

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0074 - Riverside

Helihavenlaan 48 / Groendreef 14, 1000 Brussel

0887.073.908

**PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOENSDAG 25 SEPTEMBER 2024 OM 17:00**

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

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
G-A5	Hendrickx-Buchmann Ann	84
G-B1	RAHMANI Arlinda	69
G-B4	HAJDU SANDOR BALINT	72
G-C6	LEROY-NOTTE Marie	95
G-F3	DE SUTTER-HENDRICKX	72
G-F5	LOMBAERT	143
G-G2	Voorzanger Marianne	82
G-H0	Dhr. DELEERSNYDER	74
G-H2, G-D5	Som	144
G-H3	Dhr. VERLINDEN Johan	72
G-I1	Dhr. FOBELETS Paul	70
G-J1	SURINX	81
G-J2	Investcon BV Geert Van Walleghem	82
H-K2	PATTIJN	71
H-N3, H-N4, H-N5	RINKES Anke	250
H-R5, PAR26	CLEEREN Godelieve	104
H-R6	PARADISO ANTONIO	57
H-T2	VAN DER MAEREN Paul	72
PAR05	VAUTHIER Bruno	10
PAR06, G-A1	HELLEBAUT SYLVIE	89
PAR17, H-O6	Umulisa Inès	67
PAR20, G-C5	Damodarasamy-Mokhamatla Yamuna-Gruhalakshmi	154
PAR21	Dhr. WOUCTERS-VERSCHAEVE Bruno	10
Totaal aanwezig		2024

<u>Vertegenwoordigd</u>		
G-A2	MICHELSEN	79
G-B3	BAUDUIN-VANDORPE	71
G-H4	Doroudiani Nasrin	72
H-M2	BISSCHOP Luc	82
H-O2	LANGEDIJK	71
H-P2	Meneer AMOJAN Mirzo	72
H-P5	Dhr. HEUNGENS-BAETEN	75
H-R0, H-S0	GEELEN LAEREMANS	146
H-S1	GLORIEUX-DE VREEZE	69
H-T3	WELKENHUYSEN-GYBELS-PEETERS	73
HANDEL	JACQMAIN	235
Totaal vertegenwoordigd		1045

Totaal der stemmen die beslisten

3069

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

0 Login digitale toegang

Deelnemen Zoom Vergadering:

<https://us06web.zoom.us/j/81159594763?pwd=nKOTd3072CvLQyRYfDIJhStMftF8WQ.1>

Vergadering-ID: 811 5959 4763

Wachtwoord: 169281

1,01 Aanstelling voorzitter

Mevr Rahmani

Stemden 'voor' met 2.925 / 2.925 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.925 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 144 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,), Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 2.925 / 2.925 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.925 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 144 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,), Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 2.925 / 2.925 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.925 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 144 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,), Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Goedkeuring van de rekeningen

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 31/03/2024

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. Het verslag staat ter beschikking op de website van de VME.

De uitgaven bedroegen € € 158.602,49

De reserve op 31/03/2024 bedraagt € 32075,21

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 3.069 / 3.069 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.069 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.069;

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 2.925 / 2.925 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.925 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 144 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,), Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3,02 Aanstelling syndicus

Verlenging van de overeenkomst met Verimass beheer volgens de geactualiseerde syndicusovereenkomst.

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 wordt gemandateerd om de geactualiseerde syndicusovereenkomst te tekenen.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.069;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Aanstelling Raad van Mede-eigendom

Volgende eigenaars worden aangesteld:

Mevr. Quintijn, Dhr. Amojan, Mevr. Lukau, Mevr. Dosimau, Mevr. Hellebaut, Mevr. Notte, Mevr. Rahmani.

Mevr. Rinkes wordt uitdrukkelijk bedankt voor haar werk in de voorbije jaren.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,03 Kwijting rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris (dhr Van Haele) krijgt kwijting.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.069;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,04 Aanstelling rekeningcommissaris

Mevr. Notte wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Stemden 'voor' met 2.982 / 2.982 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.982 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 144 / 3.126;

AMOJAN Mirzo (H-P2 - quot . 72,), Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Uit te voeren werken: vervanging rookmelders

Vorstel om de rookmelders in de gemeenschappelijke en privatieve delen te vervangen daar deze einde levensduur zijn.

De samenwerking met de huidige leverancier verloopt erg moeizaam, aangezien ze hun verplichtingen niet nakomen en ons ook verkeerd hebben geïnformeerd over de norm die van toepassing is op het brandmeldsysteem, waardoor ze een groot deel van de rookmelders niet systematisch hebben vervangen, maar dit nu wel in één keer moet gebeuren. Daarom hebben we samen met de raad besloten om een offerte aan te vragen bij een ander bedrijf en hen de rookmelders te laten vervangen en het contract aan hen over te dragen. De offerte bedraagt €21.000.

De vergadering gaat hiermee akkoord.

Stemden 'voor' met 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Uit te voeren werken: plaatsing van een parlofoon aan de toegangsdeuren

Vorstel om een parlofoon aan de voordeuren te laten plaatsen zodat mensen daar ook kunnen aanbellen. De syndicus zal de opties toelichten tijdens de AV (verdubbeling en/of vervanging).

Het is momenteel niet gemakkelijk om een appartement op te roepen via de intercom, aangezien deze zich achter de eerste toegangsdeur bevindt, die altijd gesloten is. Als oplossing dient er een keuze te worden gemaakt uit de volgende opties.

Optie 1: verdubbeling parlofoon

- De huidige parlofoon in de SAS kan worden verdubbeld naar de voordeur. In dat geval zijn er twee parlofoons en verandert er verder niets aan de intercoms in de appartementen.

Optie 2: vervanging parlofoon

- Een andere optie is de vervanging van het huidige systeem naar een draadloos systeem met geïntegreerde badgelezer. De deur kan dan vanop afstand worden geopend via een app of telefoon. De intercoms in de appartementen zijn dan overbodig.

De vergadering gaat akkoord met het verdubbelen en vervangen van het parlofoonstelsel. Er zal een nieuwe intercom worden geïnstalleerd aan de straatkant, met een geïntegreerde badgelezer. De reserve mag worden gebruikt voor het totale bedrag van €22.000.

Stemden 'voor' met 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,03 Uit te voeren werken: vervanging badgesysteem

Voorstel om het badgesysteem te vervangen. Afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt in punt 5.02, is de badgelezer al geïntegreerd in de parlofoon of staat deze er los van.

Het huidige badgesysteem werkt niet stabiel en vertoont ernstige gebreken. Er zijn regelmatig problemen met badgelezers aan diverse ingangen. De leverancier en installateur slagen er niet in om de problemen definitief op te lossen en beweren dat stroomfluctuaties de oorzaak zijn. Daarnaast stelt het huidige systeem ons niet in staat om bewoners te identificeren bij het gebruik van hun badge.

Om deze problemen te verhelpen stelt de syndicus, in overleg met de RVM, voor om het badgesysteem te vervangen door een beter systeem waarmee de gebruiker kan worden geïdentificeerd en de badges indien nodig op afstand kunnen worden gedeactiveerd.

Aangezien er in punt 5.02 is beslist om de parlofonie te vervangen waarin de badgelezer geïntegreerd is, zal het gehele badgesysteem worden vervangen.

De vergadering gaat akkoord.

Stemden 'voor' met 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,04 Uit te voeren werken: gebouwenaudit

Voorstel om een technische en energieaudit van het gebouw te laten uitvoeren via ImmoPass.

Dit is een technische audit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw (plus een privéperceel) uitgevoerd door een ImmoPass-architect. De inspectie omvat meer dan 80 controlepunten en geeft advies over de uit te voeren werkzaamheden en een kostenraming.

Naast de technische audit wordt ook de module 'Energie' toegevoegd. Deze geeft advies over hoe het gebouw energie-efficiënter kan worden gemaakt. Zowel de gemeenschappelijke delen van het gebouw (muren, vloeren, plafonds) als de private delen (buitenschrijnwerk, verwarming) van enkele representatieve eenheden worden geanalyseerd. Voor elk onderdeel wordt advies gegeven over hoe de langetermijndoelstellingen kunnen worden bereikt, een kostenraming en een faseringsplan (welke werkzaamheden het eerst moeten worden uitgevoerd).

De offerte bedraagt zo'n €5.000.

De vergadering wenst de audit dit jaar niet te laten uitvoeren en uit te stellen naar volgend jaar.

Verimass zal eveneens extra offertes voorleggen op de volgende AV.

Stemden 'voor' met 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 155.000

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 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

€ 21.000 voor de vervanging van de rookdetectoren

Stemden 'voor' met 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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.

€ 7.700

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 3.054 / 3.054 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.054 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 3.126;

Doroudiani Nasrin (G-H4 - quot . 72,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01 Varia

Camera's:

Zoals besproken tijdens de vorige AV werden er extra camera's geplaatst, er zijn er momenteel 8 waarvan 3 aan de ingangen van het gebouw en 5 in de parking op -1.

Waslokaal:

Het contract met LDL waarbij 30% van de inkomsten naar de VME gaan, heeft meer dan € 6.000 opgeleverd. De machines worden intensief gebruikt.

Groenestroomcertificaten:

De GSC werden aan Elia verkocht maar de uitbetaling hiervan gebeurt pas in 2025.

Wateroverlast parking:

Bij hevige regen komt er nog steeds water binnen in de parking. De plaatsen langs waar het water binnen komt werden gelokaliseerd. De ventilatieroosters op de gelijkvloers zijn de grootste oorzaak. Er zijn al aanpassingen gebeurd aan één van deze roosters, met een positief effect. De aanpassingen aan de andere roosters zullen nog gebeuren.

7,02 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 donderdag 11/09/2025 om 12u.
Eigenaars worden nu al opgeroepen om hun agenda vrij te houden. De uitnodiging wordt minstens 15 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 19u00.

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:

