

NOTULEN

Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars BRUSELLO

Hoek Radstraat 14 – Nieuwland 51 te 1000 Brussel.

27 november 2018

KBO: 0651.792.488

Aanwezigen: 5299 op 10.000 aandelen en 41 op ⁸¹74 eigenaars.

Alle beslissingen werden met unanimité van stemmen genomen, tenzij anders vermeld.

1. a. Aanstelling voorzitter.

Dhr Boes

1.b. Aanstelling secretaris.

Verimass

1.c. Aanstelling stemopnemer(s).

Verimass

2. Problematiek bouwproblemen.

a. Overzicht en stand van zaken

Begin december 2017 werd een probleem vastgesteld met de warmwatervoorziening waarna de bewoners verscheidene keren gedurende een aantal dag geen warm water hadden. Na onderzoek door de leverancier en het studie bureau werd een waterverzachter geplaatst om het probleem aan te pakken. Er werd een procedure ten gronde opgestart waarbij gekozen werd voor een vrijwillige verschijning, met als voornaamste vordering de aanstelling van een expert om de voorgestelde oplossingen te onderzoeken en de schade te begroten. Aangezien er geen klachten meer waren en de oplossing afdoende leek werd de aanstelling van een expert uitgesteld omodeloze kosten te vermijden. Tot half november 2018 werden er geen problemen meer gemeld maar sinds 20 november geeft de installatie weerom onvoldoende warm water. Er wordt nu onderzocht wat het probleem veroorzaakt en op basis hiervan zal eventueel toch een (gerechts) expert aangesteld worden. De vraag stelt zich in welke mate deze problematiek een negatieve impact heeft op de werking en levensduur van de huidige installatie, alsmede op de gezondheid en levenskwaliteit van de bewoners nu bepaalde preventiemaatregelen (o.a. tegen besmetting legionellabacterie) niet meer kunnen uitgevoerd worden.

Bovenop de problemen met de stookinstallatie werd ook vastgesteld dat heel wat badkamerverlichtingen erg snel dienen te worden vervangen. Deze kosten worden gepresenteerd aan de promotor en aannemer.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

b. Mandaat aan RvM voor procedure bouwgebreken

De vergadering geeft mandaat aan de RvM om de procedure rond de bouwproblemen in feite en in rechte verder op te volgen en eventueel de nodige beslissingen hierover te nemen. Indien nodig mag er overgaan worden tot een procedure ten gronde.

c. Definitieve oplevering

De syndicus ontving de vraag van de promotor om over te gaan tot de definitieve oplevering. Gezien de problematiek van de stookinstallatie en de defecte badkamerverlichtingen vraagt de RvM om de definitieve oplevering voorlopig uit te stellen. De vergadering beslist om een expert aan te stellen om de leden van de RvM bij te staan tijdens de definitieve oplevering.

3. Bespreking uitgaven en balans tot 31 augustus 2017.

De basisakte bepaalt dat de kostenverdeling volgens specifieke regels dient te gebeuren waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de 2 blokken (Brusello en Strelli). Omwille van deze reden werden de kwartaalopvragingen aangepast in functie van de geschatte eindafrekening.

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per rubriek, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar en een budget.

De syndicus geeft een uitgebreide presentatie over de verdeling van de kosten.

De uitgaven zonder privaat energieverbruik bedroegen € 113 045,42.

De kosten van het privaat energieverbruik worden voor het voorbije werkjaar apart verwerkt. Vanaf volgend jaar zal dit deel uitmaken van de totaalafrekening.

De rekeningen worden goedgekeurd.

4. Kwijting en aanstelling syndicus.

De vergadering geeft kwijting aan Verimass en stelt Verimass aan als syndicus.

5. Mandaat aan voorzitter voor ondertekening overeenkomsten GDPR en syndicus.

De vergadering geeft mandaat aan de voorzitter om de GDPR overeenkomst tussen de VME en de syndicus te ondertekenen.

6. a. Kwijting en aanstelling leden Raad van Mede-eigendom.

De vergadering geeft kwijting aan de RvM en stelt Dhrn. Boes, Vandeveld en M. Soupart aan

6. b. Kwijting en aanstelling Commissaris van de rekening.

Dhr. De Groote

7. Uit te voeren werken en te nemen beslissingen

a. Goedkeuring privatieve plaatsing parkeerbeugels.

De vergadering geeft toelating aan individuele eigenaars van een parkeerplaats om een parkeerbeugel te plaatsen. Om de uniformiteit te behouden dient dit een model te zijn zoals aangeduid door de RvM, rekening houdende met de keuze van mevrouw Timmermans. Plaatsing gebeurt door de eigenaar op eigen kost en risico en volgens de regels van de kunst waarbij de waterdichting niet mag beschadigd worden.

b. Aanpassing toegangssysteem met badges

de vergadering keurt de activatie van het voor-geïnstalleerde badgesysteem van Intratone goed, alsook de plaatsing van een bijkomende badgelezer op de buitendeur van Brusello. Het sas kan hierdoor 's nachts afgesloten worden. De interventie gebeurt op basis van de offerte van Alloson voor € 5.000,00,- btw incl. De RvM krijgt mandaat om de offerte toe te wijzen.

015

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, located at the bottom of the page. Some are large and stylized, while others are smaller and more compact. They appear to be signatures of various individuals involved in the meeting or document.

8a. Gewone begroting.

€ 155.000,00 (inclusief geschat privaat energieverbruik)

8b. Bijzondere begroting.

Maximum € 5.000 in functie van de installatie van het badgesysteem.

9. Toelichting en stand van zaken door de verhuurdienst.

De verhuurdienst, Studence, geeft een presentatie over de stand van zaken. De presentatie wordt ter beschikking gesteld op de website.

Varia

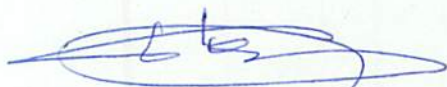
De volgende algemene vergadering zal doorgaan in het NH hotel (De Kleetlaan, 1831 Diegem), om 10u.

Elgouze



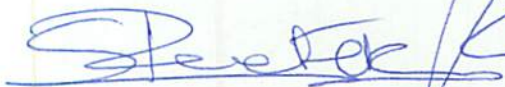
BOES FRANCK


SCHREURS











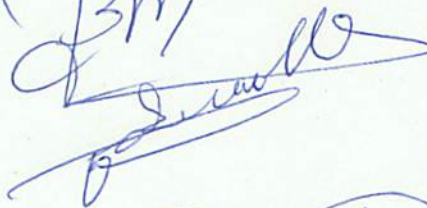






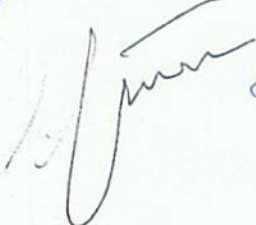


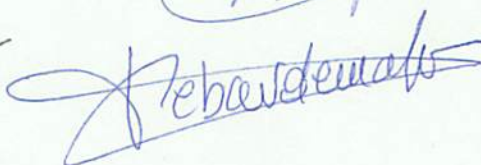
LM











PROCÈS-VERBAL

de l'Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires
de la Résidence BRUSELLO
Angle de la rue de la Roue, 14 - rue Terre-Neuve, 51 à 1000 Bruxelles.
Le 27 novembre 2018
BCE : 0651.792.488

Quorum de présence : 5.299 parts sur 10.000, et 41 des ⁸¹~~74~~ propriétaires.

Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité des voix, sauf indication contraire.

1. a. Désignation du président.

M. Boes.

1.b. Désignation du secrétaire.

Verimass Leuven.

1.c. Désignation du (des) scrutateurs.

Verimass Leuven.

2. Problématique relative aux problèmes de construction.

a. Aperçu et état d'avancement de la situation

Vers le début du mois de décembre 2017, un problème avait été constaté au niveau de l'approvisionnement en eau chaude. À la suite de ce problème, les résidents n'avaient pas eu d'eau chaude durant quelques jours, et ce, à plusieurs reprises. Au terme de recherches effectuées par le fournisseur et le bureau d'études, un adoucisseur d'eau avait été placé afin de résoudre le problème. Une procédure avait été initiée. Dans un premier temps, il avait été opté pour une comparution volontaire. À cet égard, la revendication principale était la désignation d'un expert afin d'examiner les solutions proposées, et de déterminer les dommages. Étant donné qu'il n'y a plus eu de plaintes, et que la solution semblait satisfaisante, la désignation d'un expert avait été reportée afin d'éviter des coûts inutiles. Plus aucun problème n'avait été signalé jusqu'à la mi-novembre 2018. Cependant, depuis le 20 novembre, des problèmes sont à nouveau signalés concernant l'installation, laquelle ne fournit pas suffisamment d'eau chaude. À présent, on examine la cause de ce problème. En fonction de ces éléments, il sera éventuellement procédé à la désignation d'un expert (judiciaire). Toutefois, ces problèmes suscitent la question de savoir dans quelle mesure ceux-ci ont un impact négatif sur le fonctionnement et la durée de vie de l'installation actuelle.

Outre les problèmes liés à la chaudière, il a également été constaté que de nombreux luminaires ont dû être remplacés très rapidement dans les salles de bains. Ces coûts seront présentés au promoteur et à l'entrepreneur. Item Solutions informera l'ensemble des propriétaires de l'évolution de cette problématique.

b. Mandat confié au Conseil de copropriété pour la procédure relative aux vices de construction.
L'assemblée mandate le Conseil de copropriété afin d'assurer le suivi de cette procédure relative aux problèmes de construction, et ce, en fait et en droit, et de prendre également les décisions nécessaires à cet égard. Le cas échéant, une procédure au fond peut être envisagée.

c. Réception définitive.

Le syndic a reçu la demande du promoteur en vue de procéder à la réception définitive. Compte tenu des problèmes liés à la chaudière et aux luminaires défectueux dans les salles de bains, le Conseil de copropriété demande de reporter provisoirement la réception définitive. L'Assemblée décide de désigner un expert afin d'épauler les membres du Conseil de copropriété lors de la réception définitive.

3. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2017.

L'acte de base stipule que la répartition des coûts doit être effectuée conformément à des règles spécifiques, en veillant à opérer une distinction entre les 2 immeubles (Brusello en Strelli). Pour cette raison, les appels de fonds trimestriels ont été adaptés en fonction de l'estimation du décompte final.

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur la dernière année, et un budget.

Le syndic fournit une présentation détaillée au sujet de la répartition des frais.

Les dépenses, hormis la consommation énergétique privée, s'élevaient à 113.045,42 €.

Les frais relatifs à la consommation énergétique privée sont comptabilisés séparément pour l'exercice précédent. À partir de l'année prochaine, ces frais seront compris et comptabilisés dans le décompte total.

Les comptes sont approuvés.

4. Décharge et désignation du syndic.

L'assemblée donne décharge à Verimass Leuven, et désigne Verimass Leuven en tant que syndic.

5. Mandat confié au président pour la signature de la convention RGPD entre l'ACP et le syndic.

L'assemblée mandate le président afin de signer la convention relative au RGPD entre l'ACP et le syndic.

6.a. Décharge et désignation des membres du Conseil de copropriété.

L'Assemblée donne décharge au Conseil de copropriété, et désigne Messieurs Boes, Vandeveldde et Soupart.

6.b. Décharge et désignation du Commissaire aux comptes.

Monsieur De Groote.

7. Travaux à réaliser, et décisions à prendre.

a. Approbation du placement privatif d'arceaux de parking.

L'assemblée autorise les propriétaires individuels d'un emplacement de stationnement à placer un arceau de parking. En vue de préserver l'uniformité, cet arceau doit être conforme au modèle indiqué par le Conseil de copropriété, en tenant compte du choix de Madame Timmermans. Le placement sera effectué par le propriétaire, à ses propres frais et risques, conformément aux règles de l'art. À cet égard, l'étanchéité ne peut en aucun cas être endommagée.

b. Modification du système de contrôle d'accès avec des badges.

L'assemblée approuve l'activation du système de badges pré-installé de la firme Intratone, ainsi que la mise en place d'un lecteur de badges supplémentaire au niveau de la porte extérieure de la résidence Brusello. De cette façon, le sas peut être fermé durant la nuit. Ce travail sera effectué sur la base du devis de la firme Alloson pour un montant de 3.000,00 € - TVA comprise. Le Conseil de copropriété est mandaté afin d'attribuer ces travaux.

8a. Budget ordinaire.

155.000.00 € (y compris l'estimation de la consommation énergétique privée).

8 b. Budget extraordinaire.

Maximum 5.000 € en fonction de l'installation du système de badges.

9. Explications fournies par le service de location concernant l'état d'avancement.

Le service de location, Studence, fournit une présentation au sujet de l'état d'avancement. La présentation pourra être consultée sur le site Internet.

10. Divers.

La prochaine Assemblée générale aura lieu à l'hôtel NH (De Kleetlaan, à 1831 Diegem), à 10h00.