

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 - (niet meer gebruiken aub), De Kleetlaan, 14 te 1831 Diegem.

<u>Aanwezig</u>		
<b>Kavels</b>	<b>Naam stemhoudende eigenaar</b>	<b>Quotiteiten</b>
7#A8	Dhr. BRANDT Geert	120
7#C4	Dhr. Bevers Koen	99
7#C5	Sutane Shriram	100
7#C8	VAN ROY-RONSMANS	90
7#D0, 7#F0, 7#H0, 7#C0, 7#G0, 7#B0, 7#A0	HASPESLAGH-VERHEYLESONNE	997
7#D5	DE KEERSMAEKER	129
7#D7	Dhr. Singh Jasvir	90
7#E2	Villalta Paulina	122
7#F2	DE WOLF-VERLOES	101
7#F5	CODE COMPETENCE	104
7#F6, 7#AB1	CCE INVEST	305
7#G3	Cuppers Ludo en Gisele	119
7#G5, 7#PAR12	HUBERT HELLRAETH CONSULTING	145
7#H2	Seitosmanov Timur	123
7#K6, 7#A5, 7#A3	GEENS-FREDERIX	316
7#PAR10	Simaey Bart	24
7#PAR11, 7#C6	Dhr. & Mevr. JOLY-HOUBEN	125
7#PAR5	Bevers Koen	24
Totaal aanwezig		3133

Vertegenwoordigd

7#A2	Dhr. TOPCHYYSKI Simeon	104
7#A4	LEMMENS-VERLOOY	106
7#B6	DE BRUYN	101
7#B7	Dhr. Vanryckeghem Andres	75
7#B8	Dhr. Lambrechts Iben	150
7#D2	Mevr. PEETERS Lutgarde	127
7#D4	Dhr. SAEYS Christophe	128
7#E5	VUYLSTEKE-SEURYNCK	124
7#E6	EXCELTIS BVBA	125
7#F1	HAWIAN	100
7#G1	VAN DEUN-HOFMANS	118
7#H3	Dhr. WOUTERS jean pierre	124
7#H4	STRUYE DE SWIELANDE	125
7#H6	GESTIFAR	127
7#H7	VLIEGHE	90
7#I2, 7#J3	VAN DEN BROECK STEFAAN	189
7#I3, 7#K3,	LAGROU-VERHAEGHE	221
7#PAR13		
7#J5	De Araujo Pedroso Rebecca	97
7#K2	JANSSEN-DIELS	101
7#K4	DE RIDDER RAYMOND	103
7#PAR16	JACQMAIN	24
7#PAR7, 7#E7	JI WENHUI	114
Totaal vertegenwoordigd		2573

**Totaal der stemmen die beslissen****5706****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 volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3,01 Kwijting syndicus

De vergadering geeft geen kwijting aan Verimass beheer.

Stemden 'voor' met 104 / 5.706 stemmen;

Stemden 'tegen' met 5.602 / 5.706 stemmen;

Bevers Koen (7#C4 - quot . 99, ), VUYLSTEKE-SEURYNCK (7#E5 - quot . 124, ), HAWIAN (7#F1 - quot . 100, ), EXCELTIS BVBA (7#E6 - quot . 125, ), Villalta Paulina (7#E2 - quot . 122, ), JOLY-HOUBEN (7#PAR11 - quot . 24, 7#C6 - quot . 101, ), GESTIFAR (7#H6 - quot . 127, ), Seitosmanov Timur (7#H2 - quot . 123, ), CCE INVEST (7#F6 - quot . 104, 7#AB1 - quot . 201, ), LEMMENS-VERLOOY (7#A4 - quot . 106, ), Singh Jasvir (7#D7 - quot . 90, ), BRANDT Geert (7#A8 - quot . 120, ), Sutane Shriram (7#C5 - quot . 100, ), SAEYS Christophe (7#D4 - quot . 128, ), PEETERS Lutgarde (7#D2 - quot . 127, ), DE WOLF-VERLOES (7#F2 - quot . 101, ), GEENS-FREDERIX (7#K6 - quot . 104, 7#A5 - quot . 107, 7#A3 - quot . 105, ), VAN ROY-RONSMANS (7#C8 - quot . 90, ), De Araujo Pedroso Rebecca (7#J5 - quot . 97, ), VLIEGHE (7#H7 - quot . 90, ), VAN DEUN-HOFMANS (7#G1 - quot . 118, ), JANSSEN-DIELS (7#K2 - quot . 101, ), DE KEERSMAEKER (7#D5 - quot . 129, ), LAGROU-VERHAEGHE (7#I3 - quot . 95, 7#K3 - quot . 102, 7#PAR13 - quot . 24, ), Lambrechts Iben (7#B8 - quot . 150, ), Bevers Koen (7#PAR5 - quot . 24, ), JACQMAIN (7#PAR16 - quot . 24, ), VAN DEN BROECK STEFAAN (7#I2 - quot . 94, 7#J3 - quot . 95, ), CODE COMPETENCE (7#F5 - quot . 104, ), Vanryckeghem Andres (7#B7 - quot . 75, ), WOUTERS jean pierre (7#H3 - quot . 124, ), DE RIDDER RAYMOND (7#K4 - quot . 103, ), JI WENHUI (7#PAR7 - quot . 24, 7#E7 - quot . 90, ), Cuppers Ludo en Gisele (7#G3 - quot . 119, ), DE BRUYN (7#B6 - quot . 101, ), HASPELAGH-VERHEYLESonne (7#D0 - quot . 275, 7#F0 - quot . 108, 7#H0 - quot . 59, 7#C0 - quot . 237, 7#G0 - quot . 59, 7#B0 - quot . 99, 7#A0 - quot . 160, ), STRUYE DE SWIELANDE (7#H4 - quot . 125, ), Simaey Bart (7#PAR10 - quot . 24, ), HUBERT HELLRAETH CONSULTING (7#G5 - quot . 121, 7#PAR12 - quot . 24, )

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#F6 - quot . 104, 7#AB1 - quot . 201, )

Hebben zich 'onthouden' met 24 / 5.706;

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

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte 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#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 Heembeek 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 inbraakwerend glas 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 nood ( 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 maar dient minimaal videophonie te hebben

Stemden 'voor' met 5.581 / 5.706 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 125 / 5.706 stemmen;  
 EXCELTIS BVBA (7#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#F1 - quot . 100, ), EXCELTIS BVBA (7#E6 - quot . 125, ), DE RIDDER RAYMOND (7#K4 - quot . 103, ),  
 HASPELAGH-VERHEYLESONNE (7#D0 - quot . 275, 7#F0 - quot . 108, 7#H0 - quot . 59, 7#C0 - quot . 237, 7#G0 - quot . 59,  
 7#B0 - quot . 99, 7#A0 - quot . 160, )  
 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#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 volstrekte 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#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 22u00.

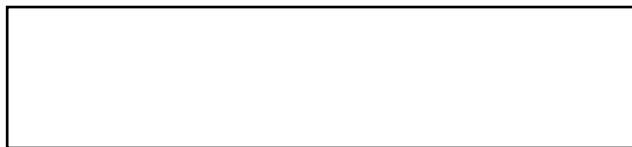
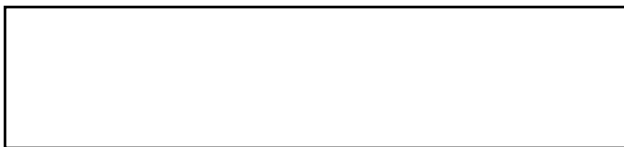
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Verimass.



**Handtekening van de voorzitter:**

**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Sven Olbrechts**



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

