

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

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

**GEWONE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 25/11/2024
PROCES-VERBAAL – TWEEDE ZITTING**

De algemene vergadering wordt gehouden op 25/11/2024 om 18u30.
NH Hotel Airport – De Kleetlaan 14 te 1831 Machelen

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.

Tijdens de eerste zitting van de algemene vergadering werd vastgesteld dat het dubbele quorum voorzien door de wet niet bereikt werd. Bijgevolg kon de algemene vergadering niet over haar dagorde beraadslagen.

Een proces-verbaal van onvermogen dienstdoend als nieuwe oproeping werd aan alle mede-eigenaars gezonden, met verwijzing naar de dagorde van de eerste oproeping.

Overeenkomstig de geldende wetgeving, kan deze tweede zitting van de Algemene Vergadering bijgevolg rechtsgeldig beraadslagen over haar dagorde, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

24	aanwezige mede-eigenaars op 89	2.865 /	10.000 kwot.	(hetzij 29%)
18	vertegenwoordigde mede-eigenaars op 89	2.115 /	10.000 kwot.	(hetzij 21%)
42	aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars op 89	4.980 /	10.000 kwot.	(hetzij 50%)

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	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
5.1	Kwijting leden van de raad	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
5.3	Kwijting aan de syndicus	50,00%	4.774	0	95	100,00%	aanvaard
6.1.1	Raad : Mijnheer Claes	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.2	Raad : Mijnheer Piquard	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.3	Raad : Mevrouw Lemaire	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.4	Raad : Kandidatuur ?	50,00%	150	0	87	100,00%	aanvaard
6.2.1	Rekeningen : Kandidatuur ?	50,00%	4.466	0	0	100,00%	aanvaard
6.2.2	Rekeningen : Professioneel	66,66%	53	4.137	201	1,26%	geweigerd
6.3	Mandaat syndicus : Citya	50,00%	4.729	0	140	100,00%	aanvaard
6.3.1	Mandaat : onderhoudscontract	50,00%	4.739	0	0	100,00%	aanvaard
6.3.2	Budgettaire enveloppe : 5.000€	66,66%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
7.1	Contract Mijnheer Claes	50,00%	4.869	0	0	100,00%	aanvaard
7.2	Bewakingscamera's	66,66%	4.617	0	122	100,00%	aanvaard
7.2.1	Mandaat voor de leverancier van de camera's	66,66%	4.617	0	122	100,00%	aanvaard
7.3	Vervanging deur ingangen	66,66%	4.614	0	255	100,00%	aanvaard
7.3.1	Mandaat leverancier – Deuren ingangen	66,66%	4.614	0	255	100,00%	aanvaard
7.4	Vervanging 2 ^e inkomdeur	66,66%	4.614	0	255	100,00%	aanvaard
7.4.1	Mandaat leverancier – 2 ^e inkomdeur	66,66%	4.614	0	255	100,00%	aanvaard
7.5	Vervanging deur fietsenlokaal + deur	66,66%	4.774	0	95	100,00%	aanvaard

	lokaal bromfietsen						
7.5.1	Mandaat leverancier deur fietsenlokaal + lokaal bromfietsen	66,66%	4.573	0	95	100,00%	aanvaard
7.6	Mandaat studie plaatsing laadpalen	66,66%	3.341	635	551	84,03%	aanvaard
7.7	Schilderwerk gelijkvloers	66,66%	1.453	1.588	339	47,78%	geweigerd
7.7.1	Mandaat voor schilderwerk gelijkvloers	66,66%	1.023	3.178	339	24,35%	geweigerd
8.1.1	Toelating – Individuele laadpalen	50,00%	209	1.633	728	11,35%	geweigerd
8.1.2	Schakelkast - Mijnheer Moors	66,66%	437	1.755	507	19,94%	geweigerd
9.2.2	Reservefonds : 17.000€	50,00%	4.424	133	218	97,08%	aanvaard
9.2.3	Financiering reservefonds	50,00%	3.761	707	312	84,18%	aanvaard
9.3	Budget : 115.000€	50,00%	3.829	574	312	86,96%	aanvaard

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

De algemene vergadering aanvaardt met een zeer ruime meerderheid de benoeming van Mijnheer Dumont 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 de syndicus, Mijnheer Herrera, als secretaris.

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracte

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	10 jaar	-
Ventilatiesysteem	AVENTI	1 november	Jaarlijks	6 maanden
Brandpreventie	PACINA	6 november	Jaarlijks	-
Onderhoud van de gemeenschappelijke delen	SNB	23 september	Jaarlijks	-
BA-verzekering	AG insurance	31 december	Jaarlijks	3 maanden
Brandverzekering	Vivium	31 mei	Jaarlijks	3 maanden
Onderhoud warmtepompen	Clima&Partners	31 december	5 jaar	12 maanden

Het nieuwe kadercontract voor de levering van energie met Luminus

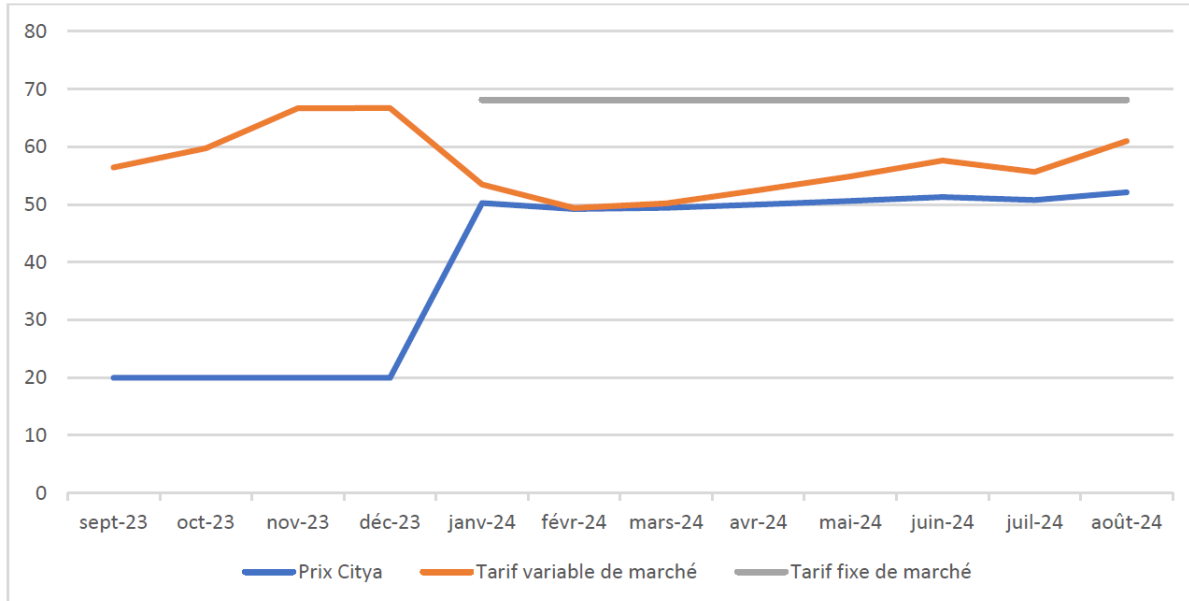
De prijzen van de VME werden tot eind 2023 gevrijwaard op basis van een vaste prijszonderhandeling die plaatsvond tijdens de COVID-crisis.

In het najaar van 2023 hebben wij opnieuw de prijzen onderhandeld in een compleet verschillende marktcontext. Door het analyseren van het gedrag van de energiemarkten in het najaar van 2023 werd overeengekomen om een geleidelijke gedeeltelijke klikstrategie te volgen. De eerste fase hiervan werd eind november uitgevoerd om de levering van 2024 en een gedeelte van de levering 25 en 26 veilig te stellen.

	Fase 1 – Vaststelling van een deel van het volume (gerealiseerd eind november 2023)	Residueel volume in variabel tarief
2024	75 % van de prijs	25% van de prijs

2025	50 % van de prijs	50% van de prijs (tegen eind 2024 klikstelsysteem nog toe te passen voor 25%)
2026	25% van de prijs	75 % van de prijs (tegen eind 2025 klikstelsysteem nog toe te passen voor 50%)

Hierna volgt een grafiek over de afgelopen twaalf maanden met een vergelijking van het Citya-tarief, een variabel markttarief en een vast markttarief beschikbaar in januari 2024 voor zakelijke klanten



De huidige prijzen van Citya zijn gelijkwaardig aan deze verkregen met de huidige variabele formules. Bovendien kan men zich hiermee blijven wapenen tegen een eventuele prijsverhoging op de markt deze winter. De strategie van Citya met 75% geklikte prijs en 25% variabel blijft derhalve een efficiënte strategie die een mooi compromis biedt tussen veiligheid en toezicht op de markt. Let wel dat de marges van de leveranciers (niet de taksen en distributiekosten die niet onderhandelbaar zijn) in bovenstaande prijzen vervat zijn.

De toekomstige marktprijzen (groothandelsmarkt buiten leveranciers) liggen thans rond 37,50 €/MWh.

3.2. Gerechtelijke procedure(s) – Lopende geschillen – Schuldeninvordering

Mijnheer **KUBIBUA MUA MBUYI** heeft een betalingsachterstand van 3.913,17€ en is onder de verantwoordelijkheid van advocaat Meester Riquier.

3.3. Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 16°)

Voor de voorstelling van dit punt wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage waarvan melding op de eerste pagina van onderhavig document.

RUBRIEK	Budget	Verwezenlijkt	Vershil
TOTAAL	104 000,00	111 889,00	7 889,00
Hetzij een verschil in percentage van :			7,59%

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE			Budget	Effectief
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2023-2024	2023-2024
1	Verzekeringen/assurances	10000	9.000	10.090
2	Diversen/divers	10000	3.000	1.688
3	Onderhoud gebouw/Entretien bâtiment	10000	5.000	1.360
4	Inricht/invest appart	9330		
5	Privatieve kosten/frais privés	privatief		
7	TV distributie/ abonnement	54		
10	Beheer Syndicus / Gérance Syndic	9330	19.500	20.796
10 bis	Ondersteunende diensten / Prestations de support M. Claes		9.000	8.566
11	Huisvuil/ Poubelles	10000	3.500	8.133
12	Kuisploeg/nettoyage	10000	20.000	20.227
13	Onderhoud / entretien	10000	10.000	15.729

14	Lift / assenseur	10000	14.900	13.951
16	Koud water / eau froide	10000	1.000	2.721
17	Honoraria deskundigen - CITYA / Honoraires d'experts - CITYA		1.500	561
19	Garages/garages	670	1.600	2.499
22	Elektriciteit/électricité	10000	6.000	5.569
Totaal / Total			104.000	111.889

3.4. Situatie van het reservefonds

Erelonen deskundige geschil Jacqmain	4 296,00
Totaal afnames tijdens het boekjaar	4 296,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	31 063,00

3.5. Situatie van het fonds - Schilderwerk

Saldo bij heropening van het boekjaar	42 000,00
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	7 000,00
Afnames tijdens het boekjaar	
Nihil	0,00
Totaal afnames tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	49 000,00

4. Boekhouding van het afgesloten boekjaar van 01/06/2023 tot 31/05/2024

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

Cfr. reeds verspreide bijlage

4.2. Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het afgesloten boekjaar en hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 4.2 ter stemming voorgelegd : Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het afgesloten boekjaar en hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid

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

Er wordt aan de syndicus gevraagd om zich te informeren aangaande de contracten van Net Brussel. Voorheen werd er een korting van 50% toegepast op het restafval. Dit is thans niet meer het geval.

Er wordt aan de syndicus gevraagd om de mede-eigenaars te informeren over de huidige saldi van de schuldvorderingen van de mede-eigenaars met een betalingsachterstand op 31/05.

Er wordt aan de syndicus gevraagd om in de toekomst een driemaandelijks staat van de gewone uitgaven aan de raad van mede-eigendom voor te stellen.

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 – Absolute meerderheid

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 – Absolute meerderheid

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 – Absolute meerderheid

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. Mandaaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.1.1. Mijnheer Marvin CLAES - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.1 ter stemming voorgelegd : Mijnheer Marvin CLAES - Absolute meerderheid

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 Alain PIQUARD - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.2 ter stemming voorgelegd : Mijnheer Alain PIQUARD - Absolute meerderheid

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. Mevrouw Ann LEMAIRE - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.3 ter stemming voorgelegd : Mevrouw Ann LEMAIRE - Absolute meerderheid

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. Kandidatuur ? - Absolute meerderheid

Zonder voorwerp

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

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.2.1. Mijnheer Dumont - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.2.1 ter stemming voorgelegd : Kandidatuur ? - Absolute meerderheid

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

6.2.2. Keuze van een professionele commissaris der rekeningen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn, bij gebreke aan kandidaat voor voorgaand punt of indien de algemene vergadering er één wenst bij te voegen aan de aangestelde kandida(a)t(en) - Mandaat aan de raad van mede-eigendom – 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.2.2. ter stemming voorgelegd : Keuze van een professionele commissaris der rekeningen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn, bij gebreke aan kandidaat voor voorgaand punt of indien de algemene vergadering er één wenst bij te voegen aan de aangestelde kandida(a)t(en) - Mandaat aan de raad van mede-eigendom – 2/3 meerderheid

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

6.3. Mandaat van de syndicus : CITYA Brussel / 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 6.3 ter stemming voorgelegd : Mandaat van de syndicus : CITYA Brussel / Agentschap Basilix - Absolute meerderheid

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

6.3.1. 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 6.3.1 ter stemming voorgelegd : Mandaat van de syndicus ; de NV Citya Brussel / Agentschap Basilix - Absolute meerderheid

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

6.3.2. Hernieuwing van de budgettaire enveloppe van 5.000 € ter beschikking gesteld van de syndicus, met de instemming van de raad van mede-eigendom, om terloops het boekjaar niet-bewarende uitgaven te kunnen ondernemen in het algemeen belang van de vereniging van mede-eigenaars - 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.3.2. ter stemming voorgelegd : Hernieuwing van de budgettaire enveloppe van 5.000 € ter beschikking gesteld van de syndicus, met de instemming van de raad van mede-eigendom, om terloops het boekjaar niet-bewarende uitgaven te kunnen ondernemen in het algemeen belang van de vereniging van mede-eigenaars - 2/3 meerderheid

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 (135,4 eur) : liften, inkomhallen, deuren, sloten en deursluiters, buitengevels, waslokaal en parking.
- Om de twee weken (91 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.

Year	small	large	start fee
2022	€120.00	€200.00	€250.00
2023	€133.53	€222.55	€278.18
2024	€146.00	€243.00	€304.00
2025	€150.67	€250.78	€313.73

Voorstel tot beslissing 7.1 ter stemming voorgelegd : Hernieuwing contract van Mijnheer Marvin CLAES : Invoering van een wekelijkse bewaking van de gemeenschappelijke delen – Absolute meerderheid

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

Er wordt aan de syndicus gevraagd om de contactgegevens van Mijnheer Claes aan de ingangen van het gebouw uit te hangen.

Contactgegevens van Mijnheer Claes :

- marvinclaes@gmail.com
- Gsm : 0496 98 96 51

7.2. Plaatsing van bewakingscamera's voor een bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

Het huidige camerabewakingssysteem van het gebouw functioneert niet meer. De harddisk is buiten dienst en de installatie is zeer verouderd.

Wij hebben een prijsofferte aangevraagd bij de firma « EcoTrend » - **Bijlage 2**.

De stemming heeft betrekking op de validatie van de geplande plaatsing van bewakingscamera's voor een bedrag van 5.000€ excl. btw.

Voorstel tot beslissing 7.2 ter stemming voorgelegd : Plaatsing van bewakingscamera's voor een bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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 raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de plaatsing van bewakingscamera's voor een bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

De raad van mede-eigendom en de syndicus zullen bestekken opvragen bij andere firma's voor de plaatsing van de bewakingscamera's. Na analyse van de prijzen zal de raad mandaat ontvangen om een leverancier te kiezen voor de installatie van de camera's voor een maximum bedrag van 5.000€ excl. btw.

Voorstel tot beslissing 7.2.1 ter stemming voorgelegd : Mandaat aan de raad van mede-eigendom om leverancier te kiezen voor de plaatsing van bewakingscamera's voor een bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.3. Vervanging van de deuren aan straatzijde voor elke ingang voor een bedrag van 10.000€ excl. btw (inclusief badgesysteem) – 2/3 meerderheid

De inkomdeuren zijn regelmatig onderhevig aan daden van vandalisme. Dit betekent een substantiële onderhoudskost die niet voorspelbaar is in het budget en sinds een aantal jaren een steeds terugkerende aanzienlijke uitgave vertegenwoordigt.

Wij stellen voor om deze inkomdeuren te vervangen door een robuuster systeem.

Bijlage 3

Voorstel tot beslissing 7.3 ter stemming voorgelegd : Vervanging van de deuren aan straatzijde voor elke ingang voor een bedrag van 10.000€ excl. btw (inclusief badgesysteem) – 2/3 meerderheid

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 raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de deuren aan straatzijde voor een maximum bedrag van 10.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

De raad van mede-eigendom en de syndicus zullen bestekken opvragen bij andere firma's voor de vervanging van de inkomdeuren. Na analyse van de prijzen zal de raad mandaat ontvangen om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de inkomdeuren voor een maximum bedrag van 10.000€ excl. btw.

Voorstel tot beslissing 7.3.1 ter stemming voorgelegd : Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de deuren aan straatzijde voor een maximum bedrag van 10.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.4. Vervanging van de 2^e inkomdeur voor een bedrag van 5000€ excl. btw (inclusief badgesysteem) – 2/3 meerderheid

De inkomdeuren zijn regelmatig onderhevig aan daden van vandalisme. Dit betekent een substantiële onderhoudskost die niet voorspelbaar is in het budget en sinds een aantal jaren een steeds terugkerende aanzienlijke uitgave vertegenwoordigt.

Wij stellen voor om deze 2^e inkomdeur te vervangen door een robuuster systeem.

Voorstel tot beslissing 7.4 ter stemming voorgelegd : Vervanging van de 2^e inkomdeur voor een bedrag van 5000€ excl. btw (inclusief badgesysteem) – 2/3 meerderheid

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

7.4.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de 2^e inkomdeur voor een maximum bedrag van 5000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

De raad van mede-eigendom en de syndicus zullen bestekken opvragen bij andere firma's voor de vervanging van de 2^e inkomdeur. Na analyse van de prijzen zal de raad mandaat ontvangen om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de inkomdeuren voor een maximum bedrag van 5.000€ excl. btw.

Voorstel tot beslissing 7.4.1 ter stemming voorgelegd : Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de 2^e inkomdeur voor een maximum bedrag van 5000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.5. Vervanging van de twee deuren van het fietsenlokaal evenals van de dubbele deur tussen het fietsenlokaal en het lokaal voor bromfietsen voor een bedrag van 1.500€ excl. btw – 2/3 meerderheid

Bijlage 4

Voorstel tot beslissing 7.5 ter stemming voorgelegd : Vervanging van de twee deuren van de fietsenlokalen evenals van de dubbele deur tussen het fietsenlokaal en het lokaal voor bromfietsen voor een bedrag van 1.500€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.5.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de twee deuren van het fietsenlokaal evenals van de dubbele deur tussen het fietsenlokaal en het lokaal voor bromfietsen voor een bedrag van 1.500€ excl. btw – 2/3 meerderheid

De raad van mede-eigendom en de syndicus zullen bestekken opvragen bij andere firma's voor de vervanging van de deuren van het fietsenlokaal + dubbele deur toegang bromfietsen. Na analyse van de prijzen zal de raad mandaat ontvangen om een leverancier te kiezen voor de vervanging van deze deuren voor een maximum bedrag van 1.500€ excl. btw.

Voorstel tot beslissing 7.5.1 ter stemming voorgelegd : Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor de vervanging van de twee deuren van het fietsenlokaal evenals van de dubbele deur tussen het fietsenlokaal en het lokaal voor bromfietsen voor een bedrag van 1.500€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.6. Mandaat aan de raad van mede-eigendom en aan de syndicus om een deskundige te kiezen voor het maken van een studie voor de plaatsing van de elektrische laadpalen voor een maximum bedrag van 3.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 7.6 ter stemming voorgelegd : Mandaat aan de raad van mede-eigendom en aan de syndicus om een deskundige te kiezen voor het maken van een studie voor de plaatsing van de elektrische laadpalen voor een maximum bedrag van 3.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.7. Herschilderen van het gelijkvloers van elke ingang voor een maximum bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 7.7 ter stemming voorgelegd : Herschilderen van het gelijkvloers van elke ingang voor een maximum bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

7.7.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor het schilderen van het gelijkvloers van elke ingang voor een bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 7.7.1 ter stemming voorgelegd : Mandaat aan de raad van mede-eigendom om een leverancier te kiezen voor het schilderen van het gelijkvloers van elke ingang voor een bedrag van 5.000€ excl. btw – 2/3 meerderheid

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

8 Beraadslaging aangaande het(de) voorstel(len) uitgaande van één of meerdere mede-eigenaars

8.1. Verzoek(en) van Mijnheer Moors m.b.t. de plaatsing van een oplaadsysteem voor elektrische voertuigen

Verzoek : De plaatsing van laadpalen werd in het verleden goedgekeurd tijdens de Algemene vergadering van augustus 2020. Daarna werd ingestemd met het feit dat elke bewoner een individuele laadpaal zou kunnen plaatsen.

- Kunt u dit punt ter bespreking voorstellen op de volgende GAV ?

Het document van SIBELGA maakt melding van hetgeen volgt :

Type de point de recharge	Tension du raccordement	Monophasé 230 Vac sur réseau 3*230 Vac (Phase + Phase)	Monophasé 230 Vac sur réseau 400 Vac (Phase + Neutre)	Triphasé 3*230 Vac (3 Phases sans Neutre)	Triphasé 400 Vac (3 Phases + Neutre)	Haute Tension
	Notification au GRD					
<u>Mode 1</u>	Interdit					
<u>Mode 2</u> : (10 – 16A mono) *	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé				Possible
<u>Mode 3</u> : 3,7 kW (16A mono)	OBLIGATOIRE	Possible				
<u>Mode 3</u> : 7,4 kW (32A mono)	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé	Possible sous condition **	Possible mais non recommandé	Possible sous condition **	
<u>Mode 2</u> : 11 kW (16A triphasé) *	OBLIGATOIRE	Impossible		Possible mais non recommandé et nécessite un transfo d'isolement 3*230 Vac/400 Vac	Possible mais non recommandé	
<u>Mode 3</u> : 11 kW (16A triphasé)	OBLIGATOIRE			Possible mais nécessite un transfo d'isolement 3*230 Vac/400 Vac	Possible	
<u>Mode 3</u> : 22 kW (32A triphasé)	OBLIGATOIRE			Possible sous condition dans le cadre d' une recharge collective **		
<u>Mode 4</u> (DC)	OBLIGATOIRE	Interdit				
<u>V2x</u>	OBLIGATOIRE	Considéré comme une production décentralisée ***				

Vertaling :

Type van laadpunt	Spanning v.d. aansluiting	Eenfasig 230Vac op 3*230 Vac-net (Fase+Fase)	Eenfasig 230Vac op 400 Vac-net (Fase+Nulgeleider)	Driefasig 3*230 Vac (3 fasen zonder Nulgeleider)	Driefasig 400 Vac (3 Fasen + Nulgeleider)	Hoogspanning
	Melding aan de DNB					

Modus 1 Verboden

Modus 2 : (10 – 16A eenfasig)* VERPLICHT

Modus 3 : 3,7 kW (16A eenfasig) VERPLICHT

Modus 3 : 7,4 kW (32A eenfasig) VERPLICHT

Mogelijk, maar niet aanbevolen

Mogelijk

Mogelijk, maar niet aanbevolen

Mogelijk onder bepaalde voorwaarden **

Mogelijk, maar niet aanbevolen

Mogelijk onder bepaalde voorwaarden **

Modus 2 : 11 kW (16A driefasig)* VERPLICHT

Onmogelijk

Mogelijk, maar niet aanbevolen en vereist een scheidingstransfo 3*230 Vac/400 Vac
Mogelijk, maar niet aanbevolen

Mogelijk

Modus 3 : 11 kW (16A driefasig)* VERPLICHT

Onmogelijk

Mogelijk, maar vereist een scheidingstransfo 3*230 Vac/400 Vac

Mogelijk

Modus 3 : 22 kW (32A driefasig)* VERPLICHT

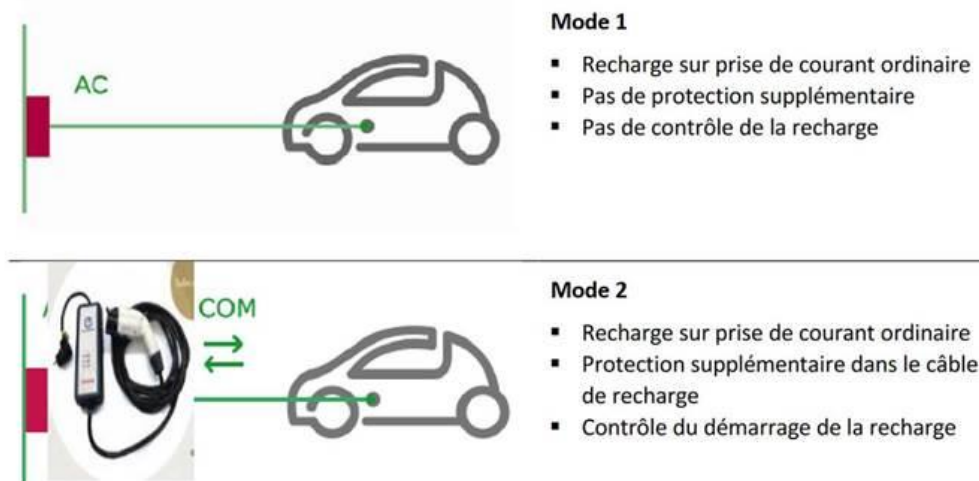
Onmogelijk

Mogelijk onder bepaalde voorwaarden in het kader van een collectieve laad **

Mogelijk

Modus 4 (DC)	VERPLICHT	Verboden	Mogelijk
V2X	VERPLICHT	Beschouwd als een gedecentraliseerde productie-installatie ***	

Een eenvoudige wandcontactdoos is derhalve verboden behalve indien er een extra beveiliging voorzien is in de laadkabel en een controle van opstarten van het opladen.



Vertaling :

Mode 1

- Opladen op gewoon stopcontact
- Geen extra beveiliging
- Geen controle van het opladen

Mode 2

- Opladen op gewoon stopcontact
- Extra beveiliging in de laadkabel
- Controle van opstarten van het opladen

U zult vaststellen dat dit niet aanbevolen wordt.

Voorts bepaalt SIBELGA dat vanaf 1 januari 2025 de installatie en het gebruik van modus 2 laadpunten in nieuwe gebouwen of na een ingrijpende renovatie niet langer aanvaard worden.

Er dient een verzoek bij SIBELGA te worden ingediend. Het type van elektrische aansluiting heeft tevens een weerslag op de regelgeving.

8.1.1. Toelating om tijdelijk – op kosten van de eigenaar van een staanplaats – een individuele traagladende laadpaal te plaatsen aangesloten op zijn elektriciteitsmeter - voor het opladen van een elektrisch voertuig mits de strikte naleving van de hieruit voortvloeiende wettelijke verplichtingen en de tenlasteneming van de kosten – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 8.1.1 ter stemming voorgelegd : Toelating om tijdelijk – op kosten van de eigenaar van een staanplaats – een individuele traagladende laadpaal te plaatsen aangesloten op zijn elektriciteitsmeter - voor het opladen van een elektrisch voertuig mits de strikte naleving van de hieruit voortvloeiende wettelijke verplichtingen en de tenlasteneming van de kosten – Absolute meerderheid

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

8.1.2. Toelating tot plaatsing van een schakelkast door Sibelga opdat Mijnheer Moors een laadpaal zou kunnen plaatsen, op kosten van de eigenaar – 2/3 meerderheid

Voorstel tot beslissing 8.1.2 ter stemming voorgelegd : Toelating tot plaatsing van een schakelkast door Sibelga opdat Mijnheer Moors een laadpaal zou kunnen plaatsen, op kosten van de eigenaar - 2/3 meerderheid

Opmerking: In eerste instantie dient de in hogervermeld punt 7.6 vermelde studie te worden uitgevoerd.

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

9. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

9.1. 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	19.13 €
- Tweede herinnering per aangetekend schrijven	38.27 €
- Derde herinnering per aangetekend schrijven	63.78 €
- Opening van een geschillendossier :	
- Forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	210.53 €
- 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 2023, zijnde 223,50.

Deze bedingen en sancties zijn onmiddellijk van toepassing, zonder hun overschrijving vóór notaris af te wachten ; de bekendmaking wordt verzekerd door het op te maken proces-verbaal van de algemene vergadering.

9.2. Reservefonds - Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering

9.2.1. Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar

Berekening van de verplichte inbreng in het reservefonds			
Gewone lasten	Bijdrage	Verplicht reservefonds	Afgerond op:
112 816,00 €	5%	5 640,80 €	5 641 €
Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar			
Saldo volgens balans bij afsluiting van het voorgaande boekjaar			80 063,00
Inbreng	Verplichte inbreng	5 640,80	(*)
	Bijkomende inbreng	4 359,20	(*)
	Bijkomende inbreng schilderwerk	7 000,00	
	Totaal inbreng	17 000,00	
Afnames	Voorgaande beslissing 1 niet betaald - Schilderwerk	52 000,00	
	Erelonen deskundige geschil Jacqmain	4 000,00	
	Statuten HR	4 000,00	(*)
	Camera's	5 300,00	(*)
	Inkomdeuren aan straatzijde	10 600,00	(*)
	2e inkomdeur	5 300,00	
	Deuren fietsenlokalen	1 590,00	(*)
	Studie laadpalen	3 630,00	
	Totaal afnames	86 420,00	
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar			10 643,00

(*) : onder voorbehoud van akkoord van de algemene vergadering

9.2.2. Vaststelling van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Absolute meerderheid

Voorstel om de jaarlijkse inbreng in het reservefonds vast te stellen op 17.000 €.

Het gaat om een voorgesteld bedrag dat ter zitting herzien kan worden, doch niet minder kan zijn dan het bedrag van het « verplichte » reservefonds (zie hiervoor).

Voorstel tot beslissing 9.2.2. ter stemming voorgelegd : Vaststelling van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Absolute meerderheid

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

9.2.3. Financiering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering door afname van het reservefonds - Absolute meerderheid

In de hypothese waarin niet zou worden gestemd over de inbrengen in het reservefonds of waarin deze inbrengen ontoereikend zou zijn, kunnen de door de algemene vergadering besliste uitgaven geheel of gedeeltelijk verdeeld worden over de lasten of het voorwerp uitmaken van een bijzondere opvraging in functie van de beschikbare liquiditeiten van het reservefonds.

Voorstel tot beslissing 9.2.3. ter stemming voorgelegd : Financiering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering door afname van het reservefonds - Absolute meerderheid

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

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE		Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2021-2022	2021-2022	2022-2023	2022-2023	2023-2024	2023-2024	2024-2025
1	Verzekeringen/assurances	10000	8.000	8.181	8.250	8.893	9.000	10.090	10.500
2	Diversen/divers	10000	3.000	2.779	3.000	2.411	3.000	1.688	2.500
3	Ondreghoud gebouw/Entretien bâtiment	10000	1.515	1.111	2.500		5.000	1.360	4.000
4	Inricht/invest appart	9330							
5	Privatieve kosten/frais privés	privatief							
7	TV distributie/ abonnement	54							
10	Beheer Syndicus / Gérance Syndic	9330	18.485	18.819	19.400	19.547	19.500	20.796	21.000
10 bis	Ondersteunende diensten / Prestations de support M. Claes		5.000	4.821	8.350	8.922	9.000	8.566	8.500
11	Huisvuil/ Poubelles	10000	2.750	2.736	3.000	3.550	3.500	8.133	8.000
12	Kuisploeg/nettoyage	10000	16.500	16.542	17.000	24.134	20.000	20.227	20.500
13	Onderhoud / entretien	10000	5.000	7.468	7.500	12.934	10.000	15.729	13.000
14	Lift / ascenseur	10000	12.750	13.584	13.500	15.951	14.900	13.951	13.000
16	Koud water / eau froide	10000	500	28	1.000	-320	1.000	2.721	3.500
17	Honoraria deskundigen -CITYA /Honoraires d'experts - CITYA			4.749	1.500	3.630	1.500	561	1.500
19	Garages/garages	670	1.000	515	1.500	5.442	1.600	2.499	3.000
22	Elektriciteit/électricité	10000	5.500	6.172	7.500	5.446	6.000	5.569	6.000
	Totaal / Total		80.000	87.505	94.000	110.541	104.000	111.889	115.000

BUDGET : 115.000€

Voorstel tot beslissing 9.2.3. ter stemming voorgelegd : 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

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 25/11/2024

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 2025**. 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.