

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
WOENSDAG 22 MAART 2023 OM 12:00**

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

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
BER3,8, AB8-083, BER3,9	Dhr. & Mevr. COENEN - ORYE Dimitri & Quirine	139
C2-018	ULDRY Marine	89
D2-019	Fox Martin Jacob	68
P2-030, PAR370, PAR253	Dhr. DREESEN jean	102
P6-073, PAR123	JANSSENS	105
P7-082	MANIBEL Bert	100
PAR240, B1-002, PAR379, BER326	Dhr. Van Haele Christian	78
PAR254, M1-012	TIMMERS	97
PAR369, E2-020	XHEBEXHIA KEVIN	96
PAR382, J7-079	KANNADHASAN RAVICHANDRIKA PRABU	135
WIN4, WIN2, WIN3, WIN1, WIN5	FORUM ESTATES NV	312
Totaal aanwezig		1321
<u>Vertegenwoordigd</u>		
A1-001	Dhr. De Graeve Thomas	100
A2-016	Dhr. LEMAIRE - DEMARET Jacques	100
A5-055	MAHIEU	99
B4-044	VINODENT	64
C4-045	DE LEEUW NICO	89
E1-005	SEGERS-DE PREESTER	91
J2-024	BEECKMANS	113
J5-061, PAR244	FORREZ - BRUYNOOGHE	135
J6-070	SALU-EVERAERTS	132
M4-053	Dhr. COENE - COLIN	90
M7-081, PAR237	F RAME	95
PAR364, E5-059	Dhr. TARQUINI Gianluca	96
PAR367, P8-091, PAR377, PAR122	VACAN INVEST Greet	115
PAR368, E3-035	ULBURGHS-MARINOZZI	96
PAR388, J4-051, PAR389	VERSTRAETE ARSEEN	123
Totaal vertegenwoordigd		1538
Totaal der stemmen die beslissen		2859

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

0 Admin Verimass is inviting you to a scheduled zoom meeting

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/82741732988?pwd=L0FIU0FVUUN6TW9jRHhwQUZjelJhdz09>

Meeting ID: 827 4173 2988

Passcode: 686696

One tap mobile

+3227880172,,82741732988#,,,,*686696# Belgium

+3227880173,,82741732988#,,,,*686696# Belgium

Dial by your location

+32 2 788 0172 Belgium

+32 2 788 0173 Belgium

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr. Van Haele.

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass Beheer.

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass Beheer.

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Uitgevoerde werken vorige periode

Herinrichting inrit - aanpassing uitwijkzone parking

Er zijn het afgelopen jaar heel wat aanrijdingen geweest. Hierdoor was telkens de garagepoort zwaar beschadigd.

Op de laatste Algemene vergadering van 08-02-2022 werd er besloten extra aanrijbeveiliging aan te brengen. Dit werd

uitgevoerd. We merken dat dit wel goed dienst doet. De laatste aanrijding was van een wagen met een leerlingchauffeur die bij het uitrijden terug naar beneden gebold is.

Totale kostprijs van de investering: €3.880,40

3,01 Goedkeuring van de rekeningen

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 30/06/2022

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 € € 154.032,92
De reserve op 30/06/2022 bedraagt € 20000
De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,01 Kwijting syndicus

De vergadering geeft kwijting aan Verimass beheer voor de voorbije periode.

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Aanstelling syndicus

Geactualiseerde syndicusovereenkomst, conform aan het nieuwe Burgerlijk Wetboek en nieuwe interne structuur. Voorwaarden beschikbaar op de website van het gebouw onder "Contracten".

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.
De beheerssoftware, inclusief webportaal zal door de leverancier rechtstreeks aan de VME worden gefactureerd..

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Kwijting en aanstelling Raad van Mede-eigendom

De raad van mede-eigendom krijgt kwijting en volgende eigenaars worden herbenoemd:

Dhr. Van Haele Christian

Dhr. De Winne André

Oproep mede-eigenaars sluit je aan bij de Raad van Mede-eigendom.

Dhr. De Graeve Thomas stelt zich kandidaat en wordt benoemd

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Kwijting en aanstelling rekeningcommissaris

Voorstel minnelijke bezoldiging van € 750 voor de rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris krijgt kwijting en dhr. Van Haele wordt herbenoemd.

De rekening commissaris vraagt vanaf heden een minnelijke bezoldiging van € 750. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Stemden 'voor' met 2.410 / 2.410 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.410 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.410;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Uit te voeren werken: Plaatsing poort inrit garage

Voorstel om een poort te installeren aan de inrit van de garage.

offerte Bambormet

offerte Portomatic

Het afgelopen jaar werden er inspanningen geleverd met een minimum aan kosten om wild parkeerders op de in en uitrit van de garage aan te pakken. Zo werden er lijnen geschilderd die de in en uitrit duidelijk maken en markeringen van verboden te parkeren aangebracht.

Echter merken we op dat er steeds meer wild parkeerders staan op de in de in of uitrit van de garage. Daarom stelt de raad van mede eigendom voor om een voor poort te installeren.

Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor € 30.000

Stemden 'voor' met 2.507 / 2.507 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.507 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.507;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Uit te voeren werken: Vervanging buitenpost parlofonie

Offerte Dourte

De syndicus kreeg de afgelopen maanden meldingen dat de parlofonie niet werkt naar behoren werkt. De syndicus contacteerde de leverancier om de parlofonie te gaan herstellen. De leverancier liet weten dat de buitenpost volledig stuk is en dient vervangen te worden.

De firma Dourte bezorgde 3 offerte voor de installatie van een nieuw bellenbord - intercom.

Offerte 1: Installatie zonder bedrading, vervanging van de huidige buitenpost. Mogelijkheid binnenpost via applicatie bedienbaar. € 2673,32

Bijkomend maandelijks abonnement van € 112,-

Offerte 2: Installatie met bedrading op basis van huidige bedrading. Optie in offerte verwerkt voor vernieuw bedrading 2160,00 aangezien de leverancier niet kan garanderen dat de huidige bedrading nog OK is.

Vervanging binnenposten , keuzen uit 4 toestellen: met of zonder video mogelijkheid.
€ 14.775

Offerte 3: Vervanging enkel buitenpost door nieuw comelit systeem. Offerte gemaakt op basis van bestaande bekabeling. Geen garantie dat privatieve binnenposten blijven werken.
€ 4.226,88

Offertes terug te vinden op het webportaal.

Mandaat raad van mede-eigenaars

Stemden 'voor' met 2.507 / 2.507 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.507 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.507;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Uit te voeren werken; Vernieuwing toegang systeem

Voorstel installatie nieuw toegang systeem

Voorstel installatie van nieuw toegangssysteem (CDVI)

Toegang blijft via badges. Plaatsing nieuwe badgelezer binnen , 3 nieuwe badgelezers buiten en 8 e-cilinders.

Elektronische cilinder voor trap en lifthal deuren en waslokaal

kostprijs: € 11.020,82

Offerte terug te vinden op het webportaal

Mandaat aan de raad van mede-eigendom

Stemden 'voor' met 2.507 / 2.507 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.507 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.507;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 172.500

Stemden 'voor' met 2.597 / 2.597 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.597 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.597;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Bijzondere begroting in functie van de goedgekeurde werken (installatie poort inrit garage, vervanging buitenpost parlofonie en vernieuwing toegangssysteem)

€ 70.000

Stemden 'voor' met 2.507 / 2.507 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.507 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.507;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7,03 Opbouw wettelijke reserve

Bepaling en goedkeuring bedrag voor opbouw wettelijke reserve.

€ 10.000,- voor de opbouw van de wettelijke reserve. Dit bedrag wordt per direct opgevraagd.

Stemden 'voor' met 2.507 / 2.507 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.507 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.507;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

8,01 Laadpunten elektrische wagens

Presentatie van het voorstel van de leverancier E-drive.

Zoals besproken op de vorige algemene vergadering, deed Verimass onderzoek bij verschillende leveranciers voor een collectief en intelligent systeem waarbij de opgevraagde vermogens gebalanceerd worden.

Een gratis voorstudie werd uitgevoerd door E+Drive uitvoeren voor de mogelijkheid tot plaatsing van laadpalen in de parking. E+Drive biedt slimme, totaal ontzorgde sleutel op de deur oplossingen voor laadpalen. Zij zorgen ervoor dat de laadpalen de beschikbare energie verdelen. Daarvoor houdt het rekening met het verbruik dat de site op dat moment aankan. Zo wordt elke vorm van uitval vermeden.

De leverancier E-drive, stelde een offerte op. De offerte is beschikbaar op het webportaal. De andere leveranciers, Go Watts en Stroohm, moeten hiervoor eerst een voorstudie doen.

Deze voorstudies kosten :Go Watts € 4.791,60 en Stroohm € 2.783,00

Via een bijzondere algemene vergadering kan de keuze worden gemaakt om met E-drive samen te werken of verder te zoeken naar andere partner.

9 Varia

-Camera: Offerte Dourte €1.876,20

Plaatsing extra camera's inkomhal

Camera: €1.410,00

Bekabeling en werkingstelling: € 360,00

-Kelders

Vaststelling dakloze persoon die slaapt en leeft in openstaande kelder

Oproep aan de eigenaars om alle kelders goed te sluiten

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 14u00.

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: