

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0060 - Manhattan View

Emile Jacqumainlaan 142, 1000 Brussel

0829.375.932

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSdag 29 OKTOBER 2024 OM 12:00**

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

Aanwezig

Kavels	Naam stembhoudende eigenaar	Quotiteiten
1.10	ROGER - REQUETTE	65
1.12	Mevrouw DELHALLE Françoise	106
1.13, 6.7	Dhr. VANDERSTRAETEN Gert	199
1.14	Hellemans Manuel	80
1.2	SUD-SOOD	131
1.6	DE VOOGHT LILIANE (Cons. Ruëlle)	78
1.8	ACACIAS	60
2.10	ACHTEN KRISTIAAN	117
2.11	Claeys Franciska	82
2.2	KAERTS - SEVERYNS	132
2.3	HADDADI Lamya	132
2.5	MAPIVAN	106
2.7, PAR103, 8.7	IMMO DORES	192
2.8	ISD SERVICES	63
2.9	ABDELGAWAD Amr	135
3.1	THINK 4 U	123
3.11	DENYS - HOOGSTOEL	83
3.2	Nehmeh Mouhammad	132
3.3	Dhr. Dries Marc	118
3.4, PAR211, BER10	DEFEVIMONT - LIENARDY	112
3.7	Delattre Lindsay	66
3.8	Ginosyan Eduard	66
3.9, 3.10	BAKWI	253
4.10	S'JONGERS - KICELEVA	65
4.11, 4.8	SOC CIVILE IMMOB EMERGENCE M LOUIS-MARIE DJAMBOU	119
4.13	DINGEN	83
4.14	MORIAUX - MENTENS	80
4.2, PAR218, BER3, PAR219	Dhr. NIJS Benjamin	131
4.3	D HOLLANDER-MERTENS JOHAN & HILDE	96
4.4, 1.5	VANDECAPPELLE	122
4.5	VERBELEN-BEYERBERGEN	84
4.6	BEIJERBERGEN VAN HENEGOUWEN	84
4.7	STRAGIER	77
4.9	VERHEYDEN	65
5.1	LAUWERS Christina	116
5.2, PAR112	VERBELEN - VANDEN BOSSCHE	139
5.3	ZEINSTRA Jan	118
5.6	VAN HAUWERMEIREN	118
5.7	CLAVA	66
5.9	NV Dokter Couvreur	128
6.1, PAR203	FLAUTO Thomas	117
6.4, PAR221, 6.5, PAR222, PAR220, 6.3, 5.10	CCE INVEST	503
6.8	DAP VANHEULE BERT	148
7.1, PAR204	Dhr. FLAUTO Beatrice	117
7.3	Bvba Dr. Kersschot Erik	121
7.4, PAR209	VAN BELLE Olivier	130
7.5, PAR210	Van Belle Daniel	150
7.6, BER2	Dhr. & Mevr. VAEREMANS - WILLEMS Luc en Marielle	129
7.7	COLLAS	116
7.8, PAR207	WELLENS	148
8.1	Lynda Luku	107
8.6	El Ftouhi Ayman	126
BER26, 1.7	Lismont Diane	86

BER28, BER43, 0.3, 0.1, BER29, 0.2, BER45, BER31, BER44, BER40, BER30, 0.4, BER41, BER42, KEL4, BER27 GAR4	FORUM ESTATES NV couvreur piet	766 7
GAR5, PAR108, BER8, BER25, PAR111	Dhr. G&V TELEDATA	16
KEL1, BER13, BER32, 8.4, GAR6Z, BER34, 8.2, BER21, PAR102, BER9, BER12, BER20, BER36, GAR3, PAR119, BER39, BER15, PAR120, GAR2, GAR1, BER17, BER4, BER19, PAR201, 8.5, PAR202, KEL3, BER23, KEL2, FIETSH, BER38, PAR116, BER33, BER37, BER24, BER22, 8.3, BER35, BER11, BER18, BER1, PAR117, BER14	JACQMAIN(MV)	628
PAR101, PAR104, 2.6	KERSSCHOT ERIK	145
PAR105, 3.5	OTTE - DE JONGE	111
PAR106, 8.8	DE GELAS - BOON	126
PAR107, 6.2	VANHEULE Bert Joris	155
PAR109, 5.8, BER7	JIN LONG TRADING	165
PAR110, 5.5	DESROUSSEAUX Jean	111
PAR114, GAR6, 1.9	BULDUK ERHAN	72
PAR115, 5.4	ITEX CONSULTING	111
PAR118, BER16, 4.1	MATHIEU - TOURAULT	131
PAR121, 3.6	VAN MEERVENNE	127
PAR122, 2.1	BECOREM	134
PAR206, 6.6	CUYVERS - OPRINS	149
PAR208, 1.1	VANCUTSEM Jasmine	130
PAR212, 1.11	GORIS	67
PAR214, PAR213, 7.2, 1.4, BER5, BER6	NIBACO	208
PAR217, 2.4, PAR216, 4.12	ASTRUM BENELUX	222
Totaal aanwezig		9901

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslist**9901****De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.**

0 Login

Zoom

<https://us06web.zoom.us/j/89893027369?pwd=2GVKruvs8fMiDwVXzFkd3cRwFoUAii.1>

Vergadering-ID: 898 9302 7369

Wachtwoord: 339637

1,01 Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering

Mevrouw Beijerbergen Van Henegouwen wordt door de algemene vergadering aangeduid als voorzitter van de vergadering.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering

De syndicus Verimass, vertegenwoordigd door de mevrouw Bogaert, wordt aangesteld als secretaris voor het opmaken van de notulen.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Goedkeuring van de rekeningen en de balans

Bespreking en goedkeuring van de rekeningen en de balans tot einde boekjaar 31/07/2024

De rekeningen en de balans werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de rekeningcommissaris. De individuele afrekeningen werden voorafgaand aan de algemene vergadering overgemaakt aan elke mede-eigenaar.

De rekeningcommissaris brengt verslag uit aan de algemene vergadering over zijn bevindingen met betrekking tot de controle van de rekeningen en de balans. Op basis van de verslaggeving van de rekeningcommissaris wordt voorgesteld om de rekeningen en de balans goed te keuren.

De uitgaven bedroegen € 159.043,47

De reserve op 31/07/2024 bedraagt € 40459,87

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de rekeningen en de balans goedkeurt.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3,01 Kwijting aan de syndicus Verimass

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus Verimass voor het afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3,02 Toelichting en beslissing verlenging mandaat syndicus Verimass

Voorafgaand aan deze vergadering kan u de nieuwe syndicusovereenkomst met de bijhorende tarieflijst raadplegen op het onlineplatform Dobby bij het tabblad "Offertes".

Voorafgaand aan deze vergadering werd aan de mede-eigenaars inzage verleend in de nieuwe syndicusovereenkomst en de bijhorende tarieflijst voor aanvullende prestaties via het onlineplatform Dobby.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus Verimass beheer BV, KBO nr 0755.690.871, met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Louis Melsensstraat 8, vertegenwoordigd door Parte Expert BV, erkend vastgoedmakelaar met BIV-nummer 800049, KBO nummer 763.362.284.

De syndicusovereenkomst wordt verlengd voor een periode van 1 jaar.

De voorzitter van de algemene vergadering wordt door de algemene vergadering gemandateerd voor het ondertekenen van de nieuwe syndicusovereenkomst.

De ondertekende syndicusovereenkomst is weldra consulteerbaar via het onlineplatform Dobby.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,01 Jaarlijks verslag + kwijting aan de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom brengt verslag uit aan de algemene vergadering over zijn werkzaamheden en bevindingen van het afgelopen jaar.

De algemene vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Verkiezing van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minimaal twintig kavels, m.u.v. de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de algemene vergadering (AV) verplicht een raad van mede-eigendom opgericht. De AV beslist bij volstreekte meerderheid

over de benoeming van de leden van de RvME. Het mandaat van de leden van de RvME loopt te einde aan de eerstvolgende statutaire AV.

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om deel uit te maken van de raad van mede-eigendom voor het lopende werkjaar:

- Mevr. Beijerbergen Van Henegouwen Marleen
- Dhr. Kaerts Judo
- Dhr. Cloet Nicolas (Nibaco)
- Mevr. Delhalle Françoise
- Mevr. Delattre Lindsay
- Dhr. Van Meervenne Eric
- Dhr. Verbelen Luc

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de bovengenoemde kandidaten.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,03 Toelichting en beslissing bevoegdheidsmandaat voor de leden van de raad van mede-eigendom en de syndicus - onderhoudscontracten

De algemene vergadering beslist met de benodigde gekwalificeerde meerderheid dat de leden van de raad van mede-eigendom samen met de syndicus beschikken over een beslissingsmandaat om de onderhoudscontracten doorheen het jaar te wijzigen, bij te sturen of aan te gaan waar nodig en dit enkel indien dit op een objectieve en aanwijsbare reden kan gestaafd worden (betere prijs, betere algemene of bijzondere voorwaarden, etc.).

Er werden geen opmerkingen geformuleerd over de lopende (onderhouds-)contracten.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,04 Toelichting en beslissing bevoegdheidsmandaat voor de leden van de raad van mede-eigendom - werken in en rondom het gebouw

Het is bekend dat het nemen van snelle beslissingen binnen een VME vaak wordt beperkt. Dit gezien de meeste zaken dienen voorgelegd te worden op een (bijzondere) algemene vergadering. Door een mandaat toe te kennen aan de raad van mede-eigendom zijn zij gemachtigd om zeer snel in te spelen op allerlei beslissingen die een bepaald bedrag niet overstijgen.

Er wordt voorgesteld om de raad van mede-eigendom in samenspraak met de syndicus (= technisch adviserende rol van de syndicus) een beslissingsmandaat te verlenen tot een maximumbedrag van 5.000 euro exclusief BTW per interventie alsook met een maximum te besteden bedrag van 15.000 euro exclusief BTW op jaarbasis.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming waaruit blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het bedrag van 5.000 euro exclusief BTW per interventie alsook met een maximum te besteden bedrag van 15.000 euro exclusief BTW op jaarbasis.

Dit mandaat wordt toegekend aan de raad van mede-eigendom en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Kwijting aan de rekeningcommissaris

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Verkiezing van de rekeningcommissaris

Dhr Kaerts Judo en dhr Cloet Nicolas worden aangesteld als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Uit te voeren werken: Elektriciteit gemeenschappelijke delen

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

De werkzaamheden en/of offertes worden toegelicht.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de werkzaamheden te laten uitvoeren door het bedrijf

OF

De syndicus stelt voor om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

De algemene vergadering besluit de werkzaamheden te financieren met het reservefonds/een extra opvraging.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Uit te voeren werken: Gevelreiniging tot 3 meter hoogte

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

De werkzaamheden en/of offertes worden toegelicht.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de werkzaamheden te laten uitvoeren door het bedrijf

OF

De syndicus stelt voor om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

De algemene vergadering besluit de werkzaamheden te financieren met het reservefonds/een extra opvraging.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Uit te voeren werken: Herstelling aan gevel

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

De werkzaamheden en/of offertes worden toegelicht.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de werkzaamheden te laten uitvoeren door het bedrijf

OF

De syndicus stelt voor om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

De algemene vergadering besluit de werkzaamheden te financieren met het reservefonds/een extra opvraging.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,04 Uit te voeren werken: Herstelling aan gemeenschappelijke deuren en plaatsen van deurstoppen

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

De werkzaamheden en/of offertes worden toegelicht.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de werkzaamheden te laten uitvoeren door het bedrijf

OF

De syndicus stelt voor om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de leden van de raad te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van meerdere en/of bijkomende offertes.

De algemene vergadering besluit de werkzaamheden te financieren met het reservefonds/een extra opvraging.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,05 Onderhoud gebouw door mede-eigenaars

7,01 Goedkeuring gewone begroting

Toelichting en beslissing over het budget voor het lopende boekjaar

Het budgetvoorstel m.b.t. de lopende uitgaven werd samen met de dagorde overgemaakt aan de mede-eigenaars.

Totaalbedrag jaarbudget voor de VME: € ...

Dit bedrag maakt deel uit van het werkkapitaal en wordt opgevraagd over 4 periodes. Het verschil met de reeds opgevraagde voorschotten van dit boekjaar en het nieuwe (hogere) voorschot wordt via een aparte oproep ingehaald.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de begroting voor het lopende boekjaar goedkeurt.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Naar aanleiding van de goedgekeurde werken wordt de bijzondere begroting geschat op € ...

Detail:

- Werken: € ... wordt verdeeld pro rata de aandelen volgens verdeelsleutel "...."

- Werken: € ... wordt verdeeld pro rata de aandelen volgens verdeelsleutel "...."

- Werken: € ... wordt verdeeld pro rata de aandelen volgens verdeelsleutel "...."

Dit bedrag maakt deel uit van het werkkapitaal en wordt opgevraagd in functie van de uitvoering van de werken.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,03 Beslissing opbouw reservefonds

Een reservefonds wordt in een VME aangelegd om grote onverwachte werken/herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote en afzonderlijke opvraging te moeten organiseren. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een statutaire of een bijzondere algemene vergadering. Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars. Volgens de wet op mede-eigendom is het nu wettelijk verplicht om vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen een reservefonds op te richten. Dit fonds bedraagt minstens 5% van de totale gemeenschappelijke lasten van het vorige boekjaar. Er kan evenwel met een 4/5e meerderheid beslist worden om dit reservefonds niet op te bouwen.

Het wettelijk verplichte minimumbedrag dat moet worden gespaard, is € ... (= 5% van € ...).

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering het spaarbedrag van € ... goedkeurt met de vereiste gekwalificeerde meerderheid.

De uitnodiging tot betaling wordt verstuurd aan het begin van (maand + jaar).

Het spaarbedrag dient door de mede-eigenaars rechtstreeks betaald te worden op de spaarrekening van de VME met de gestructureerde mededeling zoals vermeld zal staan op de uitnodiging tot betaling.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,01 Volgende statutaire algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal indien mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden digitaal doorgaan op 28/10/2025 om 12u00.

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 eventuele hernieuwde algemene vergadering veroorzaakt extra administratieve kosten.

Agendapunten voor de volgende statutaire algemene vergadering kunnen medegedeeld worden aan de syndicus tot 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode.

8,02 Varia

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 15u00.

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:

Barbara Bogaert



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

