

**Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
Cornelius 1  
ONR 0811.120.136**

Notarissen Triaux & Verwimp

Provinciebaan 97  
3110 ROTSELAAR

Veerle Laakdal, 5 februari 2025

**Betreft:** Inlichtingen verkoop - VME0136 Cornelius 1, uw referentie: LH/2250054  
Verkoper(s)  
Kavels: app. B1R 0.1, garage G15, berging BG2.

Geachte Notarissen Triaux & Verwimp,

Ondergetekende, zaakvoerder van Blokbeheer BV, met maatschappelijke zetel te Aarschot, Langdorpsesteenweg 93, syndicus van vermeld gebouw - VME0136 Cornelius 1 gelegen Gelrodestraat 12-14-16 te 3200 Gelorde met ondernemingsnr. 0811.120.136, verklaart hetgeen volgt:

**Artikel 3.94 § 1:**

1. De maandelijks te betalen provisie werkingskapitaal bedraagt: 113,76 euro;
2. Het totale bedrag van het reservekapitaal op heden bedraagt: 16.499,98 euro;

Het aandeel hierin van uw cliënt: 1.084,86 euro;

3. Het bedrag van het éénmalig vast werkkapitaal bedraagt: 1.800,00 euro ;

Het aandeel hierin van uw cliënt: 150,00 euro;

Dit éénmalig vast werkingskapitaal zal worden terugbetaald aan de verkoper na voorlegging/ goedkeuring van de jaarrekening op de Algemene Vergadering 2026 en zal terug worden opgevraagd bij de koper (= nieuwe eigenaar)

4. De door de overdrager verschuldigde achterstallen op heden bedragen 300,00 euro;

Achterstallen maandelijks bijdrage:	0,00 euro
Achterstallen reservekapitaal:	0,00 euro
Onkosten hangende aan verkoop; art 3.94 §2 boek 3:	300,00 euro

---

**Totaal:** **300,00 euro**

5. Er zijn geen oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

6. Er is momenteel een hangende gerechtelijke procedure in verband met VME0136 Cornelius /stad Aarschot

7. In bijlage laat ik U afschrift van:

- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar.
- de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.
- de laatste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede eigenaars werd goedgekeurd.
- de basisakte
- RIO
- EPC

**Artikel 3.94 § 2:**

1. De kosten van 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 de betaling heeft verzocht bedragen \_\_\_\_\_ euro;
2. De staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht bedraagt: \_\_\_\_\_ euro;
- 3 De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht bedragen: \_\_\_\_\_ euro;
4. De door de VME vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de overdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht bedragen \_\_\_\_\_ euro.

Verwijzend naar de notulen Bijzondere AV 09/06/2023. U wil de potentiële kopers hiervan op de hoogte stellen. Heden is er nog geen zicht op de werkelijke onkosten in dit dossier.

**4. Bespreking en beslissing: aanstellen raadsman; (50% + 1 aandeel);**

**De syndicus stelt de vraag of de VME bereid is om een advocaat aan te stellen die voor rekening van de VME en op kosten van de VME de problemen omtrent de waterinfiltraties in de kelderverdieping zal trachten op te lossen.**

4  
wordt aangesteld als raadsman van de VME.

**Er volgt een stemming; (50% + 1 aandeel)**

- **Stemmen VOOR: 7.113 in totaal / 8.816**
- **Stemmen TEGEN: 1.703 in totaal / 8.816:**

• **ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 in totaal;**

**Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.**

**# Beslissing:**

**De algemene vergadering gaat akkoord, met 80,68 % van de stemmen, met de aanstelling van het kantoor Rubicon advocaten CVBA, Aarschotsesteenweg 7 te 2230 Herselt, ie voor rekening van de VME en in naam van de VME zal optreden in het dossier waterinfiltraties kelderverdieping.**

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat mede-eigenaars afvaardigde van de vergadering deelnemen aan het overleg met 1 bij voorkeur op dinsdag.**

**5. Bespreken en beslissing: opstarten procedure – dagvaarding; (50% + 1 aandeel);**

**De algemene vergadering, stelt voor de Stad Aarschot in haar hoedanigheid van opdrachtgever van de werken Gelrodestraat dd najaar 2018 waarbij de wegenis, waterslikkers en nutsvoorzieningen werden vernieuwd, te dagvaarden in kortgeding met de vraag tot aanstellen van een gerechtsdeskundige voor destructief onderzoek.**

**Er volgt een stemming; (50% + 1 aandeel)**

- **Stemmen VOOR: 7.113 in totaal / 8.816**
- **Stemmen TEGEN: 1.703 in totaal / 8.816**

• **ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 in totaal;**

**Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.**

**# Beslissing:**

**De algemene vergadering gaat akkoord, met 80,68 % van de stemmen, dat onder punt 4 aangesteld als raadsman van de VME Cornelius I, overgaat tot dagvaarding in kortgeding van de Stad Aarschot in haar hoedanigheid van opdrachtgever van de werken Gelrodestraat - aanvang najaar 2018.**

**De VME verzoekt wel om te blijven proberen in der minne een oplossing te bekomen met de Stad Aarschot.**

De volgende inlichtingen worden u facultatief verstrekt zonder enige garantie op de juistheid ervan; voor verdere inlichtingen hieromtrent dient u zich dan ook rechtstreeks tot de betrokken instanties te wenden.

**Bij mijn weten,**

Bevat het gebouw geen stookolietank;

Werden er geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen die een postinterventiedossier noodzakelijk maken;

Het postinterventiedossier gemene delen is in mijn bezit en kan worden ingekeken na afspraak;

Is of was er geen inrichting gevestigd, of wordt of werd er geen activiteit uitgevoerd die is opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet;

Diverse:

De verkoper zal na het einde van lopende boekjaar nog een laatste afrekening ontvangen na het afsluiten van het boekjaar betreffende de kosten van de periode dat hij nog eigenaar is geweest. Deze kosten worden pro rata temporis verrekend met de datum van het verlijden der akte.

**Ingevolge artikel 3.95 / 1 wil ik U verzoeken de huidige achterstallen ten bedrage van 300,00 euro te willen inhouden bij akte van verleden en te storten op de residentierekening**

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



---

**VME0136 Cornelius 1 - BE34 7360 1121 5890. Gelieve mij de datum van de akte enkele dagen op voorhand te laten weten, zodanig ik u het actuele saldo kan doorgeven.**

Gelieve deze email te willen bevestigen voor goede ontvangst.

Met vriendelijke groeten,

Els Hendrickx

Met vriendelijke groeten,  
Blokbeheer BV  
Syndicus  
Tel: 014/30 79 79  
Mail: [chris@blokbeheer.be](mailto:chris@blokbeheer.be)

**Gebouw: Cornelius I (0811.120.136)  
 01-01-2023 tot 31-12-2023**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
<b>Basisakte - Basisakte</b>							
61001	Brandblustoestellen	141,33		AAN 14	202302	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
61001	Brandblustoestellen	141,33		AAN 13	202302	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
61001	Brandblustoestellen	133,22		AAN 11	202302	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
61001	Brandblustoestellen	303,57		AAN 15	202303	Eigenaar	Herstelling noodverlichting (Ardor)
61001	Brandblustoestellen	303,57		AAN 32	202305	Eigenaar	Herstelling noodverlichting (Ardor)
	Totaal voor rekening 61001	1.023,02					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	235,32		AAN 23	202303	Huurder	Onstoppen gezamenlijke afvoerleiding (Longin)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	259,70		AAN 42	202303	Huurder	Onstoppen gezamenlijke afvoerleiding (Longin)
	Totaal voor rekening 61037	495,02					
61073	Onderhoud daken	-1.210,88			202303	Eigenaar	Divers: uitbetaling schade dd 11/03/2021; 21GB104664
	Totaal voor rekening 61073	-1.210,88					
6140	Brandverzekering	2.475,03		AAN (22)37	202301	Eigenaar	06/09/2022 - 06/09/2023 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	1.279,36	2.733,69	AAN 60	202308	Eigenaar	06/09/2023 - 06/09/2024 (Baloise Belgium)
	Totaal voor rekening 6140	3.754,39	2.733,69				
6146	Rechtsbijstand	265,97		AAN (22)48	202301	Eigenaar	08/11/2022 - 08/11/2023 (D.A.S.)
6146	Rechtsbijstand	50,07	290,19	AAN 65	202310	Eigenaar	08/11/2023 - 08/11/2024 (Induver)
	Totaal voor rekening 6146	316,04	290,19				
6147	Franchise	266,68			202303	Eigenaar	Divers: uitbetaling schade dd 11/03/2021; 21GB104664
	Totaal voor rekening 6147	266,68					
61610	Gebruik vergaderzalen	26,20			202303	Eigenaar	HUUR ZAAL + CONSUMPTIES AV DD 29/03/2023
	Totaal voor rekening 61610	26,20					
650	Bankkosten en kosten van schulden	-32,52			202312	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	39,00			202312	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	6,48					
76	Uitzonderlijke opbrengsten	-94,42			202303	Eigenaar	Divers: onrechtstreekse verliezen schade dd 11/03/2021; 21GB104664
	Totaal voor rekening 76	-94,42					

**Onkosten en opbrengsten**

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

**Gebouw: Cornethus 1 (0811.120.136)**  
**01-01-2023 tot 31-12-2023**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
7640	Intresten tvv VME	-10,00			202308	Eigenaar	Rappelkost
	Totaal voor rekening 7640	-10,00					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Basisakte</b>	<b>4.572,53</b>	<b>3.023,88</b>				<b>(Eigenaar: 3.661,63; Huurder: 910,90)</b>

**Blok 1L - 2.643 STE**

61010	Keuring liften	137,43		AAN 24	202303	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	137,43		AAN 46	202307	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	137,43		AAN 64	202310	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
	Totaal voor rekening 61010	412,29					
61011	Onderhoudscontract liften	441,42		AAN (22)45	202301	Huurder	01/11/2022 - 31/10/2022 (Pareyn Liften)
61011	Onderhoudscontract liften	97,17	485,83	AAN 72	202310	Huurder	01/11/2023 - 31/10/2024 (Pareyn Liften)
	Totaal voor rekening 61011	538,59	485,83				
61013	Noodtelefoon liften	132,12		AAN 16	202302	Huurder	Jaarlijks lifttel abonnement (Lifttel)
	Totaal voor rekening 61013	132,12					
61210	Elektriciteit algemene delen	106,00		AAN 7	202302	Huurder	01/12/2022 - 28/02/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	106,00		AAN 33	202305	Huurder	01/03/2023 - 31/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	54,96		AAN 39	202306	Huurder	25/04/2022 - 02/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 54	202308	Huurder	08/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 70	202311	Huurder	01/09/2023 - 30/11/2023 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	490,96					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Blok 1L</b>	<b>1.573,96</b>	<b>485,83</b>	<b>(Huurder)</b>			

**Blok 1R - 2.277 STE**

61010	Keuring liften	137,43		AAN 24	202303	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	137,43		AAN 46	202307	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	137,43		AAN 64	202310	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
	Totaal voor rekening 61010	412,29					
61011	Onderhoudscontract liften	441,42		AAN (22)45	202301	Huurder	01/11/2022 - 31/10/2022 (Pareyn Liften)
61011	Onderhoudscontract liften	97,17	485,83	AAN 72	202310	Huurder	01/11/2023 - 31/10/2024 (Pareyn Liften)
	Totaal voor rekening 61011	538,59	485,83				
61013	Noodtelefoon liften	132,12		AAN 16	202302	Huurder	Jaarlijks lifttel abonnement (Lifttel)
	Totaal voor rekening 61013	132,12					

**Gebouw: Cornelius I (0811.120.136)**  
**01-01-2023 tot 31-12-2023**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61210	Elektriciteit algemene delen	106,00		AAN 6	202302	Huurder	01/12/2022 - 28/02/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	106,00		AAN 35	202305	Huurder	01/03/2023 - 31/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	82,85		AAN 41	202306	Huurder	25/04/2022 - 02/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 55	202308	Huurder	08/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 69	202311	Huurder	01/09/2023 - 30/11/2023 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	518,85					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Blok 1R</b>	<b>1.601,85</b>	<b>485,83</b>	<b>(Huurder)</b>			

**Blok 2 - 2.597 STE**

61010	Keuring liften	137,47		AAN 24	202303	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	137,47		AAN 46	202307	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	137,47		AAN 64	202310	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
	Totaal voor rekening 61010	412,41					
61011	Onderhoudscontract liften	441,42		AAN (22)45	202301	Huurder	01/11/2022 - 31/10/2022 (Pareyn Liften)
61011	Onderhoudscontract liften	97,17	485,83	AAN 72	202310	Huurder	01/11/2023 - 31/10/2024 (Pareyn Liften)
	Totaal voor rekening 61011	538,59	485,83				
61013	Noodtelefoon liften	132,16		AAN 16	202302	Huurder	Jaarlijks lifttel abonnement (Lifttel)
	Totaal voor rekening 61013	132,16					
61210	Elektriciteit algemene delen	106,00		AAN 4	202302	Huurder	01/12/2022 - 28/02/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	106,00		AAN 29	202305	Huurder	01/03/2023 - 31/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	87,52		AAN 38	202306	Huurder	25/04/2022 - 02/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 57	202308	Huurder	08/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 66	202311	Huurder	01/09/2023 - 30/11/2023 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	523,52					
6125	Andere leveringen	383,66		AAN 20	202312	Eigenaar	Interventie herstelling voordeur (Besa Bouwbeslag)
	Totaal voor rekening 6125	383,66					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Blok 2</b>	<b>1.990,34</b>	<b>485,83</b>	<b>(Eigenaar: 383,66; Huurder: 1.606,68)</b>			

**Garages - 18 DE**

61001	Brandblustoestellen	172,12		AAN 12	202302	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht + wettelijk verplichte druktest (Ardor)
	Totaal voor rekening 61001	172,12					

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

**Onkosten en opbrengsten**

**Gebouw: Cornélius 1 (0811.120.136)**  
**01-01-2023 tot 31-12-2023**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61041	Onderhoud garagepoort	124,02		AAN 17	202301	Huurder	Jaarlijks onderhoud poort (Trimatic service bvba)
61041	Onderhoud garagepoort	150,00		AAN 10	202302	Eigenaar	Interventie: opnieuw inlezen van eindposities dd 17/02/2023 (Trimatic service bvba)
	Totaal voor rekening 61041	<u>274,02</u>					
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	65,00			202304	Huurder	ONKOSTEN VRIJWILLIGER DD 19/04/2023
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202305	Huurder	ONKOSTEN VRIJWILLIGER MAIL DD 13/05
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202306	Huurder	ONKOSTEN VRIJWILLIGER - MAIL DD 07/06
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202307	Huurder	ONKOSTEN VRIJWILLIGER TUIN
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	70,00			202308	Huurder	ONKOSTEN VRIJWILLIGER TUIN MAIL DD 16/08
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	55,00			202309	Huurder	ONKOSTEN VRIJWILLIGER - MAIL DD 15/09
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	65,00			202310	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 07/10/2023
	Totaal voor rekening 61061	<u>435,00</u>					
61094	Onderhoud en herstelling verlichting	227,05		AAN 45	202307	Eigenaar	Vervangen lampen ondergrondse parking (Beckx Projects bvba)
	Totaal voor rekening 61094	<u>227,05</u>					
61201	Water algemene delen	86,25		AAN 9	202301	Huurder	28/01/2022 - 23/01/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	86,25		AAN 8	202301	Huurder	28/01/2022 - 23/01/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	92,68		AAN 31	202304	Huurder	24/01/2023 - 23/04/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	92,68		AAN 30	202304	Huurder	24/01/2023 - 23/04/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	92,68		AAN 51	202307	Huurder	24/04/2023 - 23/07/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	92,68		AAN 52	202307	Huurder	24/04/2023 - 23/07/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	92,68		AAN 62	202310	Huurder	24/07/2023 - 23/10/2023 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	92,68		AAN 63	202310	Huurder	24/07/2023 - 23/10/2023 (De watergroep)
	Totaal voor rekening 61201	<u>728,58</u>					
61210	Elektriciteit algemene delen	44,00		AAN 5	202302	Huurder	01/12/2022 - 28/02/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	44,00		AAN 34	202305	Huurder	01/03/2023 - 31/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	110,66		AAN 40	202306	Huurder	25/04/2022 - 02/05/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	60,00		AAN 56	202308	Huurder	08/2023 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	60,00		AAN 68	202311	Huurder	01/09/2023 - 30/11/2023 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	<u>318,66</u>					
6125	Andere leveringen	2.284,70		AAN 47	202306	Eigenaar	Leveren en plaatsen pomp, kraan en buizen tgv waterinfiltratie kelder (Pi-vada)
6125	Andere leveringen	434,50		AAN 48	202306	Eigenaar	pompwerkzaamheden tgv waterinfiltratie kelder (Hulpverleningszone Oost)
	Totaal voor rekening 6125	<u>2.719,20</u>					



## Onkosten en opbrengsten

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

### Gebouw: **Cornelius 1 (0811.120.136)** **01.01.2023 tot 31.12.2023**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6160	Administratiekosten syndicus	85,00		AAN 28	202304	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - expertise ter plaatse met expertisekantoor Brems; waterschade igv afvoerbuizen (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	85,00		AAN 36	202305	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - ter plaatse nav waterinfiltratie via waterput; afspraak met Dhr. Smets + firma Pi-vada (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	127,50		AAN 36	202305	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - expertise ter plaatse; met Van Loo Projects en ME Verlaenen Jan en Smets Wim (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	350,00		AAN 36	202305	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - organiseren BAV dd 20/05/2023 (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	85,00		AAN 43	202306	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - afspraak Rubicon advocaten met Dhr. Smets en Van Lint (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	350,00		AAN 43	202306	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - organiseren 2de BAV (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	42,50		AAN 49	202307	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - expertise ter plaatse nav waterinfiltratie via verluchting (weggepomp water) (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	340,00		AAN 49	202307	Eigenaar	Administratiekosten syndicus; voorbereiding dossier voor overmaken aan Meester Jacques Arnauts (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 6160	<u>1.465,00</u>					
61610	Gebruik vergaderzalen	52,50			202305	Eigenaar	CONSUMPTIES BAV 20/05/2023
61610	Gebruik vergaderzalen	62,70			202306	Eigenaar	CONSUMPTIES BAV DD 09/06/2023
	Totaal voor rekening 61610	<u>115,20</u>					
61631	Andere procedurekosten	300,00			202310	Eigenaar	PROVISIE 23ADV06143 - dagvaarding
61631	Andere procedurekosten	-40,39			202311	Eigenaar	SALDO PROVISIE 23ADV06143 - dagvaarding
	Totaal voor rekening 61631	<u>259,61</u>					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Garages</b>	<b><u>6.714,44</u></b>					<b>(Eigenaar: 4.936,06; Huurder: 1.778,38)</b>

### Gelijke delen appartementen - 12 DE

6125	Andere leveringen	1.125,30		AAN 21	202312	Eigenaar	Opmaak EPC gemene delen (Engyco)
	Totaal voor rekening 6125	<u>1.125,30</u>					
61300	Erelonen syndici	235,58		AAN 1	202301	Eigenaar	Beheersloon 1/01/2023 - 31/01/2023 (Blokbeheer BV)



**Gebouw: Corneltus 1 (0811.120.136)  
 01-01-2024 tot 31-12-2024**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
<b>Basisakte - Basisakte</b>							
61001	Brandblustoestellen	240,83		AAN 23	202404	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
61001	Brandblustoestellen	261,34		AAN 22	202404	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
61001	Brandblustoestellen	141,33		AAN 21	202404	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
	Totaal voor rekening 61001	643,50					
61007	Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	210,94		AAN 38	202406	Eigenaar	Herstelling noodverlichting (Ardor)
61007	Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	121,37		AAN 52	202407	Eigenaar	Herstelling noodverlichting (Ardor)
	Totaal voor rekening 61007	332,31					
6140	Brandverzekering	2.733,69		AAN (23)60	202401	Eigenaar	06/09/2023 - 06/09/2024 (Baloise Belgium)
6140	Brandverzekering	1.341,84	2.855,72	AAN 61	202408	Eigenaar	06/09/2024 - 06/09/2025 (Baloise Belgium)
	Totaal voor rekening 6140	4.075,53	2.855,72				
6146	Rechtsbijstand	290,19		AAN (23)65	202401	Eigenaar	08/11/2023 - 08/11/2024 (Induver)
6146	Rechtsbijstand	50,97	294,47	AAN 60	202410	Eigenaar	08/11/2024 - 08/11/2025 (Induver)
	Totaal voor rekening 6146	341,16	294,47				
6160	Administratiekosten syndicus	85,00		AAN 76	202412	Eigenaar	Administratiekosten syndicus; schadecosier - inbraak app Boonen (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 6160	85,00					
61610	Gebruik vergaderzalen	40,00			202404	Eigenaar	HUUR ZAAL AV 24/04/2024
	Totaal voor rekening 61610	40,00					
61611	Consumpties vergaderingen	32,00			202404	Eigenaar	CONSUMPTIES AV 24/04/2024
	Totaal voor rekening 61611	32,00					
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202401	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-2,51			202403	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-7,10			202406	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-4,77			202409	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	-45,82			202412	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202412	Eigenaar	
650	Bankkosten en kosten van schulden	43,50			202412	Eigenaar	
	Totaal voor rekening 650	483,30					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Basisakte</b>	<b>6.032,80</b>	<b>3.150,19</b>				<b>(Eigenaar: 5.389,30; Huurder: 643,50)</b>

**Blok 1L - 2.643 STE**

## Onkosten en opbrengsten

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

**Gebouw: Cornethus 1 (0811.120.136)**  
**01-01-2024 tot 31-12-2024**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61010	Keuring liften	145,40		AAN 13	202402	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	374,23		AAN 25	202404	Huurder	Wettelijke verplichte risicoanalyse (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,40		AAN 43	202406	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,40		AAN 63	202409	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,40		AAN 77	202412	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
	Totaal voor rekening 61010	955,83					
61011	Onderhoudscontract liften	485,83		AAN (23)72	202401	Huurder	01/11/2023 - 31/10/2024 (Pareyn Liften)
61011	Onderhoudscontract liften	97,43	485,57	AAN 78	202410	Huurder	01/11/2024 - 31/10/2025 (Pareyn Liften)
	Totaal voor rekening 61011	583,26	485,57				
61013	Noodtelefoon liften	132,12		AAN 51	202408	Huurder	Jaarlijks liftel abonnement (Lifitrel)
	Totaal voor rekening 61013	132,12					
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 28	202405	Huurder	01/03/2024 - 31/05/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	53,96		AAN 42	202406	Huurder	03/05/2023 - 05/05/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	124,00		AAN 54	202408	Huurder	01/06/2024 - 31/08/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	124,00		AAN 66	202411	Huurder	11/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	136,43		AAN 73	202412	Huurder	06/05/2024 - 05/11/2024 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	550,39					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Blok 1L</b>	<b>2.221,60</b>	<b>485,57</b>				

### Blok 1R - 2.277 STE

61010	Keuring liften	145,40		AAN 13	202402	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	374,23		AAN 25	202404	Huurder	Wettelijke verplichte risicoanalyse (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,40		AAN 43	202406	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,40		AAN 63	202409	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,40		AAN 77	202412	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
	Totaal voor rekening 61010	955,83					
61011	Onderhoudscontract liften	485,83		AAN (23)72	202401	Huurder	01/11/2023 - 31/10/2024 (Pareyn Liften)
61011	Onderhoudscontract liften	97,43	485,57	AAN 78	202410	Huurder	01/11/2024 - 31/10/2025 (Pareyn Liften)
	Totaal voor rekening 61011	583,26	485,57				
61013	Noodtelefoon liften	132,12		AAN 51	202408	Huurder	Jaarlijks liftel abonnement (Lifitrel)
	Totaal voor rekening 61013	132,12					
61210	Elektriciteit algemene delen	112,00		AAN 11	202402	Huurder	01/12/2023 - 29/02/2024 (Engie)

Afgedrukt: 3/02/2025

## Onkosten en opbrengsten

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

### Gebouw: Cornelius 1 (0811.120.136) 01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61210	Electriciteit algemene delen	112,00		AAN 29	202405	Huurder	01/03/2024 - 31/05/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	89,68		AAN 41	202406	Huurder	03/05/2023 - 05/05/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	124,00		AAN 56	202408	Huurder	01/06/2024 - 31/08/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	124,00		AAN 64	202411	Huurder	01/09/2024 - 30/11/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	0,95		AAN 74	202412	Huurder	06/05/2024 - 17/11/2024 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	562,63					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Blok 1R</b>	<b>2.233,84</b>	<b>485,57</b>	<b>(Huurder)</b>			

### Blok 2 - 2.597 STE

61010	Keuring liften	145,45		AAN 13	202402	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	374,34		AAN 25	202404	Huurder	Wettelijke verplichte risicoanalyse (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,45		AAN 43	202406	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,45		AAN 63	202409	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
61010	Keuring liften	145,45		AAN 77	202412	Huurder	Preventieve keuring (Normec (vroegere BTV))
	Totaal voor rekening 61010	956,14					
61011	Onderhoudscontract liften	485,83		AAN (23)72	202401	Huurder	01/11/2023 - 31/10/2024 (Pareyn Liften)
61011	Onderhoudscontract liften	97,43	485,57	AAN 78	202410	Huurder	01/11/2024 - 31/10/2025 (Pareyn Liften)
	Totaal voor rekening 61011	583,26	485,57				
61013	Noodtelefoon liften	132,16		AAN 51	202408	Huurder	Jaarlijks liftel abonnement (Lifttel)
	Totaal voor rekening 61013	132,16					
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	104,94		AAN 37	202405	Eigenaar	Herstelling: deur ingang 12 (Veralu)
	Totaal voor rekening 61042	104,94					
61210	Electriciteit algemene delen	112,00		AAN 4	202402	Huurder	01/12/2023 - 29/02/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	112,00		AAN 31	202405	Huurder	01/03/2024 - 31/05/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	71,59		AAN 39	202406	Huurder	03/05/2023 - 05/05/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	124,00		AAN 48	202408	Huurder	01/06/2024 - 31/08/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	124,00		AAN 67	202411	Huurder	11/2024 (Engie)
61210	Electriciteit algemene delen	125,68		AAN 72	202412	Huurder	06/05/2024 - 05/11/2024 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	669,27					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Blok 2</b>	<b>2.445,77</b>	<b>485,57</b>	<b>(Eigenaar: 104,94; Huurder: 2.340,83)</b>			

### Garages - 18 DE

61001	Brandbluustoestellen	122,51		AAN 20	202404	Huurder	Jaarlijks technisch nazicht (Ardor)
-------	----------------------	--------	--	--------	--------	---------	-------------------------------------

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

**Onkosten en opbrengsten**

**Gebouw: Corneltus 1 (0811.120.136)**  
**01-01-2024 tot 31-12-2024**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 61001	122,51					
61041	Onderhoud garagepoort	155,82		AAN 9	202401	Huurder	jaarlijks onderhoud poort (Trimatic service bvba)
61041	Onderhoud garagepoort	178,88		AAN 24	202404	Eigenaar	Interventie: storing van poort - opnieuw inlezen van eindposities (Trimatic service bvba)
61041	Onderhoud garagepoort	1.462,80		AAN 34	202405	Eigenaar	Interventie: Vervangen motor (Trimatic service bvba)
	Totaal voor rekening 61041	1.797,50					
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	65,00			202403	Huurder	VRJWILLIGERSVERGOEDING DD 19/03/2024
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	50,00			202404	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 11/04/2024
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	65,00			202405	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 17/05/2024
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202406	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 15/06/2024
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	70,00			202407	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 06/07/2024
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202408	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 06/08
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202408	Huurder	ONDERHOUD TUIN DD 27/08
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	60,00			202409	Huurder	ONDERHOUD TUIN DD 17/09
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	65,00			202411	Huurder	ONDERHOUD TUIN MAIL DD 22/10
	Totaal voor rekening 61061	555,00					
61201	Water algemene delen	104,44		AAN 5	202401	Huurder	24/01/2023 - 29/01/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	110,60		AAN 6	202401	Huurder	24/01/2023 - 29/01/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	95,12		AAN 33	202404	Huurder	30/01/2024 - 29/04/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	96,69		AAN 32	202404	Huurder	30/01/2024 - 29/04/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	96,69		AAN 50	202407	Huurder	30/04/2024 - 29/07/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	95,12		AAN 49	202407	Huurder	30/04/2024 - 29/07/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	95,12		AAN 69	202410	Huurder	30/07/2024 - 29/10/2024 (De watergroep)
61201	Water algemene delen	96,69		AAN 68	202410	Huurder	30/07/2024 - 29/10/2024 (De watergroep)
	Totaal voor rekening 61201	790,47					
61210	Elektriciteit algemene delen	60,00		AAN 12	202402	Huurder	01/12/2023 - 29/02/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	60,00		AAN 30	202405	Huurder	01/03/2024 - 31/05/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	106,75		AAN 40	202406	Huurder	03/05/2023 - 05/05/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	69,00		AAN 55	202408	Huurder	01/06/2024 - 31/08/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	69,00		AAN 65	202411	Huurder	01/09/2024 - 30/11/2024 (Engie)
61210	Elektriciteit algemene delen	40,38		AAN 75	202412	Huurder	06/05/2024 - 17/11/2024 (Engie)
	Totaal voor rekening 61210	405,13					
6125	Andere leveringen	678,69		AAN 44	202406	Eigenaar	Interventie iov GDK: uitgraven strook if overloop regenwaterput (diverse leveranciers)

## Onkosten en opbrengsten

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

### Gebouw: Cornelius 1 (0811.120.136) 01-01-2024 tot 31-12-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6125	Andere leveringen	577,17		AAN 79	202412	Eigenaar	Interventie iov GDK: leegpompen putten + controle verbinding naar straat (New floor creation)
	Totaal voor rekening 6125	<u>1.255,86</u>					
61301	Erelonen advocaten	1.210,00		AAN 16	202402	Eigenaar	VME Cornelius / Stad Aarschot - provisie (diverse leveranciers)
	Totaal voor rekening 61301	<u>1.210,00</u>					
61303	Erelonen deskundigen	4.000,00			202402	Eigenaar	BRB-AR NR.23/1538/A + VME RESIDENTIE/ CORNELIUS/STAD AARSCHOT
61303	Erelonen deskundigen	1.340,68		AAN 53	202407	Eigenaar	VME Cornelius / Stad Aarschot - onkostenstaat
	Totaal voor rekening 61303	<u>5.340,68</u>					
6160	Administratiekosten syndicus	106,25		AAN 17	202403	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - expertise ter plaatse - installatievergadering
6160	Administratiekosten syndicus	42,50		AAN 26	202404	Eigenaar	gerechtsdeskundige (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	170,00		AAN 35	202405	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - expertise ter plaatse; rioolonderzoek met GDK Beerten (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	170,00		AAN 45	202406	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - onderzoek ter plaatse iov GDK; samen met immo build - volgen leiding overloop waterput (Blokbeheer BV)
6160	Administratiekosten syndicus	340,00		AAN 45	202406	Eigenaar	Administratiekosten syndicus - afspraak ter plaatse - opengraven sleuf iov GDK, samen met Immo build (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 6160	<u>828,75</u>					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Garages</b>	<b><u>12.305,90</u></b>					<b>(Eigenaar: 10.276,97; Huurder: 2.028,93)</b>

### Gelijke delen appartementen - 12 DE

61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 1	202401	Eigenaar	Beheersloon 1/01/2024 - 31/01/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 3	202402	Eigenaar	Beheersloon 1/02/2024 - 29/02/2024 (Blokbeheer BV)

**Onkosten en opbrengsten**

Blokbeheer BV  
 Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdaal

**Gebouw: Cornelius 1 (0811.120.136)**  
**01-01-2024 tot 31-12-2024**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 15	202403	Eigenaar	Beheersloon 1/03/2024 - 31/03/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 18	202404	Eigenaar	Beheersloon 1/04/2024 - 30/04/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 27	202405	Eigenaar	Beheersloon 1/05/2024 - 31/05/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 36	202406	Eigenaar	Beheersloon 1/06/2024 - 30/06/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 46	202407	Eigenaar	Beheersloon 1/07/2024 - 31/07/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 47	202408	Eigenaar	Beheersloon 1/08/2024 - 31/08/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 58	202409	Eigenaar	Beheersloon 1/09/2024 - 30/09/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 59	202410	Eigenaar	Beheersloon 1/10/2024 - 31/10/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 62	202411	Eigenaar	Beheersloon 1/11/2024 - 30/11/2024 (Blokbeheer BV)
61300	Erelonen syndici	238,77		AAN 70	202412	Eigenaar	Beheersloon 1/12/2024 - 31/12/2024 (Blokbeheer BV)
	Totaal voor rekening 61300	2.865,24					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Gelijke delen appartementen</b>	<b>2.865,24</b>		<b>(Eigenaar)</b>			
<b>Kavels totaal - / 38sten</b>							
6125	Andere leveringen	246,84		AAN 10	202401	Eigenaar	dobby (zeron)
	Totaal voor rekening 6125	246,84					
	<b>Totaal van verdeelsleutel Kavels totaal</b>	<b>246,84</b>		<b>(Eigenaar)</b>			

<b>Algemeen totaal</b>	<b>28.351,99</b>	<b>(4.606,90)</b>
------------------------	------------------	-------------------



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



**Verlag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornellius II",  
gelegen Gelrodestraat 10 te 3202 Aarschot.  
Ondernemingsnummer 0822.465.572**

Datum : Donderdag 31 maart 2022 om 18.00 uur

Plaats : "Parochiezaal Gelrode" gelegen Rillaarsebaan 134 te 3202 Gelrode

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.00 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius II '.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

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

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

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

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 4vop een totaal van 6.  
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 6609 op een totaal van 10.000.

Op de vorige algemene vergadering van 17/11/2021 werd het aanwezigheidsquorum niet gehaald. Thans geldt het aanwezigheidsquorum bijgevolg niet.  
Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

**Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:**

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

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.*

*Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.*

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

BTW BE 0715.542.718  
RPR Turnhout – BIV 207 231 – Reg nr 02.26.11  
Kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116  
derden-rekening IBAN BE53 4089 0335 0153  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden : \_\_\_\_\_ aan als Voorzitter van de algemene vergadering.

De commissaris dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan. De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden \_\_\_\_\_ aan als Commissaris van de rekeningen.

**3. Financieel verslag:**

**A) Jaarafrekening periode 01/01/2020 - 31/12/2020: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris: (50%+ 1 aandeel)**

De rekeningen werden op voorhand nagekeken door de commissaris.

Zijn er vragen of opmerkingen ?  
Er zijn geen aanpassingen te doen.

De VME verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer.

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

**B) Jaarafrekening periode 01/01/2021 - 31/12/2021: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris: (50%+ 1 aandeel)**

De rekeningen werden op voorhand nagekeken door de commissaris.

• De commissaris had een vraag omtrent de kosten onderhoud lift. Deze zijn aanzienlijk gestegen. De onderhoudsfirma Pareyn liften kan hiervoor onderstaande toelichting: 2

**Waarom een prijsverhoging werd doorgevoerd:**

- Meer dan 10j werd onze prijs nooit aangepast volgens de jaarlijkse indexatie.
- De blijvende kosten betreffende het behalen en opvolgen van onze ISO-certificatie en audit controles. (Voordeel van de klant is dat de 4x/jaar periodieke controles mogen teruggebracht worden naar 2x/jaar).
- De prijsstijgingen van grondstoffen en materialen.

• de afgelopen periode is firma Longin reeds 3 keer ter plaatse moeten komen, wegens problemen met het toilet van \_\_\_\_\_ interventies op 18/02, 16/03 en 29/03.

Firma Longin geeft aan dat er een verstopping in de gemeenschappelijke leiding komt tgv een verzakking.

De commissaris vraagt zich af of dit een rechtstreeks gevolg is van de problemen met de verzakte buizen tgv de werken in de straat – zie punt 4.2.4 gezamenlijk deel Cornelius I en II.

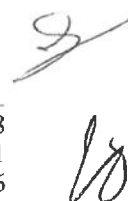
De syndicus deelt het verslag van Longin uit. En laat de camerabeelden zien.

Bespreking en beslissing: de technische diensten van de syndicus of een derde aannemer mag worden aangesproken voor de afvoerbuiscapaciteit over enkele meters handmatig vrij te maken. Kosten toe te voegen aan de expertise die kortelings zal plaatsvinden.

- Nog openstaande facturen:

- Longin tbv 374,18 euro – interventie 16/03
- Longin interventie 29/03, geschat op € 800 à € 1.000

Zijn er vragen of opmerkingen ?  
Er zijn géén aanpassingen.



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



De VME verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer.

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

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE88 7360 1122 0641**.

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

De syndicus adviseert om geen terugbetalingen klantenrekeningen uit te voeren.

Ondanks een begroting die ruim genoeg is, zijn er regelmatig betalingsproblemen in de residentie.

Dit vooral als gevolg van de overlopende rekeningen (in boekjaar 2021 tbv 2.011,53 euro). Deze facturen zijn dus al betaald in 2021, maar de gelden ervan komen pas binnen in de loop van 2022.

Daarenboven dienen alle grote onkosten (onderhoud lift, brandverzekering) te worden betaald in oktober van ieder jaar.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-eigendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.

Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert t.v.v. de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

**C) Begroting 01/01/2022 - 31/12/2022: bespreking en beslissing (50%+ 1 aandeel)**

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 5.300,00 euro. De begroting is gelijk aan vorig jaar.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde begroting.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE88 7360 1122 0641**.

De eerste betaling dient te gebeuren in de maand april 2022.

Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank. **Dit punt is dus niet behandeld.**

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

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.

Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 7.040,00 euro.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 4.783,53 euro. Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 239,18 euro.

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

BTW BE 0715.542.718  
RPR Turnhout – BIV 207 231 – Reg nr 02.26.11  
Kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116  
derden-rekening IBAN BE53 4089 0335 0153  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

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



De VME beslist met unanimité het bestaande reservekapitaal uit te breiden met een bedrag van 1.000,00 euro, op te vragen samen met de notulen. Opvraagbaar in de maand oktober 2022.

Samen met de notulen ontvangt u een betalingsuitnodiging met gestructureerde mededeling.

**E) Saldo's op bankrekeningen**

**Begin- en eindsaldo zichtrekening:**

Saldo 01/01/2020: 152,10 euro

Saldo 31/12/2020: 237,56 euro

Saldo 31/12/2021: 125,68 euro

Huidig saldo : 53,65 euro

**Begin- en eindsaldo spaarrekening:**

Saldo 01/01/2020: 5.856,40 euro

Saldo 31/12/2020: 6.199,50 euro

Saldo 31/12/2021: 7.040,00 euro

Huidig saldo : € 6.664,44

Dit deel van de vergadering neemt een einde om 18u45

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' or 'P'.

A second handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' or 'P'.

**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornellus I",  
gelegen Gelrodestraat 12-14-16 te 3202 Aarschot.  
Ondernemingsnummer 0811.120.136**

Datum : Donderdag 31 maart 2022 om 18.30 uur

Plaats : "Parochiezaal Gelrode" gelegen Rillaarsebaan 134 te 3202 Gelrode

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.30 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ` Cornelius I `.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

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

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

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

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 15 op een totaal van 18.  
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 8849 op een totaal van 10.000.

5

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

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

**Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:**

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

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.*

*Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.*



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



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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden aan als Voorzitter van de algemene vergadering.

De commissaris dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden aan als Commissarissen van de rekeningen.

**3. Financieel verslag:**

**A) Jaarafrekening periode 01/01/2021 - 31/12/2021; bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris; (50%+ 1 aandeel)**

De rekeningen werden op voorhand nagekeken door de commissaris. Eerste jaar dat de commissaris géén opmerkingen had. De mede-eigenaars loven de voorzitter voor zijn goede communicatie met de andere mede-eigenaars.

De syndicus merkt op dat de kosten onderhoud lift zijn gestegen.

De onderhoudsfirma Pareyn liften kan hiervoor onderstaande toelichting:

**Waarom een prijsverhoging werd doorgevoerd:**

- Meer dan 10j werd onze prijs nooit aangepast volgens de jaarlijkse indexatie.
- De blijvende kosten betreffende het behalen en opvolgen van onze ISO-certificatie en audit controles. (Voordeel van de klant is dat de 4x/jaar periodieke controles mogen teruggebracht worden naar 2x/jaar).
- De prijsstijgingen van grondstoffen en materialen.

Zijn er vragen of opmerkingen ?

- AAN 48 + AAN 36 : de stormschade storm EVERT (13 maart 2021) . Baloise verzoekt om een creditnota omdat de dakwerker 21% BTW aanrekende, terwijl het 6 % moet zijn voor een gebouw ouder dan 10 jaar. Dakwerker was evenwel 5 maanden out, wegens familiale problemen. Creditnota is aangevraagd en de schadevergoeding wordt dan uitbetaald. Totaal : € 1.044;83 minus de vrijstelling.
- AAN 33 lekdetectie NELEK. Waterschade er bepaald in de inkomhal en het toilet. Ook in het toilet van de buur PI-VADA is ter plaatse geweest en heeft het probleem in kaart gebracht. Een gebrek in het onderdak. Ondertussen is PI-VADA sedert 15/03/2022 terug actief. De herstelling wordt een van de weken uitgevoerd. Voor de gevolgschades mogen bestekken worden bezorgd aan de syndicus. De kost van de lekdetectie wordt op dat moment terugbetaald : € 399,30.

6

De VME verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer.

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

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE34 7360 1121 5890**.

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

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

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

BTW BE 0715.542.718  
RPR Turnhout – BIV 207 231 – Reg nr 02.26.11  
Kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116  
derden-rekening IBAN BE53 4089 0335 0153  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

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



**B) Begroting 01/01/2022 - 31/12/2022: bespreking en beslissing (50%+ 1 aandeel)**

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 17.000,00 euro.

Deze begroting werd reeds goedgekeurd op de vergadering dd 17/11/2021 en kan bijgevolg worden aangehouden.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE34 7360 1121 5890**.

De eerste betaling dient te gebeuren in de maand april 2022.

Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

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

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.

Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 11.999,98 euro.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 16.250,99 euro. Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 812,55 euro.

7

De VME beslist met unanimitéit het bestaande reservekapitaal uit te breiden met een bedrag van 1.500,00 euro, op te vragen in de maand oktober 2022.

Samen met de notulen ontvangt u een betalingsuitnodiging met gestructureerde mededeling.

**D) Saldo's op bankrekeningen**

**Begin- en eindsaldo zichtrekening:**

Saldo 01/01/2021: 75,61 euro

Saldo 31/12/2021: 44,23 euro

Huidig saldo : € 698,74

**Begin- en eindsaldo spaarrekening:**

Saldo 01/01/2021: 10.685,82 euro

Saldo 31/12/2021: 11.205,68 euro

Huidig saldo : € 12.070,98

Dit deel van de vergadering neemt een einde om 19u15

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line and a flourish.

**Verslag van de Overkoepelende Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I en Cornelius II",  
gelegen Gelrodestraat 12-14-16 en Gelrodestraat 10 te 3202 Aarschot.  
Ondernemingsnummer 0811.120.136 Cornelius I en 0822.465.572 Cornelius II**

Datum : Donderdag 31 maart 2022 om 19.00 uur

Plaats : "Parochiezaal Gelrode" gelegen Rillaarsebaan 134 te 3202 Gelrode

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

**4. Activiteiten van de syndicus:**

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

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

- ⇒ De algemene vergadering beslist unaniem de bestaande contracten te willen behouden.
- ⇒ Het contract met Engie-Electrabel loopt tot oktober 2022. De VME Cornelius heeft een vaste elektriciteitsprijs tot dan. Afwachten wat de toekomst brengt.

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

**4.2.1 Bespreking en beslissing afvoer toiletten – Cornelius I – blok 1 R:**

Citaat uit de vergadering dd 17/11/2021:

... "De toiletten van eigenaars \_\_\_\_\_ lopen niet goed af – ingang 16.

Het afgelopen jaar werden deze leiding ontstopt door firma Paul Verschuere. Voornoemde firma geeft aan dat dit slechts een tijdelijke oplossing is, gezien er volgens hen een verzakking in de buis zit.

- ⇒ De algemene vergadering beslist dat er offerte dient te worden gevraagd aan Fedrigo. Indien de offerte lager ligt dan 2000,00 euro, mag de opdracht worden uitgevoerd.  
Bij goedkeuring van de werken, zal hiervoor een bijkomende opvraging worden uitgestuurd aan alle eigenaars die hierin dienen bij te dragen.

De ontvangen offerte Fedrigo, ligt hoger dan het maximum bedrag dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering dd 09/09/2020 m.n. werd offerte ontvangen tbv 2.260,00 excl. BTW.

- ⇒ De algemene vergadering beslist unaniem dit even "on hold" te zetten. Omdat Fedrigo duidelijk aangeeft dat de werken aan de straat terug het probleem hebben veroorzaakt."...

Bespreking en beslissing : dit dossier wordt mee besproken tijdens de verzekerings-expertise die normaal vóór 11 april 2022 zal plaatsvinden. De syndicus zal de offerte van Van Loo Projects voor heraanleg van de verzakte regenwaterbuizen laten up-daten.

**4.2.2 Bespreking en beslissing offerte Trimatic - garagepoort:**

Begin 2022 diende de firma Trimatic ter plaatse te komen omtrent problemen met de garagepoort; de poort bleef hangen.

Firma Trimatic gaf aan dat zij de poort hebben gereset, maar dat er ernstige slijtage zit op de motor. Zij leverden offerte af voor het vervangen van de motor tbv 967,25 euro.

- ⇒ De vergadering beslist met unanimitéit dat vervanging van de motor pas wordt overwogen op moment dat de motor uitvalt.



4.2.3 Bespreking en beslissing lopende/afgehandelde schades:

- o Waterschade appartement in en gemene delen:

Citaat uit de notulen dd 17/11/2021:

..."De firma Nelek voerde een lekdetectie onderzoek uit ter plaatse nav waterinfiltratie in de privatieve delen appartement ' en de gemene delen ingang 16.

De firma Pi-vada werd aangesteld voor de noodzakelijke herstellingen.

Het dossier is nog lopende."...

De firma Pi-vada heeft de afgelopen maanden ernstige achterstand opgebouwd.

Mede-eigenaars hebben een andere dakwerker gecontacteerd. Namelijk

Roofsolutions uit Begijnendijk.

Het dossier is nog lopende. De herstelling dient nog uitgevoerd.

- o Stormschade – storm Eunice:

schade dd 18/02/2022.

Er werd melding gemaakt van stormschade aan de panelen balustrade privaat appartement

De kosten van de plexiplaten zijn lager dan de vrijstelling.

Er werd bijgevolg geen aangifte gedaan.

4.2.4 Bespreking en beslissing problematiek regenafvoer:

Citaat uit de notulen dd 17/11/2021:

..."Conform de beslissing van de bijzondere algemene vergadering dd 13/07/2021; werd expert, burgerlijk ingenieur bouwkunde, aangesteld om, in opdracht van de VME en voor rekening van de VME het probleem in kaart te brengen en de oplossing aan te reiken.

De syndicus ging samen met .r plaatse. Het verslag rondgang werd verstuurd aan alle eigenaars.

De algemene vergadering beslist unaniem om de Stad Aarschot eerst in gebreke stellen op basis van het verslag van expert Marc Goorden en de vermelding op de factuur van Fedrigo."

9

De stad Aarschot werd wederom in gebreke gesteld.

**Goede nieuws** is dat de Stad Aarschot daaropvolgende haar polis rechtsbijstand heeft aangesproken.

Die polis loopt via Ethias. Kantoor Gorremans is aangesteld.

Onze polis Baloise zal ook een expert afvaardigen. De expertise zal eerdaags doorgaan in aanwezigheid van de syndicus en VME expert

Als de aansprakelijkheid vaststaat kan ook de schadevergoeding worden uitgekeerd.

4.2.5 Toelichting EPC gemene delen;

Vanaf 01 januari 2022 moet er voor elk appartementsgebouw verplicht een Energieprestatiecertificaat (EPC) aanwezig zijn van de gemeenschappelijke delen. Dit gebeurt in fases:

- 15 of meer wooneenheden: verplicht tegen 01/01/2022;
- 5 tem 14 wooneenheden: verplicht tegen 01/01/2023;
- 2 tem 4 wooneenheden: verplicht tegen 01/01/2024.

**Opmerking:** ook gebouweenheden, zoals dokterspraktijk, winkelruimte etc tellen mee als wooneenheid.

Op de vergadering dd 17/11/2021 werd onderstaande beslissing genomen met unanimitéit.

De opdracht voor het opmaken van het EPC gemene delen voor Cornelius I en Cornelius II zal door de syndicus worden doorgegeven.

Citaat uit de notulen dd 17/11/2021:

..."

⇒ De algemene vergadering beslist unaniem:

- Cornelius I: verplicht tegen 01/01/2023
- Cornelius II: verplicht tegen 01/01/2024



Voorstel is om de twee EPC's samen te nemen en te laten opmaken in 2023. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met dit voorstel."

**4.2.6 Brandpreventiemiddelen:**

- Cornelius I en II  
Noodverlichting in het technisch lokaal kelder nr. 10 is afgekeurd.  
Werking is NOK  
Autonomie is NOK
- Noodverlichting gelijkvloers Gelrodestraat 12 is afgekeurd  
Werking is NOK  
Autonomie is NOK
- Noodverlichting inkom Gelrodestraat 12 is afgekeurd  
Werking is NOK  
Autonomie is NOK
- Noodverlichting aan lokaal gas/water Gelrodestraat 12 is afgekeurd  
Werking is NOK  
Autonomie is NOK
- Noodverlichting meterlokaal Gelrodestraat 12 is afgekeurd  
Werking is NOK  
Autonomie is NOK

Hiervoor zal Ardor nog een offerte afleveren.

- Poederblustoestel 2010 – gang kelder nr. 16 is afgekeurd
- Brandhaspel aan de gang kelder tussen nr10 en nr 12 – geen pictogram aanwezig  
Cornelius I

Ardor leverde een offerte af ten bedrage van € 126,45. Mag worden goedgekeurd ? De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

10

**4. Mandaat syndicus - geschreven overeenkomst: (50%+1 aandeel):**

De Algemene Vergadering beslist unaniem om Gebruers-Ghoos en Proost 2 BVBA met KBO-nummer BE 0715.421.718 aan te stellen voor een periode van drie jaar aan het bestaande ereloon en tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomsten en dit respectievelijk voor zowel:

- Cornelius I – KBO 0811.120.136
- Cornelius II – KBO 0822.465.572

Het tarief syndicus anno 2022 bedraagt € 25,00 per maand.  
VME Cornelius I & II zitten nog aan € 18,30.

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

De voorzitter van de respectievelijke vergaderingen krijgen het mandaat om deze overeenkomsten te ondertekenen.

Een kopie van de overeenkomsten zal worden meegestuurd naar alle mede-eigenaars samen met de notulen van deze Algemene Vergadering.

**5. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:**

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

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/01 tot en met 31/12 van ieder jaar.



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



De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand maart, meer bepaald in de tweede helft van de maand maart. De laatste week van de maand , meer bepaald op **woensdag 29 maart 2023 om 18u00**.

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

**6. Varia**

- De algemene vergadering verzoekt de huurders van het handelspand om niet continu 2 parkeerplaatsen vooraan te willen innemen, doch tenminste 1 voertuig in de garage te plaatsen.
- Brandluis Cornelius II dient dringend te worden gepoetst.
- Energiegemeenschap: toelichting syndicus. Eropese Richtlijn is omgezet in Belgische wetgeving.

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

***Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in dit verslag zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn.  
Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Mede-eigenaars hebben zelf geen bevoegdheid om deze werken toe te kennen aan leveranciers/firma's.***

11

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 20u10.

**Jan Gebruers**  
Syndicus

**Gebruers-Ghoos & Proost 2 b.v.b.a.**  
KBO 0715.421.718  
SYNDICUS  
Veerledorp 28  
2431 Veerle-Laakdal  
tel. 014-30 79 79

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

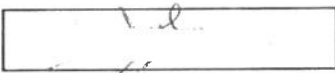


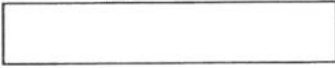
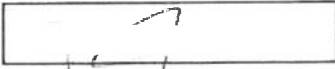
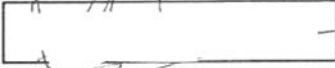
BTW BE 0715.542.718  
RPR Turnhout – BIV 207 231 – Reg nr 02.26.11  
Kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116  
derden-rekening IBAN BE53 4089 0335 0153  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

Veerle Laakdal, 31 maart 2022

**Aanwezigheidslijst:** Algemene vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		<b>Handtekening:</b>		
			<b>A</b>	<b>V</b>
1	JF		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Handtekening:**



Syndicus

**Handtekening:**



Voorzitter

**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius II".  
Gelegen Gelrodestraat 10 te 3200 Aarschot  
Ondernemingsnummer 0822-465-572**

Datum : Woensdag 29 maart 2023 om 18.00 uur.

Plaats : vergaderzaal "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.00 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius II '.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

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

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

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

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 4 op een totaal van 6.

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 6.519 op een totaal van 10.000.

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

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

**Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:**

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

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



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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden ..... een aan als Voorzitter van de algemene vergadering.

De commissaris dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden ..... aan als Commissaris van de rekeningen.

**3. Financieel verslag:**

**A) Jaarafrekening periode 01/01/2022 – 31/12/2022: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris; (50%+ 1 aandeel):**

De rekeningen werden op voorhand overgemaakt aan de commissaris.

Zijn er vragen of opmerkingen ?

/

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

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

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

2

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE88 7360 1122 0641**.

- ⇒ De algemene vergadering beslist unaniem de tegoeden niet terug te betalen aan de eigenaars.

Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-eigendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.

Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert tvv de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

**B) Begroting 01/01/2023 – 31/12/2023: bespreking en beslissing (50%+ 1 aandeel):**

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 5.700,00 euro. Deze begroting is hoger dan die van vorig jaar.

- ⇒ De algemene vergadering gaat niet akkoord met de voorgestelde begroting, maar wenst deze te behouden op het niveau van vorig jaar m.n. 5.300,00 euro.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE88 7360 1122 0641**.

De eerste betaling dient te gebeuren in de maand mei 2023.

Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

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

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.

Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 8.040,00 euro.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 5.786,71 euro. Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 289,33 euro.

- ⇒ De VME beslist met unanimitéit het bestaande reservekapitaal uit te breiden met een bedrag van 1.000,00 euro, op te vragen in oktober 2023.  
U ontvangt hiervoor een betalingsuitnodiging met gestructureerde mededeling.

#### **D) Saldo's op bankrekeningen**

##### **Begin- en eindsaldo zichtrekening:**

Saldo 01/01/2022: 125,68 euro

Saldo 31/12/2022: 2,43 euro

Heden: 498,51 euro

##### **Begin- en eindsaldo spaarrekening:**

Saldo 01/01/2022: 7.040,00 euro

Saldo 31/12/2022: 8.361,15 euro

Heden: 8040,00 euro

3

Dit deel van de vergadering neemt een einde om 18.35 uur.



**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I",  
Gelegen Gelrodestraat 12-14-16 te 3200 Aarschot  
Ondernemingsnummer 0811-120-136**

Datum : Woensdag 29 maart 2023 om 18.30 uur.

Plaats : vergaderzaal "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.30 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius I '.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

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

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

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

4

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 13 op een totaal van 18.

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 8.066 op een totaal van 10.000.

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

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

**Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:**

*Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.*

*Ze zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.*

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.*

*Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.*

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

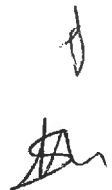
BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160





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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.  
De algemene vergadering stelt met unanimititeit van de stemgerechtigden . aan als  
Voorzitter van de algemene vergadering.  
De commissaris dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.  
De algemene vergadering stelt met unanimititeit van de stemgerechtigden 1 als  
Commissaris van de rekeningen.

**3. Financieel verslag:**

**A) Jaarafrekening periode 01/01/2022 – 31/12/2022: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris: (50%+ 1 aandeel):**

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

Zijn er vragen of opmerkingen ?

De algemene vergadering merkt op dat de kosten voor de poort hoog zijn en dat de onderhoudsfirma aangegeven heeft dat de poort ontregeld wordt, mogelijk door persoonlijke ingrepen. Dit kan echter niet bewezen worden.

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

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

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

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE34 7360 1121 5890.**

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

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

**B) Begroting 01/01/2023 – 31/12/2023: bespreking en beslissing (50%+ 1 aandeel):**

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 18.250,00 euro. Deze begroting is hoger dan die van vorig jaar.  
De algemene vergadering gaat niet akkoord met de voorgestelde begroting maar wenst deze te behouden op het niveau van vorig jaar m.n. 17.000,00 euro.

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE34 7360 1121 5890.**  
De eerste betaling dient te gebeuren in de maand mei 2023.

Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

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

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.

Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 13.499,98 euro.

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 14.956,12 euro. Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 747,80 euro.

- ⇒ De VME beslist met unanimitéit het bestaande reservekapitaal uit te breiden met een bedrag van 1.500,00 euro, op te vragen in de maand oktober.  
U ontvangt een betalingsuitnodiging met gestructureerde mededeling.

**D) Saldo's op bankrekeningen**

**Begin- en eindsaldo zichtrekening:**

Saldo 01/01/2022: 44,23 euro  
Saldo 31/12/2022: 2.483,09 euro  
Heden: 4.692,99 euro

**Begin- en eindsaldo spaarrekening:**

Saldo 01/01/2022: 11.205,68 euro  
Saldo 31/12/2022: 14.416,80 euro  
Heden: 13.499,98 euro

Dit deel van de vergadering neemt een einde om 19u15



**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I - Cornelius II",  
Gelegen Gelrodestraat 12-14-16 en Gelrodestraat 10te 3200 Aarschot  
Ondernemingsnummer 0811-120-136 Cornelius I en 0822.465.572 Cornelius II**

Datum : Woensdag 29 maart 2023 om 19.00 uur.

Plaats : vergaderzaal "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.30 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius I en Cornelius II'.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**4. Activiteiten van de syndicus - bespreking lopende dossiers:**

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

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

**Poetsen ondergrondse parkeergarage - Cornelius I:**

Citaat uit de notulen dd 17/11/2021:

"de algemene vergadering beslist unaniem om dit in eigen regie te doen, om de zes maanden

- In maart-april: de mede-eigenaars van Gelrodestraat 14
- In september: de mede-eigenaars van Gelrodestraat 12"

Poetstaken algemene delen 2keer/jaar

Taakomschrijving onderhoud gemene delen, cfr vergadering 13/03/2019 ivm onderhoud van de gebouwen Cornelius I en II

- vloeren poetsen van grote ruimte aan garages, de gangen, de fietsenstalling, ruimte naast fietsenstalling, de lokalen met meters en de lokalen met vuilnisbakken
- Verwijderen van spinnenwebben in ruimtes vermeld in vorige punt
- Deuren van gemeenschappelijke lokalen afkuisen
- Oprit schuren + groen verwijderen van muren naast oprit + betonnen bovenkant van deze muren
- Stoepen schuren
- Spuiten tegen onkruid (voor de poetsbeurt in voorjaar)
- Doorgang tussen straat en wandelpad aan de achterkant zowel aan tuin als achter de handelsruimte onderhouden

⇒ De algemene vergadering geeft aan dat het onderhoud niet loopt zoals afgesproken.

⇒ De algemene vergadering beslist om, teneinde de roulatie te behouden, als volgt te beslissen:

- In begin mei 2023: de mede-eigenaars van Gelrodestraat 12
- In september 2023: de mede-eigenaars van Gelrodestraat 10
- In maart/april 2024: de mede-eigenaars van Gelrodestraat 16
- In september 2024: de mede-eigenaars van Gelrodestraat 14

De syndicus zal hieromtrent een algemene mailing doen.

**Poetsen brandluis - ingang 10:**

Het brandluis dient gepoetst. De syndicus zal hiervoor een ruitenwasser uit de omgeving contacteren.

**Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 - 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160


De eigenaars van de andere ingangen geven door aan de syndicus of ook bij hen het rookluik dient gepoetst te worden.

⇒ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

Het boekhoudprogramma waarvan Uw syndicus gebruikt maakt, introduceert eerstdaags "Dobby". Dit is een online assistent waarmee iedere eigenaar vlot het beheer van de mede-eigendom kan opvolgen. Het doobby-platform wordt toegankelijk via app of internet.

Dobby vervangt het oude eigenaarsplatform, doch alle mogelijkheden die in het platform beschikbaar waren, zijn dit ook in Dobby.

Dobby kan oa worden gebruikt voor authenticatie, stemmen, bijhouden van agendapunten. Eigenaars kunnen hun betalingen opvolgen en alle gebouw gerelateerde documenten vinden,...

Aan dit alles is een kleine kost verbonden die je als eigenaar niet direct ziet, maar die wel zorgt voor de beveiliging en verwerking van je gegevens als eigenaar.

De kost per eigenaar is afhankelijk van het aantal entiteiten:

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

⇒ De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

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

4.2. Bespreking en beslissing: plaatsen elektrisch zonnescerm app. Boonen Ine – Cornelius I; (3/4<sup>de</sup> meerderheid):

Mede-eigenaar : wenst een elektrisch zonnescerm te plaatsen thv het terras; breedte 5,5 m – uitval 3,5 m.

De kleur van de cassette is beige, het doek beige met licht rode strepen.

In het Reglement van Interne Orde dd 25/09/2019 staat onderstaande opgenomen:

Artikel 12: Zonnewering:

*Eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.*

*Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden.*

⇒ De algemene vergadering beslist met unanimité akkoord te verlenen.

4.3. Bespreking en beslissing: plaatsen zonnepanelen; (2/3<sup>de</sup> meerderheid):

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

In de zomer van vorig jaar kondigde minister van Energie, Zuhair Demir, het aan: wie zonnepanelen heeft en niet al zijn stroom op dat moment verbruikt, kan die doorgeven aan familie, vrienden of burens. Gratis. Of tegen een zelf bepaalde prijs. Zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw? Opgewekte stroom kan naar eigenaars terugvloeien (en overschot zelfs verkocht).

De VME die beslist om PV-panelen te installeren op het dak van een appartementsgebouw, doet daarmee een goede zaak. Niet alleen het energieverbruik van de gemeenschappelijke meter kan door de zelf opgewekte stroom voorzien worden, maar nu zullen ook de private eigenaars gebruik kunnen maken van de elektriciteit die op het dak wordt geproduceerd. De opgewekte zonne-energie op het gebouw kan immers verdeeld worden onder alle bewoners ("actieve afnemers") van het appartementsgebouw en de overschot zelfs verkocht.

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



Als de deelnemers collectief de zonnepanelen kochten, hebben ze recht op een deel van de energieproductie, bijvoorbeeld a rato van het investeringsbedrag. De VME kan echter ook beslissen om de energie door te verkopen. Van zodra er energie tegen een kostprijs verhandeld worden aan twee of meerdere eindafnemers, moet de verkopende partij een leveranciersvergunning aanvragen bij de VREG. Of kan de bestaande leverancier als tussenpersoon optreden.

Er zijn 2 mogelijkheden:

- Voor gemeenschappelijk gebruik
- Voor privaat gebruik

**Privaat gebruik:**

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

Voor gebruik van het dak dat gemeenschappelijk is en het plaatsen van zonnepanelen is een 2/3<sup>de</sup> meerderheid vereist.

Dit dient geregeld te worden in een "contract van ter beschikking stelling". De overeenkomst (en de daarin gestipuleerde prijsafspraken) kunnen met een volstrekte meerderheid (50%+1 aandeel) genomen worden.

Bijkomend moet dit worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

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

- Dakbeschadigingen zijn ten laste van de houder van het persoonlijke gebruiksrecht
- Persoonlijk gebruiksrecht wordt toegekend "intuitu personae"
- Duurtijd
- specificaties

⇒ De algemene vergadering wenst dit punt heden uit te stellen.

4.4. Bespreking en beslissing lopende dossiers: (2/3<sup>de</sup> meerderheid):

- 4.4.1. Bespreking en beslissing: lopende/afgehandelde schades;
- o **Bespreking: stormschade – storm Eunice;**

Voor de stormschade Eunice was er geen terugbetaling. Citaat uit de vorige algemene vergadering: "schade dd 18/02/2022.

*Er werd melding gemaakt van stormschade aan de panelen balustrade privaat appartement Pelgrims Björn.*

*De kosten van de plexiplaten zijn lager dan de vrijstelling.*

*Er werd bijgevolg geen aangifte gedaan."*

De stormschade tgv storm Evert werd doorgegeven aan de verzekering dd 11/03/2021.

De uitbetaling liet echter op zich wachten. Op 20/03/2023 schreef Baloise het bedrag van 1.038,62 euro over op de rekening VME Cornelius I.

Dit zal boekhoudkundig worden verwerkt in boekjaar 2023.

⇒ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

- o **Bespreking en beslissing: problematiek regenafvoer;**

Citaat uit de vorige algemene vergadering:

"Citaat uit de notulen dd 17/11/2021:

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



...“Conform de beslissing van de bijzondere algemene vergadering dd 13/07/2021; werd expert, burgerlijk ingenieur bouwkunde, aangesteld om, in opdracht van de VME en voor rekening van de VME het probleem in kaart te brengen en de oplossing aan te reiken. De syndicus ging samen met ter plaatse. Het verslag rondgang werd verstuurd aan alle eigenaars.  
De algemene vergadering beslist unaniem om de Stad Aarschot eerst in gebreke stellen op basis van het verslag van expert en de vermelding op de factuur van Fedrigo.”  
De stad Aarschot werd wederom in gebreke gesteld.

**Goede nieuws** is dat de Stad Aarschot daaropvolgende haar polis rechtsbijstand heeft aangesproken. Die polis loopt via Ethias. Kantoor Gorremans is aangesteld.  
Onze polis Baloise zal ook een expert afvaardigen. De expertise zal eerdaags doorgaan in aanwezigheid van de syndicus en VME expert  
Als de aansprakelijkheid vaststaat kan ook de schadevergoeding worden uitgekeerd.”

Het probleem in dit dossier is dat het de schadelijder is die de fout of nalatigheid van DSV moet aan tonen. Tov Stad Aarschot volstaat hopelijk het verband tussen de werken en de schade. Gezien er heden ook gevolgschade is, met name beschadigde kelderdeuren, heeft de brandverzekering opnieuw een expert gelast.  
Expertisebureau Brems heeft een plaats bezoek ingepland op **donderdag 06 april 2023 om 11u.**

De syndicus liet de ontvangen offertes voor herstellingswerken updaten:

- **Van Loo Projects:** offerte 202104190 dd 11/05/2021 tbv 17.794,50 euro excl. BTW
    - Tgv stijging materialen en verhoogde transportkosten, is er een prijsstijging van 17,50 % maw offerte dd 14/03/2023 tbv 20.980,54 euro excl. BTW
  - **DSSV:** offerte dd 14/03/2023 tbv +/- 19.000,00 euro excl. BTW
- ⇒ De algemene vergadering beslist met unanimititeit dat de werken mogen worden uitgevoerd door firma Van Loo Projects.
- ⇒ De vergadering vraagt wel dat de syndicus, samen met eigenaars en Van Loo Projects ter plaatse komt om de offerte te overlopen, zodanig dat er zekerheid is dat alle problemen met afvoerleidingen opgenomen zijn.
- ⇒ Nadien wordt deze overgemaakt aan alle eigenaars.
- ⇒ ontvangt het mandaat van de vergadering voor goedkeuring van de offerte.
- ⇒ De algemene vergadering verleent dit mandaat voor een maximale meerprijs van 30%.
- ⇒ De vergadering vraagt of er een garantie zit opgenomen.
- ⇒ Kostenverdeling volgens aandelen basisakte; betaling deels dmv bijkomende opvraging, deels dmv reservekapitaal. De vergadering beslist unaniem dat 80% van het huidige reservekapitaal mag worden aangewend.

10

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

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

#### Hoe controleer ik dat ?

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

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 - 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

Betekent dat dit toestel geschikt is voor beide gassen.

Rijk gas heeft een hoger calorisch vermogen. Betekent dat u minder gas nodig heeft om dezelfde hoeveelheid warmte te genereren.  
Uitgedrukt in kWh als eenheid : **11,4 kWh/m<sup>3</sup>**

Volgende merken voldoen in principe:

- Vaillant
- Remeha
- Buderus
- Atag
- Junkers/Bosch
- Bulex
- ACV

Deze goedkopere merken laat u best nazien:

- Ferroli
- Chaffotaux

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

Ter info rijk gas treft men aan in volgende landen:

- Noorwegen
- Algerije
- Qatar
- Rusland

11

Meer informatie kan je vinden op de website van de overheid:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-en-aardgas/omschakeling-van-arm-naar-rijk-gas>

Eventuele andere toestellen op gas (vb gasfornuis,...) dienen privaatief te worden nagekeken door de installateur.

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

#### 4.6. Toelichting: asbestattest; bouwjaar = 2009

Asbestattest verplicht sinds 23/11/2022 bij:

'Verkoop' = Overdracht/vestiging onder levenden van

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

- ⇒ Compromissen en wederzijdse verkoop-aankoopbeloftes ondertekend vanaf 23/11/2022
- ⇒ Gemene delen van mede-eigendom vanaf **01/05/2025**
- ⇒ Algemeen, ook zonder verkoop, vanaf **01/01/2032**

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



'Verhuur' = geen verplichting

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

### **TCR = Toegankelijke constructie met risicobouwjaar**

#### Constructie

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

#### Constructie met risicobouwjaar

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

Ook indien gerenoveerd na 2001.

#### Toegankelijke constructie met risicobouwjaar

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

### **Risicobouwjaar = gebouwd voor 2001**

Correct bouwjaar = referentiebouwjaar op kadastrale legger, zoniet 3 categorieën bewijsdocumenten:

- Documenten na oplevering van de werken (+0 jaar)
- Documenten tijdens de uitvoering van de werken(+1 jaar)
- Documenten voor de uitvoering van de werken (+2 of +3 jaar)

Ook voor renovatiejaar = zelfde bewijsdocumenten

### **Oppervlakte groter dan of gelijk aan 20 m<sup>2</sup>**

Som van de verschillende gebouwen groter dan of gelijk aan 20 m<sup>2</sup>

Indien kleiner dan 20 m<sup>2</sup> maar deel van grotere constructie groter dan of gelijk aan 20 m<sup>2</sup>

## **5. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:**

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

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/01 tot en met 31/12 van ieder jaar.

De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand maart, meer bepaald in de tweede helft van de maand nl. **woensdag 27 maart 2024 om 18u30.**

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





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



6. **Varia:**

/

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

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

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

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 20u55.

**Els Hendrickx**  
Syndicus

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

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

13

Blokbeheer BV  
Maatschappelijke zetel: Langdorpssteenweg 93 - 3200 Aarschot  
Tel. 014/ 30 79 79  
[info@dirkproost.be](mailto:info@dirkproost.be)  
BIV 512903



KBO 0715.421.718  
RPR Turnhout  
kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
 Cornelius I  
 ONR 0811.120.136

Veerledorp 28  
 2431 Veerle Laakdal

Veerle Laakdal, 29 maart 2023

**Aanwezigheidslijst:** Algemene Vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

	Handtekening:		A	V
1		1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2		2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3		3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4		4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5		5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6		6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7		7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8		8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9		9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10		10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

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

**Verlag van de Bijzondere Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I",  
gelegen Gelrodestraat 12-14-16 te 3200 Aarschot  
Ondernemingsnummer 0811.120.136**

Datum : Zaterdag 20 mei 2023 om 14.00 uur

Plaats : vergaderzaal "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 14.05 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius I '.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

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

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

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

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 13 op een totaal van 18.

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 8.658 op een totaal van 10.000.

**Verontschuldigd:**

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

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

**Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:**

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

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.*

*Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.*

**Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

info@blokbeheer.be

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.

⇒ De algemene vergadering stelt met unanimititeit van de stemgerechtigden n aan als Voorzitter van de algemene vergadering.

**3. Bespreking en beslissing: problematiek waterinfiltraties kelder – oplossen in eigen regie: (2/3<sup>de</sup> meerderheid):**

Vanaf het najaar 2018 werden werken uitgevoerd in de Gelrodestraat waarbij de wegenis, waterslikkers en nutsvoorzieningen (telenet, Eandis,...) werden vernieuwd. Opdrachtgever Stad Aarschot.

Vanaf januari 2019 werden verschillende waterinfiltraties en verstoppingen afvoerleidingen genoteerd:

- Waterinfiltraties via doorvoeren
- Rioleringswerken gemeenschappelijk afvoerbuis
- Waterinfiltratie berging Verlaenen
- Waterinfiltraties kelder met uitgraven verluchtingen
- ...

In januari 2019 diende de kelder te worden leeggetrokken na waterinfiltratie via doorvoeren.

In de Algemene vergadering dd 13/03/2019 werden de problemen met de veelvuldige verstoppingen tgv verzakte afvoerleidingen, alsook waterinfiltraties kelder besproken.

In 2020 werd, na veelvuldige waterinfiltraties, beslist tot hydrofuge van de gevel. Bij het uitgraven, werd vastgesteld dat de regenafvoerbuizen tot wel 20cm waren verzakt.

Tijdens de algemene vergadering dd 09/09/2020 besliste de algemene vergadering als volgt:

*"De syndicus overhandigt enkele foto's aan de mede-eigenaars.*

*Gezien de betwisting inzake aansprakelijkheid van de uitvoerende aannemer DSV, ligt de bewijslast bij de VME. Indien de VME dit wenst te proberen verhalen op de stad Aarschot, dient hiervoor beroep te worden gedaan op een advocaat.*

*Een alternatief is de herstellingswerken laten uitvoeren in eigen beheer. De kosten komen dan ten laste van de VME.*

- ⇒ *De algemene vergadering geeft aan dat zij vermoeden dat de schade werd veroorzaakt tijdens de werken.*
- ⇒ *De algemene vergadering vraagt de stad Aarschot ingebreke te stellen en hen te vragen of DSV ook de eerste werken nav de nutsvoorzieningen heeft uitgevoerd.*
- ⇒ *De syndicus dient offertes op te vragen voor de herstellingswerken (tevens te vragen bij firma Fedrigo) en dit te bespreken op de volgende vergadering – tenzij de syndicus door de eigenaars wordt verwittigd dat het probleem verergerd is en bijgevolg hoogdringend is geworden. Dan dient een bijzondere vergadering te worden ingeroepen."*

DAS polis rechtsbijstand liet via schrijven op 20/08/2020 weten geen tussenkomst te verlenen. Ook de brandverzekering gaf aan niet tussen te komen wegens geen gevolgschade.

Zowel de Stad Aarschot, in haar hoedanigheid van opdrachtgever, als uitvoerend aannemer DSV betwisten de aansprakelijkheid in deze.

De Stad Aarschot werd een eerste maal in gebreke gesteld op 16/10/2020.

Op 17/11/2020 werd de Stad Aarschot opnieuw aangetekend aangeschreven.

De Stad Aarschot wees iedere betrokkenheid af.

Op 28/01/2021 werden offertes opgevraagd bij volgende firma's:

- Firma Superbeton BV uit Aarschot: is ter plaatse geweest met s voor een inschatting van de omvang van de werken.
- Firma Van Loo Projects uit Westmeerbeek: I ter plaatse geweest.
- Firma APK group uit Pelt: leverde na 3 herinneringen geen offerte af.

**Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

KBO 0715.421.718

Tel. 014/ 30 79 79

RPR Turnhout

info@blokbeheer.be

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

BIV 512903

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

- Firma Fedrigo / Immo CM: werd op 28/01/2021 gevraagd om een offerte af te leveren voor de heraanleg van de waterafvoer en de heraansluit op de openbare riolering.
- Op 04/02/2021 laat Fedrigo nl. weten dat voor dergelijke werken de eerste maanden geen tijd is. Best prijs vragen bij iemand die bv grond of klinkerwerken uitvoert.
- Firma Pi-Vada: laat weten niet te beschikken over de vereiste kennis voor dergelijke grote werken en wenst geen offerte af te leveren.

De syndicus mocht 2 offertes ontvangen dewelke de mede-eigenaars mochten ontvangen samen met de oproep van de Bijzondere vergadering 13/07/2021.

- Offerte met nr.O-2021-00361 Van Superbeton BV en dit ten bedrage van 162.460,80 euro (exclusief BTW).
- Offerte met nr. 202104190 van Van Loo Projects NV en dit ten bedrage van 17.794,50 euro (exclusief BTW).

De VME liet een onafhankelijk expert, bouwkundig ingenieur en, een onderzoek uitvoeren - verslag dd 22/10/2021.

De Stad Aarschot werd een tweede maal in gebreke gesteld op 27/11/2021.  
Opnieuw werd alle betrokkenheid afgewezen.

- Op 03/05/2022 leverde firma DSSV bijkomende offerte af: geraamde kost 16.000,00 euro.

Op 31/05/2022 vond een expertise plaats met alle betrokkenen. De expert van Ethias, voor de Stad Aarschot, stelde dat de verzakking van de afvoerbuizen al jaren aan de gang was en zich nu pas manifesteerde. Een verband met de uitgevoerde wegeniswerken werd ten stelligste ontkend.

Citaat uit de notulen algemene vergadering dd 29/03/2023:

"Het probleem in dit dossier is dat het de schadelijder is die de fout of nalatigheid van DSV moet aan tonen. Tov Stad Aarschot volstaat hopelijk het verband tussen de werken en de schade. Gezien er heden ook gevolgschade is, met name beschadigde kelderdeuren, heeft de brandverzekering opnieuw een expert gelast. Expertisebureau Brems heeft een plaats bezoek ingepland op **donderdag 06 april 2023 om 11u**.

De syndicus liet de ontvangen offertes voor herstellingswerken updaten:

- **Van Loo Projects**: offerte 202104190 dd 11/05/2021 tbv 17.794,50 euro excl. BTW
  - Tgv stijging materialen en verhoogde transportkosten, is er een prijsstijging van 17,50 % maw offerte dd 14/03/2023 tbv 20.980,54 euro excl. BTW
- **DSSV**: offerte dd 14/03/2023 tbv +/- 19.000,00 euro excl. BTW
  - ⇒ De algemene vergadering beslist met unanimitet dat de werken mogen worden uitgevoerd door firma Van Loo Projects.
  - ⇒ De vergadering vraagt wel dat de syndicus, samen met eigenaars Verlaenen Jan en Smets Wim, en Van Loo Projects ter plaatse komt om de offerte te overlopen, zodanig dat er zekerheid is dat alle problemen met afvoerleidingen opgenomen zijn.
  - ⇒ Nadien wordt deze overgemaakt aan alle eigenaars.
  - ⇒ Dhr. Verlaenen Jan ontvangt het mandaat van de vergadering voor goedkeuring van de offerte.
  - ⇒ De algemene vergadering verleent dit mandaat voor een maximale meerprijs van 30%.
  - ⇒ De vergadering vraagt of er een garantie zit opgenomen.
  - ⇒ Kostenverdeling volgens aandelen basisakte; betaling deels dmv bijkomende opvraging, deels dmv reservekapitaal. De vergadering beslist unaniem dat 80% van het huidige reservekapitaal mag worden aangewend."

Uw syndicus vroeg de verzekeringsmaatschappij het dossier opnieuw op te nemen, gezien de gevolgschade aan de branddeuren.

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 - 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

info@blokbeheer.be

BIV 512903



KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

Op 06/04/2023 kwam expert E aangesteld door de verzekeringsmaatschappij Athora (= blokpolis) ter plaatse. Hij stelde nadien:  
"Er zijn problemen met de waterdichtheid van kimnaad, betonvloer kelder en betonwanden kelder. De regenafvoeren van het gebouw liggen in geroerd zand tegen de gevel. Stad Aarschot en DSV hebben, via hun verzekeraar, aansprakelijkheid afgewezen, ik heb geen elementen om een fout of nalatigheid, in causaal verband met de schade, te vermoeden of te bewijzen. Ik kan een tegensprekelijke slechts organiseren als de tegenpartijen, die al ter plaatse waren en al meermaals aangetekend waren uitgenodigd, bereid zijn om aanwezig te zijn. Er is geen verhaal mogelijk."

Op woensdag 24/05/2023 om 7u30 komt de syndicus opnieuw ter plaatse met firma Van Loo Projects NV voor update offerte met nr. 202104190, met opname van meerwerken (vermoedelijk prijs in regie): bijkomende werken voor dieper uitgraven ifv controle waterkering en kimnaden.

• Huidige, door de algemene vergadering dd 29/03/2023 principiële goedgekeurde offerte **Van Loo Projects**: offerte 202104190 dd 14/03/2023 tbv 20.980,54 euro excl. BTW, dus excl. meerwerken. De totaalprijs van de offerte is heden bijgevolg niet gekend.

Er volgt een discussie.

De residentie heeft een historiek van verzakkingen afvoerbuizen en klinkers thv inrit garages en paadjes naar de tuinen, reeds bij direct na de bouwfase. Bouwheer Immo CM en architect werden hiervoor eerder al aangeschreven > schrijven syndicus Patribel dd 31/10/2014.

Op 06/10/2016 werd bouwheer Immo CM aangetekend ingebreke gesteld voor verschillende openstaande punten oplevering gebouw.

Datum voorlopige oplevering gemene delen: datum heden onbekend.

De problemen met verzakkingen zijn significant toegenomen sinds najaar 2018, nà de wegenwerken aan de straat.

4

⇒ **Beslissing:**

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord, met unanimité van de stemmen:

- Dhr. informatie inwinnen omtrent de haalbaarheid van het opstarten van een procedure.
- Aan alle eigenaars wordt verzocht om zoveel mogelijk info uit het verleden te bezorgen aan de syndicus; alles wat U relevant acht. De syndicus verzoekt wel dit te groeperen per eigenaar.
- De syndicus zal tegelijkertijd trachten de offerte van Van Loo Projects NV zo concreet mogelijk te laten opmaken.
- De bijkomende vergadering zal doorgaan op **vrijdag 09 juni 2023 om 18u00**.

**4. Bespreking en beslissing: aanstellen raadsman; (50% + 1 aandeel):**

Dit punt wordt heden niet behandeld.

**5. Bespreken en beslissing: opstarten procedure – dagvaarding; (50% + 1 aandeel):**

Dit punt wordt heden niet behandeld.

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



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

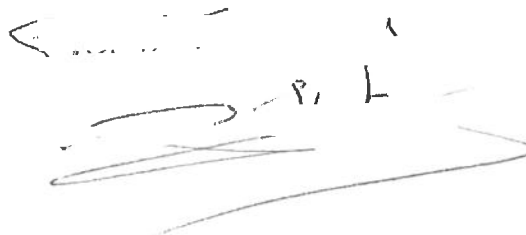
**Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Mede-eigenaars hebben zelf geen bevoegdheid om deze werken toe te kennen aan leveranciers/firma's.**

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 16u12.

**Els Hendrickx**  
Syndicus



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



**Verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I",  
gelegen Gelrodestraat 12-14-16 te 3200 Aarschot  
Ondernemingsnummer 0811.120.136**

Datum : Vrijdag 09 juni 2023 om 18.00 uur

Plaats : vergaderzaal "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.10 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius I '.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

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

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

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

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 14 op een totaal van 18.  
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 8.737 op een totaal van 10.000.

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

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

**Burgerlijk Wetboek artikel 577-9 en 577-10:**

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

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.*

*Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.*





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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.

⇒ De algemene vergadering stelt met unanimité van de stemgerechtigden n aan als Voorzitter van de algemene vergadering.

mt toe op de vergadering om 18u17.

**3. Bespreking en beslissing: problematiek waterinfiltraties kelder – oplossen in eigen regie; (2/3<sup>de</sup> meerderheid):**

heeft een afspraak ter plaatse gehad met bouwheer

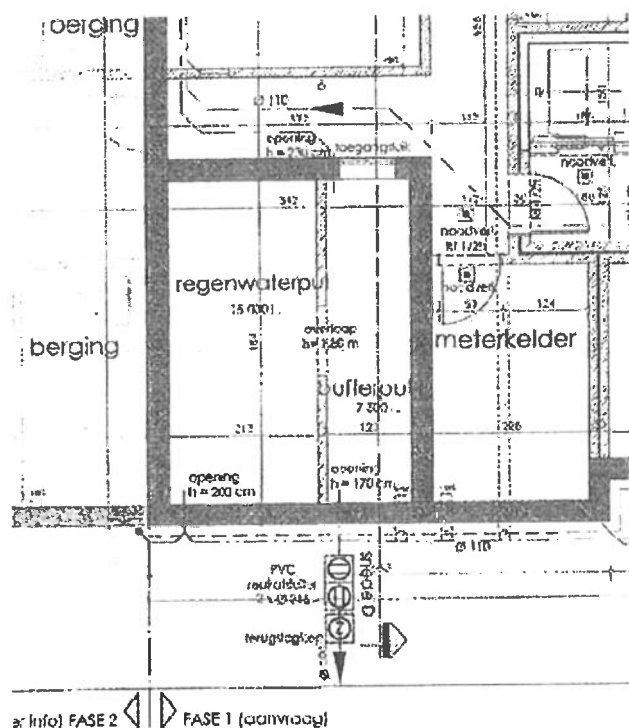
Toelichting door

Er stellen zich 3 problemen:

- De recente problemen met de regenwaterput
- De problemen met de verzakte regenwaterafvoer
- De verzakte paadjes thv de ingang garage

In navolging van de bijzondere algemene vergadering dd 20/05/2023, kwam firma Van Loo Projects NV opnieuw ter plaatse, om ook de waterinfiltraties in de kelder te bekijken, alsook de problemen met de waterput.

Firma Van Loo Projects NV geeft aan:



Als mogelijke oplossing stel ik voor dat er eerst geïnspecteerd wordt dat de overloop van de bufferput naar de riolering is aangesloten. Dit zou op 2 manieren kunnen gebeuren:



- **Toegangsluik naar de bufferput terug opmaken.** Deze put betreden en visueel bekijken of de buis aangesloten is. Hiervoor zal het toegangsluik moeten opengepikerd worden. Aangezien dit opgemetst is geweest, zal dit zonder al te veel stof en vuil kunnen uitgevoerd worden → visueel is het ook handig om op deze manier in de buis te kijken.
  - Kostprijs: 1500,00 euro excl. BTW , exclusief opnieuw opmetsen mangat.
- **De buis vrijgraven aan de buitenzijde en opzoeken.** Eventueel na het vinden van deze buis, kan hier een nieuwe toezichtspuit op geplaatst worden.
  - Kostprijs: 235,00 euro + 660,00 euro, excl. BTW (opengraven + toezichtspuit plaatsen)

Dit zal nog niet leiden tot een onmiddellijke oplossing. Maar hopelijk kan hierdoor de oorzaak gevonden worden. Indien dit effectief het probleem is, zal de gemeente/rioolbeheerder moeten gecontacteerd worden om de buis aan te sluiten.

- **Voor de verzakking afvoerbuï regenwater:** Van Loo Projects: offerte 202104190 dd 14/03/2023 tbv 20.980,54 euro excl. BTW

#### **Conform de wet op de mede-eigendom:**

##### **Art. 577-6.**

###### § 7.

...  
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

§ 8. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

##### **Art. 577-7.**

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen :

a) ...

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;"

...

§ 10. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

#### **Er volgt een stemming; (2/3<sup>de</sup> meerderheid)**

- Stemmen VOOR: 1.703 in totaal / 8.816

#### **Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

- Stemmen TEGEN: 7.113 in totaal / 8.816 ;

- ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 in totaal;

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

⇒ **Beslissing:**

De algemene vergadering gaat **niet** akkoord, met 80,68 % van de stemmen, om alle noodzakelijke herstellingswerken ifv waterinfiltraties kelderverdieping in eigen regie te laten uitvoeren.

**4. Bespreking en beslissing: aanstellen raadsman: (50% + 1 aandeel):**

De syndicus stelt de vraag of de VME bereid is om een advocaat aan te stellen die voor rekening van de VME en op kosten van de VME de problemen omtrent de waterinfiltraties in de kelderverdieping zal trachten op te lossen.

hierseit wordt aangesteld als raadsman van de VME.

**Er volgt een stemming; (50% + 1 aandeel)**

- Stemmen VOOR: 7.113 in totaal / 8.816
- Stemmen TEGEN: 1.703 in totaal / 8.816;  
(874), Spaey Marie-Helene (83)
- ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 in totaal;

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

⇒ **Beslissing:**

De algemene vergadering gaat akkoord, met 80,68 % van de stemmen, met de aanstelling van het kantoor

Smeets, die voor rekening van de VME en in naam van de VME zal optreden in het dossier waterinfiltraties kelderverdieping.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat mede-eigenaar:

als afgevaardigde van de vergadering deelnemen aan het overleg met meester  
; bij voorkeur op dinsdag.

**5. Bespreken en beslissing: opstarten procedure – dagvaarding: (50% + 1 aandeel):**

, stelt voor de Stad Aarschot in haar hoedanigheid van opdrachtgever van de werken Gelrodestraat aa najaar 2018 waarbij de wegenis, waterslikkers en nutsvoorzieningen werden vernieuwd, te dagvaarden in kortgeding met de vraag tot aanstellen van een gerechtsdeskundige voor destructief onderzoek.

**Er volgt een stemming; (50% + 1 aandeel)**

- Stemmen VOOR: 7.113 in totaal / 8.816
- Stemmen TEGEN: 1.703 in totaal / 8.816;

- ONTHOUDINGEN/ONGELDIG: 0 in totaal;

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

⇒ **Beslissing:**

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpssteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

De algemene vergadering gaat akkoord, met 80,68 % van de stemmen, dat  
, onder punt 4 aangesteld als raadsman van de VME Cornelius I, overgaat tot dagvaarding in  
kortgeding van de Stad Aarschot in haar hoedanigheid van opdrachtgever van de werken  
Gelrodestraat - aanvang najaar 2018.

De VME verzoekt wel om te blijven proberen in der minne een oplossing te bekomen met de Stad  
Aarschot.

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

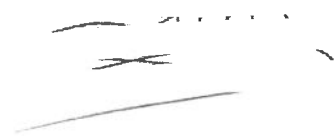
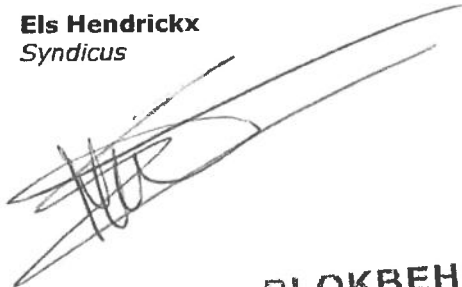
**Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in dit verslag zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn.**

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

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 20u00.

**Els Hendrickx**  
Syndicus

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



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

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



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
Cornelius I  
ONR 0811.120.136

Pagina 1 / 2

Veerledorp 28  
2431 Veerle Laakdal

Veerle Laakdal, 9 juni 2023

**Aanwezigheidslijst:** 2de Bijzondere Vergadering

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

Via de App  
100/10000 (G.11, App B1R 1.4, BG.1)

**Handtekening:**

**A V**

	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Handtekening:**

Syndicus

**Handtekening:**

Voorzitter

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

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



**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I",  
gelegen Gelrodestraat 12 - 14 - 16 te 3202 Gelrode  
Ondernemingsnummer 0811.120.136**

Datum : Woensdag 24 april 2024 om 18.00 uur

Plaats : "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 18.15 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius I '.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

**Nieuw BW artikel 3.87 §5:**

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

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

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

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 14 op een totaal van 18.

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 8.770 op een totaal van 10.000.

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

**De aanwezigheidslijst wordt meegezonden met de notulen.**

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 - 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



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



**Nieuw BW artikel 3.92, §3:**

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.*

*Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.*

**Nieuw BW artikel 3.92, §4:**

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

**Nieuw BW artikel 3.93, §5:**

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

...

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

De voorzitter heeft tot taak de notulen van de vergadering te ondertekenen na het beëindigen van de vergadering en het verslag van de vergadering goed te keuren.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden

als Voorzitter

van de algemene vergadering.

De commissaris dient de boekhouding na te kijken alvorens de Algemene Vergadering kan doorgaan.

De algemene vergadering stelt met unanimitéit van de stemgerechtigden

aan als

Commissaris van de rekeningen.

2

**Conform de wet op de mede-eigendom:**

**Nieuw BW artikel 3.87, §7:**

*Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.*

*Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.*

**Nieuw BW artikel 3.87, §8:**

*De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.*

*Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.*

**Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



**Nieuw BW artikel 3.87, §10:**

*De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.*

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

**Nieuw BW artikel 3.88, §1:**

*De algemene vergadering beslist:*

*1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:*

*a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2;*

*b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° ;*

...

op de vergadering om 18u40

**3. Financieel verslag:**

**A) Jaarafrekening periode 01/01/2023 – 31/12/2023: bespreking en kwijting aan de syndicus en de commissaris: (50%+ 1 aandeel):**

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

Zijn er vragen of opmerkingen ?

- ⇒ De algemene vergadering beslist met unanimitelt dat alle kosten mbt de lopende procedure worden verdeeld volgens gelijke delen /18den.
- ⇒ Er wordt aangegeven dat problemen met de poort een gevolg zijn van verkeerd gebruik m.n. iets voor het oog gehangen, zodat deze geblokkeerd wordt. De syndicus herinnert alle eigenaars dat dit niet is toegelaten. Niet voor de garagepoort, noch bij de liften, nog bij de deuren (waardoor de pompen geforceerd worden),... Verkeerd gebruik zorgt voor bijkomende kosten.
- ⇒ De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de commissaris voor het afgelopen boek- en werkingsjaar voor zijn financieel-, technisch- en administratief beheer, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.  
Indien er aanpassingen dienen te gebeuren, zal U een kopie van de aangepaste jaarafrekening en persoonlijke afrekening ontvangen, samen met de notulen van deze vergadering. En dit binnen de 30 dagen.
- ⇒ De algemene vergadering beslist unaniem de bestaande verdeelsleutels, zoals toegepast in de jaarafrekening van het afgelopen boek- en werkingsjaar goed te keuren, onder voorbehoud van voornoemde aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 30 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **VME BE34 7360 1121 5890.**

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

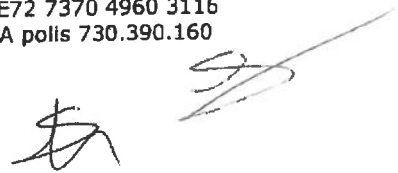
Het Grondwettelijk Hof heeft de eerdere beslissing van de Federale regering vernietigt houdende een vrijstelling op de eerste €6.000,00 die aan een mede-eigenaar wordt betaald als "vergoeding" om klussen te doen ten gunste van zijn mede-elgendom. Dit arrest gaat in vanaf 01/01/2021.

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpesteenweg 93 – 3200 Aarschot  
Tel. 014/ 30 79 79  
[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)  
BIV 512903

KBO 0715.421.718  
RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160





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



Elke mede-eigenaar die klussen uitvoert t.v.v. de VME en hiervoor een vergoeding ontvangt, dient dit als inkomsten aan te geven in zijn personenbelasting.

**B) Begroting 01/01/2024 – 31/12/2024: bespreking en beslissing (50%+ 1 aandeel):**

Samen met de oproep voor de vergadering heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 18.910,00 euro. Deze begroting is hoger dan die van vorig jaar.

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

Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand en dat op rekeningnummer: **VME BE34 7360 1121 5890.**

De eerste betaling dient te gebeuren in de maand mei 2024.

Gelieve bij voorkeur een bestendige opdracht te openen bij uw bank.

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

Reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.

Sinds de hervorming van de wet op de mede-eigendom (ingang 01 januari 2019) is de vereniging van mede-eigenaars verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, uiterlijk vanaf de periode vanaf vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De jaarlijkse bijdrage van dit reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Het reservekapitaal moet op een afzonderlijke rekening worden betaald, rechtstreeks door de respectievelijke eigenaars.

In het verleden heeft de VME reservekapitaal gespaard en dit ten bedrage van 14.999,98 euro.

4

Het totaal van de gemeenschappelijke lasten voor het afgelopen boekjaar, bedraagt 20.590,51 euro. Conform de wetgeving, moet de VME dit boekjaar bijgevolg minimum een reservekapitaal sparen tbv 1.029,53 euro.

⇒ De algemene vergadering beslist met unanimitelt het bestaande reservekapitaal uit te breiden met een bedrag van 1.500,00 euro, op te vragen samen met de notulen.  
Op te vragen begin oktober 2024, vervaldatum 31/10/2024.

**D) Saldo's op bankrekeningen**

**Begin- en eindsaldo zichtrekening:**

Saldo 01/01/2023: 2.483,09 euro

Saldo 31/12/2023: 193,86 euro

Heden: 1.282,02 euro

**Begin- en eindsaldo spaarrekening:**

Saldo 01/01/2023: 14.416,80 euro

Saldo 31/12/2023: 13.660,65 euro

Heden: 15.002,51 euro

Dit deel van de vergadering neemt een einde om 19.00 uur.

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpssteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

info@blokbeheer.be

BIV 512903



**BLOKBEHEER BV**

KBO 0715.421.718  
SYNDICUS - BIV 512.903

Veerledorp 28  
2431 Veerle-Laakdal  
Tel. 014-30 79 79

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polls 730.390.160

**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-eigenaars  
Residentie "Cornelius I – Cornelius II".  
Gelegen Gelrodestraat 12 – 14 – 16 en Gelrodestraat 10 te 3200 Aarschot  
Ondernemingsnummer 0811.120.136 Cornelius I - 0822-465-572 Cornelius II**

Datum : Woensdag 24 april 2024 om 18.00 uur

Plaats : "Den Abricot" gelegen Schaluin 95 te 3200 Aarschot

De syndicus opent de vergadering omstreeks 19.15 en heet iedereen van harte welkom op de Algemene Vergadering van de Vereniging der Mede-Eigenaars Residentie ' Cornelius I en II'.  
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**4. Activiteiten van de syndicus - bespreking lopende dossiers:**

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

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

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

**4.2. Bespreking en beslissing: lopende procedure Cornelius I en Cornelius II: (2/3<sup>de</sup> meerderheid):**

Conform de beslissing van de Bijzondere Algemene Vergadering dd 09/06/2023, werd de Stad Aarschot gedagvaard, in haar hoedanigheid van opdrachtgever wegenwerken Gelrodestraat.  
Op 01/02/2024 werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg Leuven, een vonnis bekomen met aanstelling gerechtsdeskundige Mevr.

De Installatievergadering vond plaats op 27/03/2024.

Op basis van de eerste bevindingen ter plaatse, heeft gerechtsdeskundige opdracht gegeven tot een riolonderzoek.

Voorgestelde datum voor onderzoek door firma RA-SS: woensdag 22/05/2024 vanaf 8u00 – deze werd nog niet bevestigd door tegenpartij.

De brandverzekeringsmaatschappij Baloise gaf akkoord voor het riolonderzoek door firma RA-SS.

ingenieur, dewelke op 22/10/2021 een technisch verslag opmaakte omtrent de vastgestelde gebreken, zal als technisch adviseur de VME vertegenwoordigen tijdens dit onderzoek.

⇒ De vergadering bevestigd haar beslissing uit 2023 om 80% van het huidige reservekapitaal aan te wenden voor herstellingswerken, nadat het gebouw werd vrijgegeven.

⇒ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

**4.3. Toelichting: liftdossiers Cornelius I en Cornelius II: (50%+ 1 aandeel):**

Het laten uitvoeren van een risicoanalyse door een EDTC (= externe dienst voor technische controles op de werkplaats) is verplicht.

De risicoanalyse van de liften moet uiterlijk om de vijftien jaar worden uitgevoerd.

De EDTC duidt op basis van een checklist die rekening houdt met de technische kenmerken van de lift én met de specifieke gebruiksvoorwaarden – bijvoorbeeld het frequente gebruik door personen met een

**Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpesteenweg 93 – 3200 Aarschot

KBO 0715.421.718

Tel. 014/ 30 79 79

RPR Turnhout

info@blokbeheer.be

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

BIV 512903

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



verminderde mobiliteit – de ernstige risico's aan waarvoor een onmiddellijke tussenkomst nodig is en de risico's waarvoor een moderniseringsingreep vereist is.

Op basis van dit verslag, zal de onderhoudsfirmat lift een offerte opmaken voor modernisatiewerken tenelnde de lift conform te maken, oa. aan de recentste liftnormering.

#### **1- Cornelius I**

Voor Cornelius I dienen de risico analyses van de 3 liften te worden uitgevoerd voor 01/05/2024.

De firma BTV kwam hiervoor ter plaatse op maandag 15/04/2024.

Opmerking verslag preventieve keuring dd 01/02/2024: "Voor ingang 12 dient de machinekamer op slot te worden gedaan en de sleutel is te voorzien in noodkastje."

#### **2- Cornelius II**

Voor Cornelius II dient de risico analyse te worden uitgevoerd voor 01/05/2025.

⇒ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

#### **4.4. Bespreking en beslissing: parkeren handelspand - Cornelius II: (50%+ 1 aandeel):**

Het afgelopen jaar is er discussie ontstaan omtrent de staanplaatsen thv handelspand – kavel 0.18.

Conform de statuten, beschrijving gemeenschappelijke delen:

"De residentie omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer:

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond, inclusief de vier (4) voor het gebouw gelegen open parkeerplaatsen vanaf de Dorpsstraat, op plan nr. 1 voormeld weergegeven als "P1" tot en met "P4";

De algemene vergadering geeft aan dat de huurder van het handelspand ernstige overlast bezorgd. Dit gaat van scheldpartijen, het innemen van alle gemeenschappelijke parkeerplaatsen, agressief gedrag,...

De algemene vergadering geeft ook aan dat het adres handelspand gewijzigd werd.

- ⇒ De algemene vergadering verzoekt de syndicus de eigenaar handelspand hieromtrent te contacteren.
- ⇒ De syndicus contacteert de stad Aarschot.

#### **4.5. Bespreking en beslissing: lopende/afgehandelde dossiers Cornelius I en Cornelius II: (2/3<sup>de</sup> meerderheid):**

##### **1- Toelichting: elektriciteit gemene delen - Cornelius I en Cornelius II;**

Er kwamen onlangs een aantal wijzigingen aan het AREI. Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) werd vanaf 1 juni 2023 aangepast (KB 05.03.2023, BS 28.03.2023) .

Voor van belang voor elektrische installatie in de gemene delen. Als er wooneenheden zijn in het gebouw, mocht tot nu toe de regeling voor huishoudelijke installaties toegepast worden. Dat betekende voor de controle dat dat om de 25 jaar moest gebeuren.

Sinds de wijziging moet echter de regeling voor niet-huishoudelijke installaties toegepast worden. De controle moet dan om de vijf jaar gebeuren.

De regeling geldt echter pas na de eerstvolgende controle. Is er dus bv. vorig jaar zo'n controle geweest, dan is de volgende controle pas nodig over 24 jaar en pas nadien moet het om de vijf jaar.

⇒ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

##### **2- Poetsen rookluiken - Cornelius I en Cornelius II;**

Ons kantoor contacteerde hiertoe verschillende firma's, doch slechts één werd bereid gevonden voor het poetsen van de rookluiken.

De opdracht aan firma BC onderhoud werd reeds doorgegeven op 31/05/2023. De werken werden echter nog steeds niet uitgevoerd, ondanks herhaaldelijke herinneringen.

⇒ De algemene vergadering is hiermee geïnformeerd.

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpssteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

info@blokbeheer.be

BIV 512903



KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



**3- Probleem garagepoort - Cornelius I en Cornelius II;**

Deze week diende firma Trimatic al 2 maal ter plaatse te komen omdat de poort niet meer wilde sluiten. Dit is niet de eerste keer.

Er werd eerder al door voornoemde firma aangegeven, dat dit een gevolg is van slijtage van de motor. Firma stelt voor de motor garagepoort te vervangen.

⇒ De algemene vergadering beslist unaniem akkoord te gaan met de vervanging van de motor.

**5. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering:**

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

Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/01 tot en met 31/12 van ieder jaar.

De Algemene Vergadering kan dan doorgaan in de maand maart, meer bepaald in de tweede helft van de maand. **Woensdag 26/03/2025 in den Abricot om 18u30, allemaal samen.**

**Nieuw BW artikel 3.87, §2:**

*De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.*

...

**Nieuw BW artikel 3.87, §3:**

*De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.*

...

**Nieuw BW artikel 3.87, §4:**

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

11

**6. Varia:**

- Ingang 12: Veralu duurt ter plaatse te komen voor het slot.
- Een aantal van de deksels klokputjes in de garage zijn stuk. Dit geeft ultiem ook geurhinder. De syndicus bekijkt dit bij het volgende plaatsbezoek.
- 

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

Blokbeheer BV

Maatschappelijke zetel: Langdorpsesteenweg 93 – 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)

BIV 512903

KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160



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



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

**Reglement Interne orde, hoofdstuk 4, huishoudelijke regels, artikel 9 - het geven van opdrachten:**

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

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 20.45 uur.

**Els Hendrickx**  
Syndicus

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

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

12

**Blokbeheer BV**

Maatschappelijke zetel: Langdorpssesteenweg 93 - 3200 Aarschot

Tel. 014/ 30 79 79

[info@blokbeheer.be](mailto:info@blokbeheer.be)

BIV 512903



KBO 0715.421.718

RPR Turnhout

kantoorrekening IBAN BE72 7370 4960 3116

beroepsaansprakelijkheidsverzekering AXA polis 730.390.160

