

VME Louis Piérard 42-44

Louis Piérardlaan 42-44
1140 Brussel (Evere)
KBO: 0764.730.380
Bank: BE34 0019 3148 2790 BIC: GEBABEBB



Syndic

SYNSTAR BV

Baron R. de Vironlaan 130A bus 102
1700 Dilbeek
Tel: 02/8890919
BIV: 510.294

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 22-01-2024 om 15:30**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
Abramczuk	G6	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Ayik, Christina	A3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Carthé, Michèle	F1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Chellai, Rachid	B3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Desmet, Dirk	D3/G7/G5/E3/F3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1505
Fiey-Hertleer	B1/C1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		875
Gabriel - Laurent	E1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		400
Hamzaj, Behxhet	G8/G1/G10/G15/G16/G14	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Janoglu, Andranik	C3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		475
Pirotte, Frederic	G2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		55
Rossi - Marchèse	F4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		425
Scarito, Gina	D1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Thi Minh Thuy Tran	A1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500
Veglia, Lorène	A4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		425
Wilms, Elfriede	A2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500
Wilms, Koen	D2/G11/G12/G13/G3/G4/E2/G9/C2/B2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		2095
Wilms, Nadia	F2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 11 Van totaal 17
Aandelen aanwezig 7755 Van totaal 10000 Aandelen % 77.55%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0 Verwelkoming en ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten**

De vergadering gaat door te GC Everna.

Pag.: 1/7

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 22-01-2024 om 15:30

De vergadering start om 15:30 uur.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. De aanwezigheidslijst wordt getekend en de volmachten worden nagekeken. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld..

1	Aanstelling voorzitter en secretaris + aanduiden stemopnemers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus meldt dat er op elke vergadering een voorzitter dient aangesteld te worden die de vergadering zal leiden, met ondersteuning van de syndicus.

Kandidaat voorzitter: Mevr. Wilms, Elfriede

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

Er worden geen stemopnemers aangeduid, er zal gestemd worden via handopsteek.

2	Overlopen en goedkeuren van het verslag van de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De rekeningcommissaris van de vereniging controleerde de boekhouding van de vereniging, met betrekking tot het voorbije financiële jaar, en licht zijn bevindingen toe. De rekeningcommissaris stelde geen onregelmatigheden vast in de cijfers, en adviseert de vergadering dan ook de afrekening en de eindbalans goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus. De vergadering keurt het verslag van de rekeningcommissaris goed.

3	Bespreken en goedkeuren van de afrekening van het vorige boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De afrekening van het afgesloten boekjaar werd voorafgaand aan de vergadering aan alle eigenaars bezorgd. De vergadering formuleert geen opmerkingen. De vergadering keurt de afrekening goed.

4	Goedkeuren van de balans	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Op 30/11/2023 bedroeg het balanstotaal 27.270,83 EUR.

De vergadering formuleert geen opmerkingen bij de afsluitbalans, en keurt deze met de vereiste meerderheid van stemmen goed.

5	Décharge aan de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris voor wat betreft de hem toegewezen taken het voorbije jaar.

6	Décharge aan de RvME	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 22-01-2024 om 15:30

De vergadering verleent kwijting aan de leden van de Raad van Mede-Eigendom voor wat betreft de hem toegewezen taken het voorbije jaar.

7	Décharge aan de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering verleent volledige kwijting aan de syndicus, voor wat betreft het financieel beheer tot aan de laatste afrekening, en voor wat betreft het technisch en administratief beheer tot op datum van deze Algemene Vergadering.

8	Hernieuwing mandaat en contract syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus vraagt of het mandaat en contract vernieuwd mag worden aan dezelfde voorwaarden, voor een duur van 2 jaar.

9	Evaluatie van de lopende leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering formuleert geen opmerkingen.

De syndicus stelt voor om bij einde van het contract bij Elindus in april over te schakelen naar de raam overeenkomst met Engie.

Afvalbeheer:

De vergadering bestelt om een vuilnisbakkenlokaal te laten maken buiten, met containers van Brussel Net enkel toegankelijk met een code. De vergadering bestelt om de raad van Mede-Eigendom te mandateren voor het aanvaarden van een offerte hiervoor. (geen containers voor glas) Maximaal budget 3.000 EUR.

10	Voorstelling van Syntech B.V voor technische interventies	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus laat aan de vergadering weten dat diens eigen zusterbedrijf, Syntech BV, kan instaan voor dringende en noodzakelijke herstellingen en werkzaamheden aan het gebouw. De vergadering stemt hiermee in.

De syndicus stelt een offerte voor naamplaatjes op de bellen en brievenbussen, van Syntech, voor een bedrag van 514,25 EUR. De vergadering bestelt om deze offerte te aanvaarden. Stijl: Zwarte plaat met witte letters.

De syndicus zal een offerte laten opmaken voor een curage van alle gemeenschappelijke leidingen van het gebouw. De vergadering bestelt om de Raad van Mede-Eigendom te mandateren om hier over te beslissen.

11	Bespreking en beslissing mbt de brandverzekering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De huidige brandverzekering van het gebouw is een polis bij de maatschappij AG Insurance, makelaar Ettik / B-Safe. De premie voor 2023 is 1554,92 euro.

De syndicus voor offertes op:

- maatschappij VIVIUM, (via de huidige makelaar): 1.455,76 EUR premie per jaar

Datum: 22-01-2024 om 15:30

- maatschappij Allianz (nieuwe makelaar): 1.497,87 EUR per jaar
- maatschappij Baloise (nieuwe makelaar): 1.238,72 EUR per jaar
- maatschappij B-Cover (nieuwe makelaar): 1.697,32 EUR per jaar (Alle Risico's Brand en Aanverwante gevaren)

De vergadering overloopt de verschillende offertes.

De vergadering beslist om de offerte van Baloise te aanvaarden. De nieuwe polis zal in voege treden vanaf 01/01/2025.

De vergadering beslist om makelaar voor de huidige polis bij AG Insurance te veranderen naar het kantoor Dekerf & Co uit Ternat.

12	Bespreking en beslissing mbt burgerlijke aansprakelijkheid en rechtsbijstand verzekering	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus ontving verschillende offertes voor verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid en Rechtsbijstand:

Rechtsbijstand VME: EUROMEX: 500 EUR per jaar

Burgerlijke aansprakelijkheid VME: 71,02 EUR per jaar

De vergadering beslist om enkel het voorstel BA te aanvaarden van de maatschappij Baloise.

13	Bespreking openstaande facturen De Syndic	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De vorige syndicus, De Syndic, liet weten dat er nog 4 openstaande facturen verschuldigd zijn aan hen. Het betreft een totaal bedrag van 4.096,80 EUR.

Omwille van de onduidelijkheid met betrekking tot het financieel beheer, werden deze kosten niet opgenomen in de vorige afrekeningen.

De vergadering betwist deze schulden en beslist om deze facturen niet te betalen.

14	Bespreking en beslissing mbt de vernieuwing van de verwarmingsinstallatie (lastenboek)	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus ontving verschillende offertes voor de opmaak van een lastenboek voor de vernieuwing van de verwarmingsinstallatie:

- Deplasse & Associates: 5.324 EUR
- T4M Experts en énergie: 3.986,95 EUR (inbegrepen het opvragen van offertes)
- Havacman: 1.026,08 EUR

De vergadering bespreekt de verschillende voorstellen (die inhoudelijk ook verschillend zijn).

Mevr. Laurent stelt voor om het advies te vragen van de facilitator duurzame gebouwen van de regio Brussel. De tussenkomst is gratis.

De vergadering beslist om het advies te vragen van de facilitator en mevr. Laurent te mandateren om hiervoor het nodige te doen, bijgestaan door de syndicus.

Datum: 22-01-2024 om 15:30

15	Bespreking en beslissing mbt het isoleren van de plafonds van de garages + inkomhal	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus geeft toelichting over de nood tot isoleren en de toekomstige normen die opgelegd zullen worden in het gewest. Verschillende opties worden besproken.
De vergadering beslist om dit punt uit te stellen naar een volgende vergadering.

16	Bespreking en beslissing mbt het herstellen van de rookkoepels	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus ontving van de firma Skylux, die instaat voor het nazicht en onderhoud van de rookkoepels de volgende informatie:
Zoals je op de foto's in bijlage kan zien, zijn dit heel, maar dan heel oude koepels die eigenlijk nooit gewerkt hebben als RWA. Er is geen stuurcentrale te bespeuren en het ontgrendelingsmechanisme is zelfs niet aangesloten op een kabel. Deze beide rookkoepels zijn dan ook niet operationeel en afgekeurd.
De syndicus ontving een offerte voor het vervangen van de beide koepels, voor een totaal bedrag van : 4.303,6 EUR incl. BTW
De vergadering beslist om deze werken te aanvaarden en te financieren met het reservefonds.

17	Bespreking en beslissing mbt de toestand en het herinrichten van de tuin achteraan	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De vergadering bespreekt deze problematiek en beslist om deze zone jaartijks te laten onderhouden.

18	Begroting werkkapitaal en bepalen van de voorschotten	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De begrotingsraming ten bedrage van € 40.530 voor het volgende boekjaar werd op de vergadering overlopen. De vergadering de begrotingsraming voor het lopende werkjaar goed.
De VME beschikt over een vast werkkapitaal van € 6.000.
De vergadering beslist de trimestriële provisieopvragingen te behouden op: 12.000 EUR per trimester.

19	Begroting reservekapitaal	Akkoord 7.755	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7755 van 7755 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De VME beschikt op afsluitdatum van het vorige boekjaar niet reservekapitaal ten bedrage van 15.000 EUR.
De vergadering beslist om 5000 euro reservekapitaal op te vragen per trimester.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 22-01-2024 om 15:30

20	Aanstelling van de rekencommissaris			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Kandidaat: Mevr. Laurent

21	Aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Kandidaat: Mevr. Laurent, Mevr. Wilms, Elfriede, Dhr. Fiey & Mevr. Veglia.

22 Bepalen van de datum van de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op maandag 20 januari 2025 om 15u30.

Er zal een bijzondere Algemene Vergadering gehouden worden op dinsdag 11 juni om 14u30.

23 Vragen

24	Voorlezen en ondertekenen van de notulen & kwijting voorzitter van de vergadering			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				7.755	0	0
Telling	7755 van 7755	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering verleent kwijting aan de voorzitter van de vergadering, voor de hem toegewezen taak. De voorzitter sluit hierop de vergadering.

De vergadering eindigd om 18:20 uur.