

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0059 - Madou

L. Lendersstraat 6, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

0807.310.610

PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 9 JANUARI 2024 OM 12:00

De vergadering vond plaats in Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
A1-001	Dhr. De Graeve Thomas	100
C2-018	ULDRY Marine	89
D5-058, J1-009, D3-034	CHARBEL	246
H1-007, PAR366	DE WINNE	91
KL3-040	Ravindran Ravi Kumar	153
KL5-062	SMOJE INES	153
N1-013	Mevr. JANSSENS CARINE	59
P6-073, PAR123	JANSSENS	105
P7-082	MANIBEL Bert	100
PAR240, B1-002, PAR379, BER326	Dhr. Van Haele Christian	78
PAR390, C1-003	Dhr. JANSSENS Alain	94
WIN4, WIN2, WIN3, WIN1, WIN5	FORUM ESTATES NV	312
Totaal aanwezig		1580
<u>Vertegenwoordigd</u>		
A2-016	Dhr. LEMAIRE - DEMARET Jacques	100
C4-045	DE LEEUW NICO	89
J5-061, PAR244	FORREZ - BRUYNOOGHE	135
J8-088	LEDOUX-DEMOLON	132
M7-081, PAR237	F RAME	95
PAR115, M5-063, B2-017, P4-054, K2-025	ELNIMO	346
Totaal vertegenwoordigd		897
Totaal der stemmen die beslisten		2477

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslisten ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).

0 Login digitale toegang

Microsoft Teams-meeting

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_Mzc0YzdhMjQtMzYxMS00NGEzLThhNTETMzFiYmE3Y2IzNjk0%40thead.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2211e0eb60-cd4f-4cfa-8b51-399ef21ab565%22%2c%22Oid%22%3a%22507967e2-fca8-4e3f-bb5f-4b7915b1be5f%22%7d

Meeting-id: 390 426 077 340

Password: dKSwxG

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr De Graeve

Stemden 'voor' met 2.477 / 2.477 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.477 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.477;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 2.477 / 2.477 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.477 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.477;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 2.477 / 2.477 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.477 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.477;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Uitgevoerde werken vorige periode

- Parlofonie

- Toegangscontrole

- ...

- Camera's:

Er werd een camera toegevoegd in de inkomhal aan de liften. De camera aan de inrit van de garagepoort werd samen met de recorder en de harde schijf vervangen.

- Parlofonie en toegangscontrole:

De parlofonie werd vervangen door een draadloos systeem van Soone. Er werden nieuwe badgelezers geplaatst op de deur

van het afvallokaal, het fietslokaal en op de binnendeuren in de parking.

2,02 Goedkeuring van de rekeningen

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 30/06/2023

Bespreking lopende contracten:

- Poetscontract
- Contract ongediertebestrijding

-

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per grootboekrekening, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar, een vergelijkende tabel over de laatste 2 jaar en een budget.

De rekeningcommissaris keek de rekeningen na en kreeg antwoord op alle gestelde vragen.

De uitgaven bedroegen € € 181.397,99

De reserve op 30/06/2023 bedraagt € 30000

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

De vergadering vraagt Verimass om de verslagen van de vergaderingen tussen de syndicus en de RVM te publiceren zodoende correct geïnformeerd te worden over de stand van zaken gedurende het jaar.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3,01 Kwijting syndicus

De vergadering geeft kwijting aan Verimass beheer.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3,02 Aanstelling syndicus

Voorwaarden beschikbaar op de website van het gebouw onder "Contracten".

Correctie ereloon Verimass (verlaagd ereloon)

Het syndicuskantoor Verimass beheer BV, KBO nr 0755.690.871, en zetel te Louis Melsensstraat 8 bus 0001 in 3000 Leuven, vertegenwoordigd door Parte Expert BV, erkend vastgoedmakelaar met BIV-nummer 800049 en met KBO nummer 763.362.284 wordt aangesteld als syndicus.

De voorzitter krijgt mandaat om de geactualiseerde syndicusovereenkomst, conform aan het nieuwe Burgerlijk Wetboek en aangepaste prijzen, alsook de geactualiseerde GDPR overeenkomst te tekenen.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,01 Kwijting Raad van Mede-eigendom

De raad van mede-eigendom krijgt kwijting.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Aanstelling Raad van Mede-eigendom

Volgende eigenaars worden aangesteld:

- Dhr Van Haele Christian

- Dhr De Winne André

- Dhr De Graeve Thomas

- Dhr Calabro Gabriele

- Mevr Mallada Maria Clemente

- Mevr Smoje Ines

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,03 Kwijting rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris krijgt kwijting.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,04 Aanstelling rekeningcommissaris

Dhr Van Haele wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Actualisatie van stempunt 6.01 van de algemene vergadering van 22/03/2023 aangaande de plaatsing van een poort aan de inrit garage.

Update omtrent de extra toegangspoort aan de zij-ingang.

Mandaat aan de RVM om de voorgestelde initiatieven aan te passen en het reeds goedgekeurde bedrag niet (volledig) te benutten.

De raad van mede-eigendom stelde samen met de leverancier vast dat de plaatsing van een poort aan de inrit zoals besproken tijdens de vorige algemene vergadering niet mogelijk is. Dhr Van Haele stelt voor om een gate te plaatsen zodoende een sas te creëren waardoor bewoners twee keer zullen moeten badgen.

De RVM vraagt mandaat om de resterende €16.000 van de opgevraagde €30.000 van vorig jaar te mogen gebruiken voor de creatie van een sas en de plaatsing van paaltjes aan de ingang van de parking. Indien het bedrag van de offertes hoger is dan €25.000, mag het reservefonds worden gebruikt voor het resterende bedrag.

Stemden 'voor' met 2.255 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 242 / 2.497 stemmen;

ULDY Marine (C2-018 - quot . 89,), SMOJE INES (KL5-062 - quot . 153,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

Beslissing goedgekeurd met 90,31% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Overlast: kelders

Bespreking plan van aanpak aangaande diverse problematieken rond de kelders.

- situatie eigendom vs aanduiding op deuren
- afsluiten van de kelderdeuren
- afsluiten van het kelderlokaal
- gemeenschappelijk gang in kelderlokaal

De syndicus plaatste diverse affiches aan de bergingen om eigenaars/bewoners te vragen om alle voorwerpen die in de gemene delen liggen te verwijderen. Zo niet, zullen deze worden verwijderd door de poetsploeg.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,03 Overlast: garageaanplaatsen

- correct gebruik van de parkeerplaatsen
- aanpassing en handhaving Reglement van Orde aangaande parkeerplaatsen

De syndicus plaatste diverse affiches in de parking om eigenaars te vragen om alle voorwerpen die op de parkeerplaatsen liggen te verwijderen. De syndicus stelt voor om volgende zin toe te voegen aan het reglement van interne orde: Parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt om een voertuig te parkeren. Andere voorwerpen (dozen, banden, kasten, enz.) mogen er niet worden opgeslagen, door oplegging van de brandweer.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,04 Overlast: bewoning

- Meldingen van en overlast door prostitutie

- Verbod op korte termijnverhuur.
- Publicatie en handhaving reglement van interne orde

Verimass sprak de eigenaar aan van het desbetreffende appartement waar prostitutie werd vastgesteld. De politie is hier eveneens van op de hoogte.

De raad van mede-eigendom herhaalt dat korte termijnverhuur in het gebouw verboden is.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,05 Informatie voor bewoners en eigenaars

- locatie aardingspennen
- wat doen bij brandalarm
- contactgegevens wachtdienst Verimass beheer
- nieuwe affichering Reglement van Interne Orde

-Aardingspen:

De syndicus zal een bord plaatsen om aan te duiden waar de aardingspen zich bevindt.

- Brandalarm:

De syndicus doet een oproep aan bewoners/eigenaars om de werking van de brandcentrale ter plaatse uit te leggen en zal de nodige affichage voorzien.

- Wachtdienst Verimass:

016 22 63 25

- Affichering Reglement van Interne Orde:

Dankzij een QR-code die in de inkomhal zal worden opgehangen, zal elke bewoner/eigenaar toegang krijgen tot het RIO.

6,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 160.000,-

Dit bedrag maakt deel uit van het werkkapitaal en wordt verdeeld over 4 periodes opgevraagd. Het verschil met de reeds opgevraagde voorschotten van dit werkjaar en het nieuwe (hogere) voorschot wordt via een aparte oproep ingehaald.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Er is dit jaar geen bijzondere begroting voorzien.

Stemden 'voor' met 2.497 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.497 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Opbouw wettelijke reserve

Bepaling en goedkeuring bedrag voor opbouw wettelijke reserve.

€ 10.000

Dit bedrag maakt deel uit van het reservekapitaal en moet worden betaald op een aparte rekening, zoals aangegeven in het opvragingsdocument.

Dit bedrag wordt per direct opgevraagd.

Stemden 'voor' met 2.185 / 2.497 stemmen;

Stemden 'tegen' met 312 / 2.497 stemmen;

FORUM ESTATES NV (WIN4 - quot . 48, WIN2 - quot . 40, WIN3 - quot . 40, WIN1 - quot . 141, WIN5 - quot . 43,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.497;

Beslissing goedgekeurd met 87,51% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,01 Volgende algemene vergadering

Voorstel datum en uitvoering (fysiek of digitaal) van de volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal indien mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden digitaal doorgaan op dinsdag 15/10/2024 om 16:00u.

Eigenaars worden nu al opgeroepen om hun agenda vrij te houden. De uitnodiging wordt minstens 14 dagen op voorhand verstuurd, samen met een volmachtformulier zodat ook eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn, zich kunnen laten vertegenwoordigen opdat de vergadering van de eerste keer zijn dubbel quorum kan behalen en rechtsgeldig kan doorgaan. Een eventueel hernieuwde algemene vergadering veroorzaakt extra kosten.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 13u00.

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 Verimass beheer bv.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Kevin Castro

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