

Vereniging van mede-eigenaars
van de residentie
WATER VIEW
Diksmuidelaan 2/4 - Negende Linielaan 37
1000 - BRUSSEL
KBO NR. : 0837.740.401

C/O Citya Bruxelles nv
Agentschap BASILIX
Technologiestraat 11 D
1082 BRUSSEL
☎ : 02/465.38.85
KBO NR. : 0430 800 556

**GEWONE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 09/10/2023 om 18u
PROCES-VERBAAL**

Daar de vergadering regelmatig werd opgeroepen en het dubbele quorum, zoals voorzien door de wet (Art. 3.87 § 5) bereikt werd, kan zij rechtsgeldig over haar dagorde beraadslagen, zoals bepaald in de oproepingsbrief gericht aan alle mede-eigenaars op 21/09/2023

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst, heeft elke eigenaar of mandataris een stembiljet ontvangen met de formulering van de verschillende punten waarover hij uitgenodigd wordt zich uit te spreken tijdens de vergadering.

Na controle van de aanwezigheden, de volmachten en de stemrechten, telt de vergadering :

27 Aanwezige mede-eigenaars op 85	3 805 / 10 000 kwot.	(hetzij 38%)
18 Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 85	3 005 / 10 000 kwot.	(hetzij 30%)
45 Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 85	6 810 / 10 000 kwot.	(hetzij 68%)

Enkel de genummerde punten die vermeld staan in witte letters op zwarte achtergrond zullen ter stemming van de algemene vergadering worden voorgelegd en te dien titel worden vermeld in het op te stellen proces-verbaal der beslissingen. De andere punten worden ter informatieve titel gegeven.

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN DE DAGORDE

1. Jaarverslag dhr. Dumont
2. Verslag dhr. Marvin Claes
3. Bestek schilderwerk buitenschrijnwerk
4. Brief advocaat

Deze documenten zijn bijlagen welke integraal deel zullen uitmaken van het proces-verbaal van beslissingen waarnaar moet worden verwezen voor de voorstelling van de overeenkomstige punten.

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering – Absolute meerderheid

De algemene vergadering aanvaardt met een zeer ruime meerderheid de benoeming van Mijnheer Claes Marvin als zittingsvoorzitter.

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

De secretaris heeft als taak de aanwezigheden en volmachten na te gaan evenals over te gaan tot controle van de stemmingen.

Overeenkomstig het Burgerlijk wetboek, verzekert de syndicus de opmaak van het proces-verbaal.

De algemene vergadering aanvaardt met een zeer ruime meerderheid de benoeming van Farah Yousfi als secretaris.

De zitting wordt geopend om 18u20 onder het voorzitterschap van Mijnheer Claes Marvin, bijgestaan door de leden van de raad van mede-eigendom die samen het bureau van de vergadering vormen en van de syndicus, de NV Lamy Belgium – Agentschap Basilix, vertegenwoordigd door Farah Yousfi, beheerder, die instaat voor de opmaak van dit proces-verbaal.

Gezien er geen bezwaar wordt geformuleerd aangaande de samenstelling van het bureau, is deze derhalve rechtsgeldig samengesteld.

Vervolgens wordt de dagorde, zoals voorkomende in de oproepingsbrief, aangehaald. Na beraadslaging neemt de algemene vergadering **volgende beslissingen** voortkomende uit de telling van de stembiljetten.

PUNT NR.	BESLISSING TER STEMMING VOORGELEGD	VEREISTE QUORUM	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTATEN	
4.2	Goedkeuring van de rekeningen 2022-2023	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
5.1	Kwijting leden van de raad	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
5.3	Kwijting aan de syndicus	50%	6.258	255	287	96,08%	aanvaard
6.1.1	Mandaat RvM Georges Dumont	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.2	Mandaat RvM Marvin Claes	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.3	Mandaat RvM Alain Piquard	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.4	Mandaat RvM Ann Lemaire	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.5	Mandaat RvM	50%	6.531	0	269	100,00%	aanvaard
6.2.1	Rekencommissaris Dumont en Van Benthem	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
6.3	Keuze professionele rekencommissaris	67%	566	3.908	2.326	12,65%	geweigerd
6.4	Mandaat syndicus CITYA Belgium	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
6.4.1	Mandaat RvM/Syndicus terugkerende contracten	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
7.1	Verlenging contract Marvin Claes	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
7.2	Schilderen buitenschrijnwerk	67%	6.678	122	0	98,21%	aanvaard
7.2.1	Mandaat RvM/syndicus budget 47000 EUR	67%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
7.3	Dossier CANON – Goedkeuring uitgave	67%	5.077	1.601	122	76,03%	aanvaard
9.1.2	Vaststelling reservefonds 17.000 EUR	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
9.2	Financieringswijze van de door de AV besliste uitgaven	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
9.3	Goedkeuring budget 2023-2024	50%	6.800	0	0	100,00%	aanvaard
11	Verzoek Moors - buis P31	67%	6.539	0	261	100,00%	aanvaard
12	Verzoek Fabien Jakob – Openingssysteem badge						
13	Verzoek Philippe Kern – EPC						
14	Verzoek Balcaen - AIRBNB						

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak

3.2. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten (artikel 577-8 § 4 14) - Evaluatie

Na analyse van de contracten blijkt dat er thans geen marktstudie moet verricht worden.

Contract	Leverancier	Vervaldag	Looptijd	Opzeg
Onderhoud garagepoort	TK Elevator	19 januari	Jaarlijks	2 maanden
Onderhoud en pechverhelping van de (5) liften	DE LIFT BVBA	1 september	Jaarlijks	2 maanden
Controle-organisme lift	BTV	24 februari	Jaarlijks	-
Onderhoud van de hevelpompen	ECO SOLUTIONS	19 februari	Jaarlijks	12 maanden
Brandblussers	BGS	12 juni 2024	10 jaar	-
Ventilatiesysteem	AVENTI	1 november 2023	Jaarlijks	6 maanden
Brandpreventie	PACINA	6 november 2024	Jaarlijks	-
Onderhoud van de gemeenschappelijke delen	SNB	23 september	Jaarlijks	-
BA-verzekering	AG insurance	31 december 2023	Jaarlijks	3 maanden
Brandverzekering	Vivium	31 mei 2024	Jaarlijks	3 maanden
Onderhoud warmtepompen	Clima&Partners	31 december 2023	5 jaar	12 maanden

Tijdens de algemene vergadering zullen wij de lopende contracten evalueren overeenkomstig de opmerkingen vermeld in het verslag van dhr. Dumont.

3.3. Gerechtelijke procedure(s) en/of geschillen waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is

Er zijn thans geen geschillendossiers en er lopen geen gerechtelijke procedures.

3.4. Situatie van het reservefonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	50 358,93
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	10 000,20
Inbreng fonds schilderwerken ramen/gemeensch.delen	7 000,00
Verwijlntresten	0,00
Totaal inbreng	17 000,20
Afnames tijdens het boekjaar	
Totaal afnames tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	67 359,13

OVERGEDRAGEN RESERVEFONDS	-25359,13
OVERGEDR. BIJZONDER SCHILD.FONDS	-42000

4. Boekhouding van het afgelopen boekjaar (van 01/06/2022 tot 31/05/2023)

4.1. Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen

Er wordt verwezen naar het verslag van de verificateur van de rekeningen en naar de historische vergelijkende tabel van de terugkerende lasten en van de analyse van de bewegingen van het reservefonds werken gevoegd in bijlage van de bijeenroeping.

4.2. Goedkeuring der algemene rekeningen en hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid

Wij stellen dus aan de Algemene vergadering voor om deze rekeningen goed te keuren, onder voorbehoud van regularisatie van de door de schoonmaakfirma SNB toegepaste tarieven en van gesprekken met een aantal dienstverleners aangaande de kwaliteit van hun prestaties.

Voorstel tot beslissing 4.2 ter stemming voorgelegd : « Goedkeuring der algemene rekeningen en hun spreiding in de individuele afrekeningen. »

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

5. Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar

5.1. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 5.1 ter stemming voorgelegd : « Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom. »

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

5.2. Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 5.2 ter stemming voorgelegd : « Kwijting aan de rekencommissaris. »

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

5.3. Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 5.3 ter stemming voorgelegd : « Kwijting aan de syndicus. »

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6. Verkiezingen & mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

Stellen zich kandidaat onder voorbehoud van andere kandidaturen ontvangen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering:

6.2. Mijnheer Georges DUMONT - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.1 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.3. Mijnheer Marvin CLAES - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.2 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.4. Mijnheer Alain PIQUARD - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.3 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.5. Mevrouw Ann LEMAIRE - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.4 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.6. Benoeming van de rekencommissaris of van het college van commissarissen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn – Absolute meerderheid

Stellen zich kandidaat onder voorbehoud van andere kandidaturen ontvangen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering:

6.6.1. Mijnheer Georges DUMONT en Mijnheer Harmen VAN BENTHEM - Absolute meerderheid

Kandidatuur van dhr. Harmen van Benthem (3.03) als mede-rekencommissaris.

Voorstel tot beslissing 6.2.1 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.7. Keuze van de professionele commissaris der rekeningen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn, bij gebreke aan kandidaat voor voorgaand punt, of wanneer de algemene vergadering een kandidaat wenst toe te voegen bij de aangestelde kandidaat/kandidaten - Mandaat aan de raad van mede-eigendom – 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.3 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.8. Mandaat van de syndicus : CITYA Belgium / Agentschap Basilix - Absolute meerderheid

De stemming heeft betrekking op de hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de volgende gewone algemene vergadering.

Voorstel tot beslissing 6.4 ter stemming voorgelegd : « Mandaat van de syndicus : CITYA Belgium/Agentschap Basilix. »

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

6.8.1. Mandaat aan de syndicus om, in overleg met de raad van mede-eigendom, alle terugkerende contracten onderschreven door de mede-eigendom te kunnen onderschrijven, opzeggen of vervangen – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.4.1 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd

7.1. Hernieuwing contract van Mijnheer Marvin CLAES : Invoering van een wekelijkse bewaking van de gemeenschappelijke delen – Absolute meerderheid

Er wordt herhaald dat het bewakingsprogramma van de gemeenschappelijke delen als volgt wordt uitgevoerd :

- Wekelijks (146 eur) : liften, inkomhallen, deuren, sloten en deursluiters, buitengevels, waslokaal en parking.
- Om de twee weken (97 eur) : verdiepingen, opslaglokalen, deuren.

Mijnheer Marvin CLAES zal toegang verlenen aan de leveranciers/onderaannemers en de uitgevoerde werken controleren (enkel kleine werkzaamheden). Hij zal ook de coördinatie en het toezicht over het onderhoud van de gemeenschappelijke delen door de vennootschap SNB verzekeren.

De verslagen van Marvin CLAES werden gepubliceerd op de website van de mede-eigendom.

Marvin Claes zal verslag uitbrengen bij de AV over :

- De geboekte vooruitgang in het beheer van het gebouw ingevolge zijn opdracht, in samenwerking met de syndicus
- De nog te boeken vooruitgang en de toekomstige doelstellingen.

Er wordt aan de AV gevraagd om het contract van Marvin Claes voor 1 jaar te verlengen.

Mijnheer CLAES zal zijn BA laten verzekeren in het kader van de bewaking van de gemeenschappelijke delen.

Voorstel tot beslissing 7.1 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

7.2 Schilderen van het buitenschrijnwerk - 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 7.2 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

7.2.1 Mandaat aan de syndicus, in overleg met de raad van mede-eigendom, voor de keuze van de leverancier voor een budget van 47.000 euro – 2/3 meerderheid

De beitswerken werden niet uitgevoerd tengevolge van de grote moeilijkheid om een leverancier te vinden en met een budget van 40.000 € goedgekeurd door de AV in delegatie van de Raad van mede-eigendom.

Om deze reden vragen wij een verhoging van het budget.

Ter herinnering :

Deze werkzaamheden vereisen de toegang tot alle appartementen opdat elke eigenaar over een hoogstaande professionele afwerking zou beschikken. Als tegenprestatie voor hun financiële bijdrage hebben zij hier immers het recht toe met het oog op de vrijwaring van hun eigendom.

De te verlenen toegang vereist een doeltreffende planning met de actieve medewerking van alle bewoners/eigenaars of huurders.

Er wordt aan de eigenaars/verhuurders gevraagd om hun huurders hiertoe aan te sporen, hetzij rechtstreeks, hetzij met de bijstand van hun huurbeheerders.

Voorstel tot beslissing 7.2.1 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

7.3 Dossier CANON van de erfpachtovereenkomst – Goedkeuring van een uitgave met betrekking tot de analyse van het dossier door een advocaat, ten laste van de mede-eigendom - 2/3 meerderheid

De Raad van mede-eigendom en de Syndici hebben, onder voorbehoud van goedkeuring door de AV, aanvaard om een bedrag van 2.420 € te betalen aan een Advocaat voorgesteld door Mijnheer Thierry Demeure (vroegere Voorzitter van de Raad van mede-eigendom) die gespecialiseerd is op dit gebied. Deze zal moeten bepalen of er een invalshoek is die via onderhandeling (bij voorkeur) of langs gerechtelijke weg tot een resultaat zou kunnen leiden.

Het woord zal worden verleend aan Mijnheer Thierry Demeure.

Voorstel tot beslissing 7.3 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

8. Administratie en boekhouding : oppuntstellingen – herhaling(en)

8.1. Herhaling van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten waarover voorheen door de AV werd gestemd, maar die nog niet werden overgeschreven in een wijzigende basisakte

Vervaldag - Rappel

Alle aan de mede-eigendom verschuldigde sommen, van welke aard ook, dienen op hun vervaldag te worden betaald.

De mede-eigenaar die de periodieke documenten m.b.t. de lasten (provisies of afrekening) niet ontvangt, dient de syndicus hierover aan te spreken.

Het niet ontvangen van een betalingsuitnodiging kan in geen geval worden aangehaald als een omstandigheid welke de niet-betaling van de verschuldigde sommen rechtvaardigt wanneer blijkt dat de in gebreke blijvende mede-eigenaar de syndicus niet heeft aangesproken om hem het(de) ontbrekend(e) periodiek(e) document(en) opnieuw te laten verzenden.

Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn, zal een eerste herinnering per gewone post aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de wanbetaling meer dan 15 dagen aanhoudt, zal een tweede herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de tweede herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, zal een derde herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de derde herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, kan de in gebreke blijvende mede-eigenaar in rechte worden gedagvaard door toedoen van de syndicus.

Indien gerechtvaardigd, kan de dagvaarding tussenkomen na de eerste zonder gevolg gebleven herinnering.

De rappelkosten en, meer in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus aan de mede-eigendom mag aanrekenen voor het beheer van de wanbetalingen krachtens de contractuele bepalingen, zijn privatieve kosten.

Sancties

Elke betalingsachterstal brengt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, door het louter verstrijken van de vervalttermijn, een vergoeding met zich mee gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, bovenop een verwijlntrest berekend aan 7% 's jaars op de onbetaalde sommen, verhoogd met de vergoeding, en dit tot algehele betaling.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus (identiek aan onze voorgaande procedure)

Er zij aan herinnerd dat, of voor het geval dat het om een oud uitstaande syndicuscontract gaat, het beheer van een invorderingsdossier ten laste van de in gebreke blijvende partij de toepassing van de volgende kosten en erelonen met zich mee brengt :

- Eerste betalingsherinnering per gewone post	18.88 €
- Tweede herinnering per aangetekend schrijven	37.76 €
- Derde herinnering per aangetekend schrijven	62.93 €
- Opening van een geschillendossier :	
- Forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	207.72 €
- Prestaties in het kader van de invordering van de lasten verschuldigd op een eigendom bezwaard met een vruchtgebruik	Volgens uurtarief

De aangegeven bedragen zijn verbonden aan de index der consumptieprijsen van de maand december 2019, zijnde 207,72.

9. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

9.1. Vaststelling van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Voorziene budget voor de buitengewone kosten

9.1.1. « Verplicht » reservefonds berekend aan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar

Overeenkomstig artikel 577-5 § 3 1^o van het Burgerlijk wetboek, moet er een reservefonds worden aangelegd ten belope van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar, als volgt berekend :

Gewone gemeenschappelijke lasten	Bijdrage	Bedrag van het reservefonds
104 000,00 €	5%	5 200,00 €
Afgerond op		5 200 €

Teneinde de opvragingen niet te onderbreken bij de cut off van het boekjaar, zullen deze worden verdergezet volgens de boekhoudkundige vervaldagen tot de gewone algemene vergadering.

9.1.2. « Aanvullend » reservefonds – Vaststelling van de jaarlijkse inbreng – Absolute meerderheid

Voorstel om de « verplichte » jaarlijkse inbreng in het reservefonds te vervolledigen met een jaarlijkse inbreng van **11.800 €** teneinde de totale inbreng op **17.000 €** te brengen. Dit bedrag kan ter zitting verhoogd of verlaagd worden, doch kan niet minder zijn dan het bedrag van het « verplichte » reservefonds.

Teneinde de opvragingen niet te onderbreken bij de cut off van het boekjaar, zullen deze worden verdergezet volgens de boekhoudkundige vervaldagen tot de gewone algemene vergadering.

De inbreng in het reservefonds zal als volgt worden gespreid :

- Een bedrag van 7.000€ zal worden gestort in het bijzonder fonds « schilderwerken » van de vensterramen/gemeenschappelijke delen.
- Een bedrag van 10.000€ zal in het algemene reservefonds worden gestort.

Voorstel tot beslissing 9.1.2 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

9.2. Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering – Absolute meerderheid

Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo volgens balans bij afsluiting		67 359,13
Inbreng	Verplichte inbreng	5 950,00
	Bijkomende inbreng	11 050,00 (*)
	Totaal inbreng	17 000,00
Afnames	Schilderwerken buitenramen	47 000,00
	Hon. deskund./adv.-vorderingen proj.ontwikke	4 000,00
	Kosten jurist/notaris aanpassing statuten	4 000,00
	Totaal afnames	55 000,00
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar		29 359,13

(*) onder voorbehoud van akkoord van de algemene vergadering

Voorstel tot beslissing 9.2 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

9.3. Goedkeuring van het voorziene budget voor de courante onderhoudsuitgaven, de werkingskosten en de kosten van beheer van de gemeenschappelijke delen en uitrustingen van het gebouw – Absolute meerderheid

De raad van mede-eigendom stelt voor het reeds ver gevorderde boekjaar een budget m.b.t. de terugkerende lasten voor van 104.000 €.

Dit wordt niet alleen door de reële uitgaven van het afgesloten boekjaar gerechtvaardigd, doch ook door de verwachte stijging van tal van kosten ingevolge de inflatie en de internationale politiek-economische context.

Voorstel tot beslissing 9.3 ter stemming voorgelegd :

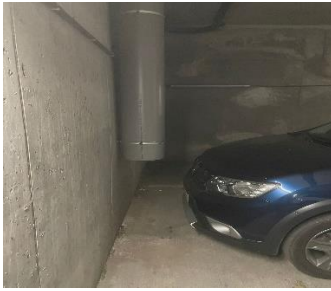
Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

10. Overzicht van de expertiseverslagen m.b.t. de « gebreken / onregelmatigheden » aangevraagd bij CANDOR

De syndicus heeft de deskundige gelast met een samenvatting van het dossier. Bij ontvangst zal de syndicus deze aan de mede-eigenaars bezorgen.

11. Verzoek van Mijnheer Moors – P31 – 2/3 meerderheid

Zoals deze foto toont, loopt er een grote ontluuchtingsbuis langsheen de muur van de parking, waardoor mijn parkeer ruimte 40 cm smaller is en het niet mogelijk is een grotere wagen te stallen (Audi Q7 bijvoorbeeld). Is het toegestaan om deze buis door een ervaren vakman te laten inkorten zodat we tot tegen de muur zouden kunnen parkeren ? Dit zal zeker geen invloed hebben op de werking van de buis... (vrije vertaling)



Voorstel tot beslissing 11 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

12. Verzoek van Mijnheer Fabien Jakob – 2/3 meerderheid

Aangezien meerdere eigenaars zware hinder ondervinden door het openingssysteem (via badge) dat voortdurend buiten werking is, zou ik u dank weten om dit punt op de dagorde van de volgende AV te plaatsen opdat er een oplossing zou kunnen worden gevonden. Het is immers ondenkbaar en onaanvaardbaar dat men vaak in de onmogelijkheid is om het gebouw en dus zijn appartement te betreden. (vrije vertaling)

Voorstel tot beslissing 12 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

13. Verzoek van Mijnheer Philippe Kern – 2/3 meerderheid

EPC-status van het gebouw : De EPC van het gebouw en de overgrote meerderheid van de appartementen is zeer ongunstig (E+). Deze classificering is schadelijk voor het milieu en voor het energieverbruik. Het beperkt tevens de mogelijkheid om de huurindex door te berekenen en maakt het huren van de appartementen zeer duur (energiefactuur) voor de huurders. Wat denken de naakte eigenaars en vruchtgebruikers te doen om een oplossing te vinden opdat de betaling van de grondbelasting, gekoppeld aan de consumptieprijs, zijn rechtvaardigheidsgrond zou vinden ten aanzien van de ouderdom van het gebouw en om een alternatieve oplossing uit te werken om een lager energieverbruik mogelijk te maken met betrekking tot de huidige vereisten. Het EPC certificaat verstrijkt op 14.1. 2024. (vrije vertaling)

Voorstel tot beslissing 13 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

14. Verzoek van Mevrouw Balcaen – 2/3 meerderheid

AIRBNB

De regels van het Brussels Gewest moeten worden nageleefd. Het is uitgesloten om een kastje ter hoogte van de gemeenschappelijke ingang te plaatsen. (vrije vertaling)

FASTSTELLING DATUM GAV 2024 – 07/10/2024

Voorstel tot beslissing 14 ter stemming voorgelegd :

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

Gezien de dagorde uitgeput is, wordt de zitting geheven om 21u.

Opgesteld op 09/10/2023

De syndicus

De zittingsvoorzitter

Vereniging van mede-eigenaars van de residentie WATER VIEW – Algemene vergadering van 09/10/2023
Namen van de eigenaars die tegen (T) hebben gestemd of zich onthouden hebben (O)

Association des copropriétaires de la résidence WATER VIEW - Assemblée générale du 09/10/2023

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	5.3	6.1.5	6.3	7.2	7.3	11	12	13	14
AMELOOT Wim			A						
ARTCOS c/o M. CARON Philippe			A						
BALCAEN Anne-Marie			C						
BARTHELS Michael			A						
BOURLARD			A						
BRACEVA - DE PREZ			A						
CLAES Marvin			A		C				
CLOOTS Lieven			A						
COX - DABEKAUSSEN			A						
DE CANNIERE - SNOEKS			C						
DE PRINS Dirk			A						
DEMEURE Thierry			A						
D'HOLLANDER Johan - MERTENS Hil			C						
DINGS - HARDEMAN			C						
DUIJSTER - DE VOS			A						
DUMONT Georges - BOTTA Yolande			A						
ELNIMO			C		C	A			
EXILO - DE MUYNCK Luc	A	A	C						
IMMOPHAR (Philippe Baert)			C						
INGELAERE Frank			A						
INTERNATIONAL CONSULTANCY & JACOMAIN			A		C				
KUIJER - TAMINIAU			C		C				
MARECHAL			A						
MESSEUS Lutgarde			A						
MOENS - VAN DERSTAPPEN			C						
OLBRECHTS Diederik			C						
PARRET Victoria	A	C	C	A			A	A	A
PIQUARD Alain			C						
RENSON Caroline			C						
SARUSA	A		C				A	A	A
SCHUTYSER Kristof BvBa			C						
SOESTRONCK - QUINTJUN			C						C
VACAN INVEST			A						
VAN BENTHEM Harmen			C						
VAN DEN EYNDE Sara			C						
VAN HOOF Lieve			A						
VERGHOTE - DHULST			A						
VERHULST Sylvie			C						
VERLINDEN	C		C						C

lundi 9 octobre 2023

Page 1 sur 2

Nom	5.3	6.1.5	6.3	7.2	7.3	11	12	13	14
WILLEMS Johan - ELENS Monique			C		C	A			