



**PROCES-VERBAAL ALGEMENE VERGADERING  
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS  
'BERKENHOF II'  
ONR BE0828.507.583  
Kleine Steenweg 49-51-53  
Dinsdag 28 mei 2025 om 16u00 – Den Esprit**

De syndicus opent de vergadering om 16u00 en heet iedereen van harte welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars 'Berkenhof II'.

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde.

**1. Aanwezigheidsquorum + volmachten:**

**Aanwezig:** 8319/10000 (83,19%) quotiteiten, 7/9 (77,78%) eigenaars

**Aanwezig:** Christophe Birgitte (1152), De Blicck Shirley (1258), Leysen Jan (1150), Poeck Raymonda (1149), Slagmolen Peggy (1150), Van den Eynde Rita (1311), Vanderelst Els (1149)

**Afwezig:** Apromat nv (220), Pirotte - Thyssen Maxim - Wendy (1461)

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

**2. Aanstellen van de voorzitter, secretaris en de commissaris van de rekeningen:**

De heer LEYSEN stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering.

Mevrouw VANDERELST stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris.

De vergadering gaat akkoord.

<b>Verdeelsleutel:</b> 10000 - Basisakte
<b>Verenste meerderheid:</b> 1/2 + 1
<b>Resultaten:</b>
Akkoord: <b>100,00%</b> (8319)
Niet akkoord: <b>0,00%</b> (0)
Onthouding: (0)

**3. Financieel verslag:**

**A) Jaarafrekening van de periode 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2023:**

Het ontwerp van de jaarafrekening werd voorafgaandelijk ter beschikking gesteld aan de commissaris van de rekeningen. De commissaris van de rekeningen formuleerde enkele vragen en opmerkingen, welke door de syndicus werden beantwoord.

De vergadering keurt de boekhouding inbegrepen de individuele jaarafrekening voor de periode 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2023 goed en verleent kwijting aan de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer tot op heden, onder voorbehoud van volgende aanpassing:

- Stuknummer 37 dient tegengeboekt te worden met het reservekapitaal.

De definitieve jaarafrekening dient betaald te worden uiterlijk op de vervaldag op het rekeningnummer onder vermeld:

**BE32 7350 1925 5902**



Eventuele tegoeden worden terugbetaald aan de rechthebbende mede-eigenaars zodra de stand van de zichtrekening het toelaat en voor zover alle leveranciersfacturen voldaan zijn.

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord.

**Verdeelsleutel:** 10000 - Basisakte  
**Verelste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**  
Akkoord: **100,00%**(8319)  
Niet akkoord: **0,00%**(0)  
Onthouding: (0)

**B) Begroting voor de periode 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2024:**

De syndicus stelt voor om de bestaande begrotingsraming en de hieraan verbonden maandelijkse eigenaarsbijdragen aan te passen ingevolge stijging en verhoging van verschillende kosten.

De nieuwe maandelijkse eigenaarsbijdragen zullen zich voordoen als volgt:

Entiteit	Basisakte	Basisakte	Bedrag	Lift	Bedrag	Appartementen	Bedrag	Per jaar	Per maand	Totaal
P2	Aprodec Bouwonderemering BVBA	55	€ 41,94	55	€ 17,88	0	€ 0,00	€ 59,82	€ 4,97	€ 9,94
P8	Aprodec Bouwonderemering BVBA	55	€ 41,94	55	€ 17,88	0	€ 0,00	€ 59,82	€ 4,97	
APP 1.1	Christophe August	1020	€ 777,83	1020	€ 327,93	1020	€ 307,16	€ 1.412,92	€ 117,74	
B8	Christophe August	22	€ 16,78	22	€ 7,07	0	€ 0,00	€ 23,85	€ 1,99	€ 129,67
P7	Christophe August	110	€ 83,88	110	€ 35,36	0	€ 0,00	€ 119,25	€ 9,94	
APP 2.2	De Bieck Shirley	1130	€ 881,72	1130	€ 363,29	1130	€ 340,29	€ 1.565,30	€ 130,44	
B3	De Bieck Shirley	18	€ 13,73	18	€ 5,79	0	€ 0,00	€ 19,51	€ 1,63	€ 142,00
P3	De Bieck Shirley	110	€ 83,88	110	€ 35,36	0	€ 0,00	€ 119,25	€ 9,94	
APP 2.1	Leysen	1020	€ 777,83	1020	€ 327,93	1020	€ 307,16	€ 1.412,92	€ 117,74	
B7	Leysen	20	€ 15,25	20	€ 6,43	0	€ 0,00	€ 21,68	€ 1,81	€ 129,49
P6	Leysen	110	€ 83,88	110	€ 35,36	0	€ 0,00	€ 119,25	€ 9,94	
APP 0.1	Pirotte Maxim	1315	€ 1.002,80	0	€ 0,00	1315	€ 396,00	€ 1.398,79	€ 116,57	
B4	Pirotte Maxim	18	€ 13,73	18	€ 5,79	0	€ 0,00	€ 19,51	€ 1,63	€ 124,79
B5	Pirotte Maxim	18	€ 13,73	18	€ 5,79	0	€ 0,00	€ 19,51	€ 1,63	
P1	Aprodec Bouwonderemering BVBA	55	€ 41,94	55	€ 17,88	0	€ 0,00	€ 59,82	€ 4,97	
APP 2.3	Poeck - Laurens	1020	€ 777,83	1020	€ 327,93	1020	€ 307,16	€ 1.412,92	€ 117,74	
B1	Poeck - Laurens	19	€ 14,49	19	€ 6,11	0	€ 0,00	€ 20,60	€ 1,72	€ 129,40
P5	Poeck - Laurens	110	€ 83,88	110	€ 35,36	0	€ 0,00	€ 119,25	€ 9,94	
APP 1.2	Slagmolen Peggy	1130	€ 881,72	1130	€ 363,29	1130	€ 340,29	€ 1.565,30	€ 130,44	
B8	Slagmolen Peggy	20	€ 15,25	20	€ 6,43	0	€ 0,00	€ 21,68	€ 1,81	€ 132,25
APP 0.2	Van den Eynde	1311	€ 999,75	0	€ 0,00	1311	€ 394,79	€ 1.394,54	€ 116,21	€ 116,21
APP 1.3	Vanderelst Els	1020	€ 777,83	1020	€ 327,93	1020	€ 307,16	€ 1.412,92	€ 117,74	
B2	Vanderelst Els	19	€ 14,49	19	€ 6,11	0	€ 0,00	€ 20,60	€ 1,72	€ 129,40
P4	Vanderelst Els	110	€ 83,88	110	€ 35,36	0	€ 0,00	€ 119,25	€ 9,94	
<b>Totaal</b>		<b>9835</b>	<b>€ 7.500,00</b>	<b>7154</b>	<b>€ 2.300,00</b>	<b>8966</b>	<b>€ 2.700,00</b>	<b>€ 12.500,00</b>	<b>€ 1.043,14</b>	<b>€ 1.043,14</b>

De nieuwe maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden vanaf 1 juli 2024 en dit tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand op het rekeningnummer:

**BE32 7350 1925 5902**

De syndicus zal samen met de verzending van de notulen van deze Algemene Vergadering een betalingsuitnodiging verzenden met de correcte betalingsgegevens ten einde de betalingen van de maandelijkse eigenaarsbijdragen vlot te laten verlopen.

U zal evenwel geen terugkerende betalingsuitnodiging ontvangen. U geeft hiertoe dus best een permanente opdracht aan uw bank.

De vergadering gaat akkoord.

**Verdeelsleutel:** 10000 - Basisakte  
**Verelste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**  
Akkoord: **100,00%**(8319)  
Niet akkoord: **0,00%**(0)  
Onthouding: (0)

**C) Saldi op bankrekeningen + openstaande leveranciers/mede-eigenaars:**



# PATRIBEL

VASTGOED

PURE PASSIE

Stand van de zichtrekening BE32 7350 1925 5902 op 28/05/2024	€ 552,20
Stand van de spaarrekening BE52 7430 6372 8509 op 28/05/2024	€ 10.177,72
Stand van het eenmalig vast werkkapitaal op 31/12/2023	€ 2.000,00

Openstaande leveranciers (vervaldag verstreken):	/
Openstaande mede-eigenaars (vervaldag verstreken):	/

## D) Reservekapitaal:

Stand van het reservekapitaal op 31/12/2023	€ 11.100,17
---	-------------

Er wordt voorgesteld om het bestaande reservekapitaal verder uit te breiden ten bedrage van € 2.000,00 verdeeld volgens ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen en betaalbaar in maandelijkse bijdragen.

De syndicus zal bij het verzenden van de notulen van deze vergadering nog een betalingsuitnodiging sturen met gestructureerde mededeling ten einde de betalingen van de maandelijkse bijdragen vlot te laten verlopen.

U zal evenwel geen terugkerende betalingsuitnodiging ontvangen. U geeft hiertoe dus best een permanente opdracht aan uw bank.

De vergadering gaat akkoord.

<b>Verdeelsleutel:</b> 10000 - Basisakte
<b>Verelste meerderheid:</b> 1/2 + 1
<b>Resultaten:</b>
Akkoord: <b>100,00%</b> (8319)
Niet akkoord: <b>0,00%</b> (0)
Onthouding: (0)

## 4. **Technisch verslag:**

### A) Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen om de 5 jaar:

De syndicus geeft de nodige toelichting betreffend het Koninklijk Besluit van 5 maart 2023 en de hieraan verbonden wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI).

Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een "huishoudelijke installatie" gesleuteld.

*"Huishoudelijke elektrische installatie (gewone huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.*

*Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.*

*Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):*

- *de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel*
- *elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie"*

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installatie (AREI) worden de elektrische installaties van de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.



**PATRIBEL**

VASTGOED

PURE PASSIE

Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

In het VME-dossier is heden nog een keuringsverslag beschikbaar welke geldig is tot 25 juni 2032.

**B) Stand van zaken terrasdichting en plaatsbezoek ARFIDO en BUREAU BOUWTECHNIEK:**

De syndicus verwijst naar de notulen van de Algemene Vergadering van 16 mei 2024, meer bepaald naar hetgeen werd genotuleerd onder dagordepunt 4E alsmede naar de navolgende correspondentie van 7 november 2023.

Inmiddels werd 1/3 van de betrokken factuur voldaan, dit voor een bedrag van € 751,89.

Er wordt voorgesteld om de regeling in het schrijven van 7 november 2023 te bekrachtigen.

Echter wordt heden vastgesteld dat er desondanks betaling van 1/3 van de factuur er nog geen verdere berichten vanwege ARFIDO werden vernomen inzake de uitvoering van de werken.

De syndicus zal nogmaals aandringen om zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum te bezorgen.

De vergadering gaat akkoord.

**Verdeelsleutel:** 10000 - Basisakte  
**Verste meerderheid:** 2/3 + 1  
**Resultaten:**  
Akkoord: **100,00%**(8319)  
Niet akkoord: **0,00%**(0)  
Onthouding: (0)

**C) Stand van zaken lekkage boven autostaanplaats P3:**

Voornoemd dagordepunt werd geagendeerd op verzoek van mevrouw DE BLIECK die de nodige toelichting geeft.

De heer LEYSEN zal samen met mevrouw DE BLIECK de situatie bekijken en zo nodig hiervoor een aangepaste oplossing aanbieden.

De vergadering gaat akkoord.

**Verdeelsleutel:** 10000 - Basisakte  
**Verste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**  
Akkoord: **100,00%**(8319)  
Niet akkoord: **0,00%**(0)  
Onthouding: (0)

**D) Bespreking en beslissing scheur in achtergevel:**

Voornoemd dagordepunt werd geagendeerd op verzoek van mevrouw DE BLIECK die de nodige toelichting geeft.

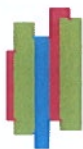
De scheur doet zich voor ter hoogte van de eerste gevelsteen boven de ramen van de achtergevel.

De heer LEYSEN zal samen met mevrouw DE BLIECK de situatie bekijken en zo nodig hiervoor een aangepaste oplossing aanbieden.

De vergadering gaat akkoord.

**Verdeelsleutel:** 10000 - Basisakte  
**Verste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**  
Akkoord: **100,00%**(8319)  
Niet akkoord: **0,00%**(0)  
Onthouding: (0)

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



Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van 1 januari tot en met 31 december van ieder jaar.

De eerstvolgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op dinsdag 27 mei 2025 om 16u00 in De Nieuwe Kroon (Sint-Bavostraat, Wilrijk – 0496 79 12 50).

Iedere mede-eigenaar ontvangt nog een aparte uitnodiging voor deze algemene vergadering.

## 6. Rondvraag:

*De syndicus wijst de aanwezigen erop dat onder 'Rondvraag' geen beslissingen kunnen worden genomen behoudens als alle mede-eigenaars aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn. Indien de vergadering toch wenst over te gaan tot het nemen van een beslissing onder dit dagordepunt, dan ontslaat zij de syndicus van iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.*

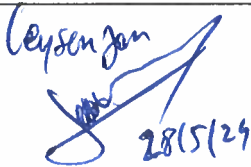
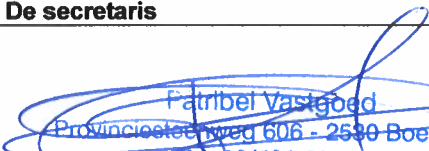

### - Vast contract elektriciteit

Er wordt voorgesteld om een vast contract voor elektriciteit af te sluiten bij ENGIE. De syndicus doet hiervoor het nodige.

De vergadering gaat akkoord.

<b>Verdeelsleutel:</b> 10000 - Basisakte <b>Vereiste meerderheid:</b> 1/2 + 1 <b>Resultaten:</b> Akkoord: <b>100,00%</b> (8319) Niet akkoord: <b>0,00%</b> (0) Onthouding: (0)
---

## 7. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de nog aanwezige mede-eigenaars.

De voorzitter	De secretaris
 28/5/24	 PATRIBEL Vastgoed Provinciesteenweg 606 - 2530 Boechout Tel. 03/230 20 18 beheer@patribel.be - www.patribel.be
De mede-eigenaars	
	

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 18u30

