

Algemene Vergadering

Gebouw MECHELSESTEENWEG 7 RES. GAANDERIJ TER LINDE 0831.460.046
Locatie Brasserie De Vlegel
Tijdstip 16 september 2025 18:00
Aanwezig 7100/10000 (71,00%) Quotiteiten
15/26 (57,69%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Dhr.
Wordt aangeduid als secretaris: (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (7100)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarafrekening (periode 01/07/2023 t/m 30/06/2024 en 01/07/2024 t/m 30/06/2025) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening periode (01/07/2023 t/m 30/06/2024 en 01/07/2024 t/m 30/06/2025) met bijbehorende balans/resultatenrekening niet goed.

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 44,08% (3130)
Tegen: 55,92% (3970)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld

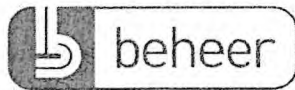
Conform artikel 3.92, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2365

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Overzicht invorderingsprocedures:

kavel : gedagvaard voor 2.330,50 euro
kavel : gedagvaard voor 14.377,26 euro
kavel heeft afbetalingsplan

VME is gedagvaard door dhr. en dhr. De zaak van nog op de rol, maar wordt geannuleerd door de vragende partij.

4.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 71.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de huidige voorschotten te behouden, te betalen vanaf 01/10/2025 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 6.250 euro per maand) (5.000 euro per maand voor de appartementen en 1.250 per maand voor de winkels.)

Alle betalingen naar de VME MECHELSESTFENWEG 7 RES. GAANDERIJ TER LINDE dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitsturen om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 44,08% (3130)
	<u>Tegen: 55,92% (3970)</u>

5.0: Beslissing permanent werkkapitaal

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen. Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging, wanbetaling, samenloop van facturen,... In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 0 euro. De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal. In praktijk komt dit neer op 17.750 euro.

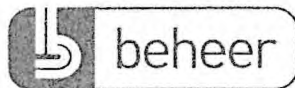
De vergadering beslist om 6.450,69 euro over te zetten van het reservekapitaal naar het permanent werkkapitaal.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.370.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vostgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Dhr. Pieter Van Der Veken verlaat de vergadering om 19:05.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (3130)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp:

6.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 6676,82 euro.

Het wettelijk te sparen minimum bedraagt 5 % van de lopende uitgaven. In praktijk komt dit neer op 3.550,00 euro. Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om 0 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Alle betalingen naar de VME MECHELSESTEENWEG 7 RES. GAANDERIJ TER LINDE dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/5
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	<u>Tegen: 100,00% (3130)</u>

7.0: Kwijting raad van mede-eigendom

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

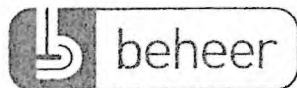
Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202 523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezienhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Resultaten

Voor: 100,00% (3130)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezigiaen voor dit onderwerp:

8.0: Kwijting commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr./Mevr. _____ voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Dhr. Pieter Van der Veken komt de vergadering terug binnen om 19:11.

Verdeelsleutel

Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Voor: 100,00% (3130)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (3970)

Blanc

9.0: Kwijting syndicus

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel

Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Voor: 100,00% (3130)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (3970)

Blanc

10.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Dhr. _____, dhr. _____, dhr. _____ en _____ worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel

Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

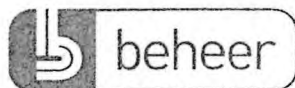
1/2 + 1

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Resultaten

Voor: 100,00% (3130)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (3970)

Blanc

11.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen

Dhr. wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Verdeelsleutel

Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Voor: 100,00% (3130)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (3970)

Blanc

12.0: Beslissing mandaat syndicus

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt voor de volgende algemene vergadering.

Hierbij laat Beheer BV weten dat zij het mandaat neerleggen wegens onwerkbaarheid van de VME.

Verklaring hiervoor:

1. Structurele weigering tot goedkeuring van rekeningen

2. Dagvaarding door mede-eigenaars

3. Nietigverklaring van de Algemene Vergadering

4. Juridisch vacuüm zonder geldige syndicus

5. Onmogelijkheid tot het sluiten van een dading

6. Onvolledige opsplitsing in deelverenigingen

7. Blokkering van het financieel beheer door beslag

8. Oplopende schuldenlast en aanslepende tegoeden

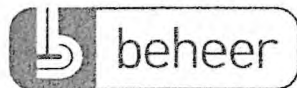
Wij zien ons verplicht te melden dat wij een aanvraag hebben gedaan bij het vrederecht van Kontich tot aanvraag van twee voorlopige bewindvoerders.

Beheer BV - beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen - Tel 03 238 65 66 - www.beheer.be - lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 - RPR Antwerpen - BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 - Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Wij zullen onze taak als syndicus nog opnemen t/m 16/12/2025 behoudens dat er een voorlopig bewindvoerder vroeger zijn mandaat kan opnemen.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (7100)

Blanc

13.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: Brandpolis bij Baloise // extra aanvulling en BA bij AG insurance // Rechtsbijstand bij Legal Village
- Water algemene delen: Waterlink
- Meteropname water: Techem Caloribel
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel
- Onderhoud lift: O.R.A. Liften
- Keuring lift: Konhef

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (7100)</u> Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

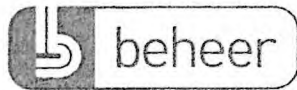
14.0: Bespreking stand van zaken opsplitsing deelverenigingen

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202 523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Deelstatuten zijn gemaakt, maar zijn nog niet volledig en dienen op punt te worden gesteld.

Dit vooral aangaande:

- de quotiteiten
- de voorhoven

- De gang van de gaanderij staat momenteel beschreven als openbaar domein, dit zou nagekeken moeten worden of dit wel correct is.

15.0: Bespreking stand van zaken dading

Hoewel een minnelijke regeling met de dagvaardende mede-eigenaars in beginsel wenselijk werd geacht en hiertoe diverse pogingen zijn ondernomen, kan niet tot een regeling gekomen worden omdat de noodzakelijke stukken voor de berekening en evaluatie van een dading niet worden verstrekt. Hierdoor wordt de syndicus en de VME feitelijk verhinderd om een regeling te treffen en blijft het geschil escaleren.

16.0: Algemene berichtgeving

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd. Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

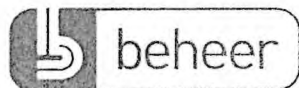
Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 weede herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4. Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

Verzendwijze: betekening via deurwaarder

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

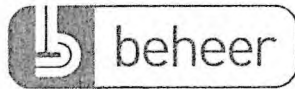
De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel