

BVH

Lenneke Marelaan 32 B6
B-1932 Sint Stevens Woluwe
Telefoon : 02 720 74 82
Fax : 02 725 58 52

Sint Stevens Woluwe, 20 oktober 2022

**Euro Village II (Ondernemingsnummer : 0832.777.761)
Godecharles 1-19 Idalie 21-27
1050 Bruxelles
Proces-verbaal van de algemene vergadering van 20 oktober 2022**

Volgens de ondertekende aanwezigheidslijst, telt de vergadering :

Mede-eigenaars aanwezig	13	op 62	20.97 %	1209.00
Mede-eigenaars vertegenwoordigd	6	op 62	9.68 %	562.00
Mede-eigenaars afwezig	43	op 62	69.35 %	3229.00
Totaal	62	op 62	100.00 %	5000.00
AV geldig wat betreft aantal deelnemers		19	30.65 %	
AV geldig wat betreft aantal quotiteiten		1771.00	35.42 %	

Le 20 Octobre 2022 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

1. Verwelkoming en nazicht van de aanwezigen.

De algemene vergadering bijeengeroepen op 20.09.2022 heeft het dubbel quorum niet behaald. Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hierbovenstaande tabel. Aangezien het om een tweede vergadering gaat, kunnen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden.

2. Aanstelling van een voorzitter en een secretaris van de vergadering

Er wordt voorgesteld De Heer _____ te benoemen tot voorzitter van deze algemene vergadering. Het secretariaat wordt gedaan door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door Bruno Vanhuylenbroeck en Céline Vanhuylenbroeck.

3. Goedkeuring van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 21.10.2021

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 en van de raad van mede-eigendom.

De syndicus deelt mede dat hij de leden van de raad van mede-eigendom verschillende keren heeft ontmoet om de lopende zaken te overlopen en om deze algemene vergadering samen voor te bereiden. Hierbuiten werd er veel via mail gecommuniceerd over de lopende zaken en dossiers. Zo heeft de syndicus de continuïteit, met betrekking tot het beheer van het gebouw, kunnen verzekeren.

De syndicus deelt eveneens mede dat :

- De Heer _____ heeft in het voorjaar 2022 de esplanade ontmost, voor een veel lager budget (dan de offerte van Concept Avenue). De Heer _____ stelt voor om eventueel, indien nodig, een tweede beurt te geven. Dit wordt opgevolgd.
- Op 02.02.2022 heeft Proximus aan de syndicus een voorstel voor het gratis installeren van glasvezel in het gebouw, laten geworden. Dit voorstel werd goedgekeurd. De werken zijn nog niet uitgevoerd.

5. Rapport van de rekencommissaris over de rekeningen van het boekjaar 2021-2022

De rekeningen van het boekjaar 2021-2022 werden nagekeken door De Heer . . . , die ter zitting verslag uitbrengt over zijn controle.

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

6. Goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar 2021-2022, afgesloten op 30.06.2022 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 2021-2022 en de balans op 31.06.2022 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

6. Goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar 2021-2022, afgesloten op 30.06.2022 met kwijting aan de syndicus, aan de raad van mede-eigendom en aan de rekencommissaris – stemming	Ja	1 570.00	88.65 %	Absolute meerderheid
	Nee	201.00	11.35 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezig	3 229.00	-	
NEE	REESCO			
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

7. Voorstelling van het budget voor het boekjaar 2022-2023 en bepalen van de driemaandelijke provisie – stemming

De totale uitgaven van het boekjaar 2021-2022 waren gelijk aan € 197.412,23 en de opgeroepen provisie gelijk aan 140.000,00€ .

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om het jaarbudget van € 140.000,00 te verhogen naar € 175.000,00.

De driemaandelijke geldoproepen voor 2022-2023 zouden dan als vast vastgelegd worden :

- 01.07.2022 tot 30.09.2022 € 35.000,00 reeds opgevraagd.
- 01.10.2022 tot 31.12.2022 € 35.000,00 reeds opgevraagd.
- 01.01.2023 tot 31.03.2023 € 52.500,00 nog op te vragen.
- 01.04.2023 tot 30.06.2023 € 52.500,00 nog op te vragen.

De oproep op 01.07.2023 zal op basis van een bedrag van € 43.750,00 gebeuren.

7. Voorstelling van het budget voor het boekjaar 2022-2023 en bepalen van de driemaandelijke provisie – stemming	Ja	1 771.00	100,00 %	Absolute meerderheid Dit punt werd aanvaard.
	Nee	0.00	0,00 %	
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

8. Werkingsfonds - voorstel om het werkingsfonds met € 12.000 te verhogen – stemming

De boekhoudster, _____, informeert dat het werkingsfonds niet meer voldoende is. Momenteel bedraagt het permanent werkingsfonds: € 45.000,00

De Wetgeving voorziet dat het werkingsfonds minimaal 4/12de moet bedragen van de jaarlijkse uitgaven.

De uitgaven voor het boekjaar 2021-2022 bedroegen € 171.000,00

Het werkingsfonds moet dan minimaal € 57.000,00 bedragen (= 171.000,00 X 4 / 12)

Er wordt dus aan de algemene vergadering voorgesteld om het werkingsfonds te verhogen met € 12.000,00 door één oproep.

8. Werkingsfonds - voorstel om het werkingsfonds met € 12.000 te verhogen – stemming	Ja	1 771.00	100,00 %	Absolute meerderheid Dit punt werd aanvaard.
	Nee	0.00	0,00 %	
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

9. Oprichten van een reservefonds min. 5% van het totaal van de courante en gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar – stemming

De wetgever heeft in de nieuwe wet voorzien dat aan de vereniging van mede-eigenaars gevraagd wordt, een reservekapitaal aan te leggen ten belope van minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Het voorstel van jaarlijkse bijdrage wordt afgerond op € 7.500,00.

De algemene vergadering kan echter van deze regel afwijken door een negatieve stemming met een meerderheid van 4/5 van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. Op de algemene vergadering van 2021 werd dit voorstel met 100 % tegen gestemd.

9. Oprichten van een reservefonds min. 5% van het totaal van de courante en gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar – stemming	Ja	0.00	0.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	1 771.00	100.00 %	Dit punt werd verworpen.
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

10. Evaluatie van de leveranciers

AXA	Verzekeringsmaatschappij
Concordia	Verzekeringsmakelaar
Schindler	Liften
Electro Test	Periodieke controle van de liften
Proximues	Telefoon liften
Deonero	Onderhoud
Sani Mauri	Verwarming
ISTA	Opname tellers
BEMAC	Brandalarm
Sub City	Onderhoud rioleringen en leidingen
Bruxelles Propreté	Vuilnis
MEPI	Onderhoud noodverlichting
MEPI	Onderhoud brandblussers en brandhaspels
MEPI	Onderhoud brandkoepels
De Clercq	Onderhoud tuin
Engie Electrabel	Electriciteit & Gas
Vivaqua	Water
BVH bv	syndicus

11. 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 op een jaarlijks budget te stemmen van € 7.500.

De te nemen beslissingen over eventuele werken zullen steeds in overleg met de syndicus gebeuren.

Op de volgende algemene vergadering zal een gedetailleerd overzicht worden gegeven van de werkelijke uitgaven die in het kader van dit budget zijn gedaan.

11. 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	Ja	1 771.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

12. Voorstel tot wijziging van het tijdstip waarop de Statutaire Algemene Vergadering wordt gehouden – stemming

Aangezien het beroep van syndicus een knelpuntberoep is geworden, met als voornaamste moeilijkheid het vinden van personeel dat bereid is algemene vergaderingen buiten kantooruren te houden, wordt voorgesteld het tijdstip waarop toekomstige algemene vergaderingen zullen worden gehouden, te wijzigen.

Momenteel worden deze om 18:00 uur gehouden.

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om vanaf 2023 deze te houden om 10.00 uur.

12. Voorstel tot wijziging van het tijdstip waarop de Statutaire Algemene Vergadering wordt gehouden – stemming	Ja	1 771.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

13. Vervangen van de noodverlichting volgens offerte – stemming

De heer ... (firma MEPI) heeft een de syndicus een offerte laten worden voor het vervangen van de noodverlichting in het gebouw.

De firma MEPI informeert dat het niet meer mogelijk is om batterijen te vinden welke compatibel zijn met de geïnstalleerde noodverlichting.

De noodverlichtingen hebben twee functies : gewone verlichting en een deel noodverlichting.

De voorgestelde noodverlichting is natuurlijk LED.

De offerte bedraagt € 10.456,05 BTW inbegrepen.

Een kopij van de offerte werd aan de uitnodiging van de algeme vergadering gevoegd.

Deze kosten zullen in de lasten gebracht worden.

13. Vervangen van de noodverlichting volgens offerte – stemming	Ja	1 771.00	100.00 %	Meerderheid met 2/3
	Nee	0.00	0.00 %	
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezig	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

14. Vragen en opmerkingen van de huurders.

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

15. Verkiezing van de syndicus met mandaat aan de Voorzitter voor het ondertekenen van het contract – stemming

Stemming voor het benoemen van het syndicuskantoor BVH bv, vertegenwoordigd de Heer Bruno Vanhuylenbroeck (B.I.V. 206233) en Mevrouw Céline Vanhuylenbroeck met mandaat aan de Voorzitter van de raad van mede-eigendom voor het ondertekenen van de overeenkomst.

15. Verkiezing van de syndicus met mandaat aan de Voorzitter voor het ondertekenen van het contract – stemming	Ja	1 771.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezig	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

16. 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 en vooral voor de aangeboden hulp met betrekking tot het beheer van het gebouw tijdens het vorig boekjaar. De leden van de raad van mede-eigendom zijn:

- Mijnheer
- Mijnheer
- Mijnheer
- Mijnheer
- Mijnheer

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om deze leden te herverkiezen.

16. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom – stemming	Ja	1 771.00	100.00 %	Absolute meerderheid Dit punt werd aanvaard.
	Nee	0.00	0.00 %	
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN	ABTS ALV THC WC G P E :			

17. Verkiezing van de rekencommissaris – stemming

Het nazicht van de rekeningen gebeurd door De Heer ,

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om De Heer .e herverkiezen als rekencommissaris.

17. Verkiezing van de rekencommissaris – stemming	Ja	1 771.00	100.00 %	Absolute meerderheid Dit punt werd aanvaard.
	Nee	0.00	0.00 %	
	Uitgebrachte stemmen	1 771.00	-	
	Onthoudingen / afwezigen	3 229.00	-	
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

Buiten vergadering

- Er wordt aan de syndicus gevraagd om een offerte te vragen aan Schindler voor het plaatsen van GSM-Modules in de 5 liften.
Dit zal onderzocht worden met de leden van de raad van mede-eigendom.
- Er wordt aan de syndicus gevraagd om de terraswanden op de gelijkvloerse verdieping na te kijken. Deze zouden behandeld moeten worden.
- Er is een algemene bekommernis m.b.t. de energie. De raad van mede-eigendom, zal samen met de syndicus, mogelijke opties bekijken en verslage over uitbrengen tijdens de volgende algemene vergadering.

