Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. CAMELIA

Hundelgemsesteenweg 383
9050 Gentbrugge
KBO: 0672.772.105
Bank: BE31 7350 4696 4455 BIC: KREDBEBB

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Merelbeke-Melle
Tel: 09 225 78 58
BIV: 506.884

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-10-2026 om 16:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 19/10/2026 OM 16U IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw
De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 14-28 FEBRUARI
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 23 JANUARI mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.
Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.
Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	9	Van totaal	13		
Aandelen aanwezig	868	Van totaal	1000	Aandelen %	86.8%

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr ***Agendapunt***

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1 Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Louis Lippens

0.2 Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-10-2026 om 16:00

1 Kennisname van de stand van zaken: onttrekking van de raadsman van NAVOG, stilzitten van NAVOG, standpunt van KARMA CONSTRUCT en LA NUOVA CASA, uitblijven van reactie van de privatieven, en de uitgevoerde herstellingswerken.

De algemene vergadering wordt geïnformeerd over de verdere evolutie van het dossier en de mogelijkheden om tot een minnelijke regeling te komen.

In een eerdere fase werd een regeling uitgewerkt waarbij NAVOG een bedrag van **€ 90.000,00**, KARMA CONSTRUCT **€ 7.250,00** en LA NUOVA CASA **€ 12.081,75** zouden betalen. Aan deze regeling was tevens een compensatieregeling voor de schadelijdende privatieve eigenaars gekoppeld.

Deze regeling heeft uiteindelijk niet tot een ondertekende en uitvoerbare dading geleid.

Daarbij hebben verschillende omstandigheden een rol gespeeld, waaronder
-het uitblijven van een definitieve bevestiging vanuit de betrokken privatieven,
-het standpunt van KARMA CONSTRUCT dat zij enkel kon instemmen indien haar positie volledig was afgedekt,
-de beëindiging van de tussenkomst van de raadsman van NAVOG en het daaropvolgende uitblijven van verdere medewerking vanwege NAVOG.

Daarnaast heeft de VME beslist om de nodige herstellingen inmiddels zelf te laten uitvoeren, zonder de verdere afloop van het deskundigenonderzoek af te wachten.

Door de uitvoering van de herstellingen kunnen bepaalde vaststellingen niet meer op tegensprekelijke wijze gebeuren. Hierdoor is de procespositie van de VME gewijzigd en is het niet langer mogelijk om verder te bouwen op dezelfde feitelijke uitgangspositie als tijdens de eerdere onderhandelingen.

Aangezien geen oplossing met NAVOG kan worden bereikt, wordt voorgesteld om de bestaande regeling te herwerken tot een gedeeltelijke regeling met **KARMA CONSTRUCT (€ 7.250,00)** en **LA NUOVA CASA (€ 12.081,75)**, voor een totaalbedrag van **€ 19.331,75**.

Deze regeling houdt tevens in dat de VME afstand doet van verdere rechtsvorderingen ten aanzien van NAVOG. Deze afstand is noodzakelijk om ook met KARMA CONSTRUCT tot een definitieve regeling te kunnen komen, aangezien anders mogelijke regres- of vrijwaringsaanspraken tussen NAVOG en KARMA CONSTRUCT blijven bestaan.

Een dergelijke regeling betekent dat het eerder voorziene bedrag van **€ 90.000,00 vanwege NAVOG niet wordt gerealiseerd**.

Gelet op de gewijzigde procespositie, de reeds uitgevoerde herstellingen en het feit dat verdere tegensprekelijke vaststellingen niet meer mogelijk zijn, wordt deze optie als een mogelijke praktische afsluiting van het dossier voorgelegd. De beslissing hierover behoort evenwel uitdrukkelijk toe aan de algemene vergadering.

Een bijkomend gevolg is dat het totaal beschikbare bedrag van € 19.331,75 onvoldoende is om de eerder overeengekomen compensatieregeling voor de schadelijdende privatieve eigenaars uit te voeren.

De algemene vergadering dient zich bijgevolg eveneens uitdrukkelijk uit te spreken over het al dan niet behouden van de eerder op de BAV van **07.05.2025** besproken compensatieregeling.

De vergadering wordt verzocht kennis te nemen van bovenstaande stand van zaken en een beslissing te nemen over de voorgestelde gedeeltelijke regeling en de daaraan verbonden afstand van vorderingen ten aanzien van NAVOG.

2 Goedkeuring van de gewijzigde dadingsovereenkomst (versie zonder NAVOG), in haar geheel en in al haar bepalingen, zoals in bijlage bij de oproeping gevoegd)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Na bespreking wordt de gewijzigde dadingsovereenkomst in haar geheel en zoals aan de oproeping tot deze vergadering gehecht, goedgekeurd.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
3	Beslissing tot afstand van rechtsvordering ten aanzien van NAVOG en tot beëindiging van de procedure (AR 21/1366/A), met machtiging aan de syndicus en aan de raadsman om die afstand te doen cq de zaak te laten doorhalen	868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De AV ziet af van verderzetting van de rechtsvordering ten aanzien van NAVOG en beslist de procedure stop te zetten.

De syndicus en raadsman worden gemachtigd om die afstand te doen en de zaak te laten doorhalen.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
4	Beslissing tot beëindiging van het deskundigenonderzoek en kennisname van het feit dat geen tegensprekelijke vaststellingen meer mogelijk zijn.	868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De AV is akkoord om het deskundigenonderzoek te beëindigen nu geen tegensprekelijke vaststellingen meer mogelijk zijn.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
5	Uitdrukkelijke goedkeuring van de vrijwaringsverbintenis van de VME ten aanzien van KARMA CONSTRUCT en LA NUOVA CASA	868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De AV verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met de vrijwaringsverbintenis van de VME ten aanzien van Karma Construct en La Nuova Casa.

Deze beslissing verbindt tevens alle rechtopvolgers.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
6	Intrekking van de beslissing van de BAV van 07.05.2025 inzake de vergoeding van de privatieve schade: de privatieven kunnen uit de beperkte bedragen geen compensatie meer verwachten.	868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De BAV van 7/5/2025 besliste -tot slot van alle rekeningen- tussen te komen in de privatieve schades op basis van de bekomen offertes van A & A Decor en DP Domotics en rekening houdend met eerder betaalde schadevergoedingen door KBC voor een totaalbedrag van 7.873,54 euro inclusief BTW.

Aangezien de te verwachten vergoeding veel lager zal liggen en aangezien daarvan de resterende kosten en erelonen nog dienen vereffend, beslist de AV deze eerdere beslissing terug te draaien. Er wordt dientengevolge geen individuele schade vergoed.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
7	Beslissing over de aanwending van de ontvangen 19.331,75 EUR (expertisekosten en gemene delen) en over de tenlasteneming van het saldo van het ereloon van de gerechtsdeskundige (normaal nihil) en de rolrechten (normaal 165 EUR ten laste van eisende partij bij afstand / doorhaling, de VME dus).	868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De AV beslist het saldo, na aftrok van alle kosten, volgens de quotiteiten terug te betalen aan de mede-eigenaars en

dit tot slot van alle rekeningen.

8 Machtiging aan de syndicus om de dading te ondertekenen, met de bevoegdheid om niet-substantiële aanpassingen te aanvaarden zonder nieuwe algemene vergadering.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus wordt gemachtigd om de dading namens de VME te ondertekenen. De syndicus krijgt bovendien de bevoegdheid om niet substantiële aanpassingen te aanvaarden zonder daarvoor een BAV te moeten samenroepen.

9 Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
868	0	0

Telling 868 van 868 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Overeenkomstig artikel 3.92, § 3 van het Burgerlijk Wetboek kan iedere mede-eigenaar aan de rechter verzoeken 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 van de algemene vergadering.

De syndicus licht toe dat het niet aangewezen is om voor de uitvoering van de genomen beslissingen systematisch het verstrijken van deze termijn af te wachten, aangezien dit een efficiënt en continu beheer van de mede-eigendom kan bemoeilijken.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering bijgevolg hem te machtigen om de beslissingen van deze vergadering, voor zover wettelijk toegelaten, onmiddellijk en bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van voormelde termijn af te wachten.

De algemene vergadering stemt in met dit voorstel en verleent de syndicus de gevraagde machtiging, binnen de grenzen van zijn wettelijke bevoegdheden en de genomen beslissingen.

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-10-2026 om 16:00

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Varia :
Opdracht mbt onderhoud groendaken is na te zien.
Liftput 383 is nog steeds niet uitgepompt.
Lift 383A geen signaal op de bordessen -1 en +1
Kelderdeuren + inkomdeur bijregelen

De algemene vergadering wordt afgesloten om 16u40
De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening