



De Vereniging van Mede-eigendom
VME Miramare
Ondernemingsnummer: 0818.894.289
Stationsstraat 29
1930 Zaventem

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 15
SEPTEMBER 2025 OM 19u00.**

Deze vergadering vond plaats in De Factorij – Vergaderzaal Coppin

Aanwezig

Naam	Entiteiten
Bischop	App 1L, G10, G4, G6
Degrendele	App 1R
Derniest	App 2R
Feraille - Blockerye	App 2L
Raison - Van Ruymbeke	App 2M, G5
Ribeiro - Guimaraes	Gel.L
Swietek	App 1M
Van Hove	App 3L, G1, G2

Vertegenwoordigd

Vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1. Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 8 van de 12 eigenaars met in totaal 723 van de 1.000 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering kan geldig beslissen over de punten van de agenda.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

Als voorzitter van deze vergadering wordt verkozen: Willy Bischof

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

De eigenaars gaan unaniem akkoord.

3. Kostenafrekening boekjaar 31/05/2025: bespreking en goedkeuring

De kostenafrekening van het boekjaar 01/06/2024 tot 31/05/2025 wordt overlopen door de syndicus.

De eigenaars bevestigen dat zij voorafgaand aan deze algemene vergadering hun individuele afrekening hebben ontvangen.

De goedkeuring van de jaarafrekening impliceert dan ook de goedkeuring van deze individuele afrekeningen en die aan ten grondslag liggen.

De rekeningen werden nagekeken door de Commissaris van de Rekening

De eigenaars met een saldo in hun voordeel zullen dit teruggestort krijgen voor zover zij geen verdere schuld hebben en de financiële situatie van de VME het toelaat. Aangezien er momenteel een lopend juridisch proces is met betrekking tot de achterstallen van een mede-eigenaar, zullen de tegoeden voorlopig niet uitgekeerd worden.

Stemmingsvraag 3: kan het boekjaar 01/06/2024 tot 31/05/2025 goedgekeurd worden?
Zie bijlage uitslag

4. Décharge van de syndicus

Aan de syndicus wordt décharge gegeven over de uitoefening van het mandaat tot op heden.

Stemmingsvraag 4: geven de eigenaars décharge aan de syndicus voor het voorbije werkingsjaar?
Zie uitslag in bijlage.



5. Décharge van de rekeningcommissaris

Décharge aan Bischof Willy, commissaris van de rekeningen van het boekjaar 01/06/2024 tot 31/05/2025.

De commissaris onthoudt zich van stemming daar deze niet kan meestemmen over de eigen décharge (BW boek 3 artikel 3.87 §9).

Stemmingsvraag 5: geven de eigenaars décharge?
Zie uitslag in bijlage.

6. Benoemen commissaris van de rekeningen

Het benoemen van de commissaris van de rekening is wettelijk verplicht.

De commissaris zal één controle per jaar uitvoeren voorafgaandelijk aan de algemene vergadering en rapporteren aan de mede-eigenaars.

Om zijn controle effectief uit te voeren zal de commissaris een afspraak maken met de syndicus tijdens de kantooruren om alle stukken in te kijken en eventueel de nodige verduidelijkingen te vragen.

Stemmingsvraag 6: zijn de eigenaars akkoord dat als commissaris van de rekeningen wordt aangesteld: Willy Bischof
Zie bijlage uitslag

7. Verlenging syndicuscontract

Het contract tussen de VME Miramare en E-Beheer met zetel te Boortmeerbeek.

De handtekening bevoegdheid op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars rust op de bestuurster van E-Beheer, Elien Van Dessel.

Het syndicuscontract blijft ongewijzigd. Er is geen opzegvergoeding voorzien in het contract. Enkel de aanvullende tarieven zijn gewijzigd, zie punt varia.

De voorzitter krijgt het mandaat voor de ondertekening van het contract.

Stemmingsvraag 7: zijn de eigenaars akkoord met de verlenging van E-Beheer? Zie bijlage uitslag

8. Bespreking lopende contracten

De lopende contracten werden overlopen:

- Nazicht brandveiligheid; Ardor
- Gas; Luminus (6% btw niet-zakelijk verbruik)
- Elektriciteit; Engie (6% btw niet-zakelijk verbruik)
- Techem – opname meters
- DeMeyer – Onderhoud gasketel
- Verzekering; Vivium
- Onderhoudscontract DeLift;
- Keuring lift; TUV

9. Bespreking waterinfiltratie terras

Het dossier waterinfiltratie terras is lopend, zie verslagen van de vorige vergaderingen.

Ondertussen blijft de aannemer David langskomen om het probleem verder te onderzoeken en op te lossen.

Op 8/09/2025 is de vloerder david opnieuw ter plaatse geweest om de voegen van de terrasvloer uit te slijpen en opnieuw te kitten. Diezelfde dag heeft Patrick van E-Beheer een test uitgevoerd op de afvoerbuis.

De afgelopen dagen heeft het veel geregend, maar de syndicus heeft tot op heden geen feedback ontvangen van de betrokken eigenaars. Tijdens eerdere rondgangen werd reeds meermaals geadviseerd om in het gelijkvloers appartement een antischimmelspray te gebruiken.

Scenario 1 – Waterdicht: Indien blijkt dat de waterinfiltratie verholpen is door de recent uitgevoerde werken, stelt de syndicus voor om een periode van één jaar af te wachten zodat alles de kans krijgt volledig uit te drogen.

Tijdens de volgende algemene vergadering kunnen dan offertes worden voorgelegd en goedgekeurd om de onderzijde van het plafond te isoleren.

Scenario 2 -Niet waterdicht: Indien blijkt dat het afkitten niet helpt zal de vloerder de bestaande goot uitbreken en een nieuwe goot plaatsen met een nieuwe waterdichting.

Tijdens het agendapunt "bespreking waterinfiltratie terras" zijn er drie mede-eigenaars vertrokken. Hierdoor stopt de Algemene Vergadering omdat het niet meer rechtsgeldig is.

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





Gebouw Miramare 0818.894.289
Tijdstip 15 september 2025 19:00
Aanwezig 570/1000 (57,00%) Quotiteiten
6/12 (50,00%) personen

1: Opname aanwezigheid, nazicht volmacht

2: Aanstellen voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

Verdeelsleutel BA - 1.000 aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (350)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Kostenafrekening boekjaar 31/05/2025: bespreking en goedkeuring

Verdeelsleutel BA - 1.000 aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (570)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4: Decharge syndicus

Verdeelsleutel BA - 1.000 aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (570)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5: Decharge commissaris van de rekeningen

Verdeelsleutel BA - 1.000 aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (570)**
Nee: 0,00% (0)



Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6: Benoemen commissaris van de rekeningen

Verdeelsleutel BA - 1.000 aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (570)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

7: Verlenging syndicuscontract

Verdeelsleutel BA - 1.000 aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (570)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

Details

Aanwezig: Bischof Willy (114), Degrendele Rainer (110), Derniest Frank (110), Feraille - Blockerye Louise (90), Swietek Brigitte (40), Van Hove Armand (106)

Afwezig: bvba MAP Construct (103), Raison - Van Ruymbeke (88), Redzepi Agon (40), Ribeiro - Guimaraes (65), Zegers - Decambray Armand - Nicole (16), Zucconi - Makcheeff Jonathan - (118)