

VERSLAG VAN DE**ALGEMENE VERGADERING**

Residentie De Rode Beuk – Ondernemingsnummer: 0840.833.315

17 februari 2025 om 18u00

Locatie: Thuisdiensten Machelen

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 16/23

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 7.729/10.000

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (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.

De vergadering wordt geopend om **18u00**.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen mevr.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

3: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Onderhoud brandveiligheid: Icadis

Onderhoud bel- & parlofooninstallatie:

Onderhoud waterverzachter: Kinetico-Aquacare

Onderhoud pompen: Pumptech

Onderhoud poort: Assa Abloy

Schoonmaak gemene delen: JM Cleaning Service

Onderhoud tuin: Blanpain Matthieu

Onderhoud daken/dakgoten: SG-Bene

Water gemene delen: Farys

Elektriciteit gemene delen: Engie-Electrabel

Syndicus: Syncura

Brandverzekering: Bcover

BA: AG Insurance

De syndicus wordt gelast, in overleg met de Raad van Mede-eigendom - indien er een RVME is aangesteld - de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren.

De algemene vergadering gaat akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

4: Verslag rekencommissarissen (geen stemming)

De rekencommissarissen brengen verslag uit over de controle van de rekeningen en

bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

5: Goedkeuring van de rekeningen en balans van het afgesloten boekjaar (1/2 + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2024 - 31/12/2024 bedragen € 53.389,98; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 49.737,09.

(Vervangen van 4 motoren + noodvoeding op de rookluiken waren afgelopen jaar de grootste kost (€4.293).

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

De Algemene vergadering verleent vervolgens volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de aangepaste afrekening en balans goed te keuren.

De aangepaste afrekening en balans dient binnen de 5 werkdagen na ontvangst door de gevolmachtigde(n) van de VME geanalyseerd; bij goedkeuring zal de syndicus de aangepaste afrekening naar iedere mede-eigenaar, binnen de 5 werkdagen na akkoord van de gevolmachtigden, verzenden.

Deze mede-eigenaars wiens (aangepaste) afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, 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: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

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 lopende boekjaar betreft.

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, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 50.000**; de totale onkosten beliepen **€ 53.389,98**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 13.750,10**

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 55.661**.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **aan te houden** - alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p $\acute{e}$ r maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (7435)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (294)

7: Bijstorten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (1/2 + 1 meerderheid)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 44.891,52**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om **€ 5.000 onder alle aandelen** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar; **opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging op datum van 01/06/2025**.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (7435) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (294)

8: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:**8.a: de rekencommissarissen (1/2 + 1 meerderheid)**

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen).

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (7435) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (7435)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

8.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (7435)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

9.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

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

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (7435)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (294)

9.b: de leden van de Raad van Mede-Eigendom (meerderheid 1/2 + 1)

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 opnieuw kandidaat, 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.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

9.c: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura / *Syncura Services stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, **met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de herverkiezing van **VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura / *Syncura Services**, als syndicus voor de VME, voor de periode hierboven vermeld. De algemene vergadering verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de GDPR-verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

10: Wijziging van het RIO (2/3 meerderheid)

1) Afgelopen jaar is er onduidelijkheid ontstaan over de privatieve tuintjes van de VME.

Blijkt dat enkel de verharding van het terras eigendom is van de VME en het gras, planten en overig groen niet. Bijgevolg dient dit in principe mee te onderhouden worden door de tuinman van de VME.

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

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

De syndicus zal de goedgekeurde actuele versie van het RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De mede-eigenaars die verhuren zijn wettelijk verplicht dit aangepast RIO aan hun huurders, tegen ontvangstbewijs, over te maken.

2) Uniformiteit ramen/deuren: Het uitzicht en structuur mag niet gewijzigd worden. RAL kleur zal opgezocht worden.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

11: Goedkeuring/bekrachtiging RIO (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist het voorliggend reglement van interne orde goed te keuren.

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: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw/meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13: Toelichting | geven van stavaza achterstallige betalers (geen stemming)

€6928 openstaand.

Vonnis uitgebracht op 15/01/2025.

Hoofdsom

€ 5.152,07

Interesten

€ 216,99

Dagvaardingskost

€ 265,95

Bijdrage in het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand

€ 24,00

Rechtsplegingsvergoeding

€ 750,00

TOTAAL VERSCHULDIGD

€ 6.143,06

14: Akkoord met plaatsing glasvezelkabel (2/3 meerderheid)

De algemene vergadering beslist akkoord te gaan met het voorliggend technisch dossier en de eraan gekoppelde werken in de gemene delen.

De syndicus stelt aansluitend voor een werkgroep "Fiber" op te richten bestaande uit één of meerdere mede-eigenaars die de uitvoering van de werken zal begeleiden en aan wie volmacht wordt verleend om desgevallend akkoord te geven voor uitvoering via een afwijkend tracé, dit in overleg en samenspraak met Proximus/Fiberklaar.

Van een eventuele - van het technisch dossier afwijkende - uitvoering zal, binnen de werkgroep, een schriftelijk rapport worden opgemaakt dat aan de syndicus zal worden bezorgd en consulteerbaar zal gesteld worden via het webportaal.

De syndicus wijst er immers op dat, in het technisch dossier (TSA), het té volgen tracé, in de gemeenschappelijke delen, in detail werd uitgetekend. Maar mogelijks kunnen er zich alsnog, tijdens de uitvoering, onvoorziene omstandigheden voordoen of aanpassingen, op vraag van de VME.

Er werd een dossier ingediend met plan van aanpak, de bewoners hadden dit in bezit voor de Algemene Vergadering, men stemt over de goedkeuring van dit dossier.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 46,80% (3052)
	Nee: 53,20% (3470)

Onthouding: (587)

Blanco: (620)

15: Verlenen van akkoord: wijzigen onderhoudscontract tuin (meerderheid 1/2 + 1)

De huidige tuinman heeft zijn prijs fors opgetrokken door de wijziging van inhoud onderhoudscontract.

De syndicus vraag hierbij of het contract met Matthieu Blanpain mag verder gezet worden of hij op zoek moet gaan naar een nieuwe tuinman. Ter plaatste wordt gezegd dat er geen andere tuinman gezocht moet worden maar dat de prijs niet meer mag stijgen.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1

Resultaten

Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (7435)

Onthouding: (0)

Blanco: (294)

16: Verlenen van akkoord: vergoeding voor rekeningcommissaris(sen) (meerderheid 1/2 + 1)

krijgt een vergoeding van €250/jaar.

Verdeelsleutel

0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten
Ja: 100,00% (6489)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (946)

Blanco: (294)

17: Zolder hoofdingang | J. Roelantsstraat 2A (meerderheid 1/2 + 1)

Er druppelt regen in de technische schacht. De syndicus zal iemand lasten om het dak na te kijken..

Verdeelsleutel

0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten
Ja: 100,00% (7435)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (294)

18: Reinigen dakkoepels (meerderheid 2/3)

Alle rookluiken te reinigen. Te bekijken om door de rookkoepel te gaan en zo op 't dak.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten **Ja: 100,00% (7435)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (294)

19: Verlenen van akkoord: vernieuwing parlofooninstallatie (meerderheid 2/3)

Er zijn enkel problemen bij nummer 4 en nummer 2A.

Ter plaatse stemmen alleen de desbetreffende eigenaars van de inkomhal.

Er wordt beslist om niet de gehele installatie overal te vernieuwen.

Ter plaatse wenst de VME om dit toe te zeggen bij Giebens. Er wordt gevraagd dat ze voorafgaand de plaatsing eerst langskomen om het praktische te bespreken.

De raad en technische dienst wil hierbij zijn.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten **Ja: 100,00% (7142)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (293)
 Blanco: (294)

20: Brandalarmen in garage (meerderheid 1/2 + 1)

In de garage zouden geen rookmelders zijn. De vraag werd gesteld om hiervoor offerte te voorzien om deze te plaatsen.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (7435)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (294)

21: Vastleggen datum A.V. 2026 (geen stemming)

23/02/2026 - 18u

22: Varia

- Etensrestend huurder van

23: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

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, beslist de algemene vergadering 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.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (7435)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (294)

24: Voorlezing verslag en 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 plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om **20u00**.

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.



De voorzitter:



De Secretaris:

Details