

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0076 - Sablon

Accolaystraat 38 / Keizerslaan 27, 1000 Brussel

0818.358.415

PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 18 MAART 2024 OM 15:00

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

Aanwezig		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
76#06/B2,	Assurex bv	237
76#06/BER29,		
76#06/PAR19		
76#18/BER2,	MACHIELSEN Tom	305
76#18/D5,		
76#18/PAR21		
76#21/E1	VANDENBERGHE-GOEDHUYS	205
76#23/BER11,	Lella Angela	136
76#23/E3		
76#44/J2, 76#22/E2	Meneer BOECKX Willy	279
76#48/K2	GRÉGOIRE Gabriel	116
76#50/K4	DHAINAUT ROMAIN	116
Totaal aanwezig		1394

<u>Vertegenwoordigd</u>		
76#03/A3	STELANDRE Blaise François	125
76#19/E0	CLEEREN Godelieve	174
76#24/BER5,	PEERS-DE WINTER	285
76#07/B3,		
76#24/BER6,		
76#24/PAR15,		
76#24/E4,		
76#07/PAR5		
76#28/F3	DE PRIESTER Zoé Françoise	138
76#32/PAR13	VAN EECKHOUT HILDE	20
76#35/H2	DEDOBBELAERE	104
76#42/I5	BLANCHART	175
76#43/J1	MERTENS	144
76#45/J3,	PABBRUWE	161
76#45/PAR16,		
76#45/BER16		
76#49/K3,	Dhr. P&L MANAGEMENT SERVICES luc pintens	132
76#49/PAR7		
76#51/PAR3,	BRUGGEMAN	120
76#51/L1		
76#60/BER9,	C.T.E.	25
76#60/BER15,		
76#60/BER18,		
76#60/BER21,		
76#60/BER7,		
76#59/BER1,		
76#60/BER12,		
76#61/BER32,		
76#60/BER28,		
76#60/BER17,		
76#59/BER20,		
76#60/BER13		
Totaal vertegenwoordigd		1603
Totaal der stemmen die beslisten		2997

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

0 Login digitale toegang

Zoom meeting

<https://us06web.zoom.us/j/81735006581?pwd=dHAdKZL9avXGLsiWUN6TDEysb4cwr5.1>

Vergadering-ID: 817 3500 6581

Wachtwoord: 343560

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr Van den Broeck (Assurex) wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Uitgevoerde werken vorige periode

Er waren verschillende problemen met deuren, sloten en de garagepoort.

Er gebeurden verschillende lokale onstopningen van de hangende riolering.

Recent werd vastgesteld dat ook sommige afwateringssystemen van terrassen die aangesloten zijn op hetzelfde systeem verstopt zijn.

Dit probleem wordt verder onderzocht.

Er werden werken uitgevoerd aan de lift volgens de laatste risico analyse.

2 ventilatoren werden vervangen.

2,02 Goedkeuring van de rekeningen**Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 30/11/2023**

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 € € 128.984,06

Opvallende uitgaven:

- Riolering €1500...
- Lift €2500...
- 2 ventilatoren €4000...
- Deuren, sloten, badge,...€4000...
- Dading Machielsens 25.700

De syndicus geeft toelichting bij de bestaande contracten van de VME. Er wordt geen bezwaar geformuleerd.

De reserve op 30/11/2023 bedraagt € 9479,66

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Opbrengst waslokaal €1244

WIFI moet geïnstalleerd worden.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3,02 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.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Aanstelling Raad van Mede-eigendom

Volgende eigenaars worden aangesteld:

-Van Den Broeck

-Boeckx

-Vandenberghe

-Van Hoecke

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,03 Kwijting rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris krijgt kwijting.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,04 Aanstelling rekeningcommissaris

Mr Van Den Broeck wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Uit te voeren werken; curatieve reiniging hangende riolering

Het laten uitvoeren van een curatieve reiniging van de hangende riolering met mandaat aan de RVM om nadien periodiek

preventief onderhoud te laten uitvoeren.

Een eerste curatieve reiniging en diverse aanpassingswerken aan de hangende riolering wordt per direct uitgevoerd.
De RvM krijgt mandaat om te beslissen over de volgende preventieve reinigingen.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Uit te voeren werken: technische en energetische gebouwenaudit

Bestelling van een technische en energetische gebouwenaudit bij ImmoPass om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren.

Voorstel om een technische & energie audit van het gebouw te laten uitvoeren.
ImmoPass stelt prioriteiten en advies-op-maat door een architect om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren.
Een audit helpt bij het opsporen van technische gebreken, structurele problemen en mogelijke slijtage binnen het gebouw.
Een audit zal helpen om ervoor te zorgen dat het gebouw voldoet aan de geldende bouw- en veiligheidsvoorschriften. Dit kan mogelijke juridische en financiële problemen voorkomen.

Aandachtspunten zijn onder andere;
veiligheid van het gebouw,
brievenbussen en bellenbord,
dubbele sluisdeuren,
isolatie gebouw,
zonnepanelen,
alternatief verwarmingssysteem

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 107.000

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 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

€ 1.800 voor de riolering

€ 3.300 voor de audit
€ 900 voor wifi in het waslokaal

Dit bedrag maakt deel uit van het werkkapitaal en wordt direct opgevraagd.

Stemden 'voor' met 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Opbouw wettelijke reserve

Bepaling en goedkeuring bedrag voor opbouw wettelijke reserve.

€ 5.500

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 2.997 / 2.997 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.997 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.997;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01 Volgende algemene vergadering

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

De wettelijke 15 daagse periode loopt van 15/01 tem 31/01.

De volgende algemene vergadering zal indien mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden digitaal doorgaan op **donderdag 23 Januari 2025 om 15.00.**

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.

Tot 3 weken vóórdat de uitnodiging vertrekt, kunnen agendapunten toegevoegd worden.

8,01 Varia: sluikestorten

Elk huishouden dat in de stad Brussel woont, kan een afspraak maken voor de ophaling van maximaal 2m3 grof huisvuil via <https://www.brussel.be/ophaling-grofvuil-thuis>

8,02 Varia: 20 kelders te koop via promotor

De promotor verkoopt 20 kelders; nils@bbf.be

Er wordt gevraagd of de kelders in afwachting kunnen leeggemaakt en dichtgetimmerd worden.

8,03 Varia

Er wordt verder onderzoek gedaan naar de oorzaken van waterinfiltraties in het gebouw. Een negatief verval werd vastgesteld in de kolom van D5.
Aangezien B5 en D5 op hetzelfde model zijn ontworpen (bovenste verdieping met terras), is het waarschijnlijk dat het hellingprobleem bij B5 hetzelfde is, wat leidt tot lekken in K4 en J4.

Om stroompieken op te vangen aan het badge systeem, worden in de traphal resetknoppen geplaatst.
Eveneens wordt de goede werking van de aarding in het gebouw nagekeken, en wordt het badgesysteem losgekoppeld van de bestaande stroomvoorziening.

Een nazicht van het oproepsysteem wordt georganiseerd.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 17u00.

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:

Elbi Bellefroid

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