

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

**VME RESIDENTIE Sint Elisabeth**  
**ondernemingsnummer 0830.774.910**

10/10/2023

LOCATIE: Kantoor Syncura - Berchemstadionstraat 76 te 2600 Berchem

**Aanwezig:** 8478/10000 (84,78%) quotiteiten, 16/21 (76,19%) personen

**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 18u10.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Cuypers Jan als voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (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:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**4: Dossier werken - parlofonie nr.12 : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: vernieuwen van de parlofonie.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken en uitvoering van de werken. Firma's EWP, Elektriciteitswerken Verbeeck en AAA Rombaut worden gevraagd om hun offertes uit te breiden met parlofonie en/of het AREI. Mandaatverlening aan dhr. Van den Broeck en mevr. Morbe om de offerte goed te keuren.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**5: Dossier werken - parlofonie nr.12 : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om bijkomende opvragingen te zullen uitsturen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**6: Dossier werken - parlofonie nr.16 : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: vernieuwen van de parlofonie.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. Probleem ligt mogelijks bij de binnenpost.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**7: Dossier werken - parlofonie nr.16 : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit agendapunt komt te vervallen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)

· Blanco: (0)

· **8: Dossier werken - conform maken elektrische installatie : plenaire bespreking (meerderheid 1/2+1)**

Toelichting door leverancier EWP;

*"Ik heb ter plaatsen alles nagekeken en de installatie in gebouw 12 en 18 zijn niet in orde , 16 heb ik niet gezien. In nr 18 word er op de zekering van de lift van 32A afgetapt met onbekende kabel in 1,5mm. Dit is erg gevaarlijk voor brand gevaar . Eveneens verschillende aansluitingen in de kast die niet conform zijn. In nr 12 is de installatie dringend aan renovatie toe . Gevaarlijke installatie zonder deur , zonder verlies stroom schakelaars , geen goede zekeringen , defecte zekeringen overbrugd ,..."*

De mede-eigenaren bespreken de verschillende offertes;

AC Electro nr 12 - 1.365 EUR excl. BTW

AC Electro nr 16 - 800 EUR excl. BTW

AC Electro nr 18 - 800 EUR excl. BTW

AAA Rombaut nr 12 - 1530 EUR excl. BTW

AAA Rombaut nr 16 - 800 EUR excl. BTW

AAA Rombaut nr 18 - 800 EUR excl. BTW

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken en uitvoering van de werken. Firma's EWP, Elektriciteitswerken Verbeeck en AAA Rombaut worden gevraagd om hun offertes uit te breiden met parlofonie en/of het AREI.

Mandaatverlening aan volgende eigenaren om de definitieve offertes goed te keuren;

Mevr. Morbe + dhr. Van den Broeck ( ingang 12)

Dhr. Bols (ingang 16)

Mevr. Kllokoqi Teutë (ingang 18)

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Verste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: Dossier werken - conform maken elektrische installatie : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken.

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

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Verste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: Dossier waterinfiltratie terrassen - uitvoeren werken : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Agendapunt naar aanleiding van lekdetectieverslag NELEK;

Conclusie en aanbeveling:

"Het terras van appartement 4B is simpelweg niet meer waterdicht. Dit probleem zal zich in min of meerdere mate voordoen doorheen het hele gebouw. We bevelen aan om offertes op te vragen voor renovatie van de terrassen om verder waterinfiltratie te vermijden."

De mede-eigenaren bespreken de mogelijkheden en de werkzaamheden.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. De terrassen zijn privaat toegewezen volgens de basisakte en dienen ook door desbetreffende mede-eigenaren de opvolging te krijgen.

Syncura zal 2 leveranciers doorgeven aan mevr. Teutë zodat zij het terras opnieuw waterdicht kan maken.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **11: Dossier waterinfiltratie terrassen - uitvoeren werken : aanstellen werkgroep (meerderheid 1/2+1)**

Dit agendapunt komt te vervallen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **12: Dossier waterinfiltratie terrassen - uitvoeren werken : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit agendapunt komt te vervallen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **13: Dossier waterinfiltratie terrassen - aanstellen studie bureau : plenaire bespreking (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. Syncura zal bij de verzekering informeren naar de mogelijkheid om een expert te bekommen om de vaststellingen uit te voeren in het kader van betonrot. Anders dienen de eigenaren dit op te nemen met hun eigen verzekeraar.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**14: Dossier waterinfiltratie terrassen - aanstellen studie bureau : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit punt komt te vervallen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**15: Vraag mede-eigenaar Liberati (1C) - vervangen ramen (2/3 meerderheid)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar dhr. Liberati - appartement 1C.

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem ingediende agendapunt. Voorzijde aluminium conform het algemene uitzicht van de VME, achterzijde toegestaan om antraciet te hanteren als kleur.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**16: 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:** Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(8478) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**17: Varia (geen stemming)**

- Modernisatiewerken liften; alle informatie bezorgen aan de mede-eigenaren zodat er op korte termijn een BAV kan volgen om deze werken goed te keuren. Syncura zal nog extra prijsoffertes opvragen om een grondige vergelijking te bekomen.

- Schoorsteen met spoed laten nakijken op de mogelijkheid tot plaatsing van condensatieketels. Van den Broeck Technics aanschrijven voor een nazicht van de schachten, mogelijks het bekomen van een gedetailleerde offerte. Dhr. Liberati en mevr. Morbe als contactpersonen (interesse).

- Ansul: historiek van de facturatie controleren om te zien hoeveel aanpassingen ze reeds hebben gedaan op korte termijn. Recent werd de inhoud (schuim/poeder) van de brandblussers vernieuwd.

- Onregelmatig (zwaar) geluid aan de achterzijde van het gebouw en de gemeenschappelijke delen. Verder op te volgen met de mede-eigenaren.

- Doodle opstellen voor BAV begin december ( kantoor + 18u00 ).

**18: 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 19u45.

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.

Handtekening secretaris: M. Van De Walle i.o. Syncura

Handtekening Voorzitter: 

## Details

- **Aanwezig:** ADHIKARI-ADHIKARI Damodar (363), Bols - Mampaey (307), Cuypers Jan (614), De Potter Freddy (292), KLOKOQI Teutë (292), Liberati Diego (307), Morbe - De Clercq (351), Namgyal Pema - Tsering Yangkey (vertegenwoordigd door Vermeiren Leo) (307), Rahman (2130), Shamsul Alam (vertegenwoordigd door Cuypers Jan) (307), Stroobant Karl (vertegenwoordigd door Vermeiren Leo) (307), Van den Broeck Jan (1666), Verheyen Elisabet (330), Verlinden Quinten (292), Vermeiren Leo (323), Vlaar Tania (vertegenwoordigd door Morbe - De Clercq) (290)
- **Afwezig:** Abbeloos Yvette (351), De Rechter Oscar (363), Jean Alan Invest (150), Mu i & Mu i Safeta - Nurfet (307), PALDEN - DAWA Tenzin - CHOKPA (351)



