

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



Lamy Belgium nv
Agentschap BASILIX
Technologiestraat 11 D
1082 BRUSSEL
☎ : 02/465.38.85
KBO NR. : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAAL VAN DE BESLISSINGEN VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
GEHOUDEN OP 10/10/2022 OM 18 UUR IN DE RESIDENTIE WATER VIEW**

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

20 Aanwezige mede-eigenaars op 85	2 617 / 10.000 kwot.	(hetzij 26%)
27 Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 85	4 021 / 10.000 kwot.	(hetzij 40%)
47 Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 85	6 638 / 10.000 kwot.	(hetzij 66%)

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 22/09/2022.

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst, heeft elke eigenaar of mandataris een stembiljet ontvangen met de formulering van de verschillende punten waarover hij uitgenodigd werd zich uit te spreken tijdens de vergadering. Een exemplaar van gezegd stembiljet zal aan het proces-verbaal worden gevoegd.

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 en zullen niet noodzakelijkerwijze in het proces-verbaal worden opgenomen.

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN DE DAGORDE

1. Verslag en vergelijkende lastentabel van de verificateur van de rekeningen met betrekking tot de rekeningen van het afgesloten boekjaar
2. Vereenvoudigde balans op 31-05-2022
3. Schets Mevr. Lemaire

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 Demeure die het voorzitterschap van onderhavige vergadering zal verzekeren.

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

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

De zitting wordt geopend om 18u30 onder het voorzitterschap van Mijnheer Demeure, bijgestaan door de leden van de raad van mede-eigendom die samen het bureau van de vergadering vormen, en door de syndicus, de NV Lamy Belgium – Agentschap Basilix, vertegenwoordigd door Farah Yousfi, beheerder, die instaat voor de opmaak van onderhavig proces-verbaal.

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

De hiernavolgende verduidelijkingen, voortkomende uit de ter zitting gevoerde bespreking, vervolledigen, enerzijds, de informatie van de mede-eigenaars overgemaakt in bijlage van de oproeping en, anderzijds, de formulering van de punten vermeld op het stembiljet met het oog op de beslissingname voorgelegd ter goedkeuring van de algemene vergadering.

PUNT NR.	BESLISSING TER STEMMING VOORGELEGD	VEREISTE QUORUM	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTATEN	
4.2	Goedkeuring van de rekeningen 01/06/2021-31/05/	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
5.1	Kwijting leden van de raad	50%	6 149	94	0	98,49%	aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris	50%	6 149	94	0	98,49%	aanvaard
5.3	Kwijting aan de syndicus	50%	6 084	94	65	98,48%	aanvaard
6.1.1	RvM Mijnheer Georges Dumont	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.2	RvM Mijnheer Marvin Claes	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.3	RvM Mijnheer Fons Kuijer	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.4	RvM Mijnheer Alain Piquard	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.5	RvM Mevrouw Lemaire	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
6.2.1	Rekencommissaris Georges Dumont	50%	6 243	0	0	100,00%	aanvaard
6.3	Professionele rekencommissaris	67%	5 649	208	386	96,45%	aanvaard
6.4	Mandaat syndicus NV Lamy Belgium	50%	5 495	0	748	100,00%	aanvaard
6.4.1	Mandaat syndicus/RvM terugkerende contracten	50%	6 102	0	141	100,00%	aanvaard
7.1	Plaatsing van veiligheidscamera's	67%	5 937	507	0	92,13%	aanvaard
7.2	Hernieuwing contract Marvin Claes	50%	6 444	0	0	100,00%	aanvaard
7.3	Schilderen buitenschrijnwerk	67%	6 379	0	0	100,00%	aanvaard
7.3.1	Mandaat syndicus/rvm leverancierkeuze 40.000 €	67%	6 379	0	0	100,00%	aanvaard
9.1.2	Inbreng reservefonds	50%	6 246	133	0	97,92%	aanvaard
9.2	Financiering uitgaven beslist door de AV	50%	6 379	0	0	100,00%	aanvaard
9.3	Goedkeuring budget	50%	6 379	0	0	100,00%	aanvaard
11	Verplaatsing airco-eenheid dak	50%	6 147	0	232	100,00%	aanvaard
12	Verzoek van Mevr. Lemaire Anne	67%	6 147	0	232	100,00%	aanvaard
13	Verzoek van een huurster	67%	977	3 409	1 993	22,28%	geweigerd

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

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

De Voorzitter zal de samenvatting van zijn verslag in naam van de raad van mede-eigendom ter zitting voorstellen.

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 2023	10 jaar	-
Ventilatiesysteem	AVENTI	1 november 2023	Jaarlijks	6 maanden
Brandpreventie	PACINA	6 november 2023	Jaarlijks	-
Onderhoud van de gemeenschappelijke delen	SNB	23 september	Jaarlijks	-
BA-verzekering	AG insurance	31 december 2022	Jaarlijks	3 maanden

Brandverzekering	Vivium	31 mei 2023	Jaarlijks	3 maanden
Onderhoud warmtepompen	Clima&Partners	31 december 2022	5 jaar	12 maanden

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	74 084,57
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	10 000,00
Inbreng fonds schilderwerken ramen/gemeensch.delen	7 000,00
Verwijlntresten	0,00
Totaal inbreng	17 000,00
Afnames tijdens het boekjaar	
Totaal afnames tijdens het boekjaar	40 726,57
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	50 358,00

4. Boekhouding van het afgelopen boekjaar (van 01/06/2021 tot 31/05/2022)

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

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:

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

6.1.3. Mijnheer Fons KUIJER - 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.

6.1.4. Mijnheer Alain PIQUARD - 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.

6.1.5. Mevrouw Lemaire Anne - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.5 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.

6.2. 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:

6.2.1. Mijnheer Georges DUMONT - Absolute meerderheid

Kandidatuur van Harmen van Benthem (3.03) die bijstand verleent bij het nazicht van de rekeningen.

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.

6.3. 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.

6.4. Mandaat van de syndicus : de NV Lamy Belgium / Agentschap Basilix - Absolute meerderheid

Dhr. Demeure wenst in het PV te laten vermelden dat hij niet tevreden is over de werking van de syndicus.

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 : Lamy 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.

6.4.1. 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

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

7.1. Plaatsing van beveiligingscamera's – 2/3 meerderheid

Dit punt heeft tot doel om op een open wijze te bespreken of het wenselijk is om bijkomende bewakingscamera's te plaatsen : redenen, welk systeem willen wij, opvolging ?

Marvin Claes zal de redenen van zijn verzoek uiteenzetten.

Er zal aan de AV worden gevraagd om te beslissen om hetzij het project niet verder te zetten, hetzij de raad van mede-eigendom te verzoeken om een studie te verrichten teneinde een omstandig voorstel aan de AV van volgend jaar voor te leggen.

De algemene vergadering vraagt de beveiliging van het cameralokaal.

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. Hernieuwing contract van Mijnheer Marvin CLAES : Wekelijkse bewaking van de gemeenschappelijke delen – Absolute meerderheid

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

- Wekelijks (€ 120/week) : liften, inkomhallen, deuren, sloten en deursluiters, waslokaal en parking.
- Om de twee weken (supplement van € 80/week) : gangen, overlopen, gemeenschappelijke lokalen/opslaglokalen, buitengevels, 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.

De algemene vergadering stemt voor de indexering van de tarieven.

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.

7.3 Schilderen van het buitenschrijnwerk - 2/3 meerderheid

Ter info : COPPENS is op de hoogte. Er is een vergadering voorzien om er zich van te vergewissen dat zijn bestek volledig is.

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.

7.3.1 Mandaat aan de syndicus, in overleg met de raad van mede-eigendom, voor de keuze van de leverancier voor een budget van 40.000 euro – 2/3 meerderheid

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 7.3.1 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.

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 - Rappels

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	17.11 €
- Tweede herinnering per aangetekend schrijven	34.22 €
- Derde herinnering per aangetekend schrijven	57.03 €
- Opening van een geschillendossier :	
- Forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	188.24 €
- 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 188,26.

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
75 773,00 €	5%	3 788,65 €
Afgerond op		3 789 €

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 **13.211 €** 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		50 358,00
Inbreng	Verplichte inbreng	3 789,00
	Bijkomende inbreng	13 211,00 (*)
Totaal inbreng		17 000,00
Afnames	Schilderwerken buitenramen	40 000,00
	Hon. deskund./adv.-vorderingen proj.ontwikke	4 000,00
	Kosten jurist/notaris aanpassing statuten	4 000,00
	Totaal afnames	48 000,00
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar		19 358,00

(*) 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 94.000 €.

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.

10. Diversen

10.1. Contract en indexering/re-evaluatie van de erfpachtovereenkomst

De raad van mede-eigendom wenst een open discussie met alle betrokken mede-eigenaars.

Dit contract biedt op economisch vlak geen enkel voordeel voor de eigenaars van het terrein.

De eigenaars van de appartementen begunstigen van deze erfpachtovereenkomst kunnen ingevolge de looptijd van de overeenkomst en zijn indexering hun investering niet rentabiliseren met huurgelden die gedeeltelijk of niet geïndexeerd worden.

De voorwaarden tot aanpassing van de overeenkomst in geval van verkoop leiden ertoe dat de verkoop onmogelijk wordt gemaakt of een groot verlies met zich meebrengt voor de eigenaars.

10.2. Gerechtelijke procedure – VME Waterview/NV Jacqmain

1. Waterinfiltraties langsheen het plafond van het appartement 7.09

CANDOR is van oordeel dat deze infiltratie geen verband heeft met een lek in het dak, doch vermoedelijk veroorzaakt werd door condensatie, eventueel ingevolge een thermische brug in het dak.

In dit stadium gaat de deskundige niet akkoord met deze mogelijkheid. Wij wachten op het verslag van deze laatste met zijn eventuele bemerkingen.

2. Condensatie in het fietsenlokaal

De vergunning voor de plaatsing van de airco-eenheden op het dak van het gebouw werd reeds verkregen.

3. Lek in de kelder

CANDOR overlegt nog steeds met zijn algemene aannemer voor wat betreft het lek in de kelder-verdieping, wetende dat er thans geen enkel ander lek werd waargenomen.

4. Corrosie hydranten

Er werd overeengekomen dat de installateur van CANDOR de aansluitingen zal controleren voor 1 trap. Ernstig gecorrodeerde aansluitingen zullen worden vervangen. Indien de stalen buizen ernstig beschadigd zijn, zal er een stuk worden gezonden naar het Belgisch Instituut voor Lastechniek (B.I.L.) voor een grondiger onderzoek.

11. Verplaatsing airco-unit naar het dak – Absolute meerderheid

Deze verplaatsing zal georganiseerd worden met de aannemer gelast met de installatie van de airco in de maand oktober.

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 Mevrouw Lemaire Anne – 2/3 meerderheid

Plaatsing warmtepomp / airco.

Vereiste voorwaarden in geval van goedkeuring :

De regels van de stedenbouwkundige vergunning evenals van de Stedenbouwkundige Codex van het Brussels-Hoofdstedelijk gewest (installatie van de compressor op het dak) dienen strikt te worden nageleefd.

De integriteit van de gemeenschappelijke delen (met name de waterdichtheid van het dak) dient te worden gewaarborgd.

Een plaatsbeschrijving op het dak en van de gemeenschappelijke technische koker dient te worden opgemaakt vóór en na de werken.

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 een huurder – 2/3 meerderheid

Vervanging van de wasmachines door de uitbater.

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.

Gezien de dagorde uitgeput is, wordt de zitting geheven om 21u30.

Opgesteld op 10/10/2022

De syndicus

De zittingsvoorzitter

Elke opmerking met betrekking tot onderhavig proces-verbaal moet geformuleerd worden overeenkomstig de wet (cfr. artikel 3.92 § 2).

De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden **tijdens de 1^e helft van de maand oktober**.

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering verzoeken om te beraadslagen over het door hem bepaalde voorstel.

Teneinde evenwel dit punt op de dagorde te kunnen noteren mits inachtnaam van de oproepingstermijnen, moet de aanvraag schriftelijk aan de syndicus worden gericht, minstens drie weken vóór de eerste dag van de hierboven vermelde tweewekelijkse periode.

Handtekening van de nog aan het einde van de zitting aanwezige mede-eigenaars of last



Association des copropriétaires de la résidence WATER VIEW - Assemblée générale du 10/10/2022

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

Nom	5.1	5.2	5.3	6.3	6.4	6.4.1	7.1	9.1.2	11	12	13
AMELOOT Wim											A
BALCAEN Anne-Marie											C
BASTIEN - SPAPENS					A	A					C
BASTIEN Kevin					A	A					C
CABINET DE GYNECOLOGIE & PEDI											A
CLAES Marvin											C
CLOOTS Lieven							C				C
COX - DABEKAUSSEN											C
DE CANNIERE - SNOEKS									A	A	A
DINGS - HARDEMAN											C
DIJSTER - DE VOS											A
ELNIMO											C
EXILO - DE MUYNCK Luc				A	A						A
INGELAERE Frank											C
INTERNATIONAL CONSULTANCY & JACOMAIN											A
JACOMAIN - BER											C
KERN Philippe				C					A	A	A
KEVIN Michael											C
KUIJER - TAMINIAU											C
LEMAN Johan			A		A						
MESSEUS Luigarde											C
MOENS - VAN DERSTAPPEN											A
MOTTO Jean Bernard	C	C	C								
OLBRECHTS Diederik				C							C
PEZZA Frank - KRIZOVA Ivana											A
PIQUARD Alain											A
RENSON Caroline				A			C				A
SARUSA				A	A						A
SOESTRONCK - QUINTJIN								C			C
THIRY - VREYS Eric											C
TIELEMAN - VOLKOVA Rudolf							C				A
VAN BENTHEM Harman											A
VANDEPUT - VALASSIS											C
VERHULST Sylvie											C
VERLINDEN					A						C

Nieuwe datum algemene vergadering :
Maandag 09/10/2023