

De Vereniging van Mede-eigenaars

### VME 0114 - Campus Naamsevest

Naamsevest 80, 3000 Leuven

0786.878.549

#### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 28 MAART 2023 OM 10:00

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

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
[REDACTED]	[REDACTED]	1.153
[REDACTED]	[REDACTED]	1.200
[REDACTED]	[REDACTED]	1.662
Totaal aanwezig		4015

<u>Vertegenwoordigd</u>		
[REDACTED]	[REDACTED]	1046
[REDACTED]	[REDACTED]	1200
[REDACTED]	[REDACTED]	1326
Totaal vertegenwoordigd		3572

<b>Totaal der stemmen die beslisten</b>	<b>7587</b>
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

## 0 Login

Deelnemen aan Zoom-vergadering

<https://us06web.zoom.us/j/84384923132?pwd=bGk1VU9MNjNsVHlzQ09VeHN1TEovQT09>

Vergadering-ID: 843 8492 3132

Wachtwoord: 090958

Of bel vanop uw locatie

+32 2 788 0172 België

+32 2 788 0173 België

Vergadering-ID: 843 8492 3132

Wachtwoord: 090958

## 0,01 Inleiding en welkom

Pieter Pauwels van Verimass Beheer verwelkomt alle eigenaars op de eerste algemene vergadering van campus Naamsevest. Verder geeft hij een kort een toelichting op de wet op mede-eigendom.

Het samenleven in een mede-eigendom verloopt niet altijd van een leien dakje. Het gebeurt wel eens dat er discussie ontstaat tussen de mede-eigenaars met betrekking tot het beheer van de gemeenschappelijke delen.

Om het beheer van deze gemeenschappelijke delen in goede banen te leiden, werd de wet op de gedwongen mede-eigendom ingevoerd. De syndicus beheert enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Één van de taken van de syndicus is de Algemene Vergadering organiseren. Elk jaar moet er een algemene vergadering gehouden met alle eigenaars. Deze algemene vergadering moet binnen de voor opgestelde 15-daagse periode vallen.

Op deze algemene vergadering worden beslissingen genomen in functie van het beheer van de gemeenschappelijke delen. Zo wordt er onder andere beslist over het werkingsbudget en eventuele investeringen.

De financiële rekeningen moeten elk jaar goedgekeurd worden.

Verder is de algemene vergadering een gelegenheid om kennis te maken met de mede eigenaars. Tijdens dit moment kunnen er allerlei zaken worden aangebracht.

Na deze korte inleiding gaat men over tot de agendapunten van de algemene vergadering.

## 1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr. Scheepers Wim stelt zich kandidaat en wordt benoemd.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,02 Aanstelling secretaris

Verimass Beheer.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

### 1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass Beheer.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

### 2,01 Aanstelling syndicus

Voorstelling van het kantoor Verimass beheer en mandaat aan de voorzitter voor ondertekening van de syndicusovereenkomst.

Overzicht forfaitaire kosten en variabele kosten.

Voorwaarden beschikbaar op de website van het gebouw onder "Contracten".

Verimass Beheer wordt door de [REDACTED] voorgesteld als syndicus. Verimass is een lokaal verankerd syndicus kantoor uit Leuven. Reeds 30 jaar is Verimass één van de voortrekkers voor professionele syndicusdiensten.

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 door de vergadering aangesteld als syndicus.

De voorzitter krijgt mandaat om de syndicusovereenkomst, conform aan het nieuwe Burgerlijk Wetboek, alsook de geactualiseerde GDPR overeenkomst te tekenen. De syndicusovereenkomst staat beschikbaar op de website van het gebouw onder "contracten".

Om de communicatie met de mede-eigenaars te optimaliseren maakt Verimass beheer sinds eind 2022 gebruik van het platform "Dobby".

Dobby is een digitale assistent waarmee je vlot het beheer van je mede-eigendom kan opvolgen. Je kan dit doen via een mobiele app en/of via het internet. Dit betekent dat je alle informatie van het gebouw steeds binnen handbereik hebt.

Alle eigenaars ontvingen een login voor het eigenaarsplatform. Indien er problemen zijn met het activeren, aarzel dan niet om ons te contacteren.

Verimass stuurt nog een inlichtingfiche naar alle eigenaars waarin iedereen dient aan te geven welke communicatie vorm men wenst voor alle briefwisseling die verstuurd wordt voor de VME. Keuze gewone post (brief), aangetekende brief of e-mail

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

### 3,01 Bepaling periode algemene vergadering

Bepaling van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering moet georganiseerd worden.

Periode waarin de Algemene Vergadering moet doorgaan wordt bepaald. Voorstel om deze tussen 15 november en 30 november te laten doorgaan.

Tot 3 weken op voorhand kunnen eigenaars agendapunten bezorgen aan de syndicus.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

### 3,02 Bepaling start boekjaar.

Bepaling start en eind datum van het boekjaar:

Voorstel van de vergadering om start en eind datum van het boekjaar te laten lopen vanaf 01 september tot 31 augustus.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;


Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

### 4,01 Aanstelling rekeningcommissaris

Aanstelling van een rekeningcommissaris. De taak van de rekeningcommissaris bestaat erin de rekeningen van uw gebouw te controleren en ze op de jaarlijkse algemene vergadering geldig te verklaren.

 stelt zich kandidaat. En wordt benoemd als rekeningcommissaris.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

### 5,01 Uit te voeren werken: Installatie individuele energiemeters

Installatie van individuele, op afstand afleesbare energiemeters voor vlotte kostenverdeling.

Installatie van individuele, op afstand afleesbare energiemeters voor vlotte kostenverdeling.

Voorstel installatie door SPM. SPM Technologies staat voor klantenservice en zorgt voor transparantie op de energie- en water factuur. Aan de hand van "intelligente" meters, die continu aan verbruiksmonitoring doen, kan iedere individuele gebruiker via het internetplatform inzicht te krijgen in zijn/haar energieconsumptie. Dit maakt dat er snel ingegrepen kan worden bij eventuele problemen, dat men correct en tijdig afrekeningen kunnen leveren en dat zowel gebruiker als beheerder volledig inzicht heeft in de verbruiksgewoontes en dit 24/7.

Kostprijs raming installatie +/- € 800,-

Offerte in opmaak door SPM. Deze offerte zal voorgelegd worden aan de mede-eigenaars en ter beschikking worden gesteld op het eigenaarsplatform. Eigenaars kunnen hun vragen rechtstreeks overmaken aan de syndicus die deze zal terugkoppelen aan de installateur. Na goedkeuring van de offerte zal de plaatsing pas plaatsvinden.

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6,01 Goedkeuring gewone begroting

Voorstelling van de verwachte kosten.

Bepaling frequentie van provisieopvraging

Budget dat aangewend wordt voor de betaling van de periodieke uitgaven van de mede-eigendom. Opvraging per kwartaal o.b.v. quotiteiten.

€ 13.500

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Bijzondere begroting in functie van de uit te voeren werken:

Installatie van individuele, op afstand afleesbare energiemeters voor vlotte kostenverdeling.

Voorstel: € 1.000,-

Stemden 'voor' met 10.000 / 10.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 10.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 10.000;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7,01 Varia

-Contactgegevens Verimass:

Syndicus Pieter Pauwels

p.pauwels@verimass-parte.be | 02/486 20 16

Financieel beheerder Ingrid Jans

i.jans@verimass-parte.be | 016/225 844

Kantoor: Louis Melsensstraat 8-0001 | 3000 Leuven

info@verimass-parte.be | Receptie: 016/226 325

-Kuisen gemene delen:

Voorstel om de gemene delen één maal per week te laten kuisen. De kuisploeg zorgt ook voor het buiten zetten van het vuilnis. De syndicus vraagt aan de kuisploeg om vuilniszakken te voorzien. Voorstel om tijdens de vakantieperiode het aantal kuisbeurten terug te brengen naar 1 maal per maand.

-RIO:

Opmaak Reglement Interne Orde. Het is aangewezen in een studenten gebouw om dit op te maken. De bedoeling is dat de huisregels duidelijk zijn voor de studenten. Als de syndicus dit moet opmaken is dit een aanvullende kost. De vraag zal aan [REDACTED] gesteld worden om dit op te maken.

-Voorlopige oplevering

Voorstel van de syndicus voor mandaat aan vertegenwoordiging van eigenaars om over te gaan tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. De syndicus doet een oproep voor de aanwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars tijdens deze voorlopige oplevering. Dit vooral om de oplevering vanuit het standpunt van de mede-eigenaars te bekijken. [REDACTED] en [REDACTED] stellen zich kandidaat om samen met de syndicus over te gaan tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Er zal nog een datum afgesproken worden voor deze voorlopige oplevering.

Ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering kan de definitieve oplevering gebeuren.

\_\_\_\_\_ geeft zijn bevindingen nu reeds door. De leuning van de trap staat los en de deur naar het terras en e tuin sluit slecht. Deze opmerkingen worden doorgegeven aan de promotor.

-Brief i.v.m. de voltooiing verbouwingen:

\_\_\_\_\_ laat weten dat hij een schrijven heeft ontvangen van de Federale Overheidsdienst financiën betreffende de voltooiing van de verbouwing. \_\_\_\_\_, hier aanwezig in de vergadering als vertegenwoordiger van \_\_\_\_\_ bekijkt en koppelt dit terug aan \_\_\_\_\_

-Bepaling datum volgende Algemene Vergadering.

Mevr. Bladt stelt voor om meteen de datum voor de volgende Algemene Vergadering vast te leggen. De vergadering zal doorgaan op Woensdag 22 november 2023 om 15uur. De vergadering mag van de mede-eigenaars digitaal doorgaan.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 11u00.

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:

Seppe Belgij

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