



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

## GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 22/11/2023 OP 10:00

0003 - WOL. PROMENADE II (0823.842.972)  
RUE KONKEL 214-216  
1200 BRUXELLES

**Adres van de vergadering:** Ons Huis  
Burgemeester W. Servranckxplein , 18  
1932 Sint Stevens Woluwe

## Verslag

Op uitnodiging van de syndicus, SRL BVH, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de Gewone Algemene vergadering.

12 mede-eigenaars op 66 goed voor in totaal 186,00 / 1 000,00 kwoteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 10:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

## LIJST MET BESLUITEN

### 1. VERWELKOMING EN NAZICHT DER AANWEZIGEN

De eerste sessie van uw algemene vergadering heeft het dubbel quorum niet behaald. Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hier bovenstaande tabel.

Aangezien het hier gaat om een tweede sessie van de algemene vergadering is het dubbele quorum niet vereist en mogen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden.

---

### 2. AANSTELLING VAN EEN VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ZITTING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld dat De Heer Maes deze vergadering voorziet.

Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door Mevrouw Céline Vanhuylbroeck en De Heer DENIS Nicolas

---

### 3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 06.10.2022

Geen enkele beslissing die tijdens de vorige algemene vergadering werd genomen, werd bij de Vrederechter aangevochten binnen de wettelijke termijn van vier maanden en dit overeenkomstig artikel 577-9 §§ 8 & 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het proces-verbaal van deze algemene vergadering is bijgevolg goedgekeurd.

#### 4. VERSLAG VAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS

De syndicus wenst de leden van de raad van mede-eigendom te bedanken voor de aangename samenwerking tijdens het afgelopen boekjaar en deelt de algemene vergadering mee dat verschillende vergaderingen werden gehouden met de leden van de raad van mede-eigendom.

De syndicus wenst het volgende mee te delen :

- De syndicus onderhoudt regelmatig contact met alle leden van de raad van mede-eigendom.  
Dit maakt het mogelijk om vooruitgang te boeken in lopende zaken en om de nodige actie te ondernemen.
- Op 06/09/2023 voerde de syndicus, in gezelschap van de heer Maes, de kuisfirma PS Clean en de tuinman Declercq, een volledige rondleiding uit van het gebouw en de tuinen.
- Op 30/06/2023 hebben wij een vergadering met de raad van mede-eigendom gehouden om deze Algemene Vergadering te kunnen voorbereiden.

De rekeningen van het boekjaar 2022-2023 werden nagekeken door Mevrouw Haghedooren die ter zitting verslag uitbrengt over zijn controle.

Mevrouw Haghedooren bevestigt dat de rekeningen correct gehouden zijn en stelt aan de algemene vergadering voor om deze rekeningen goed te keuren.

Het verslag van nazicht zal verstuurd worden met het huidige proces-verbaal.

#### 5. GOEDKEURING VAN DE REKENINGEN EN VAN DE BALANS VAN HET BOEKJAAR 2022-2023, MET KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de rekeningen van het boekjaar 2022-2023 en de balans op 30.06.2023 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	<b>Ja</b>	<b>186,00</b>	<b>100,00 %</b>
	<b>Neen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
	<b>Stemmen</b>	<b>186,00</b>	-
	Onthoudingen	0,00	-
<b>Neen</b>			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

#### 6. BUDGET VOOR HET BOEKJAAR 2023-2024 EN VASTLEGGEN VAN TRIMESTRIËLE PROVISIES – STEMMIG

Het budget voor het boekjaar 2022-2023 bedroeg 92.000,00 € met driemaandelijke oproepen van 23.000,00€.

Totaal van de kosten voor het boekjaar 2022-2023 : 121.387,10€.

Er wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering om dit budget te verhogen naar 104.000,00 € voor het boekjaar 2023-2024, opgeroepen als volgt:

- 01.07.2023 : € 23.000,00 (reeds opgevraagd)
- 01.10.2023 : € 23.000,00 (reeds opgevraagd)
- 01.01.2024 : € 29.000,00
- 01.04.2024 : € 29.000,00

De eerste oproep van het boekjaar 2024-2025 zal op basis van het bedrag € 26.000,00 gebeuren.

Volstreekte meerderheid	<b>Ja</b>	<b>186,00</b>	<b>100,00 %</b>
	<b>Neen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
	<b>Stemmen</b>	<b>186,00</b>	-
	Onthoudingen	0,00	-
<b>Neen</b>			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

## 7. RESERVEFONDS - VASTLEGGEN VAN DE JAARLIJKSE BIJDRAGE - STEMMING

Op 30.06.2023 bedroeg het reservefonds 12.649,64 €

Tijdens de vorige Algemene Vergadering werd er gestemd het bedrag van 5.500,00€ jaarlijks bij te dragen tot het reservefonds.

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om hetzelfde jaarlijks bedrag op te roepen d.m.v. driemaandelijke oproepen van 1.375,00 €.

Volstreekte meerderheid	Ja	186,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	186,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

## 8. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS

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

- Concordia : Verzekeringsmakelaar
- Allianz : Verzekeringsmaatschappij
- PS Clean : Schoonmaak
- Net Brussel : Afval ophaling
- Otis : Liften - onderhoud
- Konhef : Liften - periodieke controle
- Proximus : Liften - telefonie
- Sub-City : Reinigen van de rioleringen
- MEPI : Onderhoud brandmateriaal
- Bazelmans : Tuin - onderhoud
- Techem Caloribel : Opname tellers
- Eco-Water : Waterverzachter - onderhoud
- Concept Avenue : Daken - onderhoud
- Electrabel Engie : Elektriciteit gemeenschappelijke delen
- Vivaqua : Water
- BVH bv : Syndicus

## 9. MANDAAT AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM OM WERKEN TE KUNNEN UITVOEREN BINNEN EEN MAXIMAAL BUDGET VASTGELEGD DOOR DE ALGEMENE VERGADERING - STEMMING

Er wordt voorgesteld om een mandaat aan de raad van mede-eigendom te verlenen om, via de syndicus, binnen het boekjaar werken te laten uitvoeren die zij belangrijk en nuttig achten en dit binnen een budget van 7.500,00€.

Dit budget zal jaarlijks op elke algemene vergadering opnieuw gestemd worden.

Volstreekte meerderheid	Ja	186,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	186,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

## 10. PUNT OP VRAAG VAN DHR DUPONT - PLAATSEN VAN VEILIGHEIDSCAMERA'S - STEMMING

Om de veiligheid in het gebouw te verbeteren, werd de syndicus gevraagd om een offerte voor de plaatsing van bewakingscamera's op te vragen.

De syndicus ontving een offerte van de firma Sécuritétas voor de plaatsing van drie bewakingscamera's.

Deze offerte bedraagt € 8.851,91 exclusief 21% btw.

Optioneel : jaarlijks onderhoud van het systeem voor € 275,00.

Na overleg, wordt er voorgesteld aan de Algemene Vergadering om deze werken te laten uitvoeren door de firma "Securitas" voor het bedrag van € 8.851,91 excl. BTW.

Er wordt eveneens voorgesteld aan de algemene vergadering om dit werk te financieren door het reservefonds.

Meerderheid van 2/3	<b>Ja</b>	<b>43,00</b>	<b>23,12 %</b>
	<b>Neen</b>	<b>143,00</b>	<b>76,88 %</b>
	<b>Stemmen</b>	<b>186,00</b>	-
	Onthoudingen	0,00	-
<b>Neen</b>	Mr & Mme Prudhon - Wattiez - Mlle Van Aerschot Isabelle - Dhr & Mw Sonck - Haghedooren - Mr & Mme Piedboeuf - le Maire de Falhé Henri - Madame Melaerts Ann - Dhr & Mw Maes - Schepers - Madame Goffart Christine - Monsieur LOUW Thibaut - Mr & Mme Wattiez-Lopez Lopez		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

## 11. HERINNERING I.V.M. HET BEITSEN VAN HET RAAMWERK VAN DE APPARTEMENTEN – INFORMATIE

Ten einde de uniformiteit en de harmonie van de gebouwen te bewaren wordt er bij de eigenaars terug op aangedrongen om op regelmatige basis het houtwerk van hun ramen te behandelen en dit bij voorkeur om de drie jaar. (reglement van mede-eigendom artikel 9.6.2. "Technisch beheer" paragraaf 9.6.2.1 pagina 65).

De eigenaars dienen een houtbeits "licht eik" te gebruiken welke in elke kleinhandel verkrijgbaar is bijvoorbeeld (Sikkens n° 006).

Ter herinnering moet de behandeling van de terrasvloeren op het gelijkvloers individueel behandeld worden met dezelfde beits.

Ter herinnering is het toegelaten om sunscreens te plaatsen op de ramen op de voorgevel in de beige kleur (zowel voor de koffer als de doek) met referentie RAL 1015 ( Licht ivoorkeurig ).

Het plaatsen van rolluiken is verboden aan de voorgevel.

## 12. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN HUURDERS

De syndicus deelde mee dat hij geen opmerkingen of vragen van huurders heeft ontvangen welke op deze algemene vergadering moesten voorgesteld worden.

## 13. VERKIEZING VAN DE SYNDICUS, MET MANDAAT AAN DE VOORZITTER VAN DE ZITTING VOOR HET ONDERTEKENEN VAN HET CONTRACT - STEMMING

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

Volstreekte meerderheid	<b>Ja</b>	<b>186,00</b>	<b>100,00 %</b>
	<b>Neen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
	<b>Stemmen</b>	<b>186,00</b>	-
	Onthoudingen	0,00	-
<b>Neen</b>			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

#### 14. VERKIEZING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM - STEMMING

De syndicus wenst de leden van de raad van mede-eigendom te bedanken voor de aangename samenwerking.

De syndicus licht de vergadering in dat De Heer De Bruyn geen deel meer uitmaakt van de raad van mede-eigendom daar hij zijn appartement heeft verkocht. Gedurende vele jaren heeft De Heer De Bruyn zich enorm ingezet in het kader van het beheer van de gebouw en daar willen de huidige leden alsook de syndicus hem voor bedanken.

Er wordt voorgesteld om de volgende leden te benoemen tot de raad van mede-eigendom

- Mevrouw Haghedooren
- De Heer Maes
- De Heer Dupont
- Mevrouw Torfs

Volstrekte meerderheid	Ja	186,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	186,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

#### 15. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS - STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om Mevrouw Haghedooren te benoemen tot rekencommissaris.

Volstrekte meerderheid	Ja	186,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	186,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven op 11:30.