	€ 115,29
Privatieve kosten eigenaar			€ 211,75	
Afrondingen			€ -0,01	
Postzegels	€ 12,77	€ 15,00	€ 4,54	€ 15,00
Kosten algemene vergadering (BAV)			€ 205,70	
Totaal algemene onkosten incl. BTW	€ 2.013,20	€ 3.105,43	€ 5.106,39	€ 4.289,28

Voorschotten per eigenaar

€ 2.144,64
€ 965,09
€ 1.179,55

Totaal € 4.289,28

S017 - VME Residentie Gustaaf Smet
0464.386.213
Molenbergplein
9160 Lokeren

FACTURENLIJST - Grootboekrekening
Van periode : 01-06-2024 tot 31-05-2025

Uitgave: 10/06/2025
Pagina 1 van 1

REKENING (VERDEELSLEUTEL)						
DATUM	OMSCHRIJVING	SCAN	BEDRIJF	DOC NR	BTW	TOTAAL
610370 - OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST. (Basisakte)						
01/05/2024	Camera inspectie afvoeren	00002939	VDVK Ontstoppingen	AF1/3	59,79	344,50
TOTAAL :					59,79	344,50
611100 - RENOVATIE (Basisakte)						
09/07/2024	Herstellingswerken afvoer	00002935	Bouw & Reno Bulteel	AF1/4	118,80	2.098,80
TOTAAL :					118,80	2.098,80
613000 - ERELONEN SYNDICI (Basisakte)						
01/07/2024	Ereloon 07-09/2024	00002844	DBL Beheer	AF1/2	0,00	270,00
01/10/2024	Ereloon 10-12/2024	00003232	DBL Beheer	AF1/6	0,00	270,00
01/01/2025	Ereloon 01-03/2025	00003666	DBL Beheer	AF1/9	0,00	280,74
01/04/2025	Ereloon 04-06/2025	00004121	DBL Beheer	AF1/13	0,00	280,74
31/05/2025	Afrondingsverschil bij afrekening			DIV/1	0,00	0,01
TOTAAL :					0,00	1.101,49
614000 - BRANDVERZEKERING (Basisakte)						
10/01/2025	Premie 01/02/25-31/01/26	00003823	KBC Verzekeringen	AF1/12	0,00	790,28
TOTAAL :					0,00	790,28
616010 - POSTZEGELS (Basisakte)						
17/01/2025	Postzegels	00003789	DBL Beheer	AF1/10	0,00	4,54
TOTAAL :					0,00	4,54
642000 - DIVERSE KOSTEN (Basisakte)						
06/06/2024	Licentie Dobby 01/06/24-31/05/25	00002688	Dobby	AF1/1	17,64	101,64
12/11/2024	Extra prestaties dagvaarding VZW Alderande/VI00003464		DBL Beheer	AF1/7	0,00	72,60
17/12/2024	Extra prestaties dagvaarding VZW Alderande/VI00003567		DBL Beheer	AF1/8	0,00	133,10
20/01/2025	Extra prestaties BAV 20/01/2025	00003812	DBL Beheer	AF1/11	0,00	205,70
31/05/2025	Afrondingsverschil bij afrekening			DIV/1	0,00	-0,01
TOTAAL :					17,64	513,03
650000 - BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN (Basisakte)						
02/01/2025	Bankkosten			BA1/022	0,00	42,00
TOTAAL :					0,00	42,00
660100 - PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR (Privatieve eigenaars)						
31/08/2024	Inlichtingen bij verkoop	00003200	DBL Beheer	AF1/5	0,00	211,75
TOTAAL :					0,00	211,75
TOTAAL KOSTEN ZONDER BTW :					4.910,16	
TOTAAL BTW :					196,23	
ALGEMEEN TOTAAL :					5.106,39	

S017 - VME Residentie Gustaaf Smet
0464.386.213
Molenbergplein
9160 Lokeren

BALANS GROOTBOEKREKENINGEN
Registratiedatum : van 01/06/2024 tot 31/05/2025

Uitgave: 10/06/2025
Pagina 1

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
100000	WERKKAPITAAL		2.375,80		2.375,80
410100	EIGENAARS	5.803,08	5.835,77		32,69
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS	5.064,39	5.064,39		
499000	WACHTREKENINGEN	2.908,10	2.908,10		
551000	ZICHTREKENING BANK	7.598,70	5.190,21	2.408,49	
Totaal balans:		21.374,27	21.374,27	2.408,49	2.408,49