Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw	STATIELEI 7-9-11 0851.778.477
Locatie	Côté Sud
Tijdstip	26 juni 2025 14:00
Aanwezig	134/200 (67,00%) Quotiteiten 11/17 (64,71%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Mevr. Rita De Weerdt
Wordt aangeduid als secretaris: Sadik Akkad (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (124)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0) Afwezigen voor dit onderwerp: IKUNI OLUCHUKWU

2.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen

Mevr. De Weerdt en dhr. Steyaert wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (134)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3.0: Beslissing over de offertes herstelling betonrot aan de terassen

Voor de herstelling werden volgende offertes bekomen:

Betotec: Dit zou nu gaan over een totaalbedrag tussen de 14.000,00 en 16.000,00 euro.

ConceptHuys: Regietarief 58,00 euro per uur. (vermoedelijke duur 3 dagen met 2 man) + materiaal en een aanrijkost van 0,60 euro. Het is 80km van waar de firma komt tot het gebouw.

H&K Facility: 11.635,55 euro incl. BTW.

De algemene vergadering belist om een mandaat te geven aan de Raad van mede-eigendom om over de offerte te beslissen van Huys Concept nadat die ons een vaste prijs of een maximumprijs heeft bezorgd.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**Voor: 100,00% (134)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

4.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

De fenianciering zal gebeuren door middel van een extra opvraging.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (134)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

5.0: Bespreking en beslissing aanpassen schouw + vernieuwen ketels

Hollants heeft een offerte opgemaakt voor het aanpassen van 3 schouwen.
De vergadering beslist om dit te verdagen naar de volgende bijzondere algemene vergadering.

Dit punt wordt dan opgesplitst in de A, B en C appartementen.

De algemene vergadering beslist om de schouwrenovatie niet te laten uitvoeren. Het probleem kan opgelost worden als de betreffende eigenaars een nieuwe open toestel plaatsen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Voor: 0,00% (0) **Tegen: 100,00% (134)** BAL : 11, DE CHAFFOY MONIQUE: 6, DE WEERDT RITA: 11, HAKIZIMANA INES: 11, IKUNI OLUCHUKWU: 10, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6, STEYAERT: 6, STEYAERT CVBA: 31, VAN EESTER FRANCISCA: 11, VERHOEVEN-JANSSENS: 10 Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.0: Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

Dit punt is niet van toepassing.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (134) BAL : 11, DE CHAFFOY MONIQUE: 6, DE WEERDT RITA: 11, HAKIZIMANA INES: 11, IKUNI OLUCHUKWU: 10, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6, STEYAERT: 6, STEYAERT CVBA: 31, VAN EESTER FRANCISCA: 11, VERHOEVEN-JANSSENS: 10 Blanco: (0)

7.0: Aansluiten nooddienst beheer

Voor de nooddienst wordt er een kost aangerekend van 1 euro per pand, per maand die zal bijgeteld worden bij de beheersevergoeding.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (134)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8.0: Afsluiten water-, mazout-, en papierkelder

Gezien er in de afgelopen dagen iemand werd gezien in die kelderruimte, heeft de syndicus hiervoor al opdracht gegeven aan NM-Projects.

De algemene vergadering wil van alle gemeenschappelijke ruimtes in de kelder een slot laten plaatsen op de deur met hetzelfde slot waarvan er een sleutel wordt gegeven aan de syndicus, de bank, het dakappartement en appartement 2B

Leveranciers dienen zich te melden bij één van bovenstaande personen om toegang te krijgen tot de ruimtes.

9.0: Toelichting stand van zaken winkelpand gelijkvloers

De beschikking werd door de deurwaarder aan tegenpartij betekend op 09/05/2025.

De advocaat heeft nu de opdracht gegeven aan de notaris voor de openbare verkoop.

De openbare verkoop zal hoogstwaarschijnlijk in oktober ten vroegste kunnen doorgaan.

10.0: 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.

***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 vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag 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

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.

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 privatief als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privatief is.

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

- De bank vraagt voor een extra sleutel voor de ingang van de blok.

- Er wordt aan de bewoners gevraagd om het afval op een correcte manier te sorteren. Het afval wordt dan niet meegenomen door de vuilkar.

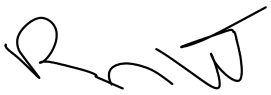
- Er wordt gevraagd aan de eigenaars om hun privatieve kelders op slot te doen.

Details

Aanwezig: BAL (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (11), DE CHAFFOY MONIQUE (6), DE WEERDT RITA (11), HAKIZIMANA INES (11), IKUNI OLUCHUKWU (10), ROMBAUT (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (21), ROMBAUT MARLEEN (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (6), STEYAERT (6), STEYAERT CVBA (31), VAN EESTER FRANCISCA (vertegenwoordigd door Karel Huysmans) (11), VERHOEVEN-JANSSENS (10)

Afwezig: DE RAEDT B. EN CO (10), HERES NV (17), LAMBRECHT JEROEN (10), ROCK YOUR LIFE BV (6), VAN WANGHE BEATRICE (17), YVES WILLEMSSENS (6)

Voorzitter: Rita de Weerdt
Onder voorbehoud



Beheerder: Sadik Akkad

