



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

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 03/10/2023 OP 18:00

**0040 - LES JARDINS DE L'ÎLE D'OR (BE0505 863 413)
RUE VERVLOESEM /RUE D'ILE D'OR
1200 BRUXELLES**

Adres van de vergadering: ONS HUIS
Burgemeester 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.

30 mede-eigenaars op 49 goed voor in totaal 6 422,00 / 10 000,00 kwotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 18:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

1. WELKOMSTWOORD EN NAZICHT VAN DE AANWEZIGEN

Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hier bovenstaande tabel. Aangezien het dubbele quorum behaald is, mogen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden.

2. AANSTELLING VAN EEN VOORZITTER EN EEN SECRETARIS VAN DE VERGADERING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld dat De Heer Verriest deze vergadering voorzit. Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door Mevrouw Desurmont Eléonore en Heer van Steenberghe Axel.

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 12.12.2022

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. VERSLAGEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS OVER HET AFGELOPEN BOEKJAAR

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 herinnert eraan dat het verplicht is om de conforme naamplaatjes te bestellen.
- De uitrustingen van de VME moeten onderhouden worden, en er werd opgemerkt dat er nog geen onderhoudscontract bestond voor de dompelpompen en de waterverzachters. Gevolggevend hieraan werden de volgende contracten aangegaan ;
 - Onderhoud van de 7 dompelpompen : de firma SPMB zal deze jaarlijks onderhouden voor het forfaitaire bedrag van € 1.000,00 exclusief BTW.
 - Onderhoud van de waterverzachters : de firma Euro Dynamics zal dit onderhoud uitvoeren voor het bedrag van € 798,60 BTWi.
- Zoals vermeld tijdens de laatste Algemene Vergadering, heeft de mede-eigendom een contract bij de energieleverancier « TOTAL » voor elektriciteit en gas, die op 01.10.2020 werd ondertekend voor een periode van 36 maanden. Dit contract liep dus ten einde op 30.09.2023. Dit contract voorzag een vast tarief. Sinds 01.10.2023 werd jullie contract bijgevoegd aan het Kadercontract, dat de syndicus heeft bij de leverancier « Engie Electrabel ». De tarieven hiervan zullen nog gecommuniceerd worden. Dit contract heeft zeer voordelige tarieven (industriële tarieven).
- Ter herinnering, werd er aan de syndicus gevraagd om een vergelijkende offerte te voorzien voor het onderhoud van al het brandmateriaal (brandblussers, brandhaspels, brandkoepels en noodverlichting), deze offerte werd aan de firma « MEPI » gevraagd. Na analyse werd de offerte van « MEPI » gekozen.
 - Na een eerste rondgang van de firma « MEPI » werden er verschillende mankementen en gebreken vastgesteld op het bestaande materiaal. De voorgaande firma « Alfa Prévent » had de geplaatste installaties niet grondig nagekeken tussen 2020 en 2022. De firma Mepi, heeft een offerte laten geworden ter hoogte van € 4.000,87 BTWi voor : (49 kits batterijen voor de noodverlichting LED – 7 kits batterijen voor de noodverlichtingen TL – werkuren : € 1.056,00 exclusief BTW 21%). De inconformiteitsstelling is verplicht, dus heeft de syndicus deze offerte ondertekend en de werken laten uitvoeren.
- Elektrische wagens : tijdens de Algemene Vergadering van 12.12.2022, werd de syndicus erover ingelicht dat sommige eigenaars de nodige stappen waren aan het ondernemen voor het plaatsen van een laadpaal voor een elektrische wagen. De leden van de raad van mede-eigendom nemen het woord en leggen de eventuele mogelijkheden uit om een gemeenschappelijke installatie te voorzien. Een punt werd hiervoor voorzien op deze dagorde, om mandaat te verlenen aan een expertisebureau om deze technische mogelijkheden te besturen en te beschrijven.
In eerste instantie wordt er aan de syndicus gevraagd om een « bemiddelaar » van het Brussels Leefmilieu aan te spreken om de mogelijkheden te bespreken.

Faciliteur.bornes@environnement.brussels

De syndicus heeft deze bemiddelaar aangesproken, maar heeft hier niet positief of gereageerd. Het Brussels Leefmilieu verplaatst zich niet voor zulke aanvragen.

- Sibelga : sinds kort verbiedt Sibelga de plaatsing van individuele laadpalen, die meteen aangesloten zijn op de individuele tellers van de betrokkene appartement, omdat dit kan leiden tot een overschrijding van het beschikbare vermogen voor het gebouw, waardoor de aansluiting beschadigd kan raken.
- Een afspraak werd gehouden ter plaatse, met de firma T&P op 02.10.2023. De syndicus, alsook de leden van de raad van mede-eigendom waren hier op aanwezig om de werken die nog moeten uitgevoerd worden te overlopen. Een communicatie hieromtrent zal vandaag nog verstuurd worden naar alle mede-eigenaars.

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

De rekeningen werden door Mevrouw Rowies en Meneer Verriest nagekeken.

Er word aan de algemene vergadering voorgesteld om de balans op 30/06/2023 en de rekeningen van het afgelopen boekjaar zijde van 01/07/2022 tot 30/06/2023 (4 kwartalen) goed te keuren alsook kwijting te verlenen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Volstreckte meerderheid	Ja	5 580,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 580,00	-
	Onthoudingen	228,00	-
Neen			
Onthouding	Mr & Mme Gueury - Stilmant		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

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

Het huidige budget bedraagt 130.000,00€

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om het jaarlijks budget te behouden op 130.000,00€ d.m.v. driemaandelijke oproepen van 30.000,00 €:

- 01/07/2023 – 30/09/2023 : 30.000,00€
- 01/10/2023 – 31/12/2023 : 30.000,00€
- 01/01/2024 – 31/03/2024 : 35.000,00€
- 01/04/2024 – 30/06/2024 : 35.000,00€

De eerste oproep van het boekjaar 2024-2025 zal op basis van 32.500,00 € gebeuren.

Volstreekte meerderheid	Ja	3 562,00	57,77 %
	Neen	2 604,00	42,23 %
	Stemmen	6 166,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Hamal Thierry - Mme Estievenart Ghislaine - S.P.R.L. 2Architectes SC - Mme Angelini Morgane - Mme Behets - Wydemans Amandine - Mr Brebart Raphaël - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Cordina Yves		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. RESERVEFONDS – VASTLEGGEN VAN DE DRIEMAANDELIJKSE PROVISIES VOOR HET BOEKJAAR 2023-2024 – STEMMING

Op 30/06/2023 bedroeg het reservefonds 18.546,90€.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de jaarlijkse bijdrage van 6000,00€ voor het reservefonds te behouden, d.m.v. driemaandelijke oproepen van 1500,00€ : (Dit bedrag respecteert het minimum opgelegd door de Wet op de mede-eigendommen die in werking trad op 01.01.2019 (d.w.z. minimum 5% van het totale bedrag van de lasten van het afgelopen jaar).

- 01/07/2023 – 30/09/2023 : 1.500,00€
- 01/10/2023 – 31/12/2023 : 1.500,00€
- 01/01/2024 – 31/03/2024 : 1.500,00€
- 01/04/2024 – 30/06/2024 : 1.500,00€

Volstreekte meerderheid	Ja	6 166,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 166,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS

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

Meuwese J. & Gulbis K.	Verzekeringsmakelaar
Vivium	Verzekering
Clean & Co	Onderhoud- schoonmaak
Schindler	Liften - onderhoud
Konhef	Liften - periodieke controle
Portomatic	Garagepoort
Mepi	Onderhoud brandmateriaal
Skylux	Brandalarm
Caloritec	Onderhoud verwarming
Aquatel	Opname tellers
Clean & Co	Onderhoud tuinen
Engie	Elektriciteit gemeenschappelijke delen
Engie	Gas
Vivaqua	Water
Bruxelles Propreté	Ophaling afval
Grafex	Naamplaatjes
SBMP	Onderhoud pompen
Euro Dynamic	Onderhoud waterverzachter
BVH srl	Syndicus

9. MANDAAT AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM OM DRINGENDE EN NODIGE WERKEN UIT TE KUNNEN VOEREN IN 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	5 375,00	87,17 %
	Neen	791,00	12,83 %
	Stemmen	6 166,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Kieu Huu Dung - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Cordina Yves		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. VOORSTEL OM BEROEP TE DOEN OP HET STUDIEKANTOOR

Er wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering om het studiekantoor "Deplasse" aan te stellen in het kader van een uit te voeren studie voor een collectief systeem van oplaadpunten voor elektrische wagens.

Voor een oriëntatiestudie; elektrische mobiliteit (vaste prijs); oriëntatie- en impactstudie betreffende de installatie van elektrische oplaadpunten op de parkings van het gebouw.

Er werd een offerte aangevraagd bij het studiekantoor "Deplasse". De offerte bedraagt : 3.850,00 Excl. BTW.

Er wordt voorgesteld aan de algemene vergadering om deze studie te financieren via het reservefonds.

Ter herinnering: op 30/06/2023 bedroeg het reservefonds €18.546,90.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 962,00	51,93 %
	Neen	2 742,00	48,07 %
	Stemmen	5 704,00	-
	Onthoudingen	718,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Reynders Jean-Marc - Mr & Mme Gueury - Stilmant - S.P.R.L. 2Architectes SC - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Chullikal Anthony - Mr Cordina Yves - Mr Delarue Arnaud		
Onthouding	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Mr Rousseau Luc - Mr Verriest Christian		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11. VOORSTEL OM DE INKOMHALLEN TE HERSCHILDEREN - STEMMING

Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld om de inkomhallen (brievenbus en lifthallen) ; op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw opnieuw te schilderen.

Er werd een offerte aangevraagd bij de firma "Timis Construct", die bedraagt:

- Ingang 152 : 2.976,60 € BTWi
- Ingang 150 : 2.976,60 € BTWi
- Ingang 148 : 2.976,60 € BTWi
- Ingang 1: 2.976,60 € BTWi

Optie voor de liftdeuren : 290,4€ BTWi / per liftdeur

Er werd een vergelijkende offerte aangevraagd bij de firma "BMJL Services de Construction et Rénovation", die bedraagt: (liftdeur inbegrepen)

- Ingang 152 : 2.637,80 € BTWi
- Ingang 150 : 2.637,80 € BTWi
- Ingang 148 : 2.637,80 € BTWi
- Ingang 1: 2.637,80 € BTWi

Er wordt voorgesteld om per ingang te stemmen over deze werkzaamheden.

11.A RUE VERVLOESEM 152 - STEMMING

Er wordt voorgesteld dat de algemene vergadering het bedrijf "BMJL Services de Construction et Rénovation" kiest voor een bedrag van € 2.637,8 incl. BTW in het totaal om de schilderwerken uit te voeren.

Deze werken zullen door een bijkomende geldoproep gefinancierd worden.

Meerderheid van 2/3	Ja	608,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	608,00	-
	Onthoudingen	160,00	-
Neen			
Onthouding	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11.B. RUE VERVLOESEM 150 - STEMMING

Er wordt voorgesteld dat de algemene vergadering het bedrijf "BMJL Services de Construction et Rénovation" kiest voor een bedrag van € 2.637,8 incl. BTW in het totaal om de schilderwerken uit te voeren.

Deze werken zullen door een bijkomende geldoproep gefinancierd worden.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 127,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 127,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11.C. RUE VERVLOESEM 148 - STEMMING

Er wordt voorgesteld dat de algemene vergadering het bedrijf "BMJL Services de Construction et Rénovation" kiest voor een bedrag van € 2.637,8 incl. BTW in het totaal om de schilderwerken uit te voeren.

Deze werken zullen door een bijkomende geldoproep gefinancierd worden.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 762,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 762,00	-
	Onthoudingen	328,00	-
Neen			
Onthouding	Mr Delarue Arnaud		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11. D. RUE D'ÎLE D'OR 1 - VOTE

Er wordt voorgesteld dat de algemene vergadering het bedrijf "BMJL Services de Construction et Rénovation" kiest voor een bedrag van   2.637,8 incl. BTW in het totaal om de schilderwerken uit te voeren.

Deze werken zullen door een bijkomende geldoproep gefinancierd worden.

Meerderheid van 2/3	Ja	108,00	6,02 %
	Neen	1 686,00	93,98 %
	Stemmen	1 794,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	S.P.R.L. 2Architectes SC - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Martinsen Bjorg - Mr Hamal Thierry - Mr De Groote Guy - Crts Bouvy - Van Heffen - Mr Chullikal Anthony - Mme Angelini Morgane		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

12. PROPOSITION DE REMPLACER LE SYSTÈME D'OUVERTURE DES PORTES D'ENTRÉES – VOTE

Er werd aan de syndicus gevraagd om na te gaan of het mogelijk was om de eerste voordeuren 's avonds en tot 's ochtends automatisch te vergrendelen.

De firma Dimaro kwam de situatie ter plaatsen onderzoeken, en volgens hen werken sommige elektrische systemen en sommige sloten niet meer.

Dimaro heeft een offerte ingediend om het openingssysteem te herstellen door een magneetstrip aan te brengen.

Deze offerte werd bijgevoegd aan de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering en bedraagt   2.277,94 incl. btw / per deur.

Helaas kan de firma Dimaro de volledige effectiviteit van het deuropeningssysteem niet garanderen, aangezien het systeem complex is, is het niet mogelijk om vandaag over dit punt te stemmen.

Daarom wordt voorgesteld om dit punt uit te stellen tot een volgende vergadering. Dit punt zal samen met de leden van de Raad worden bestudeerd om oplossingen te vinden voor de vergrendeling van de straatdeuren.

Meerderheid van 2/3	Ja	6 422,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 422,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

13. PROPOSITION DE REMPLACER LES LUMINAIRES (TL) DES COULOIRS DES CAVES ET PETIT LOCAL VÉLO PAR DU LED – VOTE

Tijdens de Algemene Vergadering van december 2022 werd er gestemd over de vervanging van de verlichting in de garages van de mede-eigendom.

Na overleg toen, werd er beslist een mandaat te verlenen aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om deze relampingswerken uit te voeren binnen het maximaal budget van € 5.089,34.

Na analyse van de ontvangen offertes werd de firma JMG Concept gekozen om de werkzaamheden uit te voeren. (De offerte bedroeg € 4.588,00 exclusief btw).

Er wordt voorgesteld om de verlichting in de keldergangen en de kleine fietsenstalling te vervangen door LED's. Voor deze werkzaamheden is een offerte aangevraagd bij de firma JMG Concept.

De offerte bedraagt € 2.048,53 inclusief btw.

Er wordt voorgesteld om deze werken te financieren via het reservefonds.

Ter herinnering: op 30/06/2023 bedroeg het reservefonds € 18.546,90.

Meerderheid van 2/3	Ja	6 422,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 422,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

14. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN HUURDERS

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

15. ELECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE LA SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT – VOTE

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	6 422,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 422,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

16. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – VOTE

De syndicus wenst de leden van de raad van mede-eigendom te bedanken voor de aangename samenwerking.

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

- Meneer Verriest
- Meneer Podrecca
- Meneer Van Triel
- Meneer Bouvy
- Mevrouw Bouvy

Volstreekte meerderheid	Ja	6 422,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 422,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

17. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om Mijnheer Verriest en Mevrouw Rowies te benoemen tot rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	Ja	6 422,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 422,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven op 21:00.