

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE STADSKAMME 1
ondernemingsnummer 0845.556.918
maandag 28/11/2022 – 18:30 uur
cc Het Bolwerk – vergaderlokaal 1A – Bolwerkstraat 17 te 1800 Vilvoorde

Gebouw: Stadskamme 1(0845.556.918)

Tijdstip: 11/28/2022 18:45

Aanwezig: 4279/5544 (77.18%) quotiteiten, 11/20 (55.00%) personen

STEMMINGSPUNTEN

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 het kantoor van 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 **18u57**.

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: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (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: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 3 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Om de samenwerking met uw syndicus Syncura in volledige transparantie te laten verlopen, zal Syncura het punt “ontslag en herverkiezing van de syndicus” niettemin reeds terug agenderen op het statutaire jaarvergadering van **2023/2024/2025. (jaartal aan te passen volgens duurtijd mandaat)**

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **92.29%**(3949)
- Nee: **7.71%**(330): Van Camp Steve : 330
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



6: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus en mandaat aan de voorzitter ondertekening verwerkingsovereenkomst (meerderheid 1/2+1)

De Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als ‘GDPR’ of ‘AVG’) legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens en zijn rechten (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.)



- en een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties") en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

INDIEN NOG GEEN GDPR DOSSIER:

OF VME's vanaf 16 t.e.m. 54 eenheden: € 10/eenheid opstartkost.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **7: Verslagen van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

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

Desgevallend: het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

· **8: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 16.383,77.**

· **9: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/10/2018-30/09/2019] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2018 tot en met 30/09/2019** bedragen **€ 47.770,83**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 50.718,50.**

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

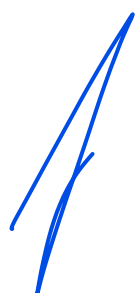
Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private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

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



10: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/10/2019-30/09/2020] (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2019 tot en met 30/09/2020** bedragen € **29.543,82**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € **47.770,83**.

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

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.

INDIEN NIET GOEDGEKEURD

Volgende aanpassingen dienen doorgevoerd:

- Pascal Pakozdi heeft nog enkele vragen geformuleerd, waarop hij nog geen antwoord heeft ontvangen van de hoofdboekhoudster.
- De goedkeuring van deze eindafrekening zal dus ter stemming worden voorgelegd op de komende BAV.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/10/2020-30/09/2021] (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2020 tot en met 30/09/2021** bedragen € **71.848,56**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € **29.543,82**.

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

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.

INDIEN NIET GOEDGEKEURD

Volgende aanpassingen dienen doorgevoerd:

- De rekeningcommissaris heeft onvoldoende tijd gehad om de eindafrekening te controleren.
- Deze eindafrekening zal worden voorgelegd ter goedkeuring op de komende BAV.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



12: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/10/2021-30/09/2022] (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2021 tot en met 30/09/2022** bedragen **€ 35.098,75**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 71.848,56**.

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

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.

INDIEN NIET GOEDGEKEURD

Volgende aanpassingen dienen doorgevoerd:

- De rekeningcommissaris heeft onvoldoende tijd gekregen om deze eindafrekening te controleren.
- Deze eindafrekening zal worden voorgelegd ter goedkeuring op de komende BAV.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: 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: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

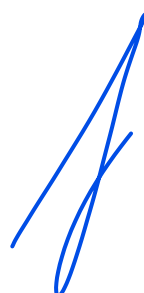
De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



15: Décharge en kwijting rekeningcommissaris voor zijn controle van de rekeningen van de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2 + 1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de rekeningcommissaris, voor de hem toevertrouwde taak in de voorbije werkjaren.

- 01/10/2018-30/09/2019: OK

- 01/10/2019-30/09/2020: OK

- 01/10/2020-30/09/2021: OK

- 01/10/2021-30/09/2022: OK

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Kwijting en décharge aan Jef Van de Weghe, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2 + 1)

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

01/10/2018-30/09/2019: OK

01/10/2019-30/09/2020: OK

01/10/2020-30/09/2021: OK

01/10/2021-30/09/2022: OK

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



17: Kwijting en décharge aan Martine Vanderauwera, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2 + 1)

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

01/10/2018-30/09/2019: OK

01/10/2019-30/09/2020: OK

01/10/2020-30/09/2021: OK



01/10/2021-30/09/2022: OK

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Kwijting en décharge aan Dion Maes, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2+1)

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

01/10/2018-30/09/2019: OK

01/10/2019-30/09/2020: OK

01/10/2020-30/09/2021: OK

01/10/2021-30/09/2022: OK

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: Kwijting en décharge aan Antonio Fernandez, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2+1)

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

01/10/2018-30/09/2019: OK

01/10/2019-30/09/2020: OK

01/10/2020-30/09/2021: OK

01/10/2021-30/09/2022: OK

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



20: Kwijting en décharge aan Zakia Zarzouri, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2+1)

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

01/10/2018-30/09/2019: OK

01/10/2019-30/09/2020: OK

01/10/2020-30/09/2021: OK

01/10/2021-30/09/2022: OK

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Pascal Pakozdi** tot rekencommissaris 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: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



22: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom.

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. De bestaande raad stelt zich niet langer kandidaat.

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.

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

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



Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: 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 **dhr Steve Van Camp** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: Verkiezing kandidaat [NAAM] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

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

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € **26.272,70**; de totale onkosten beliepen € **30.497,17**; het permanent werkkapitaal bedraagt € **2.699,97**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **50.000,00**.

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: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27: 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 € 30.000,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**maandelijks**) aan te houden.

Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

Bij vermindering van de voorschotten

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij de eerstvolgende opvraging. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

Bij wijziging periodiciteit

In bijlage van de notulen vindt u éénmalig een gepersonaliseerde brief waarin de periodiciteit, het bedrag, de bankrekening en de gestructureerde mededeling worden meegedeeld.

Het aangepast periodiek voorschot zal voor het eerst opgevraagd worden in de maand: december 2022

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen per maand niet worden toegestaan.

Het werkkapitaal is verschuldigd 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, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28: Uitbreiding permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)

Teneinde steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) werd er destijds, in uitbreiding met de periodieke voorschotten, een permanent werkkapitaal aangelegd dat fungeert als buffer op de zichtrekening.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij verkoop van het privaatief, na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

Dit bedrag staat op heden vast op € 2.699,97, verdeeld **pér aandeel** in de mede-eigendom. Ondertussen blijkt dat de vaste kosten in de piekmomenten oplopen tot: € 115,00 + € 2.510,23 + € 1.206,90 + € 136,56 + € 156,04 = € 4.124,73 (voor het voorbije boekjaar). Het huidige bufferkapitaal is dus niet meer in staat om deze piekmomenten op te vangen.

De syndicus stelt daarom voor om dit bedrag uit te breiden met een opvraging van € 2.300,00, verdeeld **pér aandeel** in de mede-eigendom. Om zo te komen tot een totaal van € 5.000,00.

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over dit voorstel. Na goedkeuring zal de syndicus een afzonderlijk betalingsverzoek uitsturen, in bijlage van de notulen.. De provisie is daarna verschuldigd aan de VME.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29: 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 om dit punt te verplaatsen naar de komende BAV.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

30: 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: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

31: 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 onderhoudscontract: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met GENICLEAN; de syndicus vraagt een uitgebreider contractvoorstel op bij de huidige poetsfirma. Tevens zal er een alternatieve offerte worden opgevraagd bij een concurrent.

De algemene vergadering formuleert een aantal opmerkingen omtrent de door de poetsdienst geleverde prestaties. De syndicus zal deze opmerkingen overmaken aan de poetsdienst en dit verder opvolgen, waarvan akte.

- De Muren in de hal mee kuisen.
- De voordeur en de tussendeur worden niet (correct) gekuist.
- Het verwijderen van het onkruid aan de straatkant.

4. Elektriciteit, aardgas: er is een overdracht gedaan naar ENGIE voor de elektriciteit. Er wordt gevraagd door de leden van de SAV om een offerte op te vragen voor de levering van gas.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord om de verzamelde offertes voor te leggen ter stemming op de komende BAV.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

32: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen van deze periodieke keuring. In bijlage van de notulen vindt u deze toelichting.

Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Het kantoor van de syndicus zal een erkend bureau aanstellen om tijdens het lopend werkjaar een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten uitvoeren.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



33: Dossier algemeen reglement op de elektrische installatie (AREI): financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de noodzakelijke aanpassingswerken teneinde de gemeenschappelijke delen in overeenstemming te brengen met de wetgeving op het AREI.

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Dossier verplichte opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Vanaf 1/1/2022 moet een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw met minstens 15 wooneenheden in Vlaanderen beschikbaar zijn. Voor de middelgrote appartementsgebouwen (5 tot en met 14 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2023 en voor de kleinste appartementsgebouwen (2 tot en met 4 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024 (beslissing van de Vlaamse regering van 7/05/2021).

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar te laten opmaken gezien de wettelijke verplichting en de voordelen van over dergelijk rapport EPC gemeenschappelijke delen te beschikken bij de opmaak van een individueel EPC-atteest voor een kavel.

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor, waaronder deze uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema., waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden. Waarna de algemene vergadering stemt over de toewijzing van de opdracht. Enkele voordelen van Trema.:

- een eigen dienst technisch vastgoedadvies voor een efficiëntere en snellere opmaak van EPC-rapport;
- scherpe tarieven;

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over deze werkwijze.

De syndicus zal, na ontvangst van het EPC rapport voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



· **35: Dossier EPC gemene delen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van het opmaak van het EPC gemene delen

De kosten zullen ten laste gelegd worden van het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **36: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

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 periodiek een verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar, met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 100 kW of bestaande uit meerdere ketels, te laten uitvoeren. Deze audit moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

Aangezien de verwarmingsinstallatie van het gebouw nog niet ouder is dan 5 jaar moet er nog geen audit uitgevoerd worden.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **37: Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

De financiering hiervoor zal bekeken worden ten gepaste tijden.

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **38: 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.

39: 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.

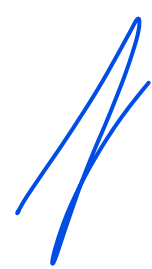
Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken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

Verdeelsleutel: basisakte - 5544 ste

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(4279) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



40: Varia (geen stemming)

Soumaya:

Er wordt gevraagd om het punt verdeelsleutel lift op de agenda van de BAV te plaatsen.

Pascal Pakozdi:

- Er ligt losgekomen bouw materiaal op het dak achteraan van Pascal Pakozdi. Dit dak is enkel toegankelijk via het raam van Pascal.

- De schoorsteen van het handelspand van Soumaya is zonder vergunning geplaatst. AZARKAN heeft dit destijds gedaan. De eigenaar geeft aan dat ze dit op eigen kosten zal laten verwijderen.

- Op de hoek van mijn appartement, is een schuifraam grenzend aan de Langemolenstraat. Hier is een vochtprobleem, onderaan het raam. Het water trekt daar binnen en de snelbouwsteen is gedeeltelijk weggevreten. Volgens Luc Smets kon dit niet worden opgelost. Kan dit dossier worden nagekeken?

- Er zijn, in navolging van renovatiewerken door AZARKAN op het gelijkvloers, grote differentiële zettingen opgetreden in andere gedeeltes van het gebouw. Er wordt gevraagd of een expertisekantoor alle zettingen in kaart kan brengen om zicht te krijgen op de structurele integriteit.

Lieve Schoevaers:

- Kunnen de nieuwe bewoners hun vuil in de aangewezen hoek zetten. Dan staan ze wat verder van de deur.

- Er is een jaar geleden een lek geweest op de rand van de voorgevel en het plafond. Er is toen een lekdetectie geweest, maar er werd geen oorzaak gevonden. Kan dit dossier worden nagekeken?



Miel De Smedt:

- Ik wil volgend jaar nieuwe buitenramen plaatsen. Zijn er anderen die ook hun ramen willen vervangen? Dan kunnen we mogelijks een betere prijs bedingen.

Michel Toscano:

- Op de gang aan mijn appartement gaat het licht niet automatisch uit. Kan er een bewegingssensor geplaatst worden?

- De garagepoort van de Kleine Molenstraat maakt heel veel lawaai. Kan de poort worden nagekeken?

41: 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 vijftiendagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 22u40 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, 28/11/2022.

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Details

- **Aanwezig:** Boukhzar - Mofaddel Boukhzar Mohammed & Aïcha (vertegenwoordigd door Nabhan Boukhzar) (497), De Smedt - Opdebeeck Miel (704), M'Rabet Younes - Soumaya (754), Maes Dion (vertegenwoordigd door Pakozdi Pascal) (497), Pakozdi Pascal (431), Permentiers Jean François (13), Schoevaers Godelieve (338), Seghers - De Pauw Bernard - Tilly (351), Toscano Helena & Michel (13), Van Camp Steve (330), Van den Cruyce - Dave John - Pooja (351)
- **Afwezig:** Adriaenssen Erwin (13), Dico - Accardo Guiseppe - Carmela (13), Fernandez Davila Antonio (497), Heyse Tanya (13), Macken Monica (339), Mertens - Mertens Luc - Stijn (13), Provoost Christophe (13), Shaw James (351), Valver (13)

De algemene vergadering wordt afgesloten om 22:40 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 aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Vilvoorde, 28/11/2022

Sacha Timmermans

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie STADSKAMME 1

Ondernemingsnummer 0845.556.918

