

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0008 - Brusello

Nieuwland 51, 1000 Brussel

0651.792.488

PROCES-VERBAAL VAN DE VOORBEREIDENDE VERGADERING VAN WOENSDAG 2 FEBRUARI 2022 OM 14:00

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

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

0 Admin Verimass is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Topic: AV Brusello

Time: Feb 2, 2022 14:00 Brussels

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/83795509774?pwd=dk5wWkI3UkpON0w4My9OSGU5TDgvZz09>

Meeting ID: 837 9550 9774

Passcode: 336167

One tap mobile

+3225855574,,83795509774#,,,,*336167# Belgium

+3225884188,,83795509774#,,,,*336167# Belgium

Dial by your location

+32 2 585 5574 Belgium

+32 2 588 4188 Belgium

+32 2 788 0172 Belgium

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr Dirk Vandevelde

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 Aanstelling secretaris

Verimass Beheer

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

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass Beheer

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

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 31/08/2021

Ten gevolge de beperkingen rond Covid-19 sinds begin 2020, konden de rekeningen vanaf boekjaar 18-19 niet formeel worden goedgekeurd. De rekeningen van 18-19 worden, zoals geadviseerd op de (niet-rechtsgeldige) AV van 18 november 2019 formeel goedgekeurd.

Betreft de rekeningen van 19-20: 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 3 jaar en een budget.

De rekeningcommissaris keek de rekeningen na en kreeg antwoord op alle gestelde vragen. De rekeningcommissaris adviseert om de rekeningen van werkjaar 19-20 goed te keuren. Het verslag staat ter beschikking op de website van de VME. De uitgaven bedroegen € 130.239,17.

Betreft de rekeningen van 20-21: 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 3 jaar en een budget.

De rekeningcommissaris keek de rekeningen na en kreeg antwoord op alle gestelde vragen. De rekeningcommissaris adviseert om de rekeningen van werkjaar 20-21 goed te keuren. Het verslag staat ter beschikking op de website van de VME. De uitgaven bedroegen € 126.466,24.

De reserve op 31/08/2021 bedraagt € 0

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

In samenspraak met de rekeningcommissaris en de syndicus werden de facturen EGW (elektriciteit, water, verwarming) verrekend via een energiefonds. De bewoners betalen hun energiekosten rechtstreeks aan dit fonds, waardoor deze kosten uit het eigenaarsbudget kunnen gehouden worden. Dit voor zover de bijdragen van de bewoners volstaan om de energie te betalen.

De rekeningcommissaris vraagt om ook de kosten voor wifi via dit energiefonds te regelen. Dit kan in samenspraak met de uitbater (Studence) worden gerealiseerd vanaf volgend academiejaar (aanpassing huurcontracten) mits akkoord van de AV.

De syndicus wijst er wel op dat mogelijke tekorten steeds ten laste van de eigenaars blijven.

De vergadering gaat akkoord met het toevoegen van de wifi-kosten aan het energiefonds.

Op vraag van een aantal eigenaars en de uitbater kunnen ook de privatieve water- en elektriciteitsmeters van de Strelli-appartementen in het energiefonds worden opgenomen. De energie-aanrekening voor die appartementen gebeurt dan volledig via de uitbater.

De vergadering gaat akkoord met de toevoeging van deze meters aan het energiefonds.

De vergadering stelt zich vragen bij de veranderde taakverdeling van de conciërge en vraagt om dit van kortbij op te volgen (Verimass - Studence - RVM).

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 syndicus

De vergadering geeft kwijting aan Verimass Beheer.

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 Aanstelling syndicus

Verimass Beheer met KBO-nummer 0755.690.871 wordt aangesteld als syndicus.
De voorzitter krijg mandaat om het pv van aanstelling te tekenen.

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 Kwijting en aanstelling Raad van Mede-eigendom

De raad van mede-eigendom krijgt kwijting en volgende eigenaars worden (her)benoemd: dhr Boes, dhr Vandeveld, dhr Rasson, dhr De Groote.

De RVM doet een warme oproep voor nieuwe 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 volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Kwijting en aanstelling rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris krijgt kwijting en dhr De Groote wordt herbenoemd.

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

5,01 Uit te voeren werken

Het internet binnen de residentie zou volgens de studenten niet performant genoeg zijn. Dhr Dirk Vandeveld schetst de huidige situatie en geeft een aantal mogelijkheden om dit probleem aan te pakken.

We beschikken momenteel over een downloadsnelheid van 200Mbps.

Mogelijkheid één is om de huidige leverancier (Destiny) te behouden en om de downloadsnelheid per student te limiteren of om de limiet van de residentie op te trekken naar 500Mbps.

Mogelijkheid twee is om van leverancier te veranderen. Verimass legt een aantal offertes voor. De installatiekost hiervan bedraagt ongeveer € 30.000. De maandelijkse kost wordt dan ook verdubbeld.

Dhr Dirk Vandeveld zal dit verder onderzoeken. Indien een upgrade nodig is, zal de downloadsnelheid worden opgetrokken naar 500Mbps bij Destiny.

De RVM krijgt mandaat om al of niet te beslissen over de upgrade van het systeem. Voor de verandering van leverancier, met de hoge kosten, is een goedkeuring van een bijkomende vergadering noodzakelijk.

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

6,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 139.000

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

6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

€ 45.000 als buffer voor de verhoogde gasprijzen. Op te vragen in functie van de te verwachten afrekening in maart. De vergadering keurt dit goed.

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

6,03 Opbouw wettelijke reserve

Bepaling en goedkeuring bedrag voor opbouw wettelijke reserve.

De algemene vergadering beslist unaniem om geen wettelijke reserve op te bouwen voor dit jaar.

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

7,01 Mandaat voor definitieve oplevering gemene delen

Mandaat aan de raad van mede-eigendom om over te gaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Op 19 januari 2022 werd een rondgang georganiseerd met de bouwheer (Candor), de bouwfirma (CIT-Blaton), de RVM en de syndicus. Alle punten vermeld in het verslag van de door de VME aangestelde architect Arc@ss, werden nagekeken. Met uitzondering van een barst in de trappenhal van Brusello en een ontbrekende gevelsteen werden alle punten opgelost. De aannemer maakte zich sterk om ook die laatste twee punten op zich te nemen. De werken aan de terrassen werden succesvol uitgevoerd.

Een aantal bijkomende punten worden nog vermeld voor verder nazicht. Het stookplan in de stookplaats moet nog worden geactualiseerd. Er kwam nog geen bevestiging van de aanpassingen aan de warmwatermeters op Strelli. De raad van mede-eigendom krijgt mandaat om over te gaan tot de definitieve oplevering van de gemene delen, na afwerking van de nog openstaande punten.

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 Uitbating

Na de vergadering geeft Studence een overzicht van het voorbije jaar, de overname, toekomstvisie enz.

De uitbater geeft een presentatie over het voorbije en toekomstige jaar.

De presentaties van de uitbating worden ter beschikking gesteld op de website onder topic 'uitbating'.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 16u00.

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:

Kevin



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

L' Association co-propriétaires

ACP 0008 - Brusello

Nieuwland 51, 1000 Brussel

0651.792.488

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 2 FEVRIER 2022 A 14:00

L'Assemblée se réunit à Online meeting platform - zoom, URL in mail.

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

0

1,01 Désignation du président

Mr Dirk Vandavelde

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Désignation du secrétaire

Verimass Beheer

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Désignation du scrutateur

Verimass Beheer

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Approbation des comptes**Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'à**

En raison des restrictions autour de Covid-19 depuis le début de 2020, les comptes de l'exercice 18-19 n'ont pas pu être formellement approuvés. Les comptes de 18-19 seront formellement approuvés comme conseillé lors de l'AG (pas en nombre) du 18 novembre 2019.

Concernant les comptes 19-20 : tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée de toutes les factures divisées par compte du grand livre, un relevé de compte individuel, un relevé des actifs à la fin de l'année financière, un tableau comparatif pour les 3 dernières années et un budget.

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées. Le commissaire aux comptes recommande d'approuver les comptes de l'exercice 19-20. Le rapport est disponible sur le site web de l'ACP.

Les dépenses se sont élevées à € 130.239,17.

Concernant les comptes 20-21 : tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée de toutes les factures divisées par compte du grand livre, un relevé individuel, un relevé de fin d'année des actifs, un tableau comparatif des 3 dernières années et un budget.

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées. Le commissaire aux comptes recommande d'approuver les comptes de l'année de travail 20-21. Le rapport est disponible sur le site web de l'ACP. Les dépenses se sont élevées à € 126.466,24.

La réserve à la fin de l'exercice précédent 31/08/2021 s'élève à € 0

Les comptes et le bilan sont approuvés.

En concertation avec le commissaire aux comptes et le syndic, les factures d'EEE (électricité, eau, chauffage) ont été réglées via un fonds énergétique. Les résidents paient leurs coûts énergétiques directement dans ce fonds, ce qui permet d'éviter que ces coûts n'entrent dans le budget des propriétaires. Ceci dans la mesure où les contributions des résidents sont suffisantes pour payer l'énergie.

Le commissaire aux comptes demande que les coûts du WiFi soient également régulés via ce fonds énergétique. Cela peut se faire en concertation avec l'exploitant (Studence) dès la prochaine année académique (adaptation des contrats de location) pour autant que l'AG soit d'accord.

Le syndic précise toutefois que tout déficit éventuel sera toujours supporté par les propriétaires.

L'assemblée accepte d'ajouter les coûts du Wi-Fi au fonds pour l'énergie.

A la demande d'un certain nombre de propriétaires et du gérant, les compteurs privatifs d'eau et d'électricité des appartements Strelli peuvent également être inclus dans le fonds énergétique. La facture énergétique de ces appartements sera alors entièrement réglée avec l'exploitant.

L'assemblée approuve l'ajout de ces compteurs au fonds pour l'énergie.

L'assemblée s'interroge sur la nouvelle répartition des tâches de la concierge et demande un suivi attentif à ce sujet (Verimass - Studence - CCP).

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

3,01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass Beheer.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

3,02 Désignation du syndic

Verimass Beheer avec le numéro BCE 0755.690.871 est désigné en tant que syndic.
Le président est mandaté pour signer le pv de désignation.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,01 Décharge et désignation des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété reçoit décharge et les propriétaires suivants sont (re)nommés: Mr Boes, Mr Vandeveldel, Mr Rasson, Mr De Groote.

Le CCP lance un appel chaleureux pour de nouveaux candidats.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Décharge et désignation du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes reçoit décharge et Mr De Groote est renommé.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Travaux à exécuter

Selon les étudiants, l'Internet dans la résidence n'est pas assez performant. M. Dirk Vandeveldel décrit la situation actuelle et donne un certain nombre d'options pour résoudre ce problème.

Nous avons actuellement une vitesse de téléchargement de 200Mbps.

La première possibilité est de garder le fournisseur actuel (Destiny) et de limiter la vitesse de téléchargement par étudiant ou d'augmenter la limite dans la résidence à 500Mbps.

La deuxième option consiste à changer de fournisseur. Verimass présente un certain nombre de devis. Le coût de l'installation est d'environ € 30.000. Le coût mensuel sera donc également doublé.

M. Dirk Vandeveldel examinera ce point plus en détail. Si un upgrade est nécessaire, la vitesse de téléchargement sera portée à 500Mbps chez Destiny.

Le CCP est mandaté pour décider de la mise à niveau ou non du système. Le changement de fournisseur, avec ses coûts élevés, nécessite l'approbation d'une réunion supplémentaire.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Approbation du budget ordinaire

€ 139.000

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Approbation du budget extraordinaire

€ 45.000 pour faire face à l'augmentation du prix du gaz. A demander en fonction du règlement attendu en mars. L'assemblée approuve ce point.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Constitution de la réserve légale

Détermination et approbation du montant pour la constitution de la réserve légale.

L'assemblée générale décide à l'unanimité de ne pas constituer de réserve légale pour cette année.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01 Mandat pour la réception définitive des parties communes

Mandat au conseil de copropriété pour procéder à la réception définitive des parties communes.

Le 19 janvier 2022, une visite a été organisée avec le promoteur (Candor), l'entrepreneur (CIT-Blaton), le CCP et le syndic. Tous les points mentionnés dans le rapport de l'architecte Arc@ss, désigné par le CCP, ont été vérifiés. A l'exception d'une fissure dans la cage d'escalier de Brusello et d'une brique de façade manquante, tous les points ont été résolus. L'entrepreneur s'est fermement engagé à s'occuper également de ces deux derniers points.

Les travaux sur les terrasses ont été réalisés avec succès.

Un certain nombre de points supplémentaires sont encore mentionnés pour un examen plus approfondi. Le plan de chauffage de la chaufferie doit encore être mis à jour. Il n'y a pas encore eu de confirmation des ajustements des compteurs d'eau chaude sur Strelli.

Le Conseil de la Copropriété est mandaté pour procéder à la réception définitive des parties communes, après l'achèvement des points en suspens.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,01 Exploitation

Après la réunion, Studence donnera un aperçu de l'année écoulée, la reprise, la vision pour l'avenir, etc.

L'exploitant fait une présentation sur l'année passée et à venir.

Les présentations de l'exploitant sont disponibles sur le site web sous la rubrique "exploitant".

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 16u00.

Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Verimass.

Typ hier uw tekst

Signature du Président:

Le syndic et le secrétaire:

Kevin



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

