

**GOLDINELLE**

Leuvensesteenweg 207  
 3070 Kortenberg  
 KBO: 0825.039.438  
 Bank: BE39 0635 4087 0419 BIC:

Syndic

**Casalina Property Management**

Mechelsesteenweg 83/0.4  
 1970 Wezembeek-Oppem  
 Tel: 02 731 22 12  
 BIV: 502.614

GDPR gevoelige data, gelieve met de  
 nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/5

**Datum: 25-02-2026 om 17:00****ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
Degraeve Nathalie	AGL-III/AGR-III/A2R-III/G9/G10/G14	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		794
Leys Marc	A1L-III/G13	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		265
Leys-Matthys	A2L-III/G12	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		265
Verbeemen Els	A1R-III/G11	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		276

**De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig 4 Van totaal 4  
 Aandelen aanwezig 1600 Van totaal 1600 Aandelen % 100%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN****Nr Agendapunt**

0 Lijst van de aanwezigen en volmachten.

1 Samenstelling van het bureau(cc.Art.3.87,§ 5) - Benoeming van de  
 Voorzitter van de vergadering. **Akkoord** 1.600 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

**Telling** 1600 van 1600 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Dhr. Frank Cools wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering

2 Aanstellen van de secretaris van de vergadering. **Akkoord** 1.600 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

**Telling** 1600 van 1600 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de vergadering.

**Datum: 25-02-2026 om 17:00**

<b>3</b>	Samenstelling van het bureau(cc.Art.3.87,§ 5) - Benoeming van de stemopnemers.	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Dhr. Frank Cools worden aangesteld als stemopnemers.

**4** PV van de AV van 25/02/2025

Elke mede-eigenaar heeft het recht om binnen vier(4) maanden na de algemene- of bijzondere algemene vergadering bepaalde beslissingen ter discussie te stellen, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Geen enkel beroep tot vernietiging of wijziging werd op tijd geïntroduceerd. Het PV kan worden beschouwd als unaniem goedgekeurd.

**5** Evaluatieverslag van de syndicus van de huidige lopende contracten - Art. 3.89,§5,12°.

De syndicus heeft een lijst van de huidige contracten overhandigd in het begin van de vergadering, waarin hij zijn opmerkingen/bevindingen heeft uitgelegd.

**6** Rapport van de Commissaris der rekeningen.

De Commissaris der Rekeningen, Frank Cools heeft op 24/02/2026 zijn verslag opgemaakt samen met de syndicus.

Op 31/12/2025 bedraagt de zichtrekening: BE39 0635 4087 0419: 12 737,13 €  
Op 31/12/2025 bedraagt de spaarrekening BE94 7410 1401 2314 0 €

De syndicus dankt de heer Van Vlasselae uitdrukkelijk voor zijn constructieve houding en financiële tussenkomst, die de werking van de VME ten goede komt.

<b>7</b>	Goedkeuring van de rekeningen op 31/12/2025. - Goedkeuring van de balans op 31/12/2025.	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**8** Vrijstelling te geven - aan de Raad van Mede-eigendom.

<b>9</b>	Vrijstelling te geven - aan de Commissaris der rekeningen.	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Datum: 25-02-2026 om 17:00

10	Vrijstelling te geven aan de syndicus voor het geheel van zijn beheer.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.600	0	0

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

11	Geraamde budgetten 2026 - Art. 3.86,§ 3 - WERKKAPITAAL.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.600	0	0

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Tijdens het verzenden van de uitnodiging voor de Algemene Vergadering werd aan de mede-eigenaars het voorstel van budget en werkkapitaal voor het boekjaar 2025/2026 bezorgd. De syndicus stelt vast dat dit voorstel door enkele mede-eigenaars verkeerd werd geïnterpreteerd en wenst hierbij een duidelijke toelichting te geven.

Bij het opstellen van de begroting houdt de syndicus rekening met de geschatte kosten die noodzakelijk zijn om de VME operationeel te laten functioneren. Het werkkapitaal dient om de dagelijkse werkingskosten (onderhoud, nutsvoorzieningen, verzekeringen, poetsdienst, ...) tijdig te kunnen betalen en zo de goede werking van het gebouw te garanderen.

De ramingsbegroting 2026 is gebaseerd op de effectieve uitgaven van het boekjaar 2025, met inachtneming dat niet alle kosten in één boekjaar vielen. Daarnaast is er een post investeringskosten voorzien, maar voor het komende boekjaar betreft dit een nul-operatie, aangezien er geen nieuwe investeringen gepland zijn.

**Besluit**

Het voorgestelde werkkapitaal en de begroting voor 2026 zijn gebaseerd op een realistische inschatting van de noodzakelijke werkingskosten en voorzien de middelen om de VME correct te laten functioneren. De syndicus zal de opvolging van de verzekeringsdossiers en financiële correcties verder nauwgezet monitoren en de mede-eigenaars tijdig informeren bij elke ontwikkeling.

Voorstel voor het werkkapitaal: 13 516,44€ / jaar afgerond op 13 500€/jaar. Dit betekent dat de kwartaalbijdragen 3.375 € per trimester worden opgevraagd volgens de aandelen/quotiteiten per appartement/parking. De investeringskosten bedragen 0,00 €. De vergadering besluit om een werkkapitaal van 3.755 € per trimester aan te vragen.

12	Geraamde budgetten 2026 - Art. 3.86,§ 3 - RESERVEFONDS.
----	---

De nieuwe appartementswet legt vanaf 1 januari 2019 de verplichting op om een reservefonds in te richten in appartementsgebouwen waarin de voorlopige oplevering van de gemene delen vijf jaar of meer geleden gebeurde. De algemene vergadering kan met een 4/5-meerderheid wel beslissen om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen (nieuw art. BW) . In recentere gebouwen is de vorming van een reservefonds niet verplicht, maar de algemene vergadering kan daar met een gewone meerderheid beslissen om toch een reservefonds aan te leggen.

Bedrag. De algemene vergadering kan jaarlijks beslissen hoeveel er in het reservefonds gestort moet worden. Zij kan daarbij rekening houden met de omvang van de reeds opgebouwde reserve en met de werken die zich wellicht in de loop van de volgende jaren zullen opdringen. De wet geeft enkel een minimum aan, geen maximum. Meer bepaald mag de jaarlijkse bijdrage niet lager liggen dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar. De algemene vergadering kan echter ook op dit punt met een 4/5-meerderheid van de stemmen beslissen om van de wettelijke minimumvereiste af te wijken

12.1	Art. 3.86,§ 3 - RESERVEFONDS - aanleg reservefonds - bepaling bedrag	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	1.600	0

**Telling** 0 van 1600      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

Datum: 25-02-2026 om 17:00

Niet akkoord: Degraeve Nathalie (794 aandelen); Leys Marc (265 aandelen); Leys-Matthys (265 aandelen); Verbeemen Els (276 aandelen);

De vergadering besluit om een reservekapitaal van 00.000 € aan te leggen voor 2026. Deze provisie zal op (datum) door de syndicus opgevraagd worden.

<b>12.2</b>	Art. 3.86,§ 3 - RESERVEFONDS - geen aanleg van reserfonds voor periode 2026.	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-------------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 4/5      **Besluit** Aangenomen

De vergadering besluit om geen reservekapitaal aan te leggen voor 2026.

<b>13</b>	Raad van Mede-eigendom - Art. 3.90 - Kandidaturen	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Mvr. Degreave Natalie en Dhr. Leys Marc

<b>14</b>	Commissaris der rekeningen - Art. 3.91 - Kandidaturen	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Mvr. Degreave Natalie

<b>15</b>	Syndicus - verlenging van zijn mandaat.	<b>Akkoord</b> 1.600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1600 van 1600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**16** Vragen - Verzekeringen - Procesvoering - Geschillen.

- Het kuisen van de gang, mag af en toe grondiger
- Offertes hout in de inkomhal opnieuw schilderen, de deur en de ramen
- Offertes nieuwe bellen in de inkom
- Offertes bekijken voor individuele watermeter
- Individuele afrekening van 2024
- Een lamp in de gang naar de garage (contact opnemen met de syndicus van het andere gebouw)

**17** Volgende vergadering.

**1e helft van februari 2026 - indiening agendapunten**

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen die hij ontvangt van de mede-eigenaars en van de raad van mede-eigendom agenderen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom

Datum: 25-02-2026 om 17:00

bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Aangezien de gewone algemene vergadering in de eerste helft van februari 2026 moet plaatsvinden, betekent dit dat alle agendapunten uiterlijk tegen 10 januari 2026 gekend moeten zijn.

**Besluit: alle agendapunten moeten gekend zijn vóór 10 januari 2026.**

18 Voorlezing en ondertekening van het verslag

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
	Ley M.	Ley M.
	Matthys Lysia	Matthys
		<del>Depraetere</del>