

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 23-03-2026 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
	PARKING 39/PARKING 36/KELDER 14/G 2.	☐			☐	☐		0
	PARKING 28/PARKING 27/KELDER 25/KEL	☒			☐	☐		312
	PARKING 33/KELDER 24/G 3.2	☒			☐	☐		218
	PARKING 29/PARKING 12/KELDER 7/KEL	☒			☐	☐		517
	PARKING 34/KELDER 17/G 4.3	☒			☐	☐		345
	PARKING 20/PARKING 19/KELDER 10/G 3.	☒			☐	☐		249
	PARKING 37/KELDER 23/KELDER 22/G 4.2	☒			☐	☐		268
	PARKING 41/KELDER 29/H 0.1	☒			☐	☐		246
	PARKING 26/COM G 0.1	☐			☐	☐		0
	PARKING 47/KELDER 33/H 1.2	☒			☐	☐		237
	PARKING 14/PARKING 13/KELDER 16/G 3.	☒			☐	☐		249
	PARKING 23/PARKING 22/KELDER 28/KEL	☒			☐	☐		240
	KELDER 37/H 0.3	☒			☐	☐		163
	PARKING 30/KELDER 11/G 2.4	☒			☐	☐		244
	PARKING 25/PARKING 24/COM G 0.2.1	☐			☐	☐		0
	PARKING 7/PARKING 6/KELDER 5/KELDE	☒			☐	☐		286
	PARKING 21/KELDER 15/G 1.5	☒			☐	☐		229
	PARKING 50/KELDER 41/H 2.2	☒			☐	☐		240
	PARKING 9/PARKING 8/KELDER 1/G 2.1	☐			☐	☐		0
	G 1.1	☒			☐	☐		198
	PARKING 49/PARKING 31/KELDER 6/KEL	☒			☐	☐		304
	PARKING 16/PARKING 15/KELDER 12/G 1.	☒			☐	☐		256
	PARKING 48/PARKING 40/H 4.2/H 4.1	☐			☐	☐		0
	PARKING 5/PARKING 4/KELDER 8/G 3.3	☐			☐	☐		0
	PARKING 18/PARKING 17/KELDER 13/G 1.	☒			☐	☐		256
	PARKING 3/KELDER 18/G 3.1	☒			☐	☐		216

Datum: 23-03-2026 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
	PARKING 32/KELDER 9/G 1.2	☒			☐	☐		190
	PARKING 43/PARKING 42/KELDER 31/KEL	☒			☐	☐		291
	KELDER 38/H 0.2	☒			☐	☐		220
	PARKING 2/PARKING 1/KELDER 39/G 2.2	☒			☐	☐		233
	PARKING 35/KELDER 26/G 2.5	☒			☐	☐		244
	PARKING 11/PARKING 10/KELDER 2/H 1.1	☒			☐	☐		275
	PARKING 44/KELDER 36/H 3.2	☒			☐	☐		237
	PARKING 38/COM G 0.2.2.R	☐			☐	☐		0
	PARKING 46/KELDER 35/KELDER 34/H 3.3	☒			☐	☐		276

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 28 Van totaal 35
Aandelen aanwezig 7239 Van totaal 10051 Aandelen % 72.02%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Aanstelling van de Voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering stelt de aan als Voorzitter.
Aanstellen van stemopnemers.
Als stemopnemers worden de heren aangesteld.

Mededeling goedgekeurd verslag van de Algemene vergadering op -datum van 20-03-2025.

Het PV van 20-03-2025 werd aan alle eigenaars toegezonden en er werden geen opmerkingen
overgemaakt waardoor het PV is goedgekeurd.

1	Goedkeuring: Afrekening van het boekjaar 2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6.894	345	0

Telling 6894 van 7239 Resultaat 95,2 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

De syndicus geeft een overzicht van alle interventies van het afgelopen boekjaar 2025.

1.1 Activiteitenverslag 2025

De heer geeft een overzicht van alle interventies van het afgelopen boekjaar 2025.
Opvolging

Datum: 23-03-2026 om 18:00

van punt 3 van vorige AV van 2025 in verband met het geluid van vier aircotoestellen achteraan de beenhouwerij vleeshalle in nr 48: de resultaten van de metingen door [] waren onvolledig bij gebrek aan samenwerking met de toenmalige beenhouwer. Tegen de huidige beenhouwer van beenhouwerij-station wordt bezwaar ingediend voor gebrek aan hygiëne en sterke geurhinder in het appartement boven de winkel en in gemeenschappelijke ruimten. De VME zal de diensten lokale economie en integrale veiligheid inlichten.

1.2 Overzicht van de kosten.

De syndicus heeft samen met het ontwerp van afrekening 2025 aan iedere mede-eigenaar een overzicht van de kosten toegestuurd. Zoals vorig jaar afgesproken werd voor de afrekening dezelfde kosten opsplitsing gebruikt als voor het vorig jaar goedgekeurd budget.

1.3 Verdeling van de kosten voor de periode van het boekjaar 2025

De syndicus geeft een overzicht van de uitgaven voor het boekjaar 2025. Elke eigenaar heeft een gedetailleerd overzicht ontvangen van de kosten voor het boekjaar 2025.

1.4 Mededeling van de lopende gerechtssprocedure tegen de heer Ahmady voor de achterstallige betalingen aan de VME

De syndicus en de commissaris geven toelichting over de lopende gerechtssprocedure tegen de heer [] voor zijn achterstallige betalingen. De heer [] is al reeds veroordeeld op 30/03/2025 voor een bedrag van 10.560,00 euro. De nieuwe rechtszaak komt voor op datum 21 april 2026 voor een bedrag van 10.714,00 euro. Als drukingsmiddel kan een hypothecair beslag op zijn eigendom worden gelegd.

1.5 Overzicht van het gestort reservekapitaal.

Het reservekapitaal bedraagt op 31 dec. 2025: 129389,15 euro

Verslag door de commissaris van de rekeningen.

De heer [] geeft uitleg over de controle van de rekeningen. De voorgelegde rekeningen en de balans voor het jaar 2025 zijn een juiste weergave van de gedane uitgaven en ontvangsten.

1.6 Goedkeuring van de rekeningen en de balans.

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
6.894	345	0

Telling	6894 van 7239	Resultaat	95,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	--------	-------------------------	---------	----------------	------------

De algemene vergadering geeft unaniem haar goedkeuring aan de rekeningen van het boekjaar 01.01.2025 - 31.12.2025 en geeft unaniem kwijting aan de bestuurders, de verificateur en de syndicus. De voorzitter bedankt de heer [] voor de presentatie, zijn nauwgezette controle en ontleding van de cijfers. De hr. [] geeft geen goedkeuring zolang de teveel gestorte 7.148 € aan de firma [] niet

Datum: 23-03-2026 om 18:00

is teruggestort.

1.7	Kwijting van de syndicus en de bestuurders en de commissaris van de rekeningen.	Akkoord 6.894	Niet akkrd 345	Onthouding 0
-----	---	-------------------------	--------------------------	------------------------

Telling 6894 van 7239 **Resultaat** 95,2 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus, de bestuurders en de commissaris van de rekeningen.

2	Toelichting door de syndicus ivm het recupereren van het teveel aangerekende btw tarief door de firma [redacted]. Te nemen beslissing door de Algemene Vergadering voor het toewijzen van de verantwoordelijkheid van de syndicus voor het betalen van de factuur aan 21% ipv 6% btw.	Akkoord 7.239	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De Algemene vergadering geeft de opdracht aan de syndicus voor versturen van een aangetekend schrijven door een advocaat naar de [redacted]. De syndicus zal hiervoor ook de rechtsbijstand aanspreken.

3 Respecteren van het huishoudelijk reglement

De eigenaars vragen om binnen de lijnen van de parkingplaatsen te parkeren en geen gebruik te maken van andere parkingplaatsen die u niet toebehoren.

Toelichting herstellingswerken aan de pompput aan de inrit van de ondergrondse parking en het plaatsen van een rooster op het einde van de helling van blok H naast de garagepoort.

Er is op 24/03/2026 een afspraak met de aannemer om de pompput opnieuw te voorzien van een degelijke toezichtspuit en het plaatsen van een rooster om het water afkomstig van de helling aan blok H op te vangen.

4	Ter goedkeuring: voorstel voor het afsluiten van een nieuwe blokpolic voor het complex. Nav de nadelige schadestatistieken heeft de verzekeringsmaatschappij beslist om de franchise te verhogen naar 1000,00 euro per schadegeval.	Akkoord 7.239	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus gaat meerdere offertes opvragen voor het verzekeren van het gebouw. Indien er een voordeligere polis kan ondertekend worden zal de syndicus in overleg met de RVM de polis ondertekenen.

Datum: 23-03-2026 om 18:00

5	Ter goedkeuring: voorstel van [redacted] 46/12 voor het plaatsen van een afsluiting op hun terras om het zicht op de zonnepanelen te verbergen.	Akkoord 7.239	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering gaat akkoord met het voorstel voor het plaatsen van een afsluiting op het terras. De drie aanpalende terrassen moeten bij aanvraag dezelfde structuur en kleur vertonen.

6 Agendapunt [redacted] Keuze leveranciers herstelwerken.

De syndicus gaat aan de firma [redacted] een prijsofferte opvragen voor het opmaken van de jaarlijkse afrekeningen per eigenaar voor het gas- en waterverbruik. De syndicus zal ook nagaan welk type van contract er lopende is met HMS en wat de eventuele opzeggingstermijn is. De Algemene vergadering heeft beslist om geen beroep meer te doen op de diensten van [redacted]. De syndicus zal een prijsofferte opvragen aan de firma [redacted] en het [redacted]. Bij grote werken en herstellingen zal men minstens drie leveranciers om een offerte vragen.

Stand van zaken betreffende de schadedossiers in het appartement van

Akkoord 7.239 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Waterschade veroorzaakt door infiltratie via de gevel of de voegen onder de raamprofielen is niet gedekt door de blokpolis. De verantwoordelijkheid voor het hervoegen of dichtten van gaten in de gevel valt onder de verantwoordelijkheid van de VME maar de eigenaar heeft wel de verplichting om de syndicus op de hoogte te brengen indien er een dringend onderhoud nodig is. De gevolgschade is ten laste van de gemeenschap. [redacted] zal de komende dagen in alle appartementen langsgaan om na te kijken welke voegen er loskomen.

7 Bespreking geluidshinder ventilatiesysteem in blok H

De heer [redacted] meldt aan de algemene vergadering dat er een continu gezoem aanwezig is in het appartement. Volgens de techniek kan het geluid vermindert worden als de snelheid van de ventilator wordt verminderd maar dat kan ook gevolg hebben voor de werking van het ventilatiesysteem. De syndicus zal nagaan of er geen timer kan geplaatst worden om de snelheid tijdens de nacht te verminderen.

De heer [redacted] vraagt de goedkeuring om in de zomerse hitte zijn appartement bijkomend te isoleren.

Akkoord 7.239 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Datum: 23-03-2026 om 18:00

De Algemene vergadering gaat akkoord dat de heer op eigen kosten het plafond via de zolder gaat opvullen met isolatieschuim.

8	Ter goedkeuring: voorstel voor het plaatsen van twee permanente hellende vlakken aan de inkom 44 en 46	Akkoord 7.239	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De Algemene vergadering gaat akkoord dat er twee permanente hellende vlakken worden voorzien aan de inkomhallen 44 en 46. De heer zal na goedkeuring een dossier indienen via het Fonds voor mindervaliden.

9	Benoeming syndicus.	Akkoord 6.894	Niet akkrd 345	Onthouding 0
---	---------------------	-------------------------	--------------------------	------------------------

Telling 6894 van 7239 **Resultaat** 95,2 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord:

De algemene vergadering geeft met unanimité van de aandelen haar goedkeuring voor de herbenoeming van de syndicus Immocob bvba aan dezelfde contractuele voorwaarden van 2026 en dit voor een periode van 1 jaar.

De hr. stemt tegen omdat er geen drie offertes voorliggen.

10	Samenstelling Raad van mede-eigendom. a. Verkiezing bestuursleden. b. Verkiezing Voorzitter van de Vereniging van mede-eigenaars. c. Verkiezing commissaris van de rekeningen.	Akkoord 7.239	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

a. Verkiezing bestuursleden.

De algemene vergadering keurt met unanimité van de aandelen de kandidatuur van als bestuurslid van de Vereniging van mede-eigenaars goed.

b. Verkiezing Voorzitter van de Vereniging van mede-eigenaars.

Er wordt geen voorzitter verkozen. De Raad van mede-eigendom zal deze functie op zich nemen.

c. Verkiezing commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering stelt met unanimité van de aandelen de heer aan als commissaris van de rekeningen

11	Ter goedkeuring: begroting 01.01.2026 - 31.12.2026 en voorschotten 2026	Akkoord 7.239	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7239 van 7239 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering keurt met unanimité van de aandelen de begroting van 77.000,00 € en het aanpassen van de voorschotten op basis van het nieuwe werkingsfonds (77.000,00 €) en het reservefonds (15.076,50) goed.

12 Varia

Datum: 23-03-2026 om 18:00

De heer wenst de nodige info te ontvangen van HMS betreffende het gasverbruik na installatie van de nieuwe ketels en het elektriciteitsverbruik na plaatsing van de zonnepanelen

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening