

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
**VME RESIDENTIE STADSKAMME 2**  
**ondernemingsnummer 0845.557.116**  
donderdag 12/01/2023 – 19:20 uur  
Kleine Molenstraat 11 – 1800 Vilvoorde

**Gebouw:** Stadskamme 2(0845.557.116)

**Tijdstip:** 12/1/2022 12:00:00 AM

**Aanwezig:** 2292/4456 (51.44%) quotiteiten, 8/24 (33.33%) 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 **19u20**.

**2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr De Smedt** als voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

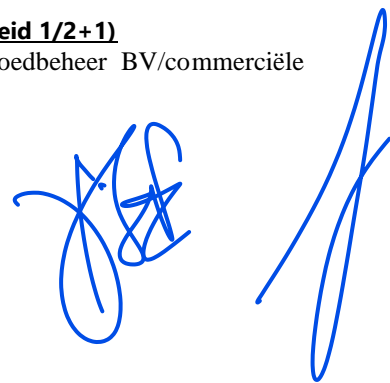
De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**4: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, **dhr Jean François 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.

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

**5: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 6.937,31

**6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/03/2021 - 28/02/2022] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/03/2021 tot en met 28/02/2022** bedragen € 19.082,74; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 22.632,15.

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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**7: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**8: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0): Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374
- Blanco: (0)

**9: Décharge en kwijting rekeningcommissaris voor 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 rekeningcommissaris, voor de hem toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**10: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Kwijting en décharge aan Martine Van der Auwera, 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 **Martine Van der Auwera**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**12: Kwijting en décharge aan Jean François Permentiers, 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 **Jean François Permentiers**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**13: Kwijting en décharge aan Christine Vandycke, 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 **Christine Vandycke**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr De Smedt** 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**15: 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 / volgende leden stellen zich niet langer kandidaat: Pascal Pakozdi, Martine Vander Auwera, Christine

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.

**16: Verkiezing kandidaat Jean François Permentiers als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **dhr Jean François Permentiers** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**17: Verkiezing kandidaat De Smedt als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

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

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**18: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**19: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**20: 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 € **10.663,76**; de totale onkosten beliepen € **19.082,74**; het permanent werkkapitaal bedraagt € **6.913,77**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **18.000,00**.

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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**21: 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 € 18.000,00**- 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.

Het aangepast periodiek voorschot zal voor het eerst opgevraagd worden in de maand: februari 2023

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (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: € 11.278,32. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 1.500,00, verdeeld per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



· **24: Actualisering Reglement van Interne Orde (RIO) (geen stemming)**

Sinds 1 september 2021 is het boek 3 'Goederen' van het nieuw Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Daarnaast werd de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen opgenomen in de wet op de mede-eigendom.

De syndicus is wettelijk verplicht het Reglement van Interne Orde (RIO) aan te passen telkens de wetgeving wijzigt en de algemene vergadering daarvan op de hoogte te brengen. In artikel 1 'werkwijze van de algemene vergadering' is de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen voorzien en de verwijzingen naar het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden in het hele RIO aangepast.

Syndicus Syncura heeft intussen het RIO geactualiseerd en zal dit aangepast RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De extra-prestaties voor deze actualisatie bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

· **25: Bekrachtiging nieuw Reglement van Interne Orde (RIO) (meerderheid 1/2+1)**

De Wet van 18 juni 2018 is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een nieuw onderhands reglement van interne orde, dat heden 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 voor het opstellen van dit reglement van interne orde luik A worden forfaitair begroot op € 175. De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het opmaken van het huishoudelijk reglement luik B zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder “aanvullende prestaties” en verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**26: 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): SCHINDLER onderhoudscontract: OK; de syndicus heeft een offerte opgevraagd bij de firma KONE
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met KONHEF: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met HP Live Services: OK
4. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)





**27: Periodieke risicoanalyse lift(en): toelichting door het kantoor van de syndicus; volmacht aan het kantoor van de syndicus om de risicoanalyse te laten uitvoeren en de noodzakelijke werken, conform het verslag, uit te voeren (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus licht de wetgeving toe. Om de 15 jaar dient de syndicus, wettelijk verplicht, een risicoanalyse te laten uitvoeren van de lift(en) door een EDTC (Externe Dienst voor Technische Controle op de werkplaats).

Op basis van een controlelijst die rekening houdt met de technische kenmerken van de liften en met de specifieke gebruiksvoorwaarden (bvb. frequent gebruik door personen met beperkte mobiliteit) duidt de EDTC de (ernstige) risico's aan waaraan onmiddellijk dient verholpen.

De syndicus zal deze opdracht toewijzen aan **het EDTC Technisch Bureau Verbruggen (BTB)**. De syndicus zal aansluitend de onderhoudsfirma van de lift(en) opdracht geven gevolg te geven aan de (eventuele) opmerkingen van het keuringsorganisme zodat de lift(en) verder veilig en conform de wetgeving kan/kunnen gebruikt worden.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over een akkoord met hierboven uiteengezette werkwijze (uitvoeren RA en uitvoeren noodzakelijke werken).

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**28: Periodieke risicoanalyse lift(en). Financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft voor de periodiek risicoanalyse, stemt de algemene vergadering over

het reservekapitaal aan te wenden.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**29: Camerawet: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van het register van beeldverwerkingsactiviteiten, aangifte bij de politiediensten, aanbrengen pictogrammen, enz.) (meerderheid 1/2+1)**

De wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's (Camerawet) werd grondig gewijzigd door de wet van 21 maart 2018 en legt de bezitter van een bewakingscamera (de verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een register van de beeldverwerkingsactiviteiten bij te houden;
- de bewakingscamera's aan te geven via [www.aangiftecamera.be](http://www.aangiftecamera.be) en
- pictogrammen aan te brengen aan de ingang van de bewaakte plaats met de wettelijke verplichte vermeldingen.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over een akkoord met het vervullen van alle wettelijke formaliteiten door de syndicus (incl. aanbrengen van de vereiste pictogrammen indien deze nog niet geplaatst zijn).

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".

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**30: Dossier Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO)**

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst die vooraf consulteerbaar werd gesteld **op het webportaal/ die meegestuurd werd met de uitnodiging**.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde. De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**31: Dossier dakisolatienorm 2020: toelichting en planning (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting vindt u **in bijlage van de notulen/is raadpleegbaar op het webportaal** van het gebouw.

De syndicus meldt de algemene vergadering dat de opbouw van de gemeenschappelijke dakdichting hem totaal onbekend is. In de loop van de bestaansgeschiedenis van het gebouw werden wellicht reeds

opeenvolgende (renovatie)werken aan de dakdichting uitgevoerd, al dan niet mét het aanbrengen van isolatie, zodat enkel een destructief onderzoek duidelijkheid kan brengen omtrent de opbouw en samenstelling van de actuele dakdichting.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord om een destructief onderzoek te gelasten teneinde de opbouw en samenstelling van de dakdichting te achterhalen. De syndicus wordt gelast met de praktische uitvoering. Afhankelijk van de resultaten van dit destructief onderzoek,

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**32: Dossier dakisolatienorm 2020: Financiering (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het principe om het werkingskapitaal hiervoor aan te spreken. Mocht het nodig blijken, zal er een bijkomende opvraging gedaan worden, conform de verdeelsleutel "alle aandelen".

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**33: 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 elektricien gelasten met het nazicht en in orde zetten van de elektrische installatie, als voorbereiding voor de keuring. Deze zal daarna een erkend bureau aanstellen om tijdens het lopend werkjaar een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten uitvoeren.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**34: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**35: Dossier aanpassing gemeenschappelijke schoorsteen/individuele wandgasketels (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de actuele regelgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting.

Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. De syndicus geeft vervolgens toelichting dat zij momenteel niet zeker zijn van de situatie. Er wordt voorgesteld om een schoorsteenanalyse te laten opmaken. En mocht dit achteraf noodzakelijk blijken, de nodige offertes op te vragen voor een schoorsteenrenovatie.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**36: Dossier aanpassing gemeenschappelijke schoorsteen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus verwijst naar de principiële beslissing van de algemene vergadering tot aanpassing van de gemeenschappelijke schouw/rookafvoerkanaal. Op basis van de keuze van aannemer (zie vorige punt) wordt tot stemming overgegaan over de wijze van financiering van deze investering. Deze kost wordt verrekend via de verdeelsleutel "alle aandelen".

Financiering: betaling via een uitzonderlijke opvraging.

**Verdeelsleutel:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



· **37: 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.

· **38: 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:** 4456 sten - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(2292) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



· **39: Varia (geen stemming)**

Jean François Permentiers vraagt om het dossier zonnepanelen op de agenda te plaatsen.

Er wordt gevraagd aan de syndicus om juridische toelichting te verschaffen en de mogelijkheden over te maken aan de leden van de algemene vergadering.

· **40: 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 22u45 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris 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.

Vilvoorde, donderdag 12/01/2023.

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_

Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_

## Details

- **Aanwezig:** De Smedt Leen (vertegenwoordigd door Emile De Smedt) (374), De Smedt - Opdebeeck Miel (400), Dico - Accardo Guiseppe - Carmela (374), Heyse Tanya (374), M'Rabet Younes - Soumaya (88), Permentiers Jean François (594), Shaw James (44), Van den Cruyce - Dave John - Pooja (44)
- **Afwezig:** Adriaenssen Erwin (308), Boukhzar - Mofaddel Boukhzar Mohammed & Aïcha (44), Guttierrez Riano (44), Macken Monica (44), Maes Dion (44), Mertens - Mertens Luc - Stijn (312), Mikinda - Memeliwando (44), Pakozdi Pascal (44), Provoost Christophe (308), Schoevaers Godelieve (44), Seghers - De Pauw Bernard - Tilly (44), Toscano Helena & Michel (308), Valver (312), Van Camp Steve (176), Vervloessem - Declercq Marc & Ann (44), Zaroual - Ikazban Zakaria - Hanane (44)

De algemene vergadering wordt afgesloten om 22:45 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris 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, donderdag 12/01/2023

Sacha Timmermans

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie STADSKAMME 2

Ondernemingsnummer 0845.557.116