



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

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 18/10/2023 OP 10:00

**0001 - EURO VILLAGE II (0832.777.761)
GODECHARLES 1-19 IDALIE 21-27
1050 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 63 goed voor in totaal 1 354,00 / 5 000,00 kwotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 10:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

1. VERWELKOMING EN NAZICHT DER AANWEZIGEN

De eerste sessie van uw algemene vergadering heeft het dubbel quorum niet behaald. Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hier bovenstaande tabel.

Aangezien het hier gaat om een tweede sessie van de algemene vergadering is het dubbele quorum niet vereist en mogen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden.

2. AANSTELLING VAN EEN VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ZITTING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld dat De Heer [naam] deze vergadering voorziet. Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door Mevrouw Céline Vanhuylenbroeck en De Heer DENIS Nicolas.

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 20/10/2022

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. VERSLAG VAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS M.B.T. HET BOEKJAAR 2022-2023

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 :

- De syndicus onderhoudt regelmatig contact met alle leden van de raad van mede-eigendom. Dit maakt het mogelijk om vooruitgang te boeken in lopende zaken en om de nodige actie te ondernemen.
- Op 06/09/2023 voerde de syndicus, in gezelschap van de heer [naam] de firma Concept Avenue en de tuinman Declercq, een volledige rondgang uit door het gebouw en de tuinen.
- Op 23/08/2023 heeft de syndicus een vergadering met de leden van de raad van mede-eigendom gehouden om deze Algemene Vergadering samen te kunnen voorbereiden.

De rekeningen van het boekjaar 2022-2023 werden nagekeken door De Heer [naam] ie ter zitting verslag uitbrengt over zijn controle.

De Heer Maes bevestigt dat de rekeningen correct gehouden zijn en stelt aan de algemene vergadering voor om deze rekeningen goed te keuren.

- De eigenaars vragen aan de syndicus om een studie uit te voeren om eventueel het dak te verhuren aan een derde partij (huurinkomsten voor de VME) voor het plaatsen van zonnepanelen of andere (zonder dat de mede-eigendom gebruik maakt van de verwerkte energie).

5. GOEDKEURING VAN DE REKENINGEN VAN HET BOEKJAAR 2022-2023, AFGESLOTEN OP 30.06.2023 MET KWIJTING AAN DE SYNDICUS, AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN AAN DE REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de rekeningen van het boekjaar 2022-2023 en de balans op 30.06.2023 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Volstreckte meerderheid	Ja	1 354,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. VOORSTELLING VAN HET BUDGET VOOR HET BOEKJAAR 2023-2024 EN BEPALEN VAN DE DRIEMAANDELIJKSE PROVISIES – STEMMING

Tijdens de algemene vergadering van 2022 werd het budget van 175.000,00€ gestemd met trimestriële oproepen van telkens 43.750,00 €.

De totale kosten voor het boekjaar 2022-2023 waren gelijk aan 218.158,13€.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om dit budget te verhogen tot 190.000,00€ met trimestriële oproepen van telkens 47.500,00€. De oproepen zullen als volgt uitgestuurd worden :

- 01.07.2023 : € 43.750,00 (reeds opgeroepen)
- 01.10.2023 : € 43.750,00 (reeds opgeroepen)
- 01.01.2023 : € 51.250,00
- 01.04.2023 : € 51.250,00

De oproep op 01.07.2024 zal op basis van een bedrag van € 47.500,00 gebeuren.

Volstreekte meerderheid	Ja	1 354,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. RESERVEFONDS - VASTLEGGEN VAN DE JAARLIJKSE BIJDRAGE - STEMMING

Op 30.06.2023 bedroeg het reservefonds 0,00 €.

Tijdens de vorige Algemene Vergadering werd er beslist geen reservefonds op te roepen voor het boekjaar 2022-2023.

Dit punt moet jaarlijks op de dagorde komen te staan aangezien het aanmaken van een reservefonds een wettelijke verplichting is (min 5% van de totale uitgaven van het vorige boekjaar). De mede-eigendom kan daarvan afwijken indien zij daar met 4/5de van de stemmen "tegen" stemmen.

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om een jaarlijkse bedrag van € 11.000,00 op te roepen d.m.v. driemaandelijkse oproepen van 2.750,00€.

Volstreekte meerderheid	Ja	0,00	0,00 %
	Neen	1 354,00	100,00 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

8. 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 een mandaat aan de raad van mede-eigendom te verlenen om, via de syndicus, binnen het boekjaar werken 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.

Volstreckte meerderheid	Ja	1 354,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

9. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS

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

- AXA – Verzekeringsmaatschappij
- Concordia – Verzekeringsmakelaar
- Schindler - Liften en telefonie
- Electro Test - Periodiek controles van de liften
- Deonero - Kuisfirma
- Sani Mauri - Verwarming
- ISTA - Tellers opname
- BEMAC - Brand alarm
- Sub City - Onderhoud riolen
- Net Brussel - Vuilafval
- MEPI - Onderhoud noodverlichting
- MEPI - Onderhoud van brandblussers en slanghaspels
- MEPI - Onderhoud van rookgasafvoeren
- De Clercq – Tuinier
- Engie - Elektriciteit
- Vivaqua - Water
- BVH bv - Syndicus

10. VOORSTELLING VAN DE UITGEVOERDE STUDIE DOOR DE FIRMA « BRUSOL » VOOR HET PLAATSEN VAN ZONNEPANELEN OP HET DAK VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK ELEKTRICITEITSVERBRUIK – STEMMING

Dit punt werd op de dagorde geplaatst op vraag van De Heer f

De Heer eeft de firma Brusol aangesproken om de technische mogelijkheden te onderzoeken voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de mede-eigendom voor het gemeenschappelijk verbruik.

De firma Brusol is aanwezig op deze Algemene Vergadering en stelt het project / studie voor.

Na de voorstelling van deze studie wordt er aan de Algemene Vergadering voorgesteld om een stemming uit te voeren om na te gaan of de eigenaars deze studie wensen verder te zetten naar een concretere voorstel.

Indien de stemming positief is, wordt er aan de syndicus gevraagd om een volledig project voor te bereiden (met verschillende scenario's) met minstens een vergelijkende offerte (zowel met een derde investeerder alsook eigen investering).

Deze verschillende studies / offertes, zullen dan naar alle eigenaars gestuurd worden met de uitnodiging tot een volgende algemene vergadering.

Meerderheid van 2/3	Ja	499,00	36,85 %
	Neen	855,00	63,15 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

11. INVENTARIS VAN DE TERRASWANDEN OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING – VOORSTEL TOT HERSTELLING EN/OF VERVANGING – STEMMING

Op 06/09/2023 heeft de firma Concept Avenue een inventarisatie uitgevoerd van de terrasscheidingen op de gelijkvloerse verdieping. De heer Rahier, de zaakvoerder, verklaarde dat de terrasscheidingswanden niet vervangen hoeften te worden.

Deze scheidingswanden zijn gemaakt van exotische *Padouk* houten planken en verkeren in een goede staat van onderhoud. Er kunnen normale natuurlijke verkleuringen optreden omdat het hout niet behandeld is. De houten planken liggen nog perfect in lijn en er is geen enkele zichtbaar verrot.

Hij raadt af om de planken te behandelen, omdat het resultaat niet noodzakelijkerwijs esthetischer zal zijn. Dit werk is ook erg belangrijk, omdat elke plank eerst moet worden geschuurd voordat er een beschermende beits of olie wordt aangebracht.

Het is dus niet noodzakelijk om hierover een stemming uit te voeren.

12. 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.

13. 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 bv, vertegenwoordigd Mevrouw Céline Vanhuylenbroeck met mandaat aan de Voorzitter van deze zitting voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Volstreekte meerderheid	Ja	1 277,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 277,00	-
	Onthoudingen	77,00	-
Neen			
Onthouding			

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. De Heer : heeft tijdens het afgelopen boekjaar aan de syndicus gemeldt dat hij zich niet opnieuw kandidaat stelt, de syndicus bedankt hem voor het geleverde werk tijdens al deze jaren.

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

- De Heer
- De Heer
- De Heer
- De Heer
- De Heer

Volstreekte meerderheid	Ja	1 354,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

15. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS - STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om Mijnheer : benoemen tot rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	Ja	1 354,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 354,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven op 12:30.