

Notarissen Robberechts & Van Riet
Molenstraat 87
1840 Londerzeel
BELGIE

Mechelen, 23/01/2025

Geachte,

Betreft: V.M. DORPSSTRAAT, OND. NR. 0554.953.727, DORPSSTRAAT 44 –
STATIONSSTRAAT 2, 1840 LONDERZEEL
Uw schrijven dd. 21/01/2025
Verkoop pand S-A2.02 -

Wij ontvingen uw bovenvermelde brief in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

§1

1. Het aandeel in het vast werkkapitaal (= waarborgfonds) voor pand S-A2.02 bedraagt € 398,40 en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en na ontvangst teruggestort aan de verkoper of verrekend met diens aandeel in de kosten.
Er is geen reservefonds.
Bijkomend dient er periodiek een voorschot betaald te worden op de kosten van het gebouw. Deze kosten worden éénmaal per jaar afgerekend waarbij de betaalde provisies in mindering worden gebracht. Voor S-A2.02 bedraagt dit € 391,56 per kwartaal.
2. Voor deze mede-eigenaar wordt momenteel een openstaand bedrag genoteerd
Als bijlage bezorgen wij u hiervan een overzicht. Gelieve dit bedrag in te houden op de verkoopsom en door te storten op het rekeningnummer van de VME: BE30 7390 1790 7211.
3. Voor het lopende boekjaar werd beslist om geen reservefonds op te bouwen.
4. Een overzicht van de gerechtelijke procedures waarin de mede-eigendom betrokken is:
-
5. Als bijlage vindt u de verslagen van de vergaderingen van de laatste drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de vorige twee jaar.
6. Ook in bijlage vindt u de recentste balans dewelke door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

§2

1. Dagordepunt 12: Goedkeuring werken: plaatsen poortmotor op garagepoort
2. Geen.
3. Geen.
4. Geen.

De opzoekings- en administratiekosten 3.94 §1+2 specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen € 400,00. Gelieve dit bedrag in te houden op de verkoopsom en door te storten op het rekeningnummer van de VME: BE30 7390 1790 7211.

Gelieve ons na het verlijden der authentieke verkoopakte volgende onontbeerlijke inlichtingen te bezorgen:

- **De dag op welke de akte wordt verleden;**
- **De volledige identiteit van de koper(s) (incl. telefoonnummer, e-mail, etc.);**
- **Het huidige en, in voorkomend geval, het toekomstige adres van de koper(s) en de verkoper(s)**
- **In geval van gedeelde eigendom: naam en adres van de lasthebber met vermelding van rechtsvorm en hoedanigheid.**

Indien u nog verdere vragen heeft, aarzel dan niet ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

VDG Vastgoed
Syndicus

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Dorpsstraat

Dorpsstraat 44 - Stationsstraat 2, 1840 Londerzeel

BE 0554.953.727

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 21 NOVEMBER 2024 OM 15:30

De vergadering vond plaats in Gildenhuis Sint-Kristoffel, Gildenstraat 21 te 1840 Londerzeel.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
Autostaanplaats 1, D- A1.01		8.772
Autostaanplaats 2		1.880
Autostaanplaats 3, D- A1.02		8.207
Autostaanplaats 6, D- A2.02		8.270
D- A1.03, D- Berging 2		6.641
D- A2.01		6.892
Handelsruimte 1		13.655
S- A1.01, S- Berging B1 1		7.405
Totaal aanwezig		61722
<u>Vertegenwoordigd</u>		
Handelsruimte 2		8771
Totaal vertegenwoordigd		8771
Totaal der stemmen die beslissen		70493

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Noteren van de aanwezigheden en volmachtdragers

Art 3.86 Burg. Wetb.

§5. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§7. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

2 Verkiezing voorzitter en secretaris

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen dhr. als voorzitter.
Dhr. De Prycker, vertegenwoordiger van VDG Vastgoed wordt verkozen als secretaris.

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

3 Goedkeuring afrekening + balans + individuele afrekeningen (10/2023 - 09/2024)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (10/2023 - 09/2024) bedroegen 31.710,82 euro.

Noemenswaardige bijzondere uitgaven:

Van Praet NV - Vernieuwen glas naast inkomdeur Dorpsstraat t.b.v. 811,43 euro

PEPA Beveiliging - Vernieuwen slot inkomdeur Dorpsstraat t.b.v. 671,73 euro

Gerechtsdeurwaarderskantoor Weyns - De Troij - kosten m.b.t. juridische procedure VME/ b.v. 1.462,05
euro

Advocatenkantoor Nicolas Janssens - kosten m.b.t. juridische procedure VME/ 939,03 euro

Hendrik Jacobs BVBA - Weghalen reclameboren gevels + wegsignalisatie t.b.v. 2.385,00 euro

Sanito Technics - Vervangen tussenwatertellers t.b.v. 1.075,90 euro

Wauters S. - Schilderen + bekleden trappen Stationsstraat t.b.v. 2.098,80 euro

Waarborgfonds: 6.000,00 euro

Reservekapitaal: 0,00 euro

De algemene vergadering keurt de jaarafrekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar unaniem goed.

De goedkeuring van de jaarafrekeningen impliceert ook de goedkeuring van de individuele afrekeningen.

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld.

Advies wordt gegeven aan de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen boekjaar goed te keuren en decharge te verlenen.

g

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

4 Goedkeuring begroting periodieke en niet-periodieke uitgaven (10/2024 - 09/2025)

De algemene vergadering keurt een budget goed van 21.440,00 euro met onderstaande kwartaalvoorschotten:

10-11-12/2024: 4.950,00 euro (reeds opgevraagd)
01-02-03/2025: 5.360,00 euro
04-05-06/2025: 5.360,00 euro
07-08-09/2025: 5.360,00 euro

10-11-12/2025: 5.360,00 euro (eerste opvraging nieuw boekjaar)

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bvb. bij achterstallige mede-eigenaars of bij onverwachte grote herstellingen), dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

5 Goedkeuring opbouw reservekapitaal

Conform de laatste gewijzigde wetgeving op mede-eigendom (01/01/2019) is de opbouw van een reservekapitaal verplicht.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan het jaarlijks bedrag niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De VME kan met meerderheid van 4/5de van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Het reservekapitaal bedroeg op datum 30-09-2024, 0,00 euro.

Voor het boekjaar (10/2024 - 09/2025) zal geen reservekapitaal worden opgevraagd.

Stemden 'voor' met 0 / 70.493 stemmen;
Stemden 'tegen' met 70.493 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

6 Evaluatie leveranciers

Schoonmaak gemene delen

Ingang Dorpsstraat : Blijft in eigen beheer
 Ingang Stationsstraat : Blijft in eigen beheer

Alle leveranciers worden positief geëvalueerd.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op vrijdag 21 november 2025 om 15u30

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

7 Décharge syndicus

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

8 Décharge en verkiezing commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de commissaris.

De algemene vergadering verkiest unaniem mevr. ¹ commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

9 Optreden in rechte van de syndicus - toelichting invorderingsprocedure bij VDG Vastgoed

De algemene vergadering machtigt de syndicus met unanimiteit der stemmen om namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen en als verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om voor het nemen van al deze gerechtelijke en buitengerechtelijke stappen van invordering en uitvoering een raadsman aan te stellen, die de VME in rechte kan vertegenwoordigen.

De syndicus en de door de syndicus aangestelde raadsman zijn gerechtigd naar aanleiding van elke achterstal alle kosten en schade voortvloeiend uit deze achterstal aan te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar. Daarbij hanteert de syndicus de rijksoverheid en eventuele andere schadevergoeding vermeldt in de onderschreven beheersovereenkomst.

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

10 Aanstelling syndicus: VDG Vastgoed + aanpassing beheersloon

De algemene vergadering verlengt het mandaat van VDG Vastgoed met één jaar tot de volgende algemene vergadering.

Het beheersloon wordt aangepast vanaf 01/12/2024 naar 420,00 euro/maand voor gans het gebouw.

Sinds 01/01/2024 zijn Syndic Pro BVBA en VDG Vastgoed BV gefuseerd. Alle contractuele rechten en plichten van Syndic Pro BVBA worden overgenomen door VDG Vastgoed BV. Voor u als klant verandert niets aan de voorwaarden en dienstverlening die u van ons gewend bent.

Om deze wijziging duidelijk te maken wordt de bestaande syndicusovereenkomst aangepast naar de nieuwe contractuele partijen.

De voorzitter van de algemene vergadering wordt unaniem gemandateerd om de hernieuwde syndicusovereenkomst te ondertekenen.

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

11 Goedkeuring/bekrachtiging Reglement van Interne Orde

De Algemene Vergadering bekrachtigt het reglement van interne orde goed.
De verhurende eigenaars worden gevraagd hun huurders hierover in te lichten.

Stemden 'voor' met 70.493 / 70.493 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 70.493 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

12 Goedkeuring werken: plaatsen poortmotor op garagepoort

Er werd, zoals vorig jaar, melding gemaakt dat de garagepoort zeer vaak blijft open staan aangezien bepaalde mede-eigenaars deze niet zelf terug dicht doen.

Hiervoor stelt de syndicus opnieuw voor om een poortmotor te laten installeren zodat de garagepoort automatisch terug dicht gaat.

Offerte Feryn: 950,60 euro (incl. 2 zenders)

Opties:

- 1 paar fotocellen opbouw als beveiliging / automatische dichtloop instellen: + 157,00 euro

- Prijs per zender 28,00 euro

Prijzen excl. btw, excl. PM Fee en excl. eventuele indexatie (factuur dateert van 11/2023)

Er dient een extra stopcontact voorzien te worden aan het plafond: uitvoering in regie

De algemene vergadering besluit om de poort te laten vernieuwen door poortfirma Feryn.

Er werd melding gemaakt dat de garagepoort nog steeds zeer vaak blijft open staan aangezien de gebruikers deze neit zelf terug dicht doen.

De syndicus heeft hiervoor duidelijke communicatie uitgehangen in de garage zonder resultaat.

De syndicus heeft op vorige algemene vergadering offerte opgevraagd bij poortfirma Feryn voor een poortmotor te laten plaatsen zodat de poort automatisch terug dicht kan gaan.

Offerte Feryn: 950,60 euro (incl. 2 zenders)

Opties:

- 1 paar fotocellen opbouw als beveiliging + automatische dichtloop instellen: + 157 euro
- Prijs per zender: 28,00 euro

Er dient eveneens een extra stopcontact voorzien te worden aan het plafond: Werken zouden in regie door elektriciens uitgevoerd worden.

Prijzen onder voorbehoud van indexatie en excl. PM-fee conform beheersovereenkomst

Stemden 'voor' met 41.425 / 48.066 stemmen;

Stemden 'tegen' met 6.641 / 48.066 stemmen;

Het en zich leenhouder
 f
 s

Beslissing goedgekeurd met 86,18% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

13 Goedkeuring werken: plaatsen verlichtingsarmaturen in parking

De syndicus heeft op vraag van een mede-eigenaar offerte opgevraagd om extra verlichtingsarmaturen aan te brengen in de garage:

Offerte afgekeurd.be:

- Bekabeling en doorboringen vanuit kelder
- 5 verlichtingsarmaturen
- 1 noodverlichting
- Sensor

Prijs: 1.919,52 euro excl. btw.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken niet uit te laten voeren.

Er werd vastgesteld dat wanneer de verlichting van de inrit/garage aan gaat dat deze van de trapzaal ingang Stationsstraat eveneens automatisch mee aan gaat.

De syndicus doet het nodige om deze verbinding te laten nakijken door een elektricien in regie.

De syndicus heeft offerte opgevraagd voor het plaatsen van 5 verlichtingsarmaturen, 1 noodverlichting en sensor in de parking:

Afgekeurd.be: 2.034,70 euro excl. btw en PM-fee

Stemden 'voor' met 0 / 70.493 stemmen;

Stemden 'tegen' met 70.493 / 70.493 stemmen;

<p>Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;</p> <p>Beslissing unaniem afgekeurd (met 2/3 meerderheid). Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw</p>
--

14 Asbestattest gemeenschappelijke delen

<p>De syndicus geeft de nodige toelichting betreffende de inhoud van het asbestattest, wat de timing is en hoe het attest wordt opgemaakt.</p> <p>Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventaris van een gebouw. Het beschrijft welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of kan verwijderd worden.</p> <p>Met het Asbest Afbouwactieplan voorziet de Vlaamse Overheid verschillende stappen om Vlaanderen 'asbestveilig' te maken. Daarvoor zal voor elk gebouw dat ten laatste werd gebouwd in 2001 een asbestinventaris en bijhorend asbestattest moeten worden opgemaakt.</p> <p>Sedert 23/11/2022 bestaat er een informatieplicht bij verkoop van een constructie met bouwjaar 2000 of ouder, echter dient er pas vanaf 01/05/2027 bijkomend een asbestattest gemene delen te worden afgeleverd bij overdracht onder levenden.</p> <p>In de komende periode zullen we als syndicus proactief zorgen dat de residentie voldoet aan deze wetgeving door het asbestattest voor de gemene delen tijdig te laten opmaken. Hiervoor zal een gecertificeerd asbestdeskundige worden aangesteld die als enige bevoegd is om dergelijke attesten op te maken.</p> <p>Een inventarisatie gebeurt via een inspectie van de woning of het gebouw ter plaatse. De asbestdeskundige volgt hierbij de opgelegde regels van het inspectieprotocol dat wordt opgemaakt door de overheidsinstantie OVAM. Tijdens de inspectie worden nooit wanden of vloeren beschadigd om ingesloten asbest op te sporen.</p> <p>Toch zijn ook voor een niet-destructieve inventaris soms kleine beschadigingen van verdachte materialen nodig. Vaak kan alleen een laboanalyse met zekerheid bepalen of het materiaal asbesthoudend is of niet. Hiervoor worden monsterafnames genomen waarbij een stukje materiaal wordt afgenomen.</p> <p>De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest bedraagt tien jaar of tot een recenter asbestattest wordt opgeleverd. Wanneer het asbestattest besluit tot 'asbestveilig' zal dit afgeleverde attest steeds geldig blijven.</p> <p>De algemene vergadering beslist unaniem om dit agendapunt op de volgende algemene vergadering (2025) verder te bespreken.</p> <p>Stemden 'voor' met 0 / 70.493 stemmen; Stemden 'tegen' met 70.493 / 70.493 stemmen;</p> <p>Hebben zich 'onthouden' met 0 / 70.493;</p> <p>Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid). Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw</p>

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 17u30.

De syndicus sluit de algemene vergadering af en dankt alle aanwezigen.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in VDG Vastgoed BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Dorpsstraat

Dorpsstraat 44 - Stationsstraat 2, 1840 Londerzeel

BE 0554.953.727

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 15 NOVEMBER 2023 OM 14:00

De vergadering vond plaats in Gildenhuis Sint-Kristoffel, Gildenstraat 21 te 1840 Londerzeel.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
Autostaanplaats 1, D- A1.01		8 772
Autostaanplaats 2		1 880
Autostaanplaats 5, D- A2.03		7 644
D- A1.03, D- Berging 2		6 641
Handelsruimte 1		13 655
S- A1.01, S- Berging 1		7 405
S- A1.02		6 640
Totaal aanwezig		52637

<u>Vertegenwoordigd</u>	
Totaal vertegenwoordigd	

Totaal der stemmen die beslissen	52637
---	--------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.



1 Noteren van de aanwezigheden en volmacht dragers

Art 3.86 Burg. Wetb.

§5. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§7. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

2 Verkiezing voorzitter en secretaris

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen mevr. ils voorzitter
Dhr. De Prycker, vertegenwoordiger van Syndic Pro-VDG Vastgoed wordt verkozen als secretaris.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

3 Goedkeuring afrekening + balans + individuele afrekeningen (10/2022 - 09/2023)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (10/2022 - 09/2023) bedroegen 31.071,16 euro.

Noemenswaardige bijzondere uitgaven:

Aanpassingswerken elektriciteit gemene delen - KsaKri BV t.b.v. 2.516,34 euro

Vernieuwen garagedak - Roofcover t.b.v. 17.788,92 euro

Neutralisatie stookolietank - ACM Hanssens t.b.v. 2.178,00 euro

Waarborgfonds: 6.000,00 euro

Reservekapitaal: 0,00 euro

De aanpassingswerken elektriciteit gemene delen t.b.v. 2.516,34 euro werd aangerekend volgens quotiteiten. De syndicus zal deze kosten aanpassen volgens verdeling elektriciteitsverbruik appartementen en garages in het volgende boekjaar.

De algemene vergadering keurt de jaarafrekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar unaniem goed.

De goedkeuring van de jaarafrekeningen impliceert ook de goedkeuring van de individuele afrekeningen.

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld.

Advies wordt gegeven aan de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen boekjaar goed te keuren en decharge te verlenen.

Op de volgende algemene vergadering zal het punt: "Wijziging basisakte" geagendeerd worden.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

4 Goedkeuring begroting periodieke en niet-periodieke uitgaven (10/2023 - 09/2024)

De algemene vergadering keurt een budget goed van 19.800,00 euro met onderstaande kwartaalvoorschotten:

10-11-12/2023: 6.355,00 euro (reeds opgevraagd)

01-02-03/2024: 4.950,00 euro

04-05-06/2024: 4.950,00 euro

07-08-09/2024: 4.950,00 euro

10-11-12/2024: 4.950,00 euro (eerste opvraging nieuw boekjaar)

De eigenaars van handelsruimte 1 merken op dat ze elk jaar opnieuw zeer hoge kwartaalvoorschotten moeten betalen in tegenstelling tot de kosten waarin ze moeten bijdragen. De syndicus bekijkt wat er mogelijk is om de kwartaalvoorschotten te herverdelen zodat de voorschotten voor de handelsruimte 1 kunnen verlagen.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

5 Toelichting achterstalprocedures

[... ef ...]

6 Goedkeuring opbouw reservekapitaal

Conform de laatste gewijzigde wetgeving op mede-eigendom (01/01/2019) is de opbouw van een reservekapitaal verplicht.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan het jaarlijks bedrag niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De VME kan met meerderheid van 4/5de van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Het reservekapitaal bedroeg op datum 30-09-2023, 0,00 euro.

De algemene vergadering beslist unaniem om voor het boekjaar (10/2023 - 09/2024) zal **geen** reservekapitaal worden opgevraagd worden.

Stemden 'voor' met 0 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 52 637 / 52.637 stemmen;

P:

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

7 Evaluatie leveranciers

Afval garage

De syndicus merkt op dat er elk jaar opnieuw aanzienlijk wat afval wordt achtergelaten in de garage en vraagt alle mede-eigenaars om hier meer rekening mee te houden.

De verhuurders worden gevraagd om hun huurders hiervan op de hoogte te brengen.

Schoonmaak gemene delen

De algemene vergadering beslist bij voldoende meerderheid om de gezamenlijke schoonmaak in eigen beheer uit te voeren. De syndicus zal de lopende overeenkomst met Siësta@Home opzeggen mits het respecteren van een eventuele opzegtermijn.

Mede-eigenaar Sigi Van Riet (Kavel S- A1.02) stemt tegen.

Alle leveranciers worden positief geëvalueerd.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

8 Décharge syndicus

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

9 Décharge en verkiezing commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de commissaris.

De algemene vergadering verkiest unaniem mevr. ; als commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

10 Optreden in rechte van de syndicus - toelichting invorderingsprocedure bij Syndic Pro - VDG Vastgoed

De algemene vergadering machtigt de syndicus met unanimiteit der stemmen om namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen en als

verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen.
De algemene vergadering mandateert de syndicus om voor het nemen van al deze gerechtelijke en buitengerechtelijke stappen van invordering en uitvoering een raadsman aan te stellen, die de VME in rechte kan vertegenwoordigen.

De syndicus en de door de syndicus aangestelde raadsman zijn gerechtigd naar aanleiding van elke achterstal alle ksoten en schade voortvloeiend uit deze achterstal aan te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar. Daarbij hanteert de syndicus de rappelkost en eventuele andere schadevergoeding vermeldt in de onderschreven beheersovereenkomst.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

11 Aanstelling syndicus: Syndic Pro - VDG Vastgoed

De algemene vergadering verlengt het mandaat van Syndic Pro - VDG Vastgoed met één jaar tot de volgende algemene vergadering.

De eerstvolgende algemene vergadering zal plaatsvinden op donderdag 21 november 2024 om 15u30.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

12 Goedkeuring/bekrachtiging Reglement van Interne Orde

De Algemene Vergadering bekrachtigt het reglement van interne orde goed.
De verhurende eigenaars worden gevraagd hun huurders hierover in te lichten.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

13 Goedkeuring werken: Schilderen en bekleden trap ingang Stationsstraat 2

De syndicus heeft een offerte opgevraagd bij Schilder & decoratiewerken S. Wauters voor de trap in ingang Stationsstraat 2 te laten schilderen en bekleden:

- Schilderen van metalen trap vanaf het gelijkvloers tot en met de bovenste verdieping
- Afschuren, reinigen, ontstoffen en ontvetten
- Schilderen met aangepaste metaalverf
- Plaatsen van halfronde trapmatten op de treden van de trap
- Inclusief materiaal

Prijs: 1.980,00 euro excl. btw en excl. PM-fee

Deze kosten worden gedragen door de eigenaars van ingang Stationsstraat 2.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

14 Goedkeuring werken: Aanpassing garagepoort

Er werd melding gemaakt dat de garagepoort zeer vaak blijft open staan aangezien velen deze niet zelf terug dicht trekken.

De syndicus heeft offerte opgevraagd om een poortmotor te laten installeren zodat deze automatisch terug dicht gaat.

Offerte Feryn: 950,60 euro (incl. 2 zenders)

Opties:

- 1 paar fotocellen opbouw als beveiliging + automatische dichtloop instellen: + 157,00 euro

- Prijs per zender: 28,00 euro

Prijzen excl. btw en excl. PM fee

Er dient door een extra stopcontact voorzien te worden aan het plafond: werkzaamheden worden in regie door elektriciens uitgevoerd.

Dit agendapunt wordt verplaatst naar de volgende algemene vergadering in 2024.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

15 Verplichte plaatsing rookmelders in gemene delen

Dit zal in eigen beheer uitgevoerd worden.

Stemden 'voor' met 52 637 / 52.637 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.637 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.637;

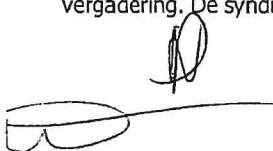
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

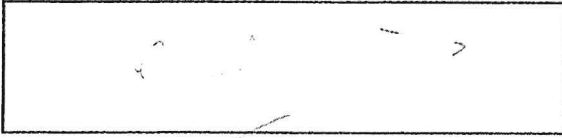
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 16u00.

De syndicus sluit de algemene vergadering af en dankt alle aanwezigen.

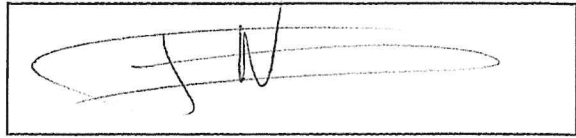
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Syndic Pro.



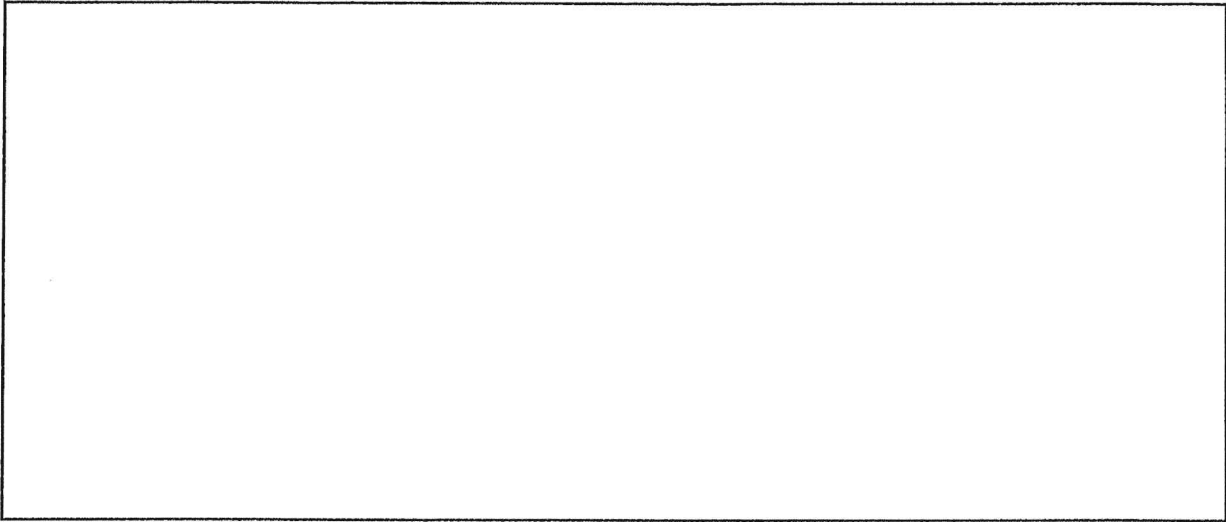
Handtekening van de voorzitter:



**Voor de syndicus en de secretaris:
Syndic Pro**



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Dorpsstraat

Dorpsstraat 44 - Stationsstraat 2, 1840 Londerzeel

BE 0554.953.727

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 28 NOVEMBER 2022 OM 14:00**

De vergadering vond plaats in Gildenhuis Sint-Kristoffel, Gildenstraat 21 te 1840 Londerzeel.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
Autostaanplaats 2		1 880
Autostaanplaats 3, D- A1.02		8 207
D- A1.01, Autostaanplaats 1		8 772
D- A1.03, D- Berging 2		6 641
D- A2.01		6 892
D- A2.02		6 766
Handelsruimte 1		13 655
Handelsruimte 2		8 771
S- A1.01, S- Berging 1		7 405
S- A1.02		6 640
Totaal aanwezig		75629

Vertegenwoordigd

S- A2.02, Autostaanplaats 6		8144
Totaal vertegenwoordigd		8144

Totaal der stemmen die beslissen	83773
---	--------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Noteren van de aanwezigheden en volmacht dragers

Art 3.86 Burg. Wetb.

§5. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§7. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

2 Verkiezing voorzitter en secretaris

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen mevr. _____'s voorzitter
Dhr. Niki De Prycker, vertegenwoordiger van Syndic Pro wordt verkozen als secretaris.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouwen

3 Goedkeuring afrekening + balans + individuele afrekeningen 10/2021-09/2022

De uitgaven over het voorbije boekjaar (10/2021 - 09/2022) bedroegen 64.130,50 euro.

Noemenswaardige bijzondere uitgaven:

- Vernieuwen verwarmingsinstallatie - Sanito Technics t.b.v. 24.817,78 euro

Waarborgfonds: 6.000,00 euro

Reservekapitaal: 0,00 euro

De algemene vergadering keurt de jaarafrekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar unaniem goed.

De goedkeuring van de jaarafrekeningen impliceert ook de goedkeuring van de individuele afrekeningen.

Dhr. Desbuquois merkt op dat de kosten van de vernieuwing verwarmingsinstallatie aan hun aangerekend desondanks er een andere afspraak was met de voorgaande eigenaar waarvan XXX.

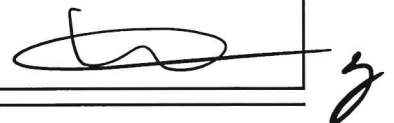
De commissaris heeft controle uitgevoerd op de stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld.

Advies wordt gegeven aan de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen boekjaar goed te keuren en decharge te verlenen.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;



Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

4 Goedkeuring begroting periodieke en niet-periodieke uitgaven 10/2022-09/2023

De algemene vergadering keurt een budget goed van 25.420,00 euro met onderstaande kwartaalvoorschotten:

10-11-12/2022: 3.855,00 euro (Reeds opgevraagd)
 01-02-03/2023: 6.355,00 euro
 04-05-06/2023: 6.355,00 euro
 07-08-09/2023: 6.355,00 euro
 10-11-12/2023: 6.355,00 euro -> Eerste opvraging nieuw boekjaar

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

5 Goedkeuring opbouw reservekapitaal

Conform de laatste gewijzigde wetgeving op mede-eigendom (01/01/2019) is de opbouw van een reservekapitaal verplicht.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan het jaarlijks bedrag niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
 De VME kan met meerderheid van 4/5de van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Het reservekapitaal bedroeg op datum 30-09-2022, 0,00 euro.
 Voor het boekjaar (10/2022 - 09/2023) zal er geen reservekapitaal opgevraagd worden.

Het reservekapitaal is mee opgenomen in de periodieke lasten van het gebouw.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

6 Wijziging basisakte: herverdeling van de kosten voor de vernieuwing van de kosten voor het vernieuwen van het garagedak

Stemden 'voor' met 0 / 83.773 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 83 773 / 83.773 stemmen:

P,
 F,
 S,

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

7 Evaluatie leveranciers + Vernieuwen individuele watertellers

De syndicus doet het nodige om alle individuele watertellers te laten vervangen.

De syndicus zal de het overzicht van de verdeling van het water mee versturen met het verslag van de algemene vergadering.

De syndicus zal een poetsfirma aanstellen voor een 2 wekelijkse schoonmaak van de 2 inkomhallen, het vegen van de buitenkant van het gebouw en het garageportaal.

De syndicus zal een offerte opvragen voor het schilderen en bekleden van de trap langs de stationsstraat.

Alle leveranciers worden positief geëvalueerd.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

8 Décharge syndicus

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

9 Décharge en verkiezing commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de commissaris.

De algemene vergadering verkiest mevr _____ s commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

10 Optreden in rechte van de syndicus - toelichting invorderingsprocedure bij Syndic Pro

De algemene vergadering machtigt de syndicus met unanimitéit der stemmen om namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen en als verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om voor het nemen van al deze gerechtelijke en buitengerechtelijke stappen van invordering en uitvoering een raadsman aan te stellen, die de VME in rechte kan vertegenwoordigen.

De syndicus rekent naar aanleiding van een achterstal rappelkosten aan, conform de beheersovereenkomst, dewelke



privatief worden doorgerekend aan de achterstallige mede-eigenaar.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

11 Aanstelling syndicus: Syndic Pro + actualisatie syndicusovereenkomst

De algemene vergadering verlengt het mandaat van Syndic Pro met één jaar tot de volgende algemene vergadering.

Het beheersloon wordt aangepast vanaf 28/11/2022 naar 360,00 euro/maand voor gans het gebouw.
Daarnaast wordt ook een Project management vergoeding toegevoegd voor het begeleiden van grote renovatiewerken.
Deze zullen steeds op voorhand worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Mandaat wordt gegeven aan de voorzitter voor het ondertekenen van de aangepaste beheersovereenkomst.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

12 Goedkeuring/bekrachtiging Reglement van Interne Orde

De Algemene Vergadering bekrachtigt het reglement van interne orde goed.
De verhurende eigenaars worden gevraagd hun huurders hierover in te lichten.

Algemeen wordt gevraagd om de garagepoort te sluiten bij het verlaten van de garage.

Dhr. Desbuquois vraagt dat er screens langs de voorgevel mogen geplaatst worden.
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de toelating voor het plaatsen van screens onder voorwaarde dat dit binnen de dagkanten wordt geplaatst en in dezelfde RAL-kleur van het buitenschrijnwerk.

Het nodige wordt gedaan voor het weghalen van de lichtreclame aan de gevel.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

13 Elektrische wagens en laadpunten in de gemene delen van het gebouw

*Wat volgt betreft slechts een advies dat wij mochten ontvangen van ons beroepsinstituut.
Op dit ogenblik bestaat er nog geen sluitende wetgeving hoe dit moet worden aangevat en volgen wij als syndicus het advies dat ons werd bezorgd.*

Elektrische wagens zijn er om nooit meer te verdwijnen. Wij krijgen als syndicus alsmaar meer de vraag betreffende de installatie van laadpunten voor deze elektrische wagens.
Dit punt heeft een invloed op de gemene delen van het gebouw.



Allereerst dient een onderscheid te worden gemaakt tussen snelle en trage laders. Het is verboden om snelle laders (laders op gelijkstroom) te installeren in de gemene delen van het gebouw.

Indien een mede-eigenaar wenst over te gaan tot installatie van een privaat laadpunt dienen er een bepaald stappenplan te worden doorlopen:

- Allereerst dient de mede-eigenaars de VME in kennis te stellen van voorstel van de werken zullen worden uitgevoerd in het gebouw. De syndicus doet het nodige om dit voorstel over te maken aan alle mede-eigenaars.
- Mede-eigenaars hebben twee maanden tijd om eventuele opmerkingen te formuleren op dit voorstel waarbij de mede-eigenaar rekening dient te houden.
- Bij gebrek aan opmerkingen kan het laadpunt worden geïnstalleerd zoals voorgesteld in het overgemaakt voorstel.

Enkele aandachtspunten:

-Het is verboden om af te takken van de gemeenschappelijke installatie van het gebouw. Deze installatie is immers niet geschikt om (meerdere) laadpunten te voeden.

Enkel een eigen elektriciteitsmeter kan hiervoor worden gebruikt

-De privaatieve installatie dient conform de gelden wetgeving te worden geïnstalleerd en gekeurd.

De algemene vergadering beslist unaniem om geen voorstudie te laten uitvoeren voor het voorzien van een gemeenschappelijke installatie voor laadpunten.

Stemden 'voor' met 0 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

14 Goedkeuring werken: regularisatie elektriciteit gemene delen

Gezien de vereniging van mede-eigenaars in België een onderneming is, dient er elke vijf jaar een elektrische keuring te worden uitgevoerd voor de gemeenschappelijke delen.

De syndicus doet het nodige om de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten keuren en indien nodig de nodige aanpassingswerken te laten uitvoeren zodoende dat de VME beschikt over een geldig keuringsverslag. De werken worden gefinancierd d.m.v. een extra opvraging.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

15 Goedkeuring werken: Vernieuwing garagedak

Zoals op de vorige AV werd er beslist om bijkomende offertes op te vragen.

De syndicus heeft een offerte bekomen van de firma Roofcover t.b.v. 16.782 euro excl. btw.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te laten uitvoeren.

Ter financiering van de kosten zal een extra provisie worden opgevraagd.

Stemden 'voor' met 83 773 / 83.773 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 83.773 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 83.773;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte geheel gebouw

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De syndicus sluit de algemene vergadering af en dankt alle aanwezigen.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Syndic Pro.

Handtekening van de voorzitter:

[Empty signature box for the chairperson]

**Voor de syndicus en de secretaris:
Syndic Pro**

[Handwritten signature for the syndic and secretary]

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

[Large empty box for signatures of all present co-owners or their representatives]

3

[Handwritten signature]