



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

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 03/10/2024 OM 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
Burg. 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.

30 mede-eigenaars op 49 goed voor in totaal 6 022,00 / 10 000,00 quotiteiten 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 voorziet. Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door Mevrouw Annika De Baets en Mevrouw Desurmont Eléonore

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 25.05.2024

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 SYNDICUS, 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 :

- Op de vergadering van 3 oktober 2023 werd gestemd over het opnieuw schilderen van de inkomhallen (behalve Blok D), met een budget van € 7.913,4. Helaas was het door BMJL uitgevoerde werk onbevredigend. Er werd onderhandeld en na overleg werd Timis Construct aangesteld om de liftdeuren en de ingang van 152 opnieuw te schilderen. Dit resulteerde in extra kosten van € 1.113,2 exclusief BTW.
-
- De syndicus bevestigt dat er valvassen (infokaders) in de ingangen zullen worden geplaatst zodra het schilderwerk klaar is.
- We willen u eraan herinneren dat het verplicht is om de wettelijke naamplaatjes te bestellen.
- De huidige installaties van de VME moet worden onderhouden, maar het blijkt dat er nog geen onderhoudscontracten zijn afgesloten voor de afzuiginstallaties of voor de zonnepanelen die zijn aangesloten op de boilers. De syndicus doet momenteel navraag voor offertes. Voor het onderhoud van de afzuiginstallaties heeft het bedrijf Air Execution een offerte ingediend voor twee jaarlijkse bezoeken. De offerte bedraagt 1.150,00 exclusief BTW voor 2 bezoeken per jaar. Op dit moment worden aanvragen op ad-hocbasis gedaan.
- We herinneren jullie eraan dat er een huishoudelijk reglement is en dat dit moet worden nageleefd. Dit reglement zal worden teruggestuurd met de notulen van deze vergadering. We willen benadrukken dat roken niet is toegestaan in gemeenschappelijke ruimtes.
-
- Tijdens een bezoek aan het gebouw werd opgemerkt dat er veel grote voorwerpen op parkeerplaatsen worden gezet. Om veiligheidsredenen moeten deze worden verwijderd.
- Vervanging van het slotsysteem op de ingangen van 152. Na bespreking en bestudering van verschillende offertes, werd er besloten om een beroep te doen op de firma Bru-Elec voor de installatie van een openingssysteem met magneetstrips en een badgesysteem. Dit systeem werd gekozen om de functionaliteit van de intercom en de veiligheid te garanderen. Het systeem kostte € 5.530,00 exclusief BTW.

5. PUNT OP VERZOEK VAN MEVROUW YILDIRIM (B001) - « GESCHIL OVER DE VERDELING VAN DE TUINKOSTEN GEFACUREERD SINDS 2019 » - MAAIEN/HAGEN - TOELICHTING - INFORMATIE

Dit punt is aangevraagd door mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim voert het woord en licht haar verzoek toe.

Zoals uitgelegd, betwist mevrouw Yildirim (B001) de verdeling van, de sinds 2019 gefactureerde tuinkosten, met betrekking tot het maaien van haar tuin.

Mevrouw Yildirim bevestigt dat zij de vrederechter heeft verzocht om een bemiddelingszitting om de gevorderde terugvorderingen te betwisten.

De bemiddelingsdatum is vastgesteld op donderdag 21 november 2024 om 14.50 uur bij de Vrederechter van Sint-Lambrechts- Woluwe.

Mevrouw Yildirim betwist de bedragen en de ondertekende contracten voor het maaien van de tuin en het trimmen van de hagen. Mevrouw Yildirim betwist ook de achterstandsrente die in deze zaken wordt gevorderd.

Na bespreking zal de syndicus de facturatie voor het snoeien van privatieve hagen analyseren (om te zien of deze overeenstemt met de hegmeting die overeenstemt met elke tuin).

De syndicus zal de aard van de werkzaamheden (snoeien van hagen of maaien) specificeren in de formulering.

6. GOEDKEURING VAN DE BALANS EN REKENINGEN AFGESLOTEN OP 30.06.2024 MET KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de balans op 30.06.2024 en de rekeningen van het afgelopen boekjaar zijde van 01.07.2023 tot 30.06.2024 (4 kwartalen) goed te keuren alsook kwijting te verlenen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

De rekeningen werden door Mevrouw Rowies en de Heer Verriest nagekeken.

Absolute meerderheid	Ja	5 833,00	96,86 %
	Neen	189,00	3,14 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Charlier - Yildirim		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. VASTLEGGEN VAN HET BUDGET EN DE DRIEMAANDELIJKSE PROVISIES VOOR HET BOEKJAAR 2024-2025–STEMMING

Het huidige budget bedraagt € 130.000,00 met driemaandelijkse voorzieningen van € 32.500,00.

Aan de vergadering wordt voorgesteld de jaarlijkse begroting te verhogen tot € 136.000,00 door driemaandelijkse oproepingen van € 34.000,00.

De kwartaaloproepen zijn als volgt :

- 01/07/2024 - 30/09/2024: € 32.500,00 reeds opgevraagd
- 01/10/2024 - 30/12/2024: € 32.500,00 reeds opgevraagd
- 01/01/2025 - 30/03/2025 : € 35.500,00
- 01/04/2025 - 30/06/2025 : € 35.500,00

De eerste oproep van het boekjaar 2025-2026 zal gebaseerd zijn op € 34.000,00.

Absolute meerderheid	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. WERKINGSFONDS - VOORSTEL OM DEZE TE VERHOGEN - STEMMING

Het huidige werkkapitaal bedraagt € 30.000,00.

Dit is niet voldoende en het is essentieel om het te verhogen.

Er wordt voorgesteld om het werkkapitaal te verhogen met €10.000,00.

Er wordt voorgesteld om dit bedrag te financieren door een buitengewone geldoproep op 02/11/2024.

Absolute meerderheid	Ja	4 639,00	77,03 %
	Neen	1 383,00	22,97 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Kieu Huu Dung - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Wilson Grant - Mr Cordina Yves		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

9. RESERVEFONDS – VASTLEGGEN VAN DE DRIEMAANDELIJKSE PROVISIES VOOR HET BOEKJAAR 2024-2025 – STEMMING

Op 30/06/2024 bedroeg het reservefonds € 13.440,89.

Er wordt voorgesteld dat de Algemene Vergadering dezelfde jaarlijkse toewijzing aan het reservefonds handhaaft, d.w.z. € 6.000 door driemaandelijke oproepen van € 1.500:

- 01/07/2024 - 30/09/2024 : € 1.500 (reeds opgeroepen)
- 01/10/2024 - 31/12/2024 : € 1.500
- 01/01/2025 - 01/03/2025 : € 1.500
- 01/04/2025 - 30/06/2025 : € 1.500

Absolute meerderheid	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS - STEMMING

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

Meuwese J. & Gulbis K.	Verzekeringsmakelaar
Vivium	Verzekering
Clean & Co	Onderhoud gemeenschappelijke delen
Schindler	Onderhoud liften
Konhef	Liften periodieke controle
Portomatic	Onderhoud 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	Ophalen afval
Grafex	Nominatieve naamplaatjes
SBMP	Onderhoud pompen
Euro Dynamic	Onderhoud waterverzachters
BVH srl	Syndicus
Pro Arbro	Onderhoud dak

De syndicus bevestigt dat hij het contract met Lift Expertise, dat op 31.12.2024 afloopt, heeft opgezegd.

De syndicus adviseerde dat de aanwezige apparatuur moet worden onderhouden. De zonnepanelen op de boilers hebben geen onderhoudscontract. De syndicus wint advies in bij verschillende bedrijven.

RESULTATEN VAN DE STEMMING

Omdat aan de vereiste voorwaarden niet werd voldaan, is deze stemming niet doorgegaan.

11. MANDAAT AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM OM 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

Absolute meerderheid	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

12. VOORSTEL OM HET UUR TE WIJZIGEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING ZICH IN DE TOEKOMST ZAL HOUDEN – STEMMING

Aangezien het beroep van syndicus officieel een knelpunt beroep is geworden, met als grootste moeilijkheid het vinden van gemotiveerd personeel dat bereid is om na de werkuren nog algemene vergaderingen te houden, wordt er voorgesteld om de algemene vergaderingen vanaf nu tijdens de dag (kantooruren) te laten doorgaan.

Momenteel wordt de vergadering om 18u00 gehouden.

Er wordt voorgesteld om vanaf nu (vanaf AV 2024) de algemene vergadering om 14:00 uur te houden

Absolute meerderheid	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

13. ISOLATIE VAN GASBUIZEN - UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN - STEMMING

Op de vergadering van 03/10/2023 werd gestemd om het studiebureau Deplasse de opdracht te geven een studie uit te voeren voor een collectieve installatie van oplaadpunten.

Er werd gekozen voor opdracht 1: "Mobiliteitsstudie & Oriëntatie- en impactstudie betreffende de installatie van laadpalen".

Het verslag van de studie, uitgevoerd door het studiebureau Deplasse, werd bij de oproeping voor de vergadering van 28/05/2024 gevoegd.

In deze studie werd erop gewezen dat er veiligheidswerken moesten worden uitgevoerd in de garage, met name om de gasleidingen te isoleren.

Dit is een verplichting en zal zoveel mogelijk worden opgenomen in de verlenging van de milieuvergunning.

De syndicus vroeg offertes voor de plaatsing van een alarmsysteem in de garage aan bij de volgende bedrijven:

- Société Jamar: ondanks verschillende herinneringen heeft Jamar nog geen offerte ingediend.
- Calisol: die een offerte heeft ingediend van   1.125,3 incl. BTW.

De vergadering heeft besloten om de werkzaamheden te laten uitvoeren door Calisol voor een bedrag van   1.125,3 incl. BTW.

De werkzaamheden worden gefinancierd door de lopende lasten.

Meerderheid van 2/3	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

14. WERKEN - VOORSTEL OM EEN CENTRAAL ALARMSYSTEEM TE PLAATSEN - VOORSTELLING VAN HET PROJECT – STEMMING

Op de vergadering van 03/10/2023 werd gestemd om het studiebureau Deplasse de opdracht te geven een studie uit te voeren voor een collectieve installatie van oplaadpunten.

Er werd gekozen voor opdracht 1: "Mobiliteitsstudie & Oriëntatie- en impactstudie betreffende de installatie van laadpalen".

Het verslag van de studie, uitgevoerd door het studiebureau Deplasse, werd bij de oproeping voor de vergadering van 28/05/2024 gevoegd..

In deze studie werd erop gewezen dat er veiligheidswerken moesten worden uitgevoerd in de garage, met name op het vlak van brandveiligheid.

De syndicus vroeg offertes voor de installatie van een alarmsysteem in de garage aan de volgende bedrijven:

- Société Mépi: die een offerte indiende van € 12.668,82 incl. btw
- Sécurité4All : heeft een offerte ingediend voor 15 771,44 euro incl. btw
- HelpFire: heeft een offerte ingediend voor € 11 960,85 incl. btw
- TD-Tech: heeft een bod uitgebracht van € 54 860,77 incl. btw
- Ansul: heeft een bod uitgebracht van 23 648,83 euro incl. btw.

Er wordt voorgesteld dat de vergadering stemt over de installatie van een centraal alarmsysteem in de garage voor een maximaal budget van € 20.000 en stemt over de keuze van het bedrijf in het volgende punt (14.a).

Meerderheid van 2/3	Ja	712,00	12,07 %
	Neen	5 185,00	87,93 %
	Stemmen	5 897,00	-
	Onthoudingen	125,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Mme Mechelynck Gabrielle - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mme Rowies Joëlle - Mme Tracol Claude - Messieurs Verriest Christian, Xavier Gaëtan - Mr Wilson Grant - Mr Hamal Thierry - Mr & Mme Gueury - Stilmant - Abi-Aad - El Gémayel Dunia - Mr & Mme Alen - Miguelez Manuel - Mme Angelini Morgane - Mme Behets - Wydemans Amandine - Mr Bessieres Marc - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Chullikal Anthony - Mr Cordina Yves - Crts Bouvy - Van Heffen - Mr De Groote Guy - Mr Delarue Arnaud - Mme Estievenart Ghislaine		
Onthouding	Mr & Mme Teheux-De Vleeshouwer Roland		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

14.A. KEUZE VAN DE FIRMA DIE DE WERKEN ZAL UITVOEREN – STEMMING

Na de stemming over punt 14 is het niet meer nodig om over dit punt te stemmen.

14.B. FINANCIERING - STEMMING

Na de stemming over punt 14 is het niet meer nodig om over dit punt te stemmen.

15. PUNT OP VRAAG VAN MEVROUW ANGELINI - INSCHAKELEN VAN EEN FIRMA VOOR HET SCHOONMAKEN VAN DE MOEILIK BEREIKBARE RAMEN - STEMMING

Dit punt werd op de dagorde geplaatst op verzoek van Mevrouw Angelini (kavel D1.03).

Met uitzondering van de appartementen op de begane grond, zijn er verschillende ramen in de andere appartementen die niet toegankelijk zijn en die dus niet kunnen worden schoongemaakt.

De syndicus wil erop wijzen dat het schoonmaken van de ramen van de appartementen een privéaangelegenheid is. Het schoonmaakbedrijf kan een datum afspreken waarop de service wordt uitgevoerd en geïnteresseerde eigenaren kunnen rechtstreeks contact met hen opnemen. Het schoonmaakbedrijf zal de mede-eigenaar rechtstreeks factureren voor deze service.

Aan de vergadering wordt voorgesteld om de ramen in kwestie gezamenlijk schoon te maken.

Meerderheid van 2/3	Ja	159,00	2,64 %
	Neen	5 863,00	97,36 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Mme Mechelynck Gabrielle - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mme Rowies Joëlle - Mme Tracol Claude - Mr & Mme Van Triel - Boute Philippe - Mr Verriest Christian - Messieurs Verriest Christian, Xavier Gaëtan - Mr Wilson Grant - Mr Hamal Thierry - Mr & Mme Gueury - Stilmant - Abi-Aad - El Gémayel Dunia - Mr & Mme Alen - Miguelez Manuel - Mme Behets - Wydemans Amandine - Mr Bessieres Marc - Mme Casaseca De Lera Maria - Charlier - Yildirim - Mr Chullikal Anthony - Mr Cordina Yves - Crts Bouvy - Van Heffen - Mr De Groote Guy - Mr Delarue Arnaud - Mme Estievenart Ghislaine - Mr & Mme Teheux-De Vleeshouwer Roland		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

16. ONTMOSSEN VAN GEVELS - REINIGEN VAN DE CRÉPI - VOORSTELLING VAN HET PROJECT - STEMMING

De syndicus is gevraagd om offertes te verzamelen voor het reinigen van de gevel van 1 Rue de l'île D'or.

Er is ter plaatse een vergadering gehouden met de firma "Andujar SPRL" en de firma "Milc Company" om de staat van het pleisterwerk aan de voor- en achterkant van het gebouw te beoordelen.

Het pleisterwerk (de crépi) is in de massa gekleurd en hoeft niet geschilderd te worden. De prijs is daarom lager.

Het probleem met dit type pleisterwerk is dat er allerlei soorten vuil aan kunnen hechten. Bij geveerd pleisterwerk spoelt de regen het vuil op natuurlijke wijze weg. Het vuil hecht zich minder snel.

De meest getroffen kant is de linkerkant, aan de achterkant van het gebouw, aan de kant van Ile d'Or.

Er zijn offertes aangevraagd, maar helaas heeft de syndicus deze nog niet ontvangen.

de firma "Andujar SPRL" heeft niettemin een schatting van de kosten verstrekt:

- Plaatsings- en steigerkosten: +/- € 7.000,00 exclusief BTW (21%)

Er moeten steigers worden geplaatst aan de voor- en achterkant van het gebouw en het pleisterwerk moet worden gereinigd zodat er één of twee lagen transparante gevelpleister kunnen worden aangebracht.

De firma Milc komt op 4 oktober 2024 terug om verder onderzoek te doen, maar heeft al een geschatte prijs voor de werkzaamheden gegeven: +/- € 11.000,00 exclusief btw.

Na overleg werd besloten dit punt door te schuiven naar een volgende vergadering.

17. VERVANGING VAN DE NIET-FUNCTIONELE VERLICHTING OP DE VERDIEPINGEN EN IN DE TRAPHALLEN VAN DE INGANGEN 1, 150 EN 152 - FINANCIERING - STEMMING

Veel lampen op de verdiepen en in de trappenhallen zijn defect.

Bij ingang n° 148 zijn de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimten reeds vervangen.

Er zijn nog drie ingangen waar de verlichting moet worden vervangen.

- Ingang 150: 7 stuks
- Ingang 152: 7 stuks
- Ingang 1 : 9 stuks
- Sas verwarmingsketel : 1 stuk

Voor deze werkzaamheden is een offerte aangevraagd bij de firma JMG. De offerte bedroeg € 5.409,91 incl. BTW.

De syndicus bevestigt dat het noodzakelijk is om deze werken goed te keuren en dat het werk zo snel mogelijk zou worden besteld.

De kosten zullen per blok worden verdeeld.

Meerderheid van 2/3	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

18. VERLENEN VAN MANDAAT AAN HET ADVOCATENKANTOOR XIRIUS OM EEN PROCEDURE AAN TE SPANNEN TEGEN THOMAS & PIRON UITLEG - STEMMING

Er werd voorgesteld aan de Algemene Vergadering om het advocatenkantoor XIRIUS te mandateren om een procedure te starten tegen de projectontwikkelaar T&P.

Dit punt is toegevoegd om de syndicus in staat te stellen stappen te ondernemen met het advocatenkantoor Xirius om een procedure te starten tegen de projectontwikkelaar T&P, **mocht dit nodig blijken.**

Absolute meerderheid	Ja	5 841,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 841,00	-
	Onthoudingen	181,00	-
Neen			
Onthouding	Mr Cordina Yves		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

19. PUNT OP VERZOEK VAN MEVR. YILDIRIM - VERDELING VAN DE (NIET GEPRESTEERDE) MAAIKOSTEN SINDS 2019 GEFACUREERD AAN B001 - TOELICHTING DOOR MEVR. YILDIRIM - STEMMING

Dit punt werd aangevraagd door Mevrouw Yildirim (B001). Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar verzoek toe.

Mevrouw Yildirim wil dat de privémaaikosten die sinds 2019 niet meer zijn verstrekt en die aan haar zijn gefactureerd voor kavel B.001 worden kwijtgescholden.

Mevrouw Yildirim stelt voor dat deze kosten door de mede-eigendom worden gedekt als algemene gemeenschappelijke kosten.

Na overleg wordt het voorstel verworpen.

Absolute meerderheid	Ja	366,00	9,85 %
	Neen	3 350,00	90,15 %
	Stemmen	3 716,00	-
	Onthoudingen	2 306,00	-
Neen	S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mme Tracol Claude - Mr & Mme Van Triel - Boute Philippe - Mr Wilson Grant - Mr Hamal Thierry - Mr & Mme Gueury - Stilmant - Abi-Aad - El Gémayel Dunia - Mr & Mme Alen - Miguelez Manuel - Mme Behets - Wydemans Amandine - Mr Bessieres Marc - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Chullikal Anthony - Mr Cordina Yves - Crts Bouvy - Van Heffen - Mr De Groote Guy - Mr & Mme Teheux-De Vleeshouwer Roland		
Onthouding	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Mme Mechelynck Gabrielle - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mme Rowies Joëlle - Mr Verriest Christian - Messieurs Verriest Christian, Xavier Gaëtan - Mme Angelini Morgane - Mr Delarue Arnaud		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

20. PUNT OP VERZOEK VAN MEVR. YILDIRIM - VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN VAN HAGEN VOLGENS DE BASISAKTE - INFORMATIE

Dit punt werd aangevraagd door Mevrouw Yildirim (B001). Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar verzoek toe.

De syndicus legt uit dat volgens de basisakte de hagen gemeenschappelijk zijn. De hagen die de tuinen scheiden waarvan het privé- en exclusief gebruik is toegekend aan een privé-perceel, blijven gemeenschappelijk.

De akte bepaalt dat als de hagen niet worden onderhouden, de syndicus gemachtigd is om alle nodige maatregelen te nemen om dit te laten uitvoeren, op kosten van de mede-eigenaar die in gebreke blijft.

Een onderhoudscontract voor het snoeien van alle hagen werd ondertekend met de firma Clean&Co.

Ter herinnering, op de vergadering van 12.10.2020 werd gestemd om de hagen gezamenlijk te laten snoeien, waarbij het privégedeelte aan de betrokken mede-eigenaars wordt gefactureerd.

Dit punt werd besproken onder punt 5.

21. PUNT OP VERZOEK VAN MEVR. YILDIRIM - « OVERLEG EN CONCLUSIE TUSSEN ONDERHOUDSPLICHT EN VERVANGING/BASISGEBREKEN VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VOOR PRIVÉGEBRUIK CFR TERRAS VOLGENS BASISAKTE » - TOELICHTING DOOR MEVR. YILDIRIM - INFORMATIE

Dit punt werd aangevraagd door Mevrouw Yildirim (B001). Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar verzoek toe.

De syndicus bevestigt dat de kosten voor het vervangen van de buitenkranen gezamenlijk zouden worden gedragen.

Dit werd bevestigd aan Mevrouw Yildirim en wordt gecorrigeerd.

22. PUNT OP VERZOEK VAN MEVR. YILDIRIM - INFORMATIE OVER DE PLICHT TOT TRANSPARANTIE M.B.T. DE BOEKHOUDING EN DE PLICHT VAN DE SYNDICUS OM TE REAGEREN OP EEN VERZOEK VOOR EEN AFSpraak OF ONTVANGEN VAN DOCUMENTEN - TOELICHTING DOOR MEVR. YILDIRIM - INFORMATIE

Dit punt werd aangevraagd door Mevrouw Yildirim (B001). Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar verzoek toe

Ze wees erop dat BVH niet op de verzoeken om een afspraak in te plannen heeft gereageerd.

De syndicus bevestigt dat alle documenten en facturen kunnen worden geraadpleegd in het kantoor van de syndicus.

Elke mede-eigenaar kan verzoeken om documenten met betrekking tot zijn VME te ontvangen. Het volstaat een e-mail te sturen met vermelding van de gewenste documenten.

Elke mede-eigenaar kan op elk moment de facturen van zijn VME raadplegen op het kantoor van de syndicus. Hiervoor volstaat het een e-mail te sturen met vermelding van het verzoek. Er zal een afspraak worden gemaakt op de kantoren van BVH met de boekhouder van uw VME.

23. PUNT OP VERZOEK VAN MEVR. YILDIRIM - HERSTEMMING VAN DE RENTE WEGENS TE LATE BETALING EN BOETECLAUSULE VOOR BETALINGEN DIE NIET BINNEN DE OVEREENGEKOMEN TERMIJN ZIJN ONTVANGEN - STEMMING

Dit punt werd aangevraagd door Mevrouw Yildirim (B001). Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar verzoek toe

Om de kosten voor de inning van de achterstallige lasten te dekken, werd op de vergadering van 12/10/2024 gestemd voor een achterstalligheidsrente van 12% per jaar en een forfaitaire vergoeding van 15% op het verschuldigde basisbedrag. Het resultaat zal de mede-eigendom ten goede komen en zal worden afgewogen tegen de invorderingskosten die de mede-eigendom moet maken.

Mevrouw Yildirim verzoekt deze kosten te verlagen met 5% voor de achterstalligheidsrente per jaar en 10% voor de vaste vergoeding op het verschuldigde basisbedrag.

Absolute meerderheid	Ja	189,00	3,35 %
	Neen	5 451,00	96,65 %
	Stemmen	5 640,00	-
	Onthoudingen	382,00	-
Neen	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Mme Mechelynck Gabrielle - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mme Rowies Joëlle - Mme Tracol Claude - Mr & Mme Van Triel - Boute Philippe - Mr Verriest Christian - Messieurs Verriest Christian, Xavier Gaëtan - Mr Wilson Grant - Mr Hamal Thierry - Mr & Mme Gueury - Stilmant - Abi-Aad - El Gémayel Dunia - Mr & Mme Alen - Miguelez Manuel - Mme Behets - Wydemans Amandine - Mr Bessieres Marc - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Chullikal Anthony - Mr Cordina Yves - Crts Bouvy - Van Heffen - Mr De Grootte Guy - Mr Delarue Arnaud - Mme Estievenart Ghislaine - Mr & Mme Teheux-De Vleeshouwer Roland		
Onthouding	Kieu Huu Dung - Mme Angelini Morgane		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

24. PUNT OP VERZOEK VAN MEVR. YILDIRIM - PANNES EAU CHAUDE ANNUELLES ET ENTRETIEN – EXPLICATION PAR MAD. YILDIRIM ET ÉTAT DES MIEUX ENTRETIENS ET RÉPARATIONS PAR LE SYNDIC – INFORMATIE - STEMMING

Dit punt werd aangevraagd door Mevrouw Yildirim (B001).

Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar verzoek toe. Er hoeft niet over dit punt gestemd te worden.

25. 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 worden gesteld.

26. VERKIEZING VAN DE SYNDICUS MET MANDAAT AAN DE VOORZITTER VAN DEZE ZITTING VOOR HET ONDERTEKENEN VAN HET CONTRACT – STEMMING

Stemming voor het benoemen van het syndicuskantoor BVH bv, vertegenwoordigd Mevrouw Céline Vanhuylbroeck met mandaat aan de Voorzitter van deze zitting voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Absolute meerderheid	Ja	5 833,00	96,86 %
	Neen	189,00	3,14 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Charlier - Yildirim		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

27. VERKIEZING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – STEMMING

De syndicus wenst de huidige leden van de raad van mede-eigendom te bedanken voor de aangename samenwerking. Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om de volgende leden te verkiezen tot de raad van mede-eigendom :

- De Heer Verriest
- De Heer Van Triel
- De Heer Podrecca
- De Heer Bouvy
- Mevrouw Bouvy

Absolute meerderheid	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

28. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS – STEMMING

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

Absolute meerderheid	Ja	6 022,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	6 022,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven om 22:45.