

ALGEMENE VERGADERING GEWONE VAN 25/04/2023**0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES**

Verslag

Op uitnodiging van de syndicus, SRL BVH, na aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de algemene vergadering Gewone.

61 mede-eigenaars op 222 goed voor in totaal 3 278,00 / 9 995,00 kwotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend op 18:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

RESULTAAT VAN DE STEMMINGEN

1. VERWELKOMING EN NAZICHT DER AANWEZIGEN

Tijdens de eerste zitting van deze Algemene Vergadering werd geen dubbel quorum bereikt. Het aantal aanwezigen en vertegenwoordigden staat in de tabel hierboven.

Aangezien dit een tweede zitting van deze Algemene Vergadering is, is het dubbele quorum niet langer nodig en kan deze Vergadering geldig beraadslagen over alle agendapunten.

2. AANSTELLING VAN EEN VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ZITTING

Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld dat Mevrouw Remy deze vergadering voorzit.

Het secretariaat wordt verzorgd door het BVH-kantoor, vertegenwoordigd door mevrouw Céline Vanhuylbroeck, Bruno Vanhuylbroeck en Sandrine Ravyts.

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 26.04.2022

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 REKENCOMMISSARISSEN VOOR HET BOEKJAAR 2022

De rekeningen zijn gecontroleerd door mevrouw Couvreur en de heer Cornelis. Het controleverslag wordt voorgelezen, waarvan een kopie is bijgevoegd.

De commissarissen bevestigen dat de rekeningen goed zijn bijgehouden en stelt de algemene vergadering voor deze goed te keuren en de syndicus kwijting te verlenen.

5. GOEDKEURING VAN DE BALANS OP 31.12.2022 EN VAN DE REKENINGEN VAN HET BOEKJAAR 2022 MET KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM ET REKENCOMMISSARISSEN - STEMMING

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om de balans op 31.12.2022 alsook de rekeningen van het boekjaar 2022 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	Ja	3 278,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. VOORSTELLING VAN HET BUDGET VAN 2023 - STEMMING

De energieprijzen zijn weer gedaald tot onder het niveau van begin 2022. De huidige inflatie impliceert een stijging van de budgetten met 10%.

Gezien deze twee elementen wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld de budgetten voor de gewone uitgaven lichtjes te verminderen en deze van het reservefonds te handhaven.

Indien in de loop van het jaar blijkt dat de oproepen te laag zijn, wordt de syndicus toegestaan deze in de loop van het jaar te verhogen, in overleg met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	Ja	3 278,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. RAPPORT VAN DE SYNDICUS EN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De syndicus en de raad van mede-eigendom kwamen eenmaal per maand bijeen, afgezien van technische en andere bezoeken aan het gebouw, om de stand van zaken, de te plannen werkzaamheden en het algemene technische onderhoud van het gebouw te bespreken.

8. VASTLEGGEN VAN DE TRIMESTRIËLE PROVISIES VOOR LASTEN EN RESERVEFONDS - STEMMING

Er wordt voorgesteld de provisiën als volgt te bepalen :

lasten :

01.01.2023 au 31.03.2023	14,00 €	139;930,00 €	reeds opgeroepen
01.04.2023 au 30.06.2023	14,00 €	139;930,00 €	reeds opgeroepen
01.07.2023 au 30.09.2023	13,00 €	129.935,00 €	
01.10.2023 au 31.12.2023	13,00 €	129.935,00 €	
01.01.2024 au 31.03.2024	13,00 €	129.935,00 €	
01.04.2024 au 30.06.2024	13,00 €	129.935,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 13,00 € par quotité sera continué en 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Fonds de réserve :

01.01.2023 au 31.03.2023	2,00 €	20.010,00 €	reeds opgeroepen
01.04.2023 au 30.06.2023	2,00 €	20.010,00 €	reeds opgeroepen
01.07.2023 au 30.09.2023	2,00 €	20.010,00 €	
01.10.2023 au 31.12.2023	2,00 €	20.010,00 €	
01.01.2024 au 31.03.2024	2,00 €	20.010,00 €	
01.04.2024 au 30.06.2024	2,00 €	20.010,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Volstreckte meerderheid	Ja	3 278,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

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

Er wordt voorgesteld om de raad van mede-eigendom een mandaat te geven om tijdens het boekjaar te beslissen om via de syndicus werkzaamheden uit te voeren die hij belangrijk en nuttig acht, voor een jaarlijks budget van 20.000,00 €. Deze begroting en dit mandaat zullen jaarlijks op elke algemene vergadering worden herzien.

Volstreckte meerderheid	Ja	3 157,00	96,31 %
	Neen	121,00	3,69 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Madame Talamanca Francesca - Monsieur Brusselmans Nicolas		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. VERSMALLEN VAN DE TRAP NAAR DE GARAGES DOOR ER EEN PLATEAU – LIFT MEE IN TE INTEGREREN - STEMMING

Verskillende mensen hebben gevraagd om een aanpassing van de trap die van het gebouw naar de garages leidt en die problemen of moeilijkheden hebben om op en neer te gaan met caddy's, kindewagens, fysieke problemen, koffers, enz.

Oorspronkelijk werd overwogen de breedte van de trap te halveren en er een lift in de plaats te plaatsen. Dit soort werken is nogal ingrijpend en duur.

Er wordt een alternatief voorgesteld waarbij de huidige breedte kan worden behouden.

Het is de plaatsing van een mobiel platform op een van de zijwanden, zoals in particuliere woningen bij het trappenhuis wordt gedaan.

Het project wordt in de algemene vergadering voorgesteld en bij de notulen van die vergadering gevoegd.

De totale kost van deze installatie bedraagt € 17.928,00 exclusief BTW, dus € 19.003,68 inclusief BTW.

Deze uitgaven kunnen ten laste van het reservefonds worden gebracht.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 430,00	44,22 %
	Neen	1 804,00	55,78 %
	Stemmen	3 234,00	-
	Onthoudingen	44,00	-
Neen	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolan - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yveta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Mr & Mme Coppeaux- Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Madame Bertaux Valerie - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbert Patricia - Mr & Mme Fonteyn - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Onthouding	Monsieur Franssens Jacques - Monsieur Franssens Patrick		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

11. VERNIEUWING VAN DE BUITENTRAPPEN VOOR DE INGANGEN 16 EN 18 - STEMMING

Het is algemeen geweten dat de gronden buiten het gebouw zelf sterk verzakken.

Dit leidt ertoe dat trappen, voetpaden, garages, enz. wegzakken en dat herstellingen en aanpassingen nodig zijn.

De buitentrappen voor de ingangen 16 en 18 zijn daardoor behoorlijk uit balans geraakt. De vernieuwing van deze treden werd reeds enkele jaren geleden tijdens de algemene vergadering voorgesteld en geweigerd. Sindsdien zijn enkele plaatselijke herstellingen uitgevoerd, maar het hele gebied is nooit op niveau gebracht.

Op verzoek van verschillende mensen die moeite hebben om deze treden op en af te gaan, is het project geactualiseerd en wordt het op deze vergadering ter stemming voorgelegd. Het geheel zal worden uitgevoerd in blauwe steen.

Ter hoogte van de achterzijde van trap 18 wordt voorgesteld de treden te demonteren en recht te zetten zodat de treden weer horizontaal zijn.

Prijs :

Ingang 16 - voor 45.420,00 € excl. BTW.

Ingang 18 - voorzijde 30.160,00 € excl. btw.

Ingang 18 - achterzijde 8.320,00 € excl. btw.

Totaal 83.900,00 € zonder BTW, zijnde 88.934,00 € inclusief BTW.

Meerderheid van 2/3	Ja	0,00	0,00 %
	Neen	3 278,00	100,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolán - Monsieur PATERNOSTER Bruno - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Mikolajczack Danielle - Mevrouw MEYS Maria - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Borbath-Goossens - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssef-Arektout - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme Mativa-Renaud - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Monsieur Croquet Olivier - Madame COUVREUR Danielle - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Chawehez Micheline - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Madame Bertaux Valerie - Monsieur BELLENOT Claude - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme MANSOORIAN - GHEIBI Farid - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme CROQUET-BOCA - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Jeunehomme Marie-Thérèse - Mevrouw Camps Anna - Monsieur HACHEZ Alain - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbert Patricia - Monsieur Franssens Jacques - Monsieur Franssens Patrick - Mr & Mme Fonteyn - Madame Follet Geneviève - Madame FLEITNERS Anna - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

11A. VOORSTEL OM ENKEL DE TRAPPEN AAN DE ACHTERKANT VAN INGANG 18 TE VERNIEUWEN - STEMMING

Budget te voorzien voor dit werk : € 8.320,00 exclusief BTW.

Meerderheid van 2/3	Ja	150,00	4,58 %
	Neen	3 128,00	95,42 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolan - Monsieur PATERNOSTER Bruno - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Mikolajczack Danielle - Mevrouw MEYS Maria - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Borbath-Goossens - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme Mativa-Renaud - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Monsieur Croquet Olivier - Madame COUVREUR Danielle - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Chawehez Micheline - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Monsieur BELLENOT Claude - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme MANSOORIAN - GHEIBI Farid - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme CROQUET-BOCA - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Jeunehomme Marie-Thérèse - Mevrouw Camps Anna - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbert Patricia - Mr & Mme Fonteyn - Madame Follet Geneviève - Madame FLEITNERS Anna - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

12. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS

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

Concordia	Makelaar verzekeringen
AG Insurance	verzekeringen
Concierges	Schoonmaak en vuilnisbeheer
PS Clean	Schoonmaak - vervanging conciërges
Bruxelles Propreté	Afvalverwerking
Schindler	Liften – onderhoud
ATK	Liften – periodische controles
Collet	Loodgieter
Subcity	Ontstoppen riolen
Domotique Heroes	Electricier
Domotique Heroes	Parlofoon /Videofoon
M.E.P.I.	Brandbeveiliging / noodverlichting
Magonette Jardins	Tuin - onderhoud
Timis Construct	Kleine interventies
Ista	Opname tellers
Collet	Verwarming - warm water
Concept Avenue	Onderhoud dak
Concept Avenue	Waterdichting terrassen
Engie	Gas & Electriciteit gemeenschappelijke delen
Vivaqua	Water
Portomatic	Garagepoort
Access Concept	Slotenmaker
Stanley	Badges & camera's
Daubioul	Mollenverdelging
BVH srl	Syndicus

13. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN HUURDERS

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

14. VERKIEZING VAN DE SYNDICUS, MET MANDAAT AAN DE VOORZITTER VAN DE ZITTING VOOR HET ONDERTEKENEN VAN HET CONTRACT - STEMMING

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

Volstrekte meerderheid	Ja	3 278,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

15. 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 om de volgende leden te benoemen tot de raad van mede-eigendom:

- Mw Remy
- Mw Couvreur
- Mw de Froidmont
- Mw Nosova
- Mw Le Gal
- Mw Zalewska
- Mr Cornelis
- Mr Coppeaux Sébastien

Volstrekte meerderheid	Ja	3 278,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

16. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS - STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om Mevrouw Couvreur en Mijnheer Cornelis te benoemen tot rekencommissarissen.

Volstrekte meerderheid	Ja	3 278,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	3 278,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven op 20:30.