

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**VME RESIDENTIE STADSKAMME I****ondernemingsnummer 0845.556.918**

datum + uur: maandag 04 december 2023 om 18.30u.

LOCATIE: cc Het Bolwerk – Vilvoorde

(adres: Bolwerkstraat 17 – 1800 Vilvoorde)

Gebouw: Stadskamme 1 (0845.556.918)**Tijdstip:** 4/12/2023 18:30:00**Aanwezig:** 3864/5544 (69,70%) quotiteiten, 11/20 (55,00%) personen**1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om **18u45**.**2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Pascal Pakozdi** als voorzitter van de algemene vergadering.**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, **dhr. Pascal Pakozdi brengt** verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en/of** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

5: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€16.373,77**.

6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [boekjaar invullen] (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2022 tot 30/09/2023** bedragen **€ 45.586,19**, waarvan **€ 27,06** privaat, de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 37.730,31**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Bankkosten ondertussen op kosten en opbrengsten. overdracht van Speedichauffage van vorig jaar naar huidige kosten (verwarming) - geen leverancier meer sinds 2 jaar.

Afrekeningen 2022 - 2023 goedgekeurd mits nog verwerking gegevens doorgegeven door ISTA meterstanden voor privaatieve afrekening en RC krijgt tot twee weken na aanlevering van de bankuittreksels van de eerste twee maanden om opmerkingen te bezorgen en rekeningen goed te keuren.

Afrekening 01/10/2020 - 10/09/2021 worden door de algemene vergadering goedgekeurd met de wijziging die recent doorgevoerd op vlak van wachtrekening en ISTA.

Afrekening 01/10/2021- 10/09/2022 worden door de algemene vergadering goedgekeurd met de wijziging die recent doorgevoerd op vlak van wachtrekening en ISTA.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.]

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

8: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)



- Blanco: (0)

9: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Kwijting en décharge aan Pascal Pakozdi, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan **Pascal Pakozdi**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Kwijting en décharge aan Steve Van Camp, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan **Steve Van Camp**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)



- Blanco: (0)

13: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dh. Pascal Pakozdi** tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. . Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 27/11/2023 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

Ter vergadering stellen zich (tevens) een aantal nieuwe mensen voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

15: Verkiezing kandidaat Pascal Pakozdi als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **dh. Pascal Pakozdi** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Verkiezing kandidaat Steve Van Camp als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **dh. Steve Van Camp** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



17: Verkiezing kandidaat die zich kandidaat stelt op AV zelf (meerderheid 1/2 + 1)

Ter vergadering stelt zich een nieuwe kandidaat voor de raad voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; De kandidaat stelt zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **dhr Desmet Miel** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Verkiezing kandidaat die zich kandidaat stelt op AV zelf (meerderheid 1/2 + 1)

Ter vergadering stelt zich een nieuwe kandidaat voor de raad voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; De kandidaat stelt zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **dhr/mevr XXXX** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Geen nieuwe kandidaat, dus niet van toepassing.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (3864) (unaniem)
- Blanco: (0)

19: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 38.000,04 de totale onkosten beliepen € 45.586,19; het permanent werkkapitaal bedraagt € 4.999,96. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 53.160,00.

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 4.430,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**maandelijks**) aan te houden.

Voor de voorliggende voorschotten zal er voor het verschil van de nieuwe maandelijkse provisie en de vorige een extra provisie-opvraging gebeuren voor het totaal bedrag volgens de reeds opgevraagde maanden.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

KEUZE OPT-OUT: De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorziene uitgaven.

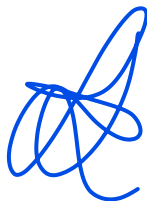
De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



22: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 16.383,77. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 2.280,00 per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar ; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging **op datum van 15/04/2023**.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Bekrachtiging 15 daagse periode (1/2 meerderheid + 1)

De syndicus stelt voor om de **15daagse periode** vast te leggen **tussen 01/12 en 15/12**.

De 15daagse periode is de periode waarbinnen de jaarlijkse statutaire vergadering moet plaatsvinden.

De algemene vergadering stemt vervolgens over bovenstaand voorstel.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**25: Bepaling van het bedrag van mededinging (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting aan de mede-eigenaars bij deze wetgeving.

Het opzet is dat voor opdrachten en/of contracten die een bepaald bedrag te boven gaan, meerdere kostenramingen aan de algemene vergadering dienen te worden voorgelegd, gebaseerd op een vooraf opgemaakt uniform bestek.



De syndicus wijst er op dat de Wet anderzijds de syndicus wel machtigt om, ingeval van noodzaak, alle bewarende maatregelen te treffen alsmede alle daden van voorlopig beheer.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het vaststellen van het bedrag van mededinging op het bedrag van € 2 500.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

26: Bekrachtiging nieuw Reglement van Interne Orde (RIO) (meerderheid 1/2+1)

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een nieuw onderhands reglement van interne orde, dat ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement. De teksten werden meegestuurd in bijlage met de uitnodiging tot deze jaarvergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het voorliggend reglement van interne orde.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het opmaken van het RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder “aanvullende prestaties” en verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



27: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract lift(en): Kone Belgium: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Van Hemelen J.: OK
3. Poetsen gemene delen: Geniclean: OK - contractueel schoonmaak meer specifiek kelders en gang van garage naar lift.
4. Brandblussers, -koepel en -centrale onderhoud: Ardor: OK
5. Elektriciteit & aardgas: Engie: OK - opvraging van gasverbruik bij Fluvius. (verbruik laatste drie jaar - vervanging ketel)
6. Water: De Watergroep: OK

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegotiëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28: Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

Offerte vragen voor aansluiting van rookmelder op brandcentrale via bestaande kabelgoten. Anders plaatsing van standaard rookmelder.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29: Dossier controle stabiliteit gebouw: keuze technische expert (meerderheid 1/2+1)

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor.

Deze offertes werden tevens meegestuurd met de uitnodiging/consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

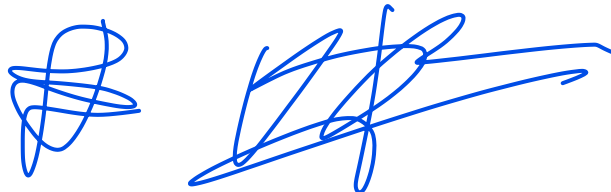
Deskundige (bouwkundige/architect) aanstellen om de stabiliteit van het gebouw te controleren. De uitbater van de handelszaak beneden heeft grote verbouwingen gedaan en ten gevolge daarvan zijn er nu barstjes in een aantal appartementen. Offerte wordt aan de raad voorgelegd ter goedkeuring van uitvoering.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



30: Dossier controle stabiliteit gebouw: Financiering (1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de (renovatie)werken.

De financiering zal ook door de raad beslist worden: of werkingskapitaal of reservekapitaal of extra opvraging.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

31: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de “houders van een persoonlijk of zakelijk recht” (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

32: Vraag mede-eigenaar(s): toegang tussen de garages en de kelders: plan van aanpak (meerderheid 2/3)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar: Pascal Pakozdi.

Branddeur vervangen en slot en sluiting vervangen. Offerte voor de gehele deur. De pomp van de deur werkt ook niet naar behoren, want gaat eerst traag en dan met een slag dicht. Aanvraag offerte slotenmaker.

Syndicus neemt de nodige bewarende maatregelen in zake veiligheid, zodat de branddeur in slot valt en blijft.

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem/haar/hun ingediende agendapunt.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



33: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(3864) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Varia (geen stemming)

* Spullen in gang al voor drie weken: opruim van diepvriezer, beeldscherm, ikea kastje, vodjes, ... moeten ook opgeruimd worden, want anders zal deze ook verwijderd worden door een firma.

* Opruim parkeerplaatsen: Opruim 30 dagen - 60 dagen, daarna zal de verwijdering door een firma gebeuren en zullen de kosten doorgerekend worden aan de eigenaars van de respectievelijke staanplaats.

* verlichting stand van zaken - de verlichtingen van garages blijven constant branden. Op de tweede verdieping werkt de bewegingssensor niet, verlichting brandt constant. In de kelder kijken voor het plaatsen van een bewegingssensor, zodat deze op bewegingssensor werkt en niet met de lichtknop.

* Fibernet Proximus: Stadskamme I: zou goedkeuring gegeven zijn door Syndix om dit te leggen tot in de kelder.

* Vervanging inkombadge Pascal Pakozdi - huidige badge verloren.

* Lift roelstoel technisch plan van aanpak om ze terug in dienst te stellen. Momenteel werkt ze niet door negatieve keuring. Kwestie van papieren niet in orde.

* Lek bij Godelieve Schoevaers: status qua verzekering en herstelling. Bij hevige regen komt het tussen het plastic van het raamkozijn en marmer binnen.

* stormschade aan afscheiding van het terras.



35: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21u30 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Vilvoorde

datum 04/12/2023

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Aanwezig: Boukhzar - Mofaddel Boukhzar Mohammed & Aïcha (497), De Smedt - Opdebeeck Miel (704), Maes Dion (vertegenwoordigd door Pakozdi Pascal) (497), Pakozdi Pascal (431), Permentiers Jean François (13), Schoevaers Godelieve (338), Seghers - De Pauw Bernard - Tilly (vertegenwoordigd door Pakozdi Pascal) (351), Toscano - Santos Francisca & Michel (13), Van Camp Steve (330), Van den Cruyce - Dave John - Pooja (vertegenwoordigd door Toscano - Santos Francisca & Michel) (351), Van Der Perren - Van Der Perren Tim & Frieda (vertegenwoordigd door Pakozdi Pascal) (339)

Afwezig: Adriaenssens Erwin (13), Dico - Accardo Guiseppe - Carmela (13), Heyse Tanya (13), M'Rabet Younes - Soumaya (754), Mertens - Mertens Luc - Stijn (13), Mikinda - Memeliwando (497), Provoost Christophe (13), Shaw James (351), Valver (13)