

VERSLAG VAN**DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING**

Residentie De Rode Beuk – Ondernemingsnummer: 0840.833.315

26/11/2025

Locatie: Thuisdiensten Machelen

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 17/23

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 8.054/10.000

1: Verwelkoming, 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, met name:

De vergadering wordt geopend om **18u00**

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: Mevr. Eva Moskwyn waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8054)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura** / ***Syncura Services**, waarvan akte.

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

Resultaten**Ja: 100,00% (8054)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

4: Verlenen van akkoord: lening van €25.000 reservekapitaal aan werkkapitaal (meerderheid 1/2 + 1)

Op vraag van de RvME verzochten zij de syndicus een BAV te organiseren in functie van goedkeuring te krijgen om reservekapitaal ten bedragen van €25.000 over te zetten naar het **eenmalig permanent werkkapitaal**. Van zodra alle schulden ingelost zijn, zal bekeken worden op de A.V. wat er met deze geldinstroom zal gebeuren. De AV zal hierover dan een beslissing nemen.

Momenteel bedragen de openstaande facturen op heden €4.970.

De openstaande provisies momenteel: €8.413 en €3.603

In beide dossiers zitten we reeds met een gedwongen tenuitvoerlegging. heeft contact opgenomen om een afbetalingsplan te krijgen. Alsook vroeg hij om zijn openstaande schulden tegen eind november 2025 af te lossen, dat is op heden nog niet gebeurd. Alle kosten ivm de gedwongen tenuitvoerlegging zijn ten laste van de mede-eigenaar.

- DE VME VERZOEKT DAT ALLE EXTRA KOSTEN DAT DE VME GEMAAKT HEEFT, VERHAALD WORDEN OP DE ACHTERSTALLIGE BETALER (DEURWAARDER, ADVOCaat, ...).

=> De syndicus benadrukt dat die niet wettelijk is gezien de VME de schuldeiser is. Toch zal hij de vraag stellen en advies van advocaat volgen. Als blijkt dat syncura achteraf de afrekening moet hermaken, zullen de kosten hiervan doorgerekend worden.

- STAAT DE VME BOVENAAN OP SCHULDEISERSLIJST?

=> De syndicus zal hier navraag naar doen.

Indien er geen voldoende meerderheid wordt behaald op dit agendapunt, is de syndicus genooddaakt per direct gelden op te vragen opdat de openstaande leveranciers vereffend kunnen worden.

Verdeelsleutel

0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten**Ja: 100,00% (8054)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

5: 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 (½ + 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 **unaniem / meerderheid tegen minderheid**, 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

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (8054)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6: 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 **19u30**.

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

Locatie: thuisdiensten Machelen

datum 26/11/2025

Dossierverantwoordelijke

Voorzitter:



Secretaris:



Details