

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0007 - Botanique

Kruidtuinlaan 3-4, 1000 Brussel

0888.716.176

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 12 OKTOBER 2022 OM 18:00

De vergadering vond plaats in NH Kleetlaan , De Kleetlaan, 14 te 1831 Diegem.

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr De Wolf.

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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 31/03/2022

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 van 20-21 bedroegen € 94 079,88

De uitgaven van 21-22 bedroegen € € 102.024,81

De reserve op 31/03/2022 bedraagt € 21836,67

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3,01 Kwijting syndicus

De vergadering geeft kwijting aan Verimass beheer.

Stemden 'voor' met 104 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 5.602 / 5.706 stemmen;

Bevens Koen (7#22/C4 - quot . 99,), VUYLSTEKE-SEURYNCK (7#40/E5 - quot . 124,), HAWIAN (7#45/F1 - quot . 100,), EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,), Villalta Paulina (7#37/E2 - quot . 122,), JOLY-HOUBEN (7#24/PAR11 - quot . 24, 7#24/C6 - quot . 101,), GESTIFAR (7#66/H6 - quot . 127,), Seitosmanov Timur (7#62/H2 - quot . 123,), CCE INVEST (7#02/AB1 - quot . 201, 7#50/F6 - quot . 104,), LEMMENS-VERLOOY (7#05/A4 - quot . 106,), Singh Jasvir (7#34/D7 - quot . 90,), BRANDT Geert (7#09/A8 - quot . 120,), Sutane Shriram (7#23/C5 - quot . 100,), SAEYS Christophe (7#31/D4 - quot . 128,), PEETERS Lutgarde (7#29/D2 - quot . 127,), DE WOLF-VERLOES (7#46/F2 - quot . 101,), GEENS-FREDERIX (7#86/K6 - quot . 104, 7#06/A5 - quot . 107, 7#04/A3 - quot . 105,), VAN ROY-RONSMANS (7#26/C8 - quot . 90,), De Araujo Pedroso Rebecca (7#79/J5 - quot . 97,), VLIEGHE (7#67/H7 - quot . 90,), VAN DEUN-HOFMANS (7#53/G1 - quot . 118,), JANSSEN-DIELS (7#82/K2 - quot . 101,), DE KEERSMAEKER (7#32/D5 - quot . 129,), LAGROU-VERHAEGHE (7#70/I3 - quot . 95, 7#70/PAR13 - quot . 24, 7#83/K3 - quot . 102,), Lambrechts Iben (7#17/B8 - quot . 150,), Bevens Koen (7#13/PAR5 - quot . 24,), JACQMAIN (7#89/PAR16 - quot . 24,), VAN DEN BROECK STEFAAN (7#69/I2 - quot . 94, 7#77/J3 - quot . 95,), CODE COMPETENCE (7#49/F5 - quot . 104,), Vanryckeghem Andres (7#16/B7 - quot . 75,), WOUTERS jean pierre (7#63/H3 - quot . 124,), DE RIDDER RAYMOND (7#84/K4 - quot . 103,), JI WENHUI (7#42/E7 - quot . 90, 7#42/PAR7 - quot . 24,), CUPPERS-PEETERS (7#55/G3 - quot . 119,), DE BRUYN (7#15/B6 - quot . 101,), HASPESLAGH-VERHEYLESonne (7#60/H0 - quot . 59, 7#52/G0 - quot . 59, 7#10/B0 - quot . 99, 7#27/D0 - quot . 275, 7#01/A0 - quot . 160, 7#18/C0 - quot . 237, 7#44/F0 - quot . 108,), STRUYE DE SWIELANDE (7#64/H4 - quot . 125,), Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,), HUBERT HELLRAETH CONSULTING (7#88/PAR12 - quot . 24, 7#57/G5 - quot . 121,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

Beslissing afgekeurd met 98,18% van de stemmen (met volstreekte 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.

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

Stemden 'voor' met 5.377 / 5.682 stemmen;

Stemden 'tegen' met 305 / 5.682 stemmen;

CCE INVEST (7#02/AB1 - quot . 201, 7#50/F6 - quot . 104,)

Hebben zich 'onthouden' met 24 / 5.706;

Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,)

Beslissing goedgekeurd met 94,63% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,01 Kwijting en aanstelling Raad van Mede-eigendom

De raad van mede-eigendom krijgt kwijting

Dhr. De Wolf doet een oproep naar nieuwe leden / bewoners om raad van Mede-eigendom te vervoegen. Dhr. Singh stelt zich kandidaat.

Volgende eigenaars worden benoemd dhrn. De Wolf, De Poorter (Code Competence), De Keersmaeker, Singh en mevr. Haspeslagh.

Stemden 'voor' met 5.682 / 5.682 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.682 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 24 / 5.706;

Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Kwijting en aanstelling rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris krijgt kwijting en mevr. Nuelant en/of de raad van mede-eigendom wordt (her)benoemd.

Stemden 'voor' met 5.682 / 5.682 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.682 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 24 / 5.706;

Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Uit te voeren werken: Vernieuwing inkomdeur

Voorstel installatie nieuwe stalen inkomdeur

De afgelopen tijd is de firma Heembek de inkomdeur verschillende keren moeten komen herstellen. Deze herstellingen zijn een pleister op een houten been. Er is slijtage aan de deuren. De deuren zijn heel zwaar en krijgen veel te verduren. Het veiligheidsbeslag en grondstelsel zou moeten vervangen of gereviseerd worden, de deuren dienen verstevigd te worden. Voorstel installatie nieuwe inkomdeur.

Offerte interfacilities voor aluminiumdeur € 7.576,88

Offerte Taki voor stalendeur €17.012,59

Offerte Dourte nog niet ontvangen

De syndicus raadt af om een aluminium deur te installeren. Een Stalen deur is veel steviger. Verder moet er veiligheidsglas voorzien worden om vandalisme tegen te gaan. De raad van Mede-Eigenaars krijgt een mandaat om de werken toe te wijzen voor een maximum tot € 20.000.

De raad van Mede-Eigenaars krijgt een mandaat voor € 30.000 om de werken toe te wijzen voor de vernieuwing van de garagedeur door een snel sluitpoort.

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Uit te voeren werken: Installatie nieuw bellenbord - Intercom

Installatie van nieuw bellenbord - intercom
 Offerte beschikbaar op het webportaal.

De videoparlofonie werkt niet. De enige mogelijkheid om het gebouw te betreden is via het badgesysteem. Ingeval van noot (vb. voor ambulance, brandweer of politie) is er geen mogelijkheid om de deur vanuit het appartement te openen. Om hieraan te verhelpen werd een voorstel uitgewerkt om het bellenbord aan de inkomdeur en in de inkomhal te vervangen.

Offerte op basis van bestaande bekabeling :

Offerte Dourte : €11.147,09 + Kost binnenpost (€73,00 à€371 per post)

Offerte Parlofoonservice : € 9.628,00 + Kost binnenpost (€113,00 à €476 per post)

Mogelijk bijkomende kosten voor herbekabeling

Offerte op basis van draadloze installatie : Via GSM video intercom

Offerte Dourte : € 13.375

Bijkomend maandelijks abonnement € 112 / maand : € 1.344

De vergadering beslist om voor de vervanging Parlofonie te op basis van een bestaande bekabeling door Dourte. De vervanging van de binnenpost is privaatief

Stemden 'voor' met 5.581 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 125 / 5.706 stemmen;

EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

Beslissing goedgekeurd met 97,81% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,03 Uit te voeren werken: Installatie camera systeem

Bespreking en goedkeuring offertes voor de installatie van een camerasysteem.
 Offerte beschikbaar op het webportaal.

Momenteel hangen er dummy camera's hangen in de inkomhal van het gebouw. Gezien de dakloze en drugsproblematiek en de grote vorm van vandalisme binnen en rondom het gebouw zou het nuttig zijn om een werkend camerasysteem te laten installeren.

Voorstel voor installatie nieuwe cameras en recorder van ENEO (Europese fabrikant)

De camera's moeten vakkundig op strategische plaatsen hangen en zullen focussen op de inkomhal, de gang naar de lift en trap, het afvallokaal en de garage.

De opname gebeurt lokaal op de recorder welke geïnstalleerd word in elektriciteits lokaal, opnames zijn ook raadpleegbaar via internet.

Het systeem zal voldoen aan de huidige privacy en camera wetgeving.

Cameras zullen enkel gebruikt worden bij overlast om daders en medeplichtige bewoners te identificeren. De aanwezige eigenaars stellen voor om de installatie van een nieuw camerasysteem goed te keuren.

Prijs voor 6 camera's :€ 8.567,32

Stemden 'voor' met 4.381 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.325 / 5.706 stemmen;

HAWIAN (7#45/F1 - quot . 100,), EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,), DE RIDDER RAYMOND (7#84/K4 - quot . 103,),

HASPESLAGH-VERHEYLESonne (7#60/H0 - quot . 59, 7#52/G0 - quot . 59, 7#10/B0 - quot . 99, 7#27/D0 - quot . 275, 7#01/A0 - quot . 160, 7#18/C0 - quot . 237, 7#44/F0 - quot . 108,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

Beslissing goedgekeurd met 76,78% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,04 Uit te voeren werken: Brandcentrale

Vernieuwing bedieningsborden inkomhal
Offerte beschikbaar op het webportaal.

Het herhaal en bedieningsbord van de brandcentrale in de inkomhal op de gelijkvloers is stuk. Via dit herhaalbord kan men de brandcentrale bedienen zonder dat men naar de kelder moet. Aan G.E.M. Security werd gevraagd een offerte te bezorgen om de benodigde onderdelen die te vervangen moeten worden te herstellen.
Prijs €2405,48

Oproep naar de eigenaars / bewoners voor kandidaten voor de bediening van de brandcentrale in geval van nood.

Stemden 'voor' met 5.581 / 5.706 stemmen;
Stemden 'tegen' met 125 / 5.706 stemmen;
EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,)
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

Beslissing goedgekeurd met 97,81% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,05 Evaluatie werking badgesysteem

Problemen met de huidige toegangscontrole
Voorstelling nieuwe toegangscontrole
Offerte beschikbaar op het webportaal.

Sinds geruime tijd zijn er problemen met het badgesysteem dewelke niet, of traag opgelost raken. De installateur probeerde diverse herstellingen en aanpassingen. De oorzaak van het probleem zou in de eerste plaats veroorzaakt worden door een onstabiele elektriciteitsvoorziening (stroomfluctuatie). Verder was er gezien de huidige problematiek van daklozen in het gebouw ook vandalisme aan het systeem. De badgereader aan de garage werd gevandaliseerd.

Voorstel installatie nieuw toegangssysteem (CDVI)
Toegang blijft via badges. plaatsing 3 badgelezers (inkomdeur en sas deur + garage) Elektrische cilinder voor elektriciteit en waslokaal lokaal, trap en lifthal deuren.
Kostprijs € 9.000

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 132.000,-
Rekeninghoudend met verhoogde energiekost en veiligheidsmaatregelen.
Voorlopig wordt er gestart met dagelijkse veiligheidsrondes. De RVME evalueert de noodzakelijkheid en frequentie.

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Bijzondere begroting in functie van de goedgekeurde werken. (vernieuwing inkomdeur , garagepoort, installatie parlofonie, installatie camerasysteem, vernieuwing herhaalbord brandcentrale en toegangssysteem)

€ 85.000 waarvan € 25.000 mag afgenomen worden van de wettelijke reserve.

Stemden 'voor' met 5.706 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.706 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

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.

€ 6.500,- voor de opbouw van de wettelijke reserve. Dit bedrag wordt per direct opgevraagd.

Stemden 'voor' met 5.581 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 125 / 5.706 stemmen;

EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.706;

Beslissing goedgekeurd met 97,81% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01 Laadpunten elektrische wagens

Elektrische laadpunten in de garage. Toelichting bij juridische en technische uitdagingen en toekomstvisie.

Ten gevolge het onduidelijke wettelijke kader, de regels aangaande brandveiligheid en milieunormen kan voorlopig geen toelating gegeven worden voor het plaatsen van een ondergronds oplaadpunt voor auto's.

De syndicus doet momenteel onderzoek naar diverse mogelijke partners om een intelligent en reglementair systeem te laten plaatsen via de VME.

Tegen volgend jaar zal de syndicus met een uitgewerkt voorstel komen.

8,01 Varia

Zonnepanelen:

De syndicus zal onderzoek uitvoeren voor de installatie van zonnepanelen

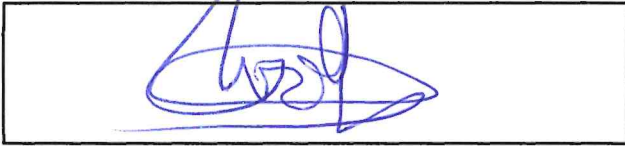
Poets gemene delen:

De poets van de gemene delen laat soms de wensen over. De syndicus zal de poetsploeg hierover aanspreken

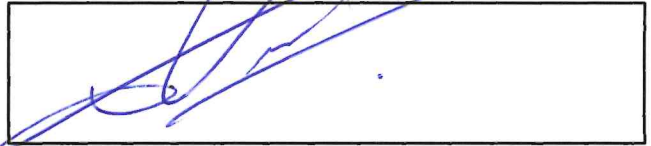
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u00.

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.

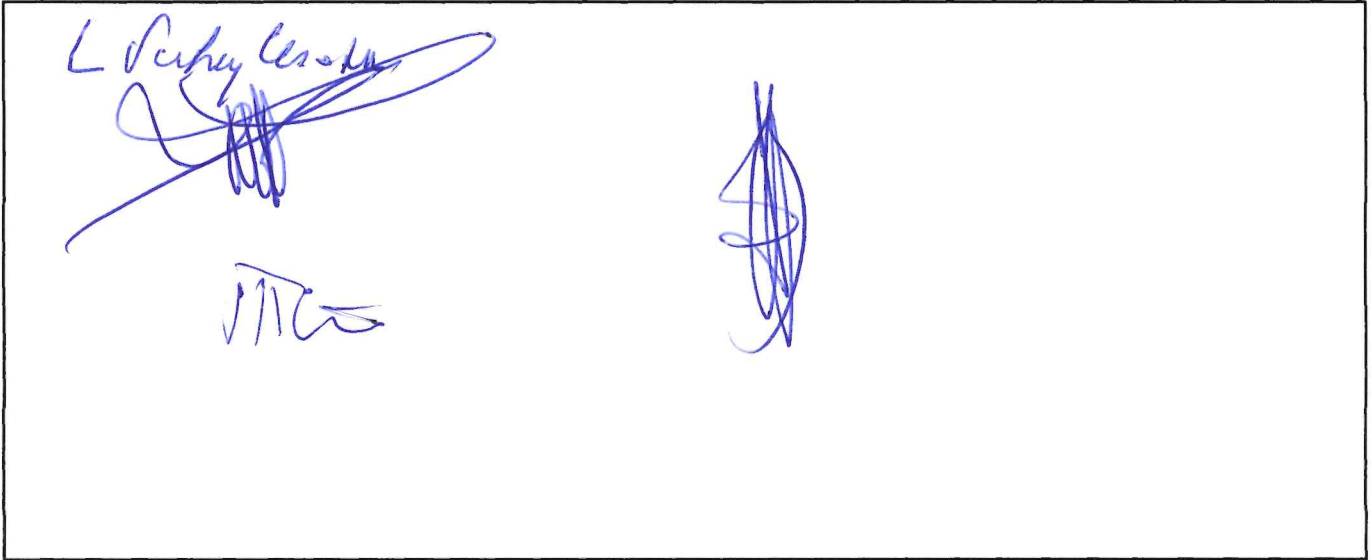
Handtekening van de voorzitter:



**Voor de syndicus en de secretaris:
Pieter Pauwels**



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



L' Association co-propriétaires

ACP 0007 - Botanique

Kruidtuinlaan 3-4, 1000 Brussel

0888.716.176

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU

MERCREDI 12 OCTOBRE 2022 A 18:00

l'Assemblée se réunit à NH Kleetlaan , De Kleetlaan, 14 te 1831 Diegem.

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

1,01 Désignation du président

Mr. De Wolf

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

1,02 Désignation du secrétaire

Verimass beheer

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

1,03 Désignation du scrutateur

Verimass beheer

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

2,01 Approbation des comptes

Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/03/2022

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée de toutes les factures divisées par compte du grand livre, un relevé individuel, un relevé des actifs de fin d'année, un tableau comparatif des deux dernières années et un budget.

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées.

Les dépenses 20-21 se sont élevées à € 94.079,88

Les dépenses 21-22 se sont élevées à € € 102.024,81

La réserve au 31/03/2022 s'élève à € 21836,67

Les comptes et le bilan sont approuvés.

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

3,01 Décharge du syndic

L'assemblée ne donne pas décharge à Verimass beheer.

'Pour' 104 / 5.706,00;

'Contre' 5.602 / 5.706;

Beyers Koen (7#22/C4 - quot . 99,), VUYLSTEKE-SEURYNCK (7#40/E5 - quot . 124,), HAWIAN (7#45/F1 - quot . 100,), EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,), Villalta Paulina (7#37/E2 - quot . 122,), JOLY-HOUBEN (7#24/PAR11 - quot . 24, 7#24/C6 - quot . 101,), GESTIFAR (7#66/H6 - quot . 127,), Seitosmanov Timur (7#62/H2 - quot . 123,), CCE INVEST (7#02/AB1 - quot . 201, 7#50/F6 - quot . 104,), LEMMENS-VERLOOY (7#05/A4 - quot . 106,), Singh Jasvir (7#34/D7 - quot . 90,), BRANDT Geert (7#09/A8 - quot . 120,), Sutane Shriram (7#23/C5 - quot . 100,), SAEYS Christophe (7#31/D4 - quot . 128,), PEETERS Lutgarde (7#29/D2 - quot . 127,), DE WOLF-VERLOES (7#46/F2 - quot . 101,), GEENS-FREDERIX (7#86/K6 - quot . 104, 7#06/A5 - quot . 107, 7#04/A3 - quot . 105,), VAN ROY-RONSMANS (7#26/C8 - quot . 90,), De Araujo Pedroso Rebecca (7#79/J5 - quot . 97,), VLIEGHE (7#67/H7 - quot . 90,), VAN DEUN-HOFMANS (7#53/G1 - quot . 118,), JANSSEN-DIELS (7#82/K2 - quot . 101,), DE KEERSMAEKER (7#32/D5 - quot . 129,), LAGROU-VERHAEGHE (7#70/I3 - quot . 95, 7#70/PAR13 - quot . 24, 7#83/K3 - quot . 102,), Lambrechts Iben (7#17/B8 - quot . 150,), Beyers Koen (7#13/PAR5 - quot . 24,), JACQMAIN (7#89/PAR16 - quot . 24,), VAN DEN BROECK STEFAAN (7#69/I2 - quot . 94, 7#77/J3 - quot . 95,), CODE COMPETENCE (7#49/F5 - quot . 104,), Vanryckeghem Andres (7#16/B7 - quot . 75,), WOUTERS jean pierre (7#63/H3 - quot . 124,), DE RIDDER RAYMOND (7#84/K4 - quot . 103,), JI WENHUI (7#42/E7 - quot . 90, 7#42/PAR7 - quot . 24,), CUPPERS-PEETERS (7#55/G3 - quot . 119,), DE BRUYN (7#15/B6 - quot . 101,), HASPESLAGH-VERHEYLESonne (7#60/H0 - quot . 59, 7#52/G0 - quot . 59, 7#10/B0 - quot . 99, 7#27/D0 - quot . 275, 7#01/A0 - quot . 160, 7#18/C0 - quot . 237, 7#44/F0 - quot . 108,), STRUYE DE SWIELANDE (7#64/H4 - quot . 125,), Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,), HUBERT HELLAETH CONSULTING (7#88/PAR12 - quot . 24, 7#57/G5 - quot . 121,)

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision désapprouvée avec 98,18% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

3,02 Désignation du syndic

Le contrat du syndic a été mis à jour, conformément au nouveau Code civil et à la nouvelle structure interne.

Modalités et conditions disponibles sur le site web de l'immeuble sous la rubrique "Contrats".

Le bureau de syndic Verimass beheer BV, BCE no 0755.690.871, dont le siège social est situé Louis Melsensstraat 8 boîte 0001 à 3000 Leuven, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé avec le numéro IPI 800049 et avec le numéro BCE 763.362.284 est désigné comme syndic.

Le président est mandaté pour signer le contrat de syndic mis à jour, conformément au nouveau Code civil et aux prix ajustés, ainsi que le contrat actualisé du GDPR.

Le logiciel de gestion et le portail web sera facturés directement par le fournisseur à l'ACP

'Pour' 5.377 / 5.682,00;

'Contre' 305 / 5.682;

CCE INVEST (7#02/AB1 - quot . 201, 7#50/F6 - quot . 104,)

'Abstention' 24 / 5.706;

Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,)

Décision approuvée avec 94,63% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

4,01 Décharge et désignation des membres du conseil de copropriété

Le conseil de la copropriété obtient la décharge

M. De Wolf lance un appel aux nouveaux membres/résidents pour rejoindre le conseil de copropriété. M. Singh se présente comme candidat.

Les prochains propriétaires sont nommés M. De Wolf, M. De Poorter (code de compétence), M. De Keersmaecker, M. Singh et Mme Haspesslagh.

'Pour' 5.682 / 5.682,00;

'Contre' 0 / 5.682;

'Abstention' 24 / 5.706;

Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,)

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

4,02 Décharge et désignation du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a reçu la décharge et Mme Nuelant et/ou le conseil de la copropriété ont été (re)nommés.

'Pour' 5.682 / 5.682,00;

'Contre' 0 / 5.682;

'Abstention' 24 / 5.706;

Simaey Bart (7#16/PAR10 - quot . 24,)

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

5,01 Travaux à réaliser : Remplacement de la porte d'entrée

Proposition d'installation d'une nouvelle porte d'entrée.

Récemment, l'entreprise Heembeek a dû venir réparer la porte d'entrée à plusieurs reprises. Les portes présentent des traces d'usure. Les portes sont très lourdes et doivent endurer beaucoup de choses. Le matériel de sécurité et le système au sol doivent être remplacés ou révisés, les portes doivent être renforcées. Proposition d'installation d'une nouvelle porte d'entrée.

Devis interfacilities pour une porte alu € 7.576,88

Devis Taki pour une porte acier €17.012,59

Devis Dourte pas encore reçu

Le syndic déconseille l'installation d'une porte en aluminium. Une porte en acier est beaucoup plus solide. En outre, des vitres anti-effraction doivent être prévues pour prévenir le vandalisme. Le Conseil des copropriétaires est mandaté pour attribuer des travaux pour un montant maximum de 20 000 €.

Le conseil des copropriétaires se verra confier un mandat de 30 000 € pour affecter les travaux au renouvellement de la porte de garage par un portail à fermeture rapide.

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

5,02 Travaux à exécuter: Panneau Sonnettes

Installation d'un panneau sonnette

Le videophone ne fonctionne pas. La seule façon de d'entrer dans le bâtiment est de passer par le système de badges. en cas d'urgence (par exemple ambulance, pompiers ou la police), un résident n'a pas la possibilité d'ouvrir la porte. Pour Y remédier , une proposition a été faite de remplacer la sonnerie de la porte.

Devis sur base du câblage existant:

Devis Dourte : €11.147,09 + coût poste d'intérieur (€73,00 à €371 per post)

Devis Parlofoonservice : € 9.628,00 + coût poste d'intérieur (€113,00 à €476 per post)

Frais supplémentaires pour recâblage

Devis sur base pour l'installation sans fil: par GSM video intercom

Devis Dourte : € 13.375

Contrat d'abonnement mensuel supplémentaire € 112 / mois : € 1.344

La réunion a décidé d'utiliser le câblage existant de Dourte pour le remplacement de Parlofonie. Le remplacement de la station intérieure est privé mais devrait avoir la vidéotéléphonie au minimum.

'Pour' 5.581 / 5.706,00;

'Contre' 125 / 5.706;

EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,)

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 97,81% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

5,03 Travaux à exécuter: installation système caméra

Discussion et approbation des devis pour l'installation d'un système de caméras.

Actuellement il y a des caméras factices dans le bâtiment. Compte tenu des problèmes de sans-abri et de drogue et du niveau élevé de vandalisme à l'intérieur et autour du bâtiment, il serait utile d'installer un système de caméras.

Proposition d'installation de nouvelles caméras et d'un enregistreur d'ENEO (fabricant européen) Les caméras doivent être accrochées de manière experte à des endroits stratégiques et se concentreront sur le hall d'entrée, le couloir vers l'ascenseur et les escaliers, la salle des déchets et le garage.

Le système sera conforme à la législation actuelle en matière de confidentialité et de caméras. Les caméras ne seront utilisées qu'en cas de nuisance pour identifier les délinquants et les complices.

L'investissement proposé est une nécessité absolue pour la sécurité de tous les résidents !

Les propriétaires présents proposent d'approuver l'installation d'un nouveau système de caméras.

Prix pour 6 camera's :€ 8.567,32

'Pour' 4.381 / 5.706,00;

'Contre' 1.325 / 5.706;

HAWIAN (7#45/F1 - quot . 100,), EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,), DE RIDDER RAYMOND (7#84/K4 - quot . 103,), HASPESLAGH-VERHEYLESÓNNE (7#60/H0 - quot . 59, 7#52/G0 - quot . 59, 7#10/B0 - quot . 99, 7#27/D0 - quot . 275, 7#01/A0 - quot . 160, 7#18/C0 - quot . 237, 7#44/F0 - quot . 108,)
'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvée avec 76,78% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

5,04 Travaux à exécuter: Station de contrôle d'incendie

Remplacement du tableau de contrôle dans le hall d'entrée et cave.

Le tableau de répétition et de contrôle du centre de contrôle d'incendie dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée est cassé. Grâce à ce tableau répétitif, on peut faire fonctionner le centre de contrôle des incendies sans avoir à se rendre au sous-sol. On a demandé à G.E.M. Security de fournir un devis pour réparer les pièces nécessaires à remplacer.

Prix €2405.48

Appel aux propriétaires/occupants pour que les candidats fassent fonctionner le centre de contrôle des incendies en cas d'urgence.

'Pour' 5.581 / 5.706,00;

'Contre' 125 / 5.706;

EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,)

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvée avec 97,81% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

5,05 Évaluation du système de badge

Problèmes liés au contrôle d'accès actuel

Présentation du nouveau contrôle d'accès

Depuis quelque temps, le système de badges pose des problèmes qui ne peuvent être résolus, ou qui sont résolus lentement. L'installateur a essayé diverses réparations et ajustements. La cause du problème serait, en premier lieu, une alimentation électrique instable (fluctuation de puissance). En outre, étant donné le problème actuel des sans-abri dans le bâtiment, le système a également été victime de vandalisme. Le lecteur de badges du garage a été vandalisé.

Proposition d'installation d'un nouveau système d'accès (CDVI)

L'accès reste par badges. Installation de 3 lecteurs de badges (porte d'entrée et porte sas + garage) Cylindre électrique pour salle d'électricité et portes d'escalier et de hall d'ascenseur.

Coût : 8 567,32 euros

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

6,01 Approbation du budget ordinaire

€ 132.000,-

En tenant compte de l'augmentation des coûts énergétiques et des mesures de sécurité.

Pour l'instant, des rondes de sécurité quotidiennes seront mises en place. Le ACP évaluera la nécessité et la fréquence.

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

6,02 Approbation du budget extraordinaire

Budget extra ordinaire en fonction des travaux approuvés

Budget extraordinaire en fonction des travaux approuvés. (renouvellement de la porte d'entrée, installation d'un interphone, installation d'un système de caméras, renouvellement du panneau de contrôle d'incendie et du système d'accès)

85 000 € dont 25 000 € peuvent être prélevés sur la réserve légale.

'Pour' 5.706 / 5.706,00;

'Contre' 0 / 5.706;

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

6,03 Constitution de la réserve légale

Détermination et approbation du montant pour la constitution de la réserve légale.

€ 6.500,- pour la constitution de la réserve légale. Ce montant sera demandé immédiatement

'Pour' 5.581 / 5.706,00;

'Contre' 125 / 5.706;

EXCELTIS BVBA (7#41/E6 - quot . 125,)

'Abstention' 0 / 5.706;

Décision approuvé avec 97,81% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

7,01 Bornes de recharge pour voitures électriques

Bornes de recharge électrique dans le garage. Explication des défis juridiques et techniques et de la vision future.

En raison du manque de clarté du cadre juridique, des règles relatives à la sécurité incendie et des normes environnementales, l'autorisation d'installer une borne de recharge souterraine pour les voitures ne peut être accordée pour le moment.

Le syndic étudie actuellement différents partenaires possibles pour faire installer un système intelligent et régulé via l'ACP.

8,01 Divers

Panneaux solaires :

Le mandataire effectuera des recherches pour l'installation de panneaux solaires.

Nettoyer les parties communes :

Le nettoyage des parties communes laisse parfois à désirer. Le gestionnaire immobilier en parlera à l'équipe de nettoyage.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 22u00.

Le président et/ou co-proprétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-proprétaires pour leur participation et leur confiance en Verimass.

Signature du Président:

Le syndic et le secrétaire:

Pieter Pauwels

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires: