

**PROCES-VERBAAL BIJZONDERE SCHRIFTELIJKE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE ' STADSKAMME 1 '**

Met ondernemingsnummer: 0845.556.918

Kleine Molenstraat 11 te 1800 Vilvoorde

MAANDAG 28/06/2021 – 12u00

te kantoor SYNDIX – Tiensesteenweg 114, 3360 Korbeek-Lo (Bierbeek)

Deze vergadering wordt bijeengeroepen met het oog op de praktische organisatie van de gemeenschappelijke delen van VME STADSKAMME 1 en om niet te wachten om bepaalde standaardbeslissing uit te stellen.

Onder de coronacrisis en de overheidsmaatregelen die ertoe strekken alle onnodig fysiek contact tegen te gaan, laten de omstandigheden momenteel echter nog niet toe om de voorgenomen vergadering op de normale wijze te kunnen organiseren.

Ondanks de Koninklijk Besluiten en regelgeving in het kader van de Corona pandemie blijft evenwel de mogelijkheid van artikel 577-6, §11 van het Burgerlijk Wetboek. Deze laatste mogelijkheid verwijst naar de schriftelijke besluitvormingsprocedure, voorzien door de wet, waarop beroep kan worden gedaan voor het houden van een algemene vergadering van mede-eigenaars, zij het met inachtneming van de regel van de eenparigheid of unanimiteit. Uitzonderlijk heeft de wetgever ingezien om zich tijdelijk te beroepen op de normale geldende quorums zoals bij een gewone algemene vergadering.

U zal begrijpen dat wij in de huidige omstandigheden de veiligheid van de mede-eigenaars niet kunnen garanderen in geval van een fysieke bijeenkomst. Eveneens is er minstens tot 30 juni 2021 een verbod op fysiek vergaderen en mogelijks kan dit nog verlengd worden. Teneinde evenwel geen vertraging meer op te lopen en te vermijden dat de algemene vergadering moeten worden uitgesteld naar een latere, nog onzekere datum, willen wij de door de wet beschreven 'schriftelijke algemene vergadering' houden om voor het beheer van de gemeenschappelijke delen noodzakelijke beslissingen te kunnen nemen en volgend jaar terug in een normaal stramien verder te kunnen gaan.

De syndicus verwijst naar het procedé van communicatie waarnaar de mede-eigenaars kunnen mailen (info@syndix.be) en bellen (van 09u30 tot 13u30 = 078 077 099 voor administratieve, juridische, technische en boekhoudkundige vragen - zonaal tarief, 24/7 = 0900 88 909 niet zonaal tarief voor technische noodgevallen), alsook het inloggen tot het eigenaars-portaal via www.syndix.be.


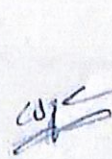
De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde en telling van de stemmen.

1. Aanwezigheidsquorum + volmachten: mededeling;

de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan wanneer meer dan 50% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat deze meer dan 50% van de aandelen bezitten;

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 13 op een totaal van 20
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 3911 op een totaal van 5.544

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



Burgerlijk Wetboek artikel 577-9§1:

De beslissing opgenomen in dit verslag zijn bindend voor alle mede-eigenaars. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van deze beslissing heeft genomen. 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 van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De heer Pascal Pakozdi stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- o Ja: 100,00% (3911): Bongaerts Mathias : 351, De Smedt - Opdebeeck P/a Trevi AB : 704, Dico - Accardo Guisepppe - Carmela : 13, Fernandez Davila Antonio : 497, Macken Monica : 339, Maes Dion : 497, Mertens Luc : 13, Pakozdi Pascal : 431, Permentiers Jean François : 13, Schoevaers Godelieve : 338, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 351, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 351, Vandycke Christine : 13
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

De algemene vergadering stelt met unanimité van de stemgerechtigden de heer Pascal Pakozdi aan als voorzitter van de vergadering.

3. Aanstellen van de secretaris van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)

Annemie Lefèvre i.o. SYNDIX bvba - syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- o Ja: 100,00% (3911): Bongaerts Mathias : 351, De Smedt - Opdebeeck P/a Trevi AB : 704, Dico - Accardo Guisepppe - Carmela : 13, Fernandez Davila Antonio : 497, Macken Monica : 339, Maes Dion : 497, Mertens Luc : 13, Pakozdi Pascal : 431, Permentiers Jean François : 13, Schoevaers Godelieve : 338, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 351, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 351, Vandycke Christine : 13
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

De algemene vergadering stelt met unanimité van de stemgerechtigden Annemie Lefèvre i.o. SYNDIX bvba - syndicus aan als secretaris van de vergadering.

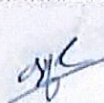
4. Dringende(vervanging van de bestaande stookinstallatie (50%+ 1 aandeel)

Over dit thema werd een INFORMELE vergadering gehouden op datum van 24/03/2021 via het TEAMS-platform met de betrokken mede-eigenaars waarvan U de namen in het Verslag van deze informele vergadering (als bijlage) kan vinden.

Van deze 11 deelnemers - er zijn in het gebouw 11 appartementen en 2 handelspanden.

A1.1 + K107 - A1.2 + K110 - A1.3 + K102 - A2.1 + K108 - A2.2 + K120 - A2.3 + K116 + K117 - A3.1 + K112 - A3.2 + K109 - A3.3 + K122 + K123 - A4.1 + K104 - A4.2 + K103 .

Het zijn enkel de appartementen in het gebouw Stadskamme 1 met hun kelders die in de kosten dienen te participeren.



De twee handelspanden en de kelders die niet verbonden zijn met een appartement in het gebouw nemen niet deel in de financiering van de kosten voor de vervanging van de ketels. De handelspanden beschikken over individuele stookinstallaties en gasaansluitingen.

De kelders evenmin, omdat in de kelders verwarmingselementen werden geplaatst.
H01 en H02 – K101 – K105 – K106 – K111 – K114 – K115 – K118 – K119

Er waren vier aanbieders

- De firma Delfro
- De firma Gammatec
- De firma Moës
- De firma Egoconstruct

De tabel met prijsvergelijking in bijlage maakt integraal deel uit van dit verslag. Aan dit document werden ook de prijsoffertes van de deelnemende firma's toegevoegd. De deelnemers aan de INFORMELE vergadering kozen voor de firma Gammatec uit Vilvoorde.

Er volgt een stemming ter bevestiging van deze :

- o Ja: 100,00% (3898): Bongaerts Mathias : 351, De Smedt - Opdebeeck P/a Trevi AB : 704, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 13, Fernandez Davila Antonio : 497, Macken Monica : 339, Maes Dion : 497, Mertens Luc : 13, Pakozdi Pascal : 431, Permentiers Jean François : 13, Schoevaers Godelieve : 338, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 351, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 351
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (13): Vandycke Christine : 13
- o Blanco: (0)

De vergadering bevestigt met unanimité van de stemgerechtigden, de keuze die werd gemaakt tijdens de informele vergadering van 24/03/2021 te bevestigen en de werken toe te vertrouwen aan de firma Gammatec uit Vilvoorde

5. Financiering van het project

Een voorstel voor de betaling van het verplichte voorschot (30%) dat aan de weerhouden firma Gammatec dient betaald te worden werd uitgewerkt. Op de vergadering van 24/03/2021 werd voorgesteld om dit voorschot te betalen met het reservefonds 11 betrokken kavels.

A1.1 + K107 – A1.2 + K110 – A1.3 + K102 - A2.1 + K108 – A2.2 + K120 – A2.3 + K116 + K117 – A3.1 + K112 – A3.2 + K109 – A3.3 + K122 + K123 – A4.1 + K104 – A4.2 + K103 .

Het reservefonds voor de handelspanden en de kelders van de kavels die niet in het project betrokken zijn is door de boekhouder van Syndix bvba berekend en zal onveranderd overgedragen worden naar het volgende boekjaar.

Na betaling van het voorschot (30%) met het reservefonds zullen er voor het resterende saldo drie extra opvragingen van provisies gebeuren gedurende drie opeenvolgende maanden – juni 2021 – juli 2021 - augustus 2021 en dit om bij het einde de werken in september 2021 de betrokken firma te kunnen betalen.

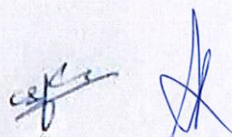
Van de 11 deelnemende appartementen die aangesloten zijn op de gemeenschappelijke stookinstallatie zijn er dus 10 appartementen die hun akkoord gaven met betrekking tot deze regeling. Gezien de werken dienen ingepland te worden voor de winterperiode een aanvang neemt (de plaatsingsduur van de aangepaste schouw en verluchtingstechniek, de bijhorende technieken en ketels in cascade geplaatst dient voorzien op ongeveer 2 weken - waarop noch warm water noch verwarming kan gegarandeerd worden gedurende de werkuren – gevraagd zal worden om na de werkuren warm water te voorzien zodat de bewoners van het gebouw zich kunnen douchen) is het zeer belangrijk te stemmen over dit project om de deadline te kunnen halen

Er volgt een stemming ter bevestiging van deze :

SYNDIX bvba
Tiensesteerweg 116/1,
B-3360 Korbek-Lo
KBO BE0567.983.597

www.syndix.be
T: +32 (0)78 077 099
T: +32 (0)900 88 809
E: info@syndix.be

Waarborgersmaatschappij
AXA Belgium
Riv 505 904
BE47 7380 4151 2180



- Ja: 100,00% (3898): Bongaerts Mathias : 351, De Smedt - Opdebeeck P/a Trevi AB : 704, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 13, Fernandez Davila Antonio : 497, Macken Monica : 339, Maes Dion : 497, Mertens Luc : 13, Pakozdi Pascal : 431, Permentiers Jean François : 13, Schoevaers Godelieve : 338, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 351, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 351
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (13): Vandycke Christine : 13
- Blanco: (0)

De vergadering bevestigt met unanimité van de stemgerechtigden, de keuze die werd gemaakt tijdens de informele vergadering van 24/03/2021 te bevestigen en hun akkoord te geven rond de financiële regeling voor de uitvoering werken

6. Saldi op bankrekeningen + openstaande facturen: mededeling;

Stand van de zichtrekening BE06 7350 3823 1122	Op 08/06/2021	€ 13 928,64
Stand van de spaarrekening BE37 7430 5963 7028	Op 08/06/2021	€ 6.114,35
Stand van het boekhoudkundig reservekapitaal	Op 30/09/2019	€ 26 221,05

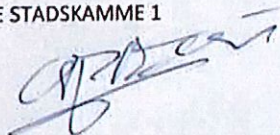
7. Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen: mededeling;

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.

Pascal Pakozdi
Voorzitter statutaire algemene vergadering
28/06/2021
i.o. VME STADSKAMME 1



Annemie Lefèvre
i.o. Christophe Smets
B.I.V. 505.904
Syndicus
i.o. SYNDIX bvba



Syndix b.v.b.a.
Tiensesteenweg 116/00.01
3360 Korbeek-lo (Bierbeek)
BE 0567.983.597