



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

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 02/10/2025 OM 14:00

**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.

27 mede-eigenaars op 49 goed voor in totaal 5 323,00 / 10 000,00 quotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 14:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

1. VERWELKOMING EN NAZICHT DER 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 AAN SECRETARIS VOOR 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 Desurmont Eléonore en Mevrouw Watt.

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 03.10.2024

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 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 :

- Wij herinneren eraan dat het verplicht is om de reglementaire plaatjes te bestellen. Aan deze verplichting wordt nog niet volledig voldaan.
- Wij herinneren eraan dat er een huishoudelijk reglement bestaat en dat dit moet worden nageleefd. Wij benadrukken dat het niet is toegestaan te roken in de gemeenschappelijke delen.
- Vervanging van het sluitsysteem aan de ingang op de 15e. Na overleg en de studie van verschillende offertes is beslist een beroep te doen op het bedrijf Bru-Elec om een openingssysteem met magnetische sluitstrips en badgesysteem te installeren. Dit systeem werd gekozen om de werking van de parlofoon evenals de veiligheid te garanderen. Dit systeem heeft 6.150,00 € exclusief btw gekost. De werken zijn uitgevoerd conform de offerte.
- De syndicus heeft zich gebogen over de problemen met de screens. Het dossier was zeer complex en de enige oplossing (na uren onderzoek en contact met verschillende bedrijven) was de plaatsing van kastjes die handmatige bediening mogelijk maken.
- Tijdens de vergadering van 3 oktober werd gestemd om de isolatiewerken van de gasleidingen te laten uitvoeren door het bedrijf Calisol, dat een offerte had ingediend voor een bedrag van 1.125,3 € inclusief btw. De werken zijn uitgevoerd conform de offerte.
- Tijdens de vergadering van 3 oktober vermeldden sommige mede-eigenaars problemen met de waterdichtheid van hun raamkozijnen. Sommigen onder u hebben reeds contact opgenomen met de promotor T&P, maar zonder succes. Volgens de basisakte worden de raamkozijnen van uw residentie beschouwd als gemeenschappelijke delen met privaat gebruik. De syndicus heeft het dossier opnieuw in handen genomen en een volledig dossier samengesteld. Er hebben verschillende afspraken plaatsgevonden, waarvan de laatste op 25 september. De syndicus volgt het dossier nauwgezet op.
- Het bedrijf Vivaqua is op 6 mei 2025 langsgelopen om de watermeters te vervangen: één in het lokaal met de waterverzachter onder A B C en de andere in het gaslokaal onder D.

5. GOEDKEURING VAN DE BALANS EN REKENINGEN AFGESLOTEN OP 30.06.2025 MET KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de balans op 30.06.2025 en de rekeningen van het afgelopen boekjaar zijde van 01.07.2024 tot 30.06.2025 (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	5 134,00	96,45 %
	Neen	189,00	3,55 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	Charlier - Yildirim		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. VASTLEGGEN VAN HET BUDGET EN DE DRIEMAANDELIJKSE PROVISIES VOOR HET BOEKJAAR 2025-2026 – STEMMING

Het huidig budget bedraagt 136.000,00€

Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld de jaarlijkse begroting te behouden op € 136.000,00 door driemaandelijke oproepingen van € 34.000,00.

De kwartaaloproepen zijn als volgt :

- 01/07/2025 - 30/09/2025: 34.000,00€ reeds opgevraagd
- 01/10/2025 - 30/12/2025: 34.000,00€ reeds opgevraagd
- 01/01/2026 - 30/03/2026 : 34.000,00€
- 01/04/2026 - 30/06/2026 : 34.000,00€

De eigenaars uiten hun ontevredenheid over de communicatie met de boekhoudafdeling, evenals over de opvolging van de betalingsherinneringen, en zij zouden graag van boekhouder veranderen.

Absolute meerderheid	Ja	5 323,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. RESERVEFONDS – VASTLEGGEN VAN DE DRIEMAANDELIJKSE PROVISIES VOOR HET BOEKJAAR 2025-2026 – STEMMING

Op 30/06/2025 bedroeg het reservefonds 20.074,08€

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

- 01/07/2025 - 30/09/2025 : € 1.500 (reeds opgeroepen)
- 01/10/2025 - 31/12/2025 : € 1.500
- 01/01/2026 - 01/03/2026 : € 1.500
- 01/04/2026 - 30/06/2026 : € 1.500

Absolute meerderheid	Ja	5 323,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. 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

Er wordt eveneens voorgesteld aan de Algemene Vergadering om mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom en syndicus, om jaarlijkse contracten aan te gaan, op te zeggen of te herzien voor de mede-eigendom.

Absolute meerderheid	Ja	5 323,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

9. 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	5 323,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. PUNT TER TOEVOEGING AAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT – HOOGTE VAN DE HAGEN – TOELICHTING – STEMMING

In het volgende punt zal de nieuwe verdeling van de kosten voor het maaien en het snoeien van de hagen worden toegelicht.

Tijdens de vorige algemene vergadering werd er immers een bijkomend punt op de agenda geplaatst om de verdeling van de kosten te betwisten. Dit punt werd toegevoegd op vraag van mevrouw Yildirim.

Er werd overeengekomen dat de syndicus een nieuwe verdeling van de maai-kosten moest voorzien, maar ook een nieuwe verdeling van de kosten voor het snoeien van de privé hagen, op basis van de lopende meters.

De syndicus bevestigt dat de nieuwe verdelingen van de kosten zijn toegepast, zowel voor het maaien als voor het snoeien van de hagen.

Het wordt aan de vergadering voorgesteld om deze verdelingen per lengtemeter goed te keuren en dit punt tevens toe te voegen aan het huishoudelijk reglement.

Er wordt beslist te stemmen over de verplichting om zowel de gemeenschappelijke als de private hagen te laten snoeien door éénzelfde bedrijf, namelijk het bedrijf dat de mede-eigendom onderhoudt, en dit op een gemeenschappelijke datum.

Absolute meerderheid	Ja	5 323,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11. VERDELING VAN DE KOSTEN VOOR HET MAAIEN EN HET SNOEIEN VAN DE HAGEN – TOELICHTING – STEMMING

Zoals uitgelegd in het vorige punt, is een nieuwe verdeling van de kosten voor het maaien en het snoeien van de hagen opgesteld.

De hagen werden opgemeten, en de totale lengte bedraagt 297,6 m (waarvan 95 m voor de gemeenschappelijke perifere hagen).

Het is belangrijk te weten dat de kosten voor het snoeien van de privéhagen zullen worden verdeeld op basis van het aantal lopende meters.

De totale kostprijs voor het onderhoud "Snoeien van de hagen" (boekjaar 2025) bedraagt 2.395,80 €, waarvan 991,29 € betrekking heeft op de gemeenschappelijke hagen.

De totale kostprijs voor het onderhoud in het kader van het maaien van de privétuinen (boekjaar 2025) bedraagt 1.982 €.

De tabel zal worden toegevoegd als bijlage aan het verslag van de vergadering.

Er wordt voorgesteld aan de algemene vergadering om deze verdeling goed te keuren.

Absolute meerderheid	Ja	5 323,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

12. PUNT TER TOEVOEGING AAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT –TOERISTISCHE VERHUUR ZOALS AIRBNB VERBIEDEN – TOELICHTING – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om te stemmen over het verbod op elke vorm van toeristische verhuur in het gebouw, zoals Airbnb. Dit punt zal worden toegevoegd aan het huishoudelijk reglement (ROI).

De eigenaars vragen om ook de verhuur via sociale vastgoedkantoren te verbieden, maar de syndicus bevestigt dat de stemming enkel betrekking heeft op toeristische verhuur.

Absolute meerderheid	Ja	4 622,00	86,83 %
	Neen	701,00	13,17 %
	Stemmen	5 323,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mme Behets - Wydemans Amandine - Charlier - Yildirim		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

13. VERWIJDERING VAN DE SLEUTELDOOS IN DE INKOMHAL VAN BLOK B – STEMMING

De syndicus meldt dat er zich een sleutelkastje bevond in de inkomhal van blok B. Het sleutelkastje was door T&P geplaatst om een sleutel achter te laten voor de bezoeken aan het laatste te koop staande appartementen.

Dit kastje werd verwijderd. De firma Timis Construct is reeds langsgesproken om de herstellingen aan de muur uit te voeren.

Bijgevolg is een stemming over dit punt niet langer nodig.

14. HERINNERING REGELS EN ONDERHOUD – INFORMATIE

In het belang van een goed beheer en met respect voor de wettelijke en collectieve verplichtingen, herinneren wij u aan enkele belangrijke punten met betrekking tot het leven binnen de mede-eigendom.

Onderhoud van de private ventilatiesystemen (VMC):

De VMC-systemen (mechanische ventilatie met gecontroleerde afvoer) die in de appartementen zijn geïnstalleerd, zijn privaat en moeten dus regelmatig worden onderhouden door elke bewoner of eigenaar.

Gebrek aan onderhoud kan leiden tot:

- Een verslechtering van de binnenluchtkwaliteit,
- Storingen of defecten van het systeem,
- Infiltratie van geuren en vocht,
- De ontwikkeling van insecten of schimmelvorming.

Deze ongemakken beperken zich niet tot de betrokken woning, maar kunnen ook het comfort en de hygiëne van de aangrenzende woningen schaden (verstoring van de luchtcirculatie, verspreiding van geuren, ongedierte, enz.).

In dit kader heeft de firma Filter & Co onlangs een onderzoeksmail verstuurd. Wij nodigen u uit om hierop te antwoorden.

Jaarlijks kostenafrekening – Herinnering aan verhuurders

Overeenkomstig de geldende wetgeving moet de jaarlijkse afrekening van de kosten (recupereerbare en niet-recupereerbare) spontaan aan de huurder worden bezorgd, zonder dat deze hierom hoeft te vragen.

Dit is een wettelijke verplichting. Bij niet-naleving kunnen er geschillen of sancties ontstaan.

Gelieve ervoor te zorgen dat uw huurder dit document elk jaar correct en tijdig ontvangt.

Bamboe-afsluitingen – onderhoud en esthetiek

Wij herinneren eraan dat “zichtschermen” verboden zijn op de terrassen en op de tuinafsluitingen, in overeenstemming met de beslissing van de algemene vergadering van 12.10.2020.

Het is daarentegen wel toegestaan om planten in potten te plaatsen.

Het is echter verplicht om:

- De planten in pot goed te onderhouden,
- De esthetische uniformiteit van de tuinen en gevels te respecteren, conform het huishoudelijk reglement.

Wij rekenen op de waakzaamheid van iedereen om de visuele harmonie van de volledige mede-eigendom te behouden.

EPC-certificaat – Energieprestatie

Het EPC-certificaat (Energieprestatiecertificaat) is verplicht:

- Voor elke verhuur of verkoop, maar ook voor elke eigenaar-bewoner, om de conformiteit van de woning te garanderen.

Gelieve de geldigheid van uw certificaat te controleren.

Voor aanvragen raadt de syndicus het bedrijf **Certihome** aan.

Contact: **Mevrouw Caroline Briat** (carobriat@gmail.com)

15. PROBLEEM MET DE INKOMDEUR VAN BLOK D – UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN – TOELICHTING – STEMMING

Sinds enige tijd is het niet meer mogelijk om de deur van blok D te openen via de parlofoon, noch sluit de deur aan de straatzijde nog correct 's avonds en 's nachts.

De syndicus heeft een aantal bedrijven gecontacteerd om het probleem te onderzoeken. Met name:

- **Bru-Elec**, dat enkel een volledige vervanging voorstelde,
- **Siegenia**, dat nooit heeft gereageerd,
- **Security Center**, dat ons heeft doorverwezen naar andere bedrijven,
- **KFV**,
- **Respogroup**,
- **Mordant Group**,
- evenals andere bedrijven die nooit hebben gereageerd.

Uiteindelijk is het bedrijf **Allonson** op 4 september ter plaatse gekomen en heeft het een oplossing kunnen vinden.

Na demontage van het deurprofiel (waarop de elektrische sluitplaat en de cilinder zich bevinden) stelde men vast dat het mechanisme de sluitplaat niet meer bereikte, waardoor de deur in "gesloten" modus geblokkeerd bleef.

Zij hebben daarom voorgesteld om het defecte profiel van deze deur te vervangen door dat van de geveldeur.

De techniker heeft het defecte profiel van de eerste deur meegenomen en de syndicus wacht nog steeds op de offerte voor de herstelling.

Allonson werd hiervoor al meerdere keren gecontacteerd (rappels).

Na overleg wordt overeengekomen om het profiel van de eerste deur te laten herstellen, maar ook om een offerte te vragen voor de vervanging van het profiel van de tweede deur, en om volmacht te geven aan de raad en de syndicus om deze offertes goed te keuren.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 102,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 102,00	-
	Onthoudingen	298,00	-
Neen			
Onthouding	S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

16. STAND VAN DE BESPREKINGEN MET T&P – INFORMATIE

Er lopen nog verschillende dossiers bij de promotor.

- T&P werd gecontacteerd in het kader van het dossier anemometer. Het bedrijf Louvers heeft, na meerdere interventies, tijdens het laatste bezoek vastgesteld dat de anemometer van gebouw A niet werd gevoed.

Elektriciens JMG is tussengekomen, maar kon de bekabeling vanuit het elektrisch bord niet terugvinden, aangezien de plannen onvoldoende bleken. Tijdens controles in de technische lokalen, onder andere op de 2e verdieping, werden loshangende en niet-aangesloten kabels (gelabeld stores) aangetroffen, wat bezorgdheid oproept over de veiligheid en de conformiteit van de installaties

- T&P werd gecontacteerd in het kader van het dossier “ramen en raamkozijnen”. Zoals uitgelegd in het verslag van de syndicus, hebben tijdens de algemene vergadering van 3 oktober enkele mede-eigenaars problemen met de waterdichtheid van hun raamkozijnen gemeld. Sommigen onder u lijken reeds contact te hebben opgenomen met promotor T&P, maar zonder succes. Volgens de basisakte worden de raamkozijnen van uw residentie beschouwd als gemeenschappelijke delen met privaat gebruik.

De syndicus heeft het dossier daarom opnieuw in handen genomen en een volledig dossier samengesteld. Er hebben meerdere afspraken plaatsgevonden, waarvan de laatste op 25 september. De syndicus volgt het dossier van dichtbij op.

- T&P werd gecontacteerd betreffende het dossier *infiltraties* ter hoogte van het technische lokaal Vivaqua/gas, ter plaatse van de kelder nr. 38.
- Het bedrijf All Detect is op 5 maart 2024 tussenbeide gekomen en heeft de oorsprong van deze infiltraties vastgesteld. De verslagen werden overgemaakt aan de raad van mede-eigendom.

Het betreft een probleem van waterdichtheid ter hoogte van een tuin. De regenafvoer is niet gecentreerd ten opzichte van de goot. Het water dringt daar in de bodem en sijpelt vervolgens langs de leidingen het tellerlokaal binnen (zoals vastgesteld in de analyse van All Detect).

Het bedrijf Concept Avenue heeft een offerte ingediend voor een bedrag van 750,00 € excl. btw.

De factuur werd doorgestuurd naar T&P en de syndicus bevestigt dat de terugbetaling nog niet werd ontvangen.

Mevrouw Chullikal, mevrouw Martinsen en mevrouw Mareel verlaten de vergadering om 16u13.

Er wordt beslist om over te gaan naar punt 18e, de daaropvolgende punten te behandelen en vervolgens terug te keren naar punt 17.

17. PUNT OP VERZOEK VAN MEVROUW YILDIRIM – KWALITEIT VAN DE WERKEN EN VEILIGHEIDSPROBLEMEN – STEMMING

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar vraag toe.

Aangezien veel eigenaars de vergadering hebben verlaten, wordt beslist om de stemming over dit punt te annuleren.

Er wordt gevraagd aan de syndicus om de sluitingstijd van de deur te laten controleren evenals de drukkers aan de buitenzijde.

Mevrouw Casaseca De Lera Maria verlaat de vergadering om 17u03.

De heer Gueury verlaat de vergadering om 17u15, evenals mevrouw Estievenart, de heer Franssen-Hissel en de heer Wauters (SCRL Barelau).

RESULTATEN VAN DE STEMMING

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

17A. OPVOLGING VAN DE WERKEN – UITLEG

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Aangezien veel eigenaars de vergadering hebben verlaten, wordt beslist om de stemming over dit punt te annuleren.

17B. SCHILDEREN VAN DE VERSCHILLENDE ONDERDELEN VAN HET NIEUWE MAGNEETSYSTEEM IN DE STANDAARD RAL-KLEUR VAN DE DEUREN – TOELICHTING – STEMMING

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim. Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar vraag toe.

Mevrouw Yildirim betwist de schilderwerken van de verschillende onderdelen van het nieuwe magnetische systeem in de standaard RAL-kleur van de deuren.

Aangezien veel eigenaars de vergadering hebben verlaten, wordt beslist om de stemming over dit punt te annuleren.

Er wordt verduidelijkt dat de magnetische profielen niet opnieuw zullen worden geschilderd.

17C. CORRECTE OPVOLGING ZODAT DE DEUREN ZICH BINNEN DE VEILIGHEIDSNORMEN SLUITEN – TOELICHTING – STEMMING

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar vraag toe. Zij betwist de sluitingstijd van de deuren.

Dit punt stemt overeen met punt 17.

Aangezien veel eigenaars de vergadering hebben verlaten, wordt beslist om de stemming over dit punt te annuleren.

18. PUNT OP VERZOEK VAN MEVROUW YILDIRIM – OPVOLGING VAN DE BETWISTE KOSTEN VOOR APPARTEMENT B001 – INFORMATIE

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar punt toe.

Aangezien veel eigenaars de vergadering hebben verlaten, wordt beslist om de stemming over dit punt te annuleren.

18A. KOSTEN VOOR DE BUITENKRAAN – INFORMATIE

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim betwist de verdeling van de kosten voor de installatie van haar buitenkraan, die ten laste van de gemeenschap had moeten zijn.

Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar punt toe.

Dit punt werd reeds besproken tijdens de vorige algemene vergadering en de syndicus bevestigt dat de kosten correct zijn verrekend.

De aanpassing van deze kosten werd reeds uitgevoerd tijdens het vorige boekjaar.

18B. LIJST VAN DE VERSCHILLENDE VERANTWOORDELIJKE VOOR DE LIFTEN, EVENALS VOOR DE GEMEENSCHAPPELIJKE GARAGEDEUR – INFORMATIE

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim vraagt de lijst van de verschillende “referenten voor de liften”, evenals voor de gemeenschappelijke garagepoort.

Mevrouw Yildirim neemt het woord en licht haar vraag toe.

De syndicus bevestigt dat een eigenaar op elk moment contact kan opnemen met de syndicus om leverancierscontracten, documenten of referenties op te vragen. Een agendapunt is hiervoor dus niet noodzakelijk.

De referenties zijn als volgt:

Contract onderhoud liften : Schindler (startdatum 21/01/2021)

Installatienummers :

- 10915352 : 152
- 10915354 : 150
- 10915356 : 148
- 10915357 : 1

Contract SECT-controleur : Konhef (voert twee controles per jaar uit)

Contract onderhoud garagepoort : Portomatic (startdatum mei 2024)

18C. LIFTKOSTEN – TOELICHTING

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim betwist bepaalde kostenverdelingen op een factuur voor de garagepoort (factuur KONE).

Er wordt aan de syndicus gevraagd om de verdeling van deze factuur na te kijken op basis van de documenten ontvangen van BVH.

18D. TUINKOSTEN (MAAIEN EN SNOEIEN): SNOEIEN GOEDGEKEURD TIJDENS DE AV, MAAR DE VRAAG OVER HET UITBLIJVEN VAN MAAIEN SINDS 2019 BLIJFT OPEN – STEMMING

Mevrouw Yildirim geeft aan dat er geen stemmingsverzoek was over dit punt. Het ging om een informatief punt.

Mevrouw Yildirim betwist deze kosten voor het maaien van de tuinen en het snoeien, die werden goedgekeurd tijdens de algemene vergadering.

18E. NOG BETWISTE KOSTEN: NIET-UITGEVOERDE MAAIBEURT – VERZOEK AAN DE SYNDICUS OM DE SITUATIE MET CLEAN&CO TE VERDUIDELIJKEN EN EEN KREDIETNOTA TE VRAGEN – STEMMING

Dit punt werd toegevoegd op verzoek van mevrouw Yildirim.

Mevrouw Yildirim betwist de volgende kosten: niet-uitgevoerde maaiwerken en vraagt aan de syndicus om de stand van zaken met Clean & Co mee te delen en een creditnota op deze kosten te vragen.

De syndicus bevestigt dat de creditnota wel degelijk werd aangevraagd, maar dat het bedrijf Clean & Co deze heeft geweigerd.

De heer Verriest, voorzitter van de vergadering, neemt het woord en doet een voorstel aan de mede-eigenaars die aanwezig zijn op de vergadering.

Om vooruitgang te boeken in dit dossier, wordt aan de vergadering voorgesteld dat het bedrag van 1.619,36 euro, dat de betwiste kosten vertegenwoordigt, als volgt wordt verdeeld:

- 1/3 zijnde € 540, ten laste van Mevrouw Yildirim
- 1/3 zijnde € 540, ten laste van BVH
- 1/3 zijnde € 540, ten laste van de VME, om te vermijden dat de VME juridische kosten blijft betalen

Dit voorstel moet unaniem worden goedgekeurd.

De syndicus neemt het woord en legt uit dat hij niet akkoord gaat om tussen te komen in de kosten van mevrouw Yildirim, aangezien zij in fout is wegens een gebrek aan reactie en opvolging in het kader van haar eigen dossier. Mevrouw Yildirim had dit punt moeten voorleggen tijdens de vergaderingen van 2020, 2021 of de daaropvolgende jaren.

Tijdens de laatste algemene vergadering werd het punt wel ingediend en werden de gevraagde aanpassingen uitgevoerd. Sindsdien zijn er geen kosten meer aangerekend.

De syndicus benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de eigenaar is om actie te ondernemen tegenover de syndicus indien hij of zij dit nodig acht. In dit geval is dat niet gebeurd.

De syndicus herinnert er ook aan dat dit punt reeds op de agenda stond van de vorige algemene vergadering. Mevrouw Yildirim had bevestigd dat zij bij de vrederechter een zitting had aangevraagd met het oog op een minnelijke schikking in het kader van de betwisting van de gevorderde terugvorderingen. De datum van deze zitting was vastgesteld op donderdag 21 november om 14u50 bij de vrederechter van Woluwe-Saint-Lambert, gelegen in de Avenue Grandschamp 147. De syndicus bevestigt dat mevrouw Yildirim niet op deze zitting is verschenen en de syndicus hiervan niet heeft verwittigd.

Mevrouw Yildirim vraagt om in het verslag op te nemen dat zij niet is verschenen omdat zij ziek was.

Na overleg wordt voorgesteld aan de algemene vergadering om te stemmen over het voorstel van de heer Verriest, namelijk:

Om vooruitgang te boeken in dit dossier, wordt aan de vergadering voorgesteld dat het bedrag van 1.619,36 euro, dat de betwiste kosten vertegenwoordigt, als volgt wordt verdeeld:

- 1/3 zijnde € 540, ten laste van Mevrouw Yildirim
- 1/3 zijnde € 540, ten laste van BVH
- 1/3 zijnde € 540, ten laste van de VME, om te vermijden dat de VME juridische kosten blijft betalen

En om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom om de opvolging van dit punt te verzekeren.

Bij een positieve stemming zal een vergadering worden georganiseerd met de leden van de raad, de syndicus en mevrouw Yildirim, in de kantoren van BVH.

Bij een negatieve stemming wordt het punt als afgesloten beschouwd en zal het niet opnieuw worden voorgelegd.

Absolute meerderheid	Ja	4 273,00	91,58 %
	Neen	393,00	8,42 %
	Stemmen	4 666,00	-
	Onthoudingen	657,00	-
Neen	Mme Casaseca De Lera Maria - Mr De Grootte Guy		
Onthouding	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Martinsen Bjorg - Mr & Mme Franssen - Hissel Robert - Mr Chullikal Anthony		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

19. 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.

20. 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	4 847,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	4 847,00	-
	Onthoudingen	476,00	-
Neen			
Onthouding	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Martinsen Bjorg - Mr Chullikal Anthony		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

21. 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 aangenane 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	4 847,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	4 847,00	-
	Onthoudingen	476,00	-
Neen			
Onthouding	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Martinsen Bjorg - Mr Chullikal Anthony		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

22. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de Heer Verriest en De Heer Teheux te benoemen tot rekencommissaris.

Absolute meerderheid	Ja	4 847,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	4 847,00	-
	Onthoudingen	476,00	-
Neen			
Onthouding	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Martinsen Bjorg - Mr Chullikal Anthony		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven om 17:47.

