



PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

RESIDENCE ALBATROS (BCE : 0850.236.870)

Bd Ed Machtens 90-98 à 1080 Bruxelles

Date : 20-04-2026

Heure : 18h00

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Copropriétaires présents	40	sur 131	3253
Copropriétaires représentés	29	sur 131	2596
Copropriétaires absents	62	sur 131	4351
Totaux	131	sur 131	10.000/10.000
AG valide en participants		69	
AG valide en quotités		5649	

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Pour rappel, la période de quinze jours à laquelle doit se tenir annuellement l'assemblée générale statutaire est **du 15/04 au 30/04** de chaque année. Les copropriétaires souhaitant mettre un point à l'ordre du jour ont toute l'année pour envoyer leurs points par écrit au syndic et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 31 Mars. (3 semaines avant la période d'assemblée générale statutaire annuelle). Passés ce délai, ils seront automatiquement reportés à l'année suivante. De plus, les points demandés doivent être détaillés stipulant si un vote est nécessaire ou non et accompagné de devis comparatifs si le choix d'un fournisseur doit être effectué.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic, représenté par [redacted], fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires. Celle-ci est assistée par [redacted], responsable [redacted] et par [redacted], le patron.

Un président d'assemblée générale, [redacted] élu afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

Le scrutateur est [redacted].

3. Constat d'approbation de l'assemblée générale statutaire du 17/04/2025 et de l'assemblée générale extraordinaire du 19/11/2025.

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légal (4 mois), les procès-verbaux sont dès lors approuvés.

4. Approbation des décomptes et du bilans arrêtés au 31/12/2025

Les commissaires aux comptes, [redacted] ont vérifié les comptes. Sur base de leur accord, le décompte a été envoyé à tous les propriétaires.

Après vote, l'assemblée

*facturation des photocopies ne doit pas être facturée pour l'AGS.
les rectifications des factures seront effectuées sur l'année comptable 2026.*

Le résultat de vote est en annexe.

5. Procédure judiciaire en cours

Les procédures judiciaires en cours sont :

[redacted]

[Signature]



[REDACTED]

[REDACTED]

6. Décharges

6.1. Au syndic

La décharge au syndic..... *est donnée*

6.2. Aux membres de conseil

La décharge aux membres de conseil *est donnée*

6.3. Au commissaire aux comptes

La décharges au commissaire aux comptes..... *est donnée*

Le résultat de votes est en annexe.

7. Reconduction du mandat jusqu'à la prochaine assemblée statutaire

7.1. Mandat aux membres de conseil

Les membres de conseil sont : [REDACTED] se représentent

Le nouveau candidat : *est* [REDACTED]

Après vote, *l'assemblée approuve ce point.*
 Le résultat des votes est en annexe.

7.2. Mandat au commissaire aux comptes

[REDACTED] se représente [REDACTED] représenter *pas nouvelle candidate*

Après vote,
 Le résultat de votes est en annexe.

7.3. Mandat au syndic

En notre qualité de syndic, et ce conformément aux modalités reprises dans la convention de syndic avec l'ACP, celle-ci désigne la société Parte Expert, inscrite à la BCE sous le numéro BE0763.362.284 (la société agréée IPI du groupe Parte Group NV), pour une durée de 1 années.

Après vote, le mandat du syndic est *reconduit, le conseil signera le contrat de Parte.*
 Le résultat de votes est en annexe.

8. Travaux

8.1. Remplacement du câblage

Le syndic a mis ce point à l'ordre du jour car lors de la dernière réunion ce point a été postposé.

A hauteur des premiers étages, la qualité de l'image est bonne et puis se dégrade au fil des étages. Le problème provient du câblage. On pourrait essayer de rajouter des amplificateurs mais cela restera des tentatives sans garantie pour un cout important. Par contre, on a constaté que le câblage a été réalisé dans un tubage qui permettrait de retirer des nouveaux câbles.

Après vote, ce point est *(Abstention) refusé*
 Le résultat de vote est en annexe.

[Signature]



8.1.1. Choix du fournisseur

Le syndic propose 2 devis :

ITC propose les travaux pour 6.120€ HTVA

Vista security propose 7.420€ HTVA

Après vote, l'assemblée *ne vote pas et fait*

Le résultat de vote est en annexe.

8.1.2. Financement

Le syndic propose de voter le mode de financement des travaux en cas d'acceptation

Après vote, les travaux seront financés par *rien et non accepté.*

Le résultat de vote est en annexe.

8.2. Remplacement des compteurs d'eau chaude et froide ainsi que des répartiteurs

Un des membres de conseil a pris contact avec Techem concernant un dysfonctionnement lié à l'eau chaude dans une colonne d'immeuble (96/H et 98/I). Le problème a été constaté à la même période l'année dernière.

Selon l'ancien chauffagiste, la seule explication est qu'un des appartements injecte de l'eau froide dans la colonne d'eau chaude afin de faire tourner son compteur d'eau chaude à l'envers. Il a été question de savoir si la technologie de des compteurs de Techem (ou autre firme) bloquent les compteurs si ceux-ci tournent à l'envers ?

Techem a répondu qu'il est exact que le type de compteurs d'eau installés dans ce bâtiment ne décomptent pas en cas de retour d'eau dans les canalisations.

D'après leur expérience, un retour d'eau est souvent causé par des différences de pression dans les canalisations, par exemple à cause de mitigeurs ou de régulateurs de pression défectueux. Normalement, des clapets anti-retours devraient être installés avant les compteurs pour éviter tout retour d'eau. Il est également possible que ces clapets soient absents ou défectueux.

Enfin, ces compteurs ont été installés en 2015 et ont atteint la fin de leur durée de vie (8 ans pour les compteurs d'eau chaude et 10 ans pour les compteurs d'eau froide). Ils devraient donc être remplacés.

Finalement, nous vous signalons que le mécanisme de comptage de la génération actuelle de compteurs d'eau a été adapté pour que les débits négatifs seront enregistrés.

Suite à cela les devis auprès des autres fournisseurs ont été demandés surtout que le contrat de 10 ans avec Techem a pris fin.

Après vote, l'assemblée *approuve les travaux.*

Le résultat de vote est en annexe. *il faut que la société choisie avertisse de la date des relevés.*

8.2.1. Choix du fournisseur

Le syndic a obtenu les 3 devis, chaque fournisseur s'est rendu ur place pour vérifier la faisabilité d'installation. Les devis ont été communiqué à chaque propriétaire.

Techem propose le contrat de location de 10 ans, pour le remplacement du répartiteur il faut compter 6.70€ HTVA/pcs, 11.35€ HTVA par compteur

SPM Technologie propose également le contrat de 10 ans avec 7.50€ HTVA par répartiteur, 10.75€ HTVA par un compteur. SPM inclut dans son offre un portail ou le syndic (tous les compteurs) et chaque propriétaire (pour ses compteurs) peuvent suivre leur consommation journalièrement.

Aquatel propose aussi le contrat de location de 10 ans avec 5.90€ HTVA par un répartiteur et 9.50€ HTVA par compteur.

Après vote, l'assemblée choisit la firme *SPM Technologie*

Le résultat de vote est en annexe.





8.3. Remplacement du boiler

Le ballon actuel représente une fuite importante. Il est obligatoire de le remplacer.

ATTENTION : il n'y aura pas d'Eau Chaude Sanitaire durant minimum trois jours, mais il y aura toujours de l'eau courante.

Après vote, l'assemblée *accepte le travail.*

Le résultat de vote est en annexe.

8.3.1. Devis de Comtis

Comtis étant un nouveau chauffagiste d'immeuble a proposé le devis pour le remplacement du boiler d'un montant de 15.170,92€ TVAC

Après vote, l'assemblée *accepte le devis*

Le résultat de vote est en annexe.

8.3.2. Financement

Le syndic propose de voter le mode de financement.

Après vote, les travaux seront financés par *Fonds de Réserve chaudière (1604)*

Le résultat de vote est en annexe.

8.4. Remplacement de vannes de pieds de colonne.

Ce point avait déjà été discuté avec l'ancien chauffagiste SV Chauffage à qui nous avons payé un acompte de 7.500€.

Juste pour information, si la firme ne rembourse pas ce montant aucune facture pour les vannes palières ne sera payées. La firme est avertie et consciente de cette décision.

Nous avons posé la question à Comtis sur l'urgence des travaux et voilà la réponse : « L'idéal serait de profiter de la coupure chauffage (juin – septembre) pour réaliser ce travail. Si nous attendons une saison de plus les fuites seront plus importantes encore. »

Après vote, l'assemblée *accepte les travaux + devis de Comtis*

Le résultat de vote est en annexe.

8.4.2. Financement

Le syndic propose de voter le mode de financement.

Après vote, les travaux seront financés par *le Fonds de Réserve*

Le résultat de vote est en annexe.

8.5. Placement des panneaux photovoltaïques – création d'une communauté d'énergie

Si gn s'intéresse au placement des panneaux et que vous s'intéressez peut intégrer la communauté.

8.6. Rénovation des halls d'entrée – explications

Vu que les membres de conseil ont droit d'effectuer les travaux pour 5.000€ par an, des petits travaux seront réalisés pour rénover les halls (faux plafonds, spots, peinture) dans le style neutre.

9. Comptes

Suite à une erreur de facturation d'Elindus, les factures du gaz cuisine n'apparaîtront pas dans le décompte annuel, mais par contre le forfait annuel sera bien ajouté dans le décompte individuel des utilisateurs puisque que les factures sont payées. Nous attendons la note de crédit de la part D'Elindus. Il est aussi IMPORTANT que chacun remplisse la déclaration sur l'honneur pour savoir si vous utilisez ou pas le gaz cuisine.

JS 4



9.1. Provisions de charges : Maintien du budget de 380.000€

Après vote, l'assemblée *maintient le budget annuel*
 Le résultat de vote est en annexe.

9.2. Fonds de Réserve : maintien d'appel annuel de 100.000€ ou augmentation à raison de 150.000€/an

Après vote, l'assemblée
accepte l'augmentation des Fonds de Réserve
a 150.000€ apd. 1/5/2026.

Le résultat de vote est en annexe.

9.3. Franchise -> explication selon la procédure de gestion des sinistres et le montant total que la copropriété a pris en charge pour les sinistres non-déclarés à cause de la franchise.

Il faut savoir que la franchise pour les sinistres « dégâts des eaux » s'élève à 1500€. Quand il s'agit d'un sinistre privatif, le propriétaire qui a causé les dégâts recevait une franchise légale (voté à l'assemblée précédente de 310€), le reste c'est la copropriété qui prend en charge.

Concernant les dossiers où la totalité de factures/devis ne dépasse pas +/- 2000€ le dossier n'est pas ouvert pour ne pas augmenter la sinistralité et la franchise.

En 2025 la copropriété a dû prendre en charge 4.648,72€

9.4. Intérêts de retard : proposition d'un forfait de 20€ indexé appliquer en cas de retard de paiement des provisions mensuelles de charges

Ce montant sera imputé dans le Fonds de Réserve
 Après vote, l'assemblée *accepte cette proposition.*
 Le résultat de vote est en annexe.

10. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'ACP.

Vous retrouverez ci-dessous un tableau notifiant tous les contrats qui lient les fournisseurs à votre copropriété.

Entretien ascenseurs	Otis
Contrôle des ascenseurs	ATK
Syndic	Immo Heymans by Parte
Curage des égouts	Hydrojet
Porte de garage	All Accès
Conciergerie	██████████
Assurance	Axa
Courtier	██████████
Entretien jardin	La ferme nos Pilifs
Adoucisseur	Comtis apd 01/05/2026
Cogénération	Watt Matters
Chauffage	Comtis apd 12/01/2026
Gaz	Elindus
Electricité	Elindus

Remarques :

.....
pas de remarques

[Signature]



10.1. Choix d'un nouveau Secrétariat social

Il y a 1 an la copropriété a choisi de résilier le contrat avec la firme Liantis. Le contrat prend fin le 31/12/2026. Vous avez reçu les 3 devis, nous vous demandons de voter.

Acerta propose :

Frais de démarrage – 204€ HTVA
 Administration mensuelle – 51.31€ HTVA par le calcul de salaire, par salarié
 Clôture annuel (attestation des charges salariales, bilan social, etc) – 196€ HTVA

Partena propose

Frais de démarrage - 243,87€
 Frais de gestion - 860,02€
 Total annuel : EUR 1.375,10

Securex propose

Frais de démarrage – 250€ HTVA
 Frais administratifs – 827.92€ HTVA

UCM n'a pas donné suite à la demande

Après vote, l'assemblée *ce point est nul, et non valide.*
Le résultat de vote est en annexe. *on reste avec Liantis.*

10.2. Résiliation du contrat avec Otis

Le syndic explique la raison pour laquelle ce point est inscrit à l'ordre du jour. En effet, malgré les nombreuses interventions, les problèmes avec Otis persistent et aucune solution durable n'a été apportée. Le nombre de dépannages ne cesse d'augmenter, sans pour autant résoudre les dysfonctionnements.
 Le contrat actuel avec Otis est d'une durée de 5 ans et arrive à échéance le 31 décembre 2025. Si l'assemblée générale valide la résiliation aujourd'hui, le syndic devra notifier Otis au plus tard demain. À défaut, le contrat sera automatiquement reconduit pour une nouvelle période de 5 ans.
 Il est possible qu'Otis conteste la résiliation ou tente d'y faire obstacle. Dans ce cas, le syndic devra engager des négociations afin de réduire la durée du contrat à un an, dans le but de procéder à une résiliation effective l'année suivante. Cela constitue l'une des alternatives envisagées.

La garantie des travaux de la modernisation des ascenseurs était de 2 ans, elle a pris fin en décembre 2025.

Après vote, l'assemblée *accepte la résiliation du contrat*
Le résultat de vote est en annexe. *avec Otis.*

10.2. Choix d'une nouvelle société

Il y a 3 devis

ELS propose un contrat d'1 an d'un montant de 900€ HTVA par ascenseur + 90€ HTVA par ascenseur pour la gestion GSM. Ce qui fait 5445€ TVAC + 544.50€ TVAC (GSM, au total -> 5.989,50€ TVAC

BR Electrimex propose un contrat d'1 an avec un montant de 1100€ HTVA par ascenseur avec 480€ HTVA par an pour la gestion GSM ce qui fait au total -> **6.338,80€ TVAC**

Technilift (equans) propose un contrat de 4 ans avec un montant de 1.720€ HTVA par ascenseur ce qui fait au total 8600€ HTVA -> 10.406€ TVAC, la gestion GSM n'est pas compris dans le contrat.

Après vote, l'assemblée *choisit la firme ELS.*
Le résultat de vote est en annexe.



11. Demandes des propriétaires

11.1. Demande de [REDACTED]

1. Situation des charges impayées au sein de la copropriété : présentation par le syndic de l'état des arriérés et des mesures de recouvrement en cours ou à venir

cf point 5.

12. Règlement d'ordre intérieur – Recharge des voitures électriques

1. Interdiction de charger les voitures électriques dans le garage du sous-sol

La recharge de véhicules électriques dans le garage du sous-sol est strictement interdite. Chaque résident doit déclarer sur l'honneur toute utilisation de la prise électrique dans le garage.

En cas de dommage ou d'incident :

L'assurance peut refuser de couvrir les dégâts si la prise a été utilisée en violation du règlement. La personne ayant causé les dégâts sera tenue personnellement responsable des coûts. Si l'on constate que la recharge a lieu (via un voisin, le concierge, ou un enregistrement caméra) une astreinte sera imputée. Une plainte pourra être déposée auprès de la police.

Cette règle vise à garantir la sécurité de tous les habitants du bâtiment.



13. Lecture et signature du procès-verbal des décisions

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à *21 h 45.*

Président

Syndic

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING VAN DE

RESIDENTIE ALBATROS (BCE : 0850.236.870)

Bd Ed Machtens 90-98 te 1080 Bruxelles

Datum : 20-04-2026

uur : 18u00

Dagorde

1. Nazicht van de aanwezigheden, van de volmachten en van het stemrecht op de vergadering.

Aanwezige medeëigenaars	40	sur 131	3253
Medeëigenaars die vertegenwoordigd zijn	29	sur 131	2396
Afwezige medeëigenaars	62	sur 131	4351
Totalen	131	sur 131	10.000/10.000
Geldig aantal deelnemers op de AV		69	
Geldig aantal eenheden op de AV		5649	

Er werd een aanwezigheidslijst opgesteld die door alle aanwezige medeëigenaars werd ondertekend en door de mandatarissen van zij die zich lieten vertegenwoordigen. Aangezien de vergadering geldig samengesteld is en het dubbel quorum bereikt is kan de vergadering beraadslagen en stemmen over alle punten die op de dagorde voorzien zijn. De door deze algemene vergadering genomen beslissingen zijn bindend voor alle medeëigenaars. Ter herinnering : de termijn van 15 dagen waarop jaarlijks de algemene statutaire vergadering moet plaats hebben is van 15/04 tot 30/04 van elk jaar. De medeëigenaars die een punt op de dagorde wensen te plaatsen hebben het ganse jaar de tijd om hun punten schriftelijk naar de syndicus op te sturen en dit tot maximum 3 weken voor 31 maart (3 weken voor de termijn van de jaarlijkse algemene statutaire vergadering). Eens deze termijn overschreden zullen deze automatisch overgeplaatst worden naar het volgende jaar. Bovendien moeten de punten in detail weergegeven worden en moet er vermeld worden indien er al dan niet een stemming noodzakelijk is en zij moeten vergezeld zijn van vergelijkende bestekken indien er een keuze voor een leverancier moet gebeuren.

2.-Benoeming van de voorzitter en van de secretaris van de vergadering.

De syndicus, vertegenwoordigd door [REDACTED] zal het secretariaat waarnemen tijdens de algemene vergadering om het proces-verbaal op te stellen en nota te nemen van de verschillende door de mede-eigenaars uitgevoerde stemmingen. Zij zal bijgestaan worden door [REDACTED] verantwoordelijke bij Immo Heymans en door de [REDACTED] hoofdverantwoordelijke.

[REDACTED] wordt verkozen als voorzitter van de AV om de punten voor te lezen die op de dagorde zijn voorzien maar ook om het proces-verbaal en de aanwezigheidslijst te ondertekenen.

De controleur is de [REDACTED]

3.- Vaststelling van goedkeuring van de algemene vergadering van 22/04/2025.

Binnen de wettelijk voorziene termijn (4 maanden) werd geen enkele opmerking geformuleerd. Bijgevolg is het proces-verbaal goedgekeurd.

4.- Goedkeuring van de afrekeningen en van de bilans afgesloten op 31/12/2025.

De commissarissen, m [REDACTED], hebben de rekeningen gecontroleerd. Op basis van hun goedkeuring werd de afrekening naar alle eigenaars gestuurd.

De facturatie van de fotokopieën mag niet worden aangerekend aan de AGS. De correcties van de facturen zullen worden verwerkt in het boekjaar 2026.

De algemene vergadering keurt de rekeningen goed onder voorbehoud van de correcties.

Resultaat van de stemming in bijlage.

5.- Lopende gerechtelijke procedure.

De lopende gerechtelijke procedures zijn:

[REDACTED]



[REDACTED]

6.- Kwijtingen

1.- Aan de syndicus

Kwijting wordt aan de syndicus verleend.

2.- Aan de leden van de raad

Kwijting wordt verleend aan de leden van de raad.

3.- Aan de commissaris van de rekeningen

Kwijting wordt verleend aan de commissaris van de rekeningen.

Resultaat van de stemming in bijlage.

7.- Hernieuwing van het mandaat tot de volgende algemene statutaire vergadering.

7.1.- Mandaat aan de leden van de raad

De leden van de raad zijn : de [REDACTED] s. Zij stellen zich opnieuw voor.

Ontslagnemend lid van de raad van bestuur: [REDACTED]

De nieuwe kandidaten zijn [REDACTED]

Na stemming wordt het mandaat hernieuwd.

Resultaat van de stemming in bijlage.

7.2.- Mandaat aan de commissaris van de rekeningen.

[REDACTED] stelt zich opnieuw voor. De [REDACTED] neemt ontslag.

Nieuwe kandidaat : [REDACTED]

Na stemming wordt het mandaat toegekend.

Resultaat van de stemming in bijlage.

7.3.- Mandaat aan de syndicus.

In onze hoedanigheid van syndicus, en overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de syndic-overeenkomst met de VME, duidt deze laatste de vennootschap Parte Expert aan, ingeschreven in de KBO onder het nummer BE0763.362.284 (de door het BIV erkende vennootschap van de Parte Group NV), voor een duur van één jaar.

Na stemming wordt het mandaat verlengd en zal de raad het nieuwe contract met Parte ondertekenen.

Resultaat van de stemming in bijlage.

8. Werken

8.1. Vervanging van de bekabeling

De syndicus heeft dit punt op de agenda geplaatst omdat het tijdens de laatste vergadering werd uitgesteld.

Op de eerste verdiepingen is de beeldkwaliteit goed, maar naarmate men hoger gaat, verslechtert deze. Het probleem is te wijten aan de bekabeling. Men zou kunnen proberen extra versterkers te plaatsen, maar dit blijft een poging zonder garantie en tegen een aanzienlijke kost. Daarentegen werd vastgesteld dat de bekabeling in een buizensysteem werd aangelegd, waardoor het mogelijk zou zijn om nieuwe kabels te trekken.



Na stemming wordt dit punt verworpen.

Resultaat van de stemming in bijlage.

8.1.1. Keuze van de leverancier

De syndicus stelt twee offertes voor:

- ITC stelt de werken voor aan €6.120 excl. btw
- Vista Security stelt de werken voor aan €7.420 excl. btw

Dit punt is nietig en zonder gevolg.

8.1.2. Financiering

De syndicus stelt voor om de financieringswijze van de werken te stemmen in geval van goedkeuring.

Dit punt is nietig en zonder gevolg.

8.2. Vervanging van de warm- en koudwatermeters en de verdeelsystemen

Een lid van de raad van bestuur heeft contact opgenomen met Techem in verband met een storing aan het warm water in een gebouwkolom (96/H en 98/I). Het probleem werd ook het vorige jaar rond dezelfde periode vastgesteld.

Volgens de voormalige verwarmingsinstallateur is de enige verklaring dat een van de appartementen koud water in de warmwaterleiding injecteert, waardoor de warmwatermeter achteruit zou draaien. Er werd nagegaan of de technologie van de Techem-meters (of andere firma's) het terugdraaien van de meters verhindert.

Techem heeft geantwoord dat het klopt dat het type watermeters dat in dit gebouw is geïnstalleerd geen verbruik registreert bij terugstromend water in de leidingen. Volgens hun ervaring wordt terugstroming vaak veroorzaakt door drukverschillen in de leidingen, bijvoorbeeld door defecte mengkranen of drukregelaars. Normaal gezien zouden terugslagkleppen vóór de meters geïnstalleerd moeten worden om dit te voorkomen. Het is ook mogelijk dat deze kleppen ontbreken of defect zijn.

Ten slotte werd gemeld dat deze meters in 2015 werden geplaatst en het einde van hun levensduur hebben bereikt (8 jaar voor warmwatermeters en 10 jaar voor koudwatermeters). Ze dienen dus vervangen te worden.

Daarnaast werd meegedeeld dat het meetmechanisme van de huidige generatie watermeters werd aangepast zodat negatieve debieten worden geregistreerd.

Naar aanleiding hiervan werden offertes bij andere leveranciers opgevraagd, temeer daar het 10-jarig contract met Techem is beëindigd.

Na stemming keurt de algemene vergadering de offerte goed.

Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

8.2.1. Keuze van de leverancier

De syndicus heeft drie offertes bekomen. Elke leverancier is ter plaatse geweest om de haalbaarheid van de installatie te controleren. De offertes werden aan alle eigenaars bezorgd.

Techem stelt een huurcontract van 10 jaar voor. Voor de vervanging van de verdeelmeters bedraagt de kost €6,70 excl. btw per stuk, en €11,35 excl. btw per watermeter.



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen

Parte Group BV - Immo Heymans by Parte | www.immoheyman.be

Chaussée de Gand 1156 Gentseseesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tél. : 02/377.16.42 - info.immoheyman@parte.be - IPI/ BIV 800025

BCE-RBO 0756.903.470 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

SPM Technologie stelt eveneens een huurcontract van 10 jaar voor, met een prijs van €7,50 excl. btw per verdeelmeter en €10,75 excl. btw per watermeter. SPM voorziet in haar aanbod ook een portaal waarop de syndicus (voor alle meters) en elke eigenaar (voor zijn eigen meters) dagelijks het verbruik kunnen opvolgen.

Aquatel stelt eveneens een huurcontract van 10 jaar voor, met €5,90 excl. btw per verdeelmeter en €9,50 excl. btw per watermeter.

Na stemming kiest de algemene vergadering voor de firma SPM Technologie.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

8.3. Vervanging van de boiler

De huidige boiler vertoont een aanzienlijke lekkage en moet verplicht worden vervangen.

OPGELET: er zal gedurende minstens drie dagen geen sanitair warm water beschikbaar zijn, maar er zal wel stromend water zijn.

Na stemming keurt de algemene vergadering de werken goed.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

8.3.1. Offerte van Comtis

Comtis, een nieuwe verwarmingsaannemer voor gebouwen, heeft een offerte voorgesteld voor de vervanging van de boiler ten bedrage van €15.170,92 incl. btw.

Na stemming keurt de algemene vergadering de offerte van Comtis goed.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

8.3.2. Financiering

De syndicus stelt voor om de financieringswijze te stemmen.

Na stemming zullen de werken gefinancierd worden via het reservefonds.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

8.4. Vervanging van de voetkranen van de stijgleidingen

Dit punt werd reeds besproken met de vorige verwarmingsaannemer SV Chauffage, aan wie reeds een voorschot van €7.500 werd betaald.

Ter informatie: indien de firma dit bedrag niet terugbetaalt, zullen er geen facturen voor de stijgleppen worden betaald. De firma werd hiervan op de hoogte gebracht en is zich bewust van deze beslissing.

We hebben aan Comtis de vraag gesteld over de urgentie van de werken, waarop zij het volgende hebben geantwoord:

“Het is ideaal om deze werken uit te voeren tijdens de verwarmingsonderbreking (juni – september). Indien we nog één seizoen wachten, zullen de lekken nog groter worden.”

Na stemming keurt de algemene vergadering de werken goed.

Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

8.4.2. Financiering

De syndicus stelt voor om de financieringswijze te stemmen.

Na stemming zullen de werken gefinancierd worden via het reservefonds.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.



8.5. Plaatsing van zonnepanelen – oprichting van een energiegemeenschap

Indien iemand interesse heeft in zonnepanelen en wenst te investeren, kan hij/zij zich aansluiten bij de energiegemeenschap.

8.6. Renovatie van de inkomhallen – toelichting

Aangezien de leden van de raad het recht hebben om werken uit te voeren tot €5.000 per jaar, zullen er kleine werken worden uitgevoerd om de inkomhallen te renoveren (vals plafond, spots, schilderwerken) in een neutrale stijl.

9. Rekeningen

Door een factureringsfout van Elindus zullen de gasfacturen voor de keuken niet verschijnen in de jaarlijkse afrekening. Het jaarlijkse forfait zal daarentegen wel worden toegevoegd aan de individuele afrekening van de gebruikers, aangezien de facturen reeds werden betaald. Wij wachten nog op de creditnota van Elindus.

Het is ook BELANGRIJK dat iedereen de verklaring op eer invult om te weten of u al dan niet keuken gas gebruikt.

9.1. Voorafbetalingen van lasten: behoud van het budget van €380.000

Na stemming behoudt de algemene vergadering de lasten op het huidige niveau.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

9.2. Reservefonds: behoud van jaarlijkse oproep van €100.000 of verhoging tot €150.000/jaar

Na stemming keurt de algemene vergadering de verhoging van het reservefonds goed vanaf 01/05/2026.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

9.3. Vrijstelling (franchise)

Toelichting volgens de procedure voor schadebeheer en het totale bedrag dat de mede-eigendom heeft gedragen voor niet-aangegeven schades wegens de franchise.

De franchise voor "waterschade" bedraagt €1.500. Bij een privaatieve schade ontvangt de eigenaar die de schade heeft veroorzaakt een wettelijke franchise (vastgelegd op de vorige vergadering op €310), de rest wordt gedragen door de mede-eigendom.

Voor dossiers waarvan de totale facturen/offertes ongeveer €2.000 niet overschrijden, wordt het dossier niet geopend om de schadestatistiek en de franchise niet te verhogen.

In 2025 heeft de mede-eigendom €4.648,72 moeten dragen.

9.4. Verwijlinteresten

Voorstel tot invoering van een geïndexeerd forfait van €20 bij laattijdige betaling van de maandelijkse voorschotten op de lasten.

Na stemming keurt de algemene vergadering dit voorstel goed. De bijkomende inkomsten gaan naar het reservefonds.
Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

10.- Evaluatieverslag van de leveringscontracten onderschreven door de VME

U kan hieronder een tabel vinden van alle contracten waarmee de leveranciers verbonden zijn met uw mede-eigendom



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen

Parte Group BV - Immo Heymans by Parte|www.immoheymans.be

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tél. : 02/377.16.42 - info.immoheymans@parte.be - IPI/ BIV 800025

BCE-KBO 0756.903.470 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

Immo Heymans

Ruimen afvoerleidingen	Hydrojet
Garagepoort	All Accès
Conciërge	██████████
Verzekering	Axa
Verzekeringsmakelaar	██████████
Onderhoud tuin	La ferme nos Pilifs
Verzachter	Eurodynamics
Cogeneratie	Watt Matters
Verwarming	SV Chauffage

Opmerkingen :

Geen opmerkingen

10.1. Keuze van een nieuw sociaal secretariaat

Een jaar geleden heeft de mede-eigendom beslist om het contract met Liantis op te zeggen. Het contract loopt af op 31/12/2026. U heeft de drie offertes ontvangen; wij vragen u om te stemmen.

Acerta stelt voor:

Opstartkosten: €204 excl. btw

Maandelijkse administratie: €51,31 excl. btw per loonberekening, per werknemer

Jaarafsluiting (attesten sociale lasten, sociale balans, enz.): €196 excl. btw

Partena stelt voor:

Opstartkosten: €243,87

Beheerkosten: €860,02

Totaal per jaar: €1.375,10

Securex stelt voor:

Opstartkosten: €250 excl. btw

Administratieve kosten: €827,92 excl. btw

UCM heeft niet gereageerd op de aanvraag.

Dit punt is nietig en zonder gevolg. We behouden het contract met Liantis omdat alles goed functioneert. Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

10.2. Opzegging van het contract met Otis

De syndicus licht toe waarom dit punt op de agenda staat. Ondanks talrijke interventies blijven de problemen met Otis aanhouden en werd geen duurzame oplossing gevonden. Het aantal interventies blijft stijgen zonder dat de storingen worden opgelost.

Het huidige contract met Otis heeft een looptijd van 5 jaar en loopt af op 31 december 2025. Indien de algemene vergadering vandaag de opzeg goedkeurt, moet de syndicus Otis uiterlijk morgen verwittigen. Indien dit niet gebeurt, wordt het contract automatisch verlengd met een nieuwe periode van 5 jaar.

Het is mogelijk dat Otis de opzeg aanvecht of probeert te verhinderen. In dat geval zal de syndicus moeten onderhandelen om de looptijd te beperken tot één jaar, met het oog op effectieve beëindiging het jaar nadien. Dit is één van de mogelijke scenario's.

De garantie op de modernisatiewerken van de liften bedroeg 2 jaar en is afgelopen in december 2025



Na stemming keurt de algemene vergadering de opzegging van het contract met Otis goed.

Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

10.2. Keuze van een nieuwe firma

Er werden drie offertes ontvangen:

ELS biedt een contract van 1 jaar aan van €900 excl. btw per lift + €90 excl. btw per lift voor GSM-beheer. Dit komt neer op €5.445 incl. btw + €544,50 incl. btw (GSM), in totaal €5.989,50 incl. btw.

BR Electrimex biedt een contract van 1 jaar aan met €1.100 excl. btw per lift en €480 excl. btw per jaar voor GSM-beheer, in totaal €3.338,80 incl. btw.

Technilift (Equans) biedt een contract van 4 jaar aan met €1.720 excl. btw per lift, in totaal €8.600 excl. btw → €10.406 incl. btw. GSM-beheer is niet inbegrepen in het contract.

Na stemming keurt de algemene vergadering de offerte van ELS goed.

Het stemresultaat is als bijlage toegevoegd.

11. Verzoeken van de eigenaars

11.1. Vraag van [REDACTED]

Situatie van de onbetaalde lasten binnen de mede-eigendom: voorstelling door de syndicus van de toestand van de achterstallen en van de lopende of geplande invorderingsmaatregelen.

Cf punt 5

12. Huishoudelijk reglement – Opladen van elektrische wagens

1. Verbod op het opladen van elektrische voertuigen in de ondergrondse garage

Het opladen van elektrische voertuigen in de ondergrondse garage is strikt verboden. Elke bewoner moet op erewoord het gebruik van het stopcontact in de garage aangeven.

In geval van schade of incident:

De verzekering kan weigeren tussen te komen indien het stopcontact in strijd met het reglement werd gebruikt.

De persoon die de schade heeft veroorzaakt, zal persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor de kosten.

Indien vastgesteld wordt dat er opgeladen wordt (via een buur, de conciërge of camerabeelden), kan een dwangsom worden opgelegd.

Er kan een klacht worden ingediend bij de politie.

Deze regel is bedoeld om de veiligheid van alle bewoners van het gebouw te garanderen.

13.- Voorlezing en ondertekening van het proces-verbaal met de beslissingen

De syndicus stelt de mede-eigenaars voor om het document te komen ondertekenen dat de punten en de beslissingen herneemt van de algemene vergadering.

Het zal in de burelen van de syndicus bewaard worden.

Aangezien alle punten die op de dagorde voorzien zijn afgehandeld werden, wordt de vergadering om 21.45 u. beëindigd.