



SRL BVH
ROMBOUTSSTRAAT 3/3
B-1932 SINT STEVENS WOLUWE
TEL. 02 720 74 82
info@bvh.be

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 09/10/2024 OM 14:00

0004 - WOL. PROMENADE I (0823.686.782)
RUE KONKEL 210-212
1200 BRUXELLES

Adres van de vergadering: Ons Huis
Burgemeester W. Servranckxplein , 18
1932 Sint Stevens Woluwe

Verslag

Op uitnodiging van de syndicus, SRL BVH, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de Gewone Algemene vergadering.

16 mede-eigenaars op 62 goed voor in totaal 321,00 / 1 000,00 quotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 14:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

1. ONTVANGST EN NAZICHT VAN DE AANWEZIGEN.

De Algemene Vergadering bijeengeroepen op 23/09/2024 heeft het dubbel quorum niet behaald.

Aangezien het om een tweede vergadering gaat, kunnen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden. Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hierbovenstaande tabel.

2. AANSTELLEN VAN EEN VOORZITTER EN EEN SECRETARIS VAN DE VERGADERING.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld dat De Heer Trappeniers deze vergadering voorzit. Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door Mevrouw Céline Vanhuylbroeck en Mevrouw Sandrine Ravys.

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 22.11.2023.

Geen enkele beslissing die tijdens de vorige algemene vergadering werd genomen, werd bij de Vrederechter aangevochten binnen de wettelijke termijn van vier maanden en dit overeenkomstig artikel 577-9 §§ 8 & 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het proces-verbaal van deze algemene vergadering is bijgevolg goedgekeurd.

4. RAPPORT VAN DE SYNDICUS, DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN VAN DE REKENCOMMISSARIS

De syndicus wenst de leden van de raad van mede-eigendom te bedanken voor de aangename samenwerking tijdens het afgelopen boekjaar en deelt de algemene vergadering mee dat verschillende vergaderingen werden gehouden met de leden van de raad van mede-eigendom.

De syndicus wenst het volgende mee te delen :

- Er wordt gevraagd dat het vuilnislokaal gerespecteerd wordt en de netheid van het gebouw, grote voorwerpen mogen niet achtergelaten worden in het gebouw.
- In de meeste appartementen worden de privé-accumulatoren niet onderhouden. Ze zitten vol stof en er is een groot risico op brand !
- Idealiter zou er om de 2 tot 3 jaar een onderhoud moeten worden uitgevoerd aan de boilers om eventueel lekkende boilers te vermijden, die schade kunnen veroorzaken in het gebouw.
- De leverancier van het badge-systeem werd vervangen van Securitas naar Esa.
- Vervanging van 1 noodverlichting voor een bedrag van 213,59 euro incl BTW.
- Er is een infiltratie ontstaan in de appartementen A3.4 + A3.5 door de afvoer van het regenwater. Dit werd hersteld door de firma Concept Avenue voor een bedrag van 880 euro excl. BTW, een verzekeringsdossier zal geopend worden.
- Er werd 1 bijkomende blauwe container aangevraagd.
- Lift aan ingang 212: Er werd een offerte ondertekend bij de firma Otis omdat de lift buitengebruik stond en dit voor een bedrag van 463,80 euro. Na twee weken stond de lift nog steeds buitendienst, de firma Otis bevestigd dat het probleem ingewikkelder is dan verwacht. Ze hebben uiteindelijk de lift kunnen herstellen.
- De syndicus organiseert elk jaar een rondgang van het gebouw in het bijzijn van de tuinier, kuisfirma en De Heer Maes.

De rekencommissaris, Mijnheer Maes, neemt het woord en brengt verslag uit met betrekking tot het nazicht van de rekeningen van het boekjaar 2023-2024.

5. APROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'EXERCICE 2023-2024 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AU COMPTE – VOTE

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de balans en de rekeningen, afgesloten op 30.06.2024 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris.

Absolute meerderheid	Ja	321,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	321,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.



6. APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 2024-2025 ET FIXATION DES APPELS TRIMESTRIELS – VOTE

Het budget voor het boekjaar 2023-2024 bedroeg € 92.000,00 en de kosten bedroegen 129.380,91 euro.

Er wordt voorgesteld aan de algemene vergadering om het budget van € 92.000,00 te verhogen naar € 105.000,00 voor het boekjaar 2024-2025.

Met trimestriële opgravingen als volgt en dit tot de volgende Algemene Vergadering.

- 01.07.2024 - 30.09.2024 23.000 € (reeds opgeroepen)
- 01.10.2024 - 31.12.2024 27.333,33 € (nog op te roepen)
- 01.01.2025 -31.03.2025 27.333,33 € (nog op te roepen)
- 01.04.2025 - 30.06.2025 27.333,33 € (nog op te roepen).

De oproep tot betaling voor 01.07.2025 tot 30.09.2025 zal gebaseerd zijn op € 26.250,00.

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6A. WERKINGSFONDS ONTOEREIKEND: VOORSTEL OM HET WERKINGSFONDS TE VERHOGEN – STEMMING

Het permanent werkingsfonds bedraagt momenteel 23.500 euro.

De boekhoudster, bevestigt dat dit werkkapitaal verhoogt moet worden naar 26.250,00 euro wat een totale verhoging is van 2.657,81 euro.

Dit moet verhoogt worden om de betaling van de leveranciers te kunnen garanderen.

Er wordt voorgesteld aan de algemene vergadering om het bedrag van 2.657,81 euro over te dragen van het reservefonds naar het werkingsfonds.

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. RESERVEFONDS – VASTLEGGEN VAN DE JAARLIJKSE BIJDRAGE – STEMMING

Op 30.06.2024 bedroeg het reservefonds 13.440,28 €.

Er wordt voorgesteld om de trimestriële bijdrage aan het reservefonds te verhogen van € 1.250,00 naar € 1.312,50 wat jaarlijks 5.250 € voorstelt

- 01.07.2024 t.e.m. 30.09.2024 € 1.250,00 (reeds opgeroepen)
- 01.10.2024 t.e.m. 31.12.2024 € 1.333,33 (nog op te roepen)
- 01.01.2025 t.e.m. 31.03.2025 € 1.333,33 (nog op te roepen)
- 01.04.2025 t.e.m. 31.03.2025 € 1.333,33 (nog op te roepen)

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS - INFORMATIE

Dit is een informatief punt en herneemt alle leveranciers welke onder contract voor uw VME werken:

- Concordia : Verzekeringsmakelaar
- Allianz : Verzekeringsmaatschappij
- PS Clean : Schoonmaak
- Net Brussel : Afval ophaling
- Otis : Liften - onderhoud
- Konhef : Liften - periodieke controle
- Proximus : Liften - telefonie
- Sub-City : Reinigen van de rioleringen
- MEPI : Onderhoud brandmateriaal
- Bazelmans : Tuin - onderhoud
- Techem Caloribel : Opname tellers
- Badge systeem: ESA
- Eco Water : Watervorzachter - onderhoud
- Concept Avenue : Daken - onderhoud
- Electrabel Engie : Elektriciteit gemeenschappelijke delen
- Vivaqua : Water
- BVH bv : Syndicus

9. MANDAAT AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM OM WERKEN TE KUNNEN UITVOEREN BINNEN EEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING VAST TE STELLEN MAXIMAAL JAARLIJKS BUDGET – STEMMING

Er wordt voorgesteld om een mandaat aan de raad van mede-eigendom te verlenen om, via de syndicus, binnen het boekjaar werker te laten uitvoeren die zij belangrijk en nuttig achten en dit binnen een budget van 7.500,00 €.

Dit budget zal jaarlijks op elke algemene vergadering opnieuw gestemd worden

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. PUNT OP VRAAG VAN DHR SPODEN - EPC VAN HET GEBOUW - VOORSTEL OM HET GEBOUW IN KAART TE BRENGEN - VOORSTEL OM DE MOGELIJKHEID TE ONDERZOEKEN OM DE ISOLATIE VAN HET GEBOUW TE VERBETEREN - INFORMATIE EN MOGELIJKE STEMMING

Helaas kon de heer Spoden niet aanwezig zijn op deze Algemene vergadering, maar hij verontschuldigde zich van tevoren.

Hij stelt voor om de EP-scores van alle appartementen in het gebouw in kaart te brengen.

Om dit te doen, heeft de heer Spoden een "Google Form" gemaakt, die de syndicus zal opsturen zodat elke eigenaar de gevraagde informatie kan invullen.

Vervolgens zal de eigenaar een bestand delen met alle informatie van alle eigenaren die hebben gereageerd.

11. HERINNERING I.V.M. HET BEITSEN VAN HET RAAMWERK VAN DE APPARTEMENTEN – INFORMATIE

Ten einde de uniformiteit en de harmonie van de gebouwen te bewaren wordt er bij de eigenaars terug op aangedrongen om op regelmatige basis het houtwerk van hun ramen te behandelen en dit bij voorkeur om de drie jaar. (reglement van mede-eigendom artikel 9.6.2. "Technisch beheer" paragraaf 9.6.2.1 pagina 65).

De eigenaars dienen een houtbeits "licht eik" te gebruiken welke in elke kleinhandel verkrijgbaar is bijvoorbeeld (Sikkens n° 006).

Ter herinnering moet de behandeling van de terrasvloeren op het gelijkvloers individueel behandeld worden met dezelfde beits.

Ter herinnering is het toegelaten om sunscreens te plaatsen op de ramen op de voorgevel in de beige kleur (zowel voor de koffer als de doek) met referentie RAL 1015 (Licht ivoorkleurig).

Het plaatsen van rolluiken is verboden aan de voorgevel.

12. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE HUURDERS

De syndicus deelt mee dat hij geen opmerkingen of vragen van huurders heeft ontvangen welke op deze algemene vergadering moeten voorgesteld worden.

13. VERKIEZING VAN DE SYNDICUS MET MANDAAT AAN DE VOORZITTER VAN DE ZITTING VOOR DE ONDERTEKENING VAN HET CONTRACT – STEMMING

Stemming voor het benoemen van het syndicuskantoor BVH bv, vertegenwoordigd Mevrouw Céline Vanhuylbroeck met mandaat aan de Voorzitter van deze zitting voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100.00 %
	Neen	0,00	0.00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

14. VERKIEZING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – STEMMING

De syndicus wenst de leden van de raad van mede-eigendom te bedanken voor de aangename samenwerking.

Er wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering om de volgende leden te benoemen tot de raad van mede-eigendom:

- De Heer Maes
- Mevrouw Colbach
- Mevrouw Bosmans
- De Heer Trappeniers
- De Heer Prudhon - nieuwe kandidatuur

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

15. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om Mijnheer Maes te benoemen tot rekencommissaris

Absolute meerderheid	Ja	302,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	302,00	-
	Onthoudingen	19,00	-
Neen			
Onthouding	Secchia Consorts		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven om 16:15.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. From top left to bottom right, the signatures are: a signature with 'BVH srl-bv' written below it; a signature with 'J. Maes' written below it; a signature with 'Charles' written below it; a signature with 'Y. Prudhon' written below it; a signature with 'Colbach' written below it; a signature with 'Bosmans' written below it; a signature with 'Trappeniers' written below it; a signature with 'Prudhon' written below it; a signature with 'Secchia' written below it; and a signature with 'Consorts' written below it.