

Sint Stevens Woluwe, 06 april 2022

Genève Park II (Ondernemingsnummer : 0502.914.811)
Genèvestraat 7-9-11-13
1140 Brussel
Proces-verbaal van de algemene vergadering van 15 maart 2022

Volgens de ondertekende aanwezigheidslijst, telt de vergadering :

Mede-eigenaars aanwezig	75	op 147	51.02 %	4948.00
Mede-eigenaars vertegenwoordigd	0	op 147	0.00 %	0.00
Mede-eigenaars afwezig	72	op 147	48.98 %	5052.00
Totaal	147	op 147	100.00 %	10000.00
AV geldig wat betreft aantal deelnemers	75		51.02 %	
AV geldig wat betreft aantal quotiteiten	4948.00		49.48 %	

1. Welkomstwoord en nazicht van de aanwezigen.

Het aantal aanwezigen staat vermeld in de tabel hierboven.

Het dubbele quorum is bereikt, de Algemene Vergadering kan dus geldig beraadslagen over alle punten op de agenda.

2. Aanstelling van een voorzitter en een secretaris voor de vergadering.

Gezien het om een schriftelijke algemene vergadering gaat, is dit punt niet van toepassing.

3. Goedkeuring van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 19.10.2021

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 raad van mede-eigendom en van de syndicus

De syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom zijn meermaals samen gekomen op een virtuele manier om zo de lopende zaken te kunnen overlopen en behandelen. De syndicus deelt mede dat :

- Tijdens de algemene vergadering van 19.10.2021 werd er overeengekomen huidige verlichtingspaaltjes te verstevigen door deze op een andere manier te bevestigen. De firma [REDACTED] heeft hiervoor een offerte opgesteld en zal dit zeer binnenkort uitvoeren.
- Het verboden is om grof vuil te deponeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze moeten steeds door de kuisfirma weggehaald worden welke extra kosten met zich meebrengen.

5. Verslag van de rekencommissaris

De rekeningen van het boekjaar 2021 werden nagekeken door De Heer [REDACTED]. Het verslag van nazicht werd aan de uitnodiging tot deze schriftelijke algemene vergadering bijgevoegd.

De Heer [REDACTED] bevestigd dat de rekeningen correct gehouden zijn en stelt aan de algemene vergadering voor om deze rekeningen goed te keuren.

GTH

6. Goedkeuring van de balans en de rekeningen op 31.12.2021 van het boekjaar 2021 – stemming

De rekeningen van het boekjaar 2021 werden door De Heer [REDACTED]
Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de rekeningen voor het boekjaar 2021 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, aan de raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

6. Goedkeuring van de balans en de rekeningen op 31.12.2021 van het boekjaar 2021 – stemming	Ja	4 698.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezig			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

6a. Kwijting aan de syndicus – stemming

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om kwijting te verlenen aan de syndicus voor de rekeningen van het boekjaar 2021, afgesloten op 31.12.2021.

6a. Kwijting aan de syndicus – stemming	Ja	4 698.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezig			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

GA

6b. Kwijting aan de raad van mede-eigendom – stemming

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om kwijting te verlenen aan de raad van mede-eigendom voor de rekeningen van het boekjaar 2021, afgesloten op 31.12.2021.

6b. Kwijting aan de raad van mede-eigendom – stemming	Ja	4 658.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezigingen			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

6c. Kwijting aan de rekencommissaris – stemming

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om kwijting te verlenen aan de rekencommissaris voor de rekeningen van het boekjaar 2021, afgesloten op 31.12.2021.

6c. Kwijting aan de rekencommissaris – stemming	Ja	4 658.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezigingen			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

7. Voorstelling van het lastenbudget voor het boekjaar 2022

Deze mede-eigendom functioneert op basis van trimestriële afrekeningen van de reële kosten. Op jaarbasis dient men rekening te houden met een budget van +/- 235.000,00€

GH

8. Bepalen bedrag van de oproep voor het reservefonds (minimum 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar) – stemming

De wetgever heeft in de nieuwe wet voorzien dat aan de vereniging van mede-eigenaars gevraagd wordt, een reservekapitaal aan te leggen ten belope van minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan echter van deze regel afwijken door een negatieve stemming met een meerderheid van 4/5 van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. Op de algemene vergadering van 2021 werd dit voorstel met 100 % tegen gestemd.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om een jaarlijks bedrag van € 12.000,00 op te roepen d.m.v. driemaandelijks oproepen van € 3.000,00.

8. Bepalen bedrag van de oproep voor het reservefonds (minimum 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar) – stemming	Ja	3 162.00	67.94 %	Absolute meerderheid
	Nee	1 492.00	32.06 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

9. Evaluatie van de leveranciers – informatie

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

- **Concordia** (verzekeringsmakelaar)
- **Baloise** (brandverzekering)
- **Deonero** (onderhoud van de gemeenschappelijke delen)
- **Limotec** (onderhoud branddetectie materiaal)
- **The Belgium** (onderhoud brandalarm en branddetectoren)
- **Ansul SA** (onderhoud noodverlichting en brandblussers)
- **Bruxelles Propreté** (ophalen afval)
- **Kone** (onderhoud liften)
- **Konhef** (periodieke controle van de liften)
- **Sub City** (reinigen van de rioleringen en afvoeren)
- **Air Execution** (onderhoud van de ventilatie)
- **Renders Tuinen bv** (onderhoud van de tuinen)
- **Electrabel Engie** (elektriciteit gemeenschappelijke delen)
- **Vivaqua** (water gemeenschappelijke delen)
- **BVH bv** (syndicus)

CHH

10. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om jaarlijks werken te kunnen laten uitvoeren binnen een maximumbudget te bepalen door de 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 € 10.000,00. Dit budget zal jaarlijks op elke algemene vergadering opnieuw gestemd worden.

10. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om jaarlijks werken te kunnen laten uitvoeren binnen een maximumbudget te bepalen door de vergadering – stemming	Ja	4 612.00	96.61 %	Absolute meerderheid
	Nee	162.00	3.39 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudt			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

GHA

11. Voorstel om een contract af te sluiten voor het jaarlijks onderhoud van het dak en de dakgoten – stemming

Aan de algemene vergadering werd voorgesteld een contract te sluiten voor het onderhoud van platte daken en kroonlijsten. De syndicus heeft hiervoor opgevraagd en heeft twee offertes ontvangen:

- [redacted] € 3.980,00 excl. btw /jaar
- [redacted] € 5.200,00 excl. btw /jaar

(de offerte van de firma [redacted] is bij de uitnodiging van deze schriftelijke algemene vergadering).

Na analyse van de offertes en advies van de raad van mede-eigendom, wordt aan de algemene vergadering voorgesteld een contract voor het onderhoud van de platte daken en kroonlijsten te ondertekenen met de firma [redacted] voor een jaarlijks bedrag van € 3.980,00 excl. btw.

11. Voorstel om een contract af te sluiten voor het jaarlijks onderhoud van het dak en de dakgoten – stemming	Ja	4.004,00	99,99 %	Absolute meerderheid
	Nee			Stemmen niet werd aanvaard.
	Uitgebracht			
	Onthoudingen			
	NEE			
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

12. Richtlijnen te volgen voor het plaatsen van een oplaadplaats – informatie

Momenteel staat de Wet toe dat een eigenaar een oplaadpunt voor zijn elektrisch voertuig op zijn staanplaats en/of in zijn garagebox installeert zonder de algemene vergadering om toestemming te moeten vragen, maar op voorwaarde dat de volgende maatregelen in acht worden genomen :

- Het oplaadpunt moet op zijn eigen elektriciteitsmeter worden aangesloten.
- De eigenaar in kwestie moet dus zijn offerte en bekabelingsplan ter goedkeuring aan de syndicus voorleggen.
- De syndicus zal nagaan of de bekabeling correct is uitgevoerd (vanuit esthetisch oogpunt, maar ook vanuit het oogpunt van de stabiliteit van het gebouw - en zal erop toezien dat geen enkele steunbalk wordt doorboord)
- Dat de eigenaar in kwestie alle door Leefmilieu Brussel beschreven instructies naleeft.

13. Vragen en opmerkingen van de huurders

Er werden geen specifieke vragen door de huurders rechtstreeks naar de syndicus gestuurd die aan de algemene vergadering moeten meegedeeld worden.

14. Verkiezing van de syndicus met mandaat aan de Voorzitter voor het ondertekenen van het contract – stemming

Stemming voor het syndicuskantoor BVH bv, vertegenwoordigd door De Heer [redacted] met mandaat aan de Voorzitter van de raad van mede-eigendom van [redacted]

14. Verkiezing van de syndicus met mandaat aan de Voorzitter voor het ondertekenen van het contract – stemming	Ja	4 784.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezig			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

15. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom

De syndicus bedankt de leden van de raad van mede-eigendom voor de aangename samenwerking en voor al wat zij doen in het kader van het beheer van het gebouw.

Er wordt aan de volgende vergadering voorgesteld om de huidige leden te herverkiezen. Zijnde:

15a. De Heer [redacted]

15a. De Heer Geeraerts	Ja	4 851.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezig			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

GA

15b. De Heer Schoeters

15b. De Heer [REDACTED]	Ja	4 851.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezig			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

15c. Mevrouw [REDACTED]

15c. Mevrouw [REDACTED]	Ja	4 851.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / afwezig			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

CSH

16. Verkiezing van de rekencommissaris – stemming

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om De Heer  te herbenoemen tot rekencommissaris.

16. Verkiezing van de rekencommissaris – stemming	Ja	4 851.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen			
	Onthoudingen / Afwezigen			
NEE				
ONTHOUDINGEN / AFWEZIGEN				

BVH

BVH srl - bv
Lenneke Marelaan 32/6
1932 Sint Stevens Woluwe
info@bvh.be


BVH bv

ALGEMENE VERGADERING GEWONE VAN 19/04/20230124 - GENÈVE PARK II (0502.914.811)
GENÈVESTRAAT 7-9-11-13
1140 BRUSSEL**Verslag**

Op uitnodiging van de syndicus, SRL BVH, na aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de algemene vergadering Gewone.

30 mede-eigenaars op 150 goed voor in totaal 2 069,00 / 10 000,00 kwotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend op 18:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

RESULTAAT VAN DE STEMMINGEN**1. VERWELKOMING EN NAZICHT DER AANWEZIGEN**

Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hier bovenstaande tabel. Aangezien het om een tweede zitting gaat, mogen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden.

2. AANSTELLEN VAN EEN VOORZITTER EN SECRETARIS VOOR DE ZITTING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld dat De Heer [REDACTED] deze vergadering voorziet. Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door [REDACTED]

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 15.03.2022

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 heeft samen met De Heer [REDACTED] een rondgang uitgevoerd van de tuinen samen met de tuinier.
- Er werd met akkoord van de raad van mede-eigendom een offerte ondertekend voor de beplantingswerken met een bedrag van 2.244,55 euro
- Er werd ook met akkoord van de raad van mede-eigendom van gebouw Geneve Park I & Geneve Park II een offerte ondertekend voor beplantingswerken van het gemeenschappelijk park rondom met een bedrag van 1.473,63 euro.
- Er wordt gevraagd aan de syndicus om eventueel na te gaan of er mogelijkheden is om besparingen uit te voeren voor het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, de syndicus zal de mogelijkheden bekijken.



5. GOEDKEURING VAN DE BALANS EN DE REKENINGEN OP 31.12.2022 VAN HET BOEKJAAR 2022 MET KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN REKENCOMMISSARIS - STEMMING

De rekeningen van het boekjaar 2022 werden door De Heer ██████ nagekeken. De Heer ██████ neemt het woord en brengt verslag uit.

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om de rekeningen van het boekjaar 2022 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. VOORSTELLING VAN HET LASTENBUDGET VOOR HET BOEKJAAR 2023 - INFORMATIE

Deze mede-eigendom functioneert op basis van trimestiële afrekeningen van de reële kosten.

Het totaal van de onkosten in 2022 bedroeg 339.453,48 euro.

De uitgaven voor het jaar 2023 worden geschat op 290.000,00€

7. WERKKAPITAAL ONTOEREIKEND: VOORSTEL OM HET WERKKAPITAAL TE VERHOGEN MET 10.000 EURO - STEMMING

Het permanent werkkapitaal bedraagt momenteel 75.000,00 euro

De Boekhoudster, bevestigt dat dit werkkapitaal verhoogt moet worden naar 85.000,00 euro, om de betalingen van de leveranciers te kunnen garanderen.

Er wordt voorgesteld dat het bedrag van €9.000,00 wordt overgedragen van het het reservefonds naar het werkingsfonds en dat het resterend bedrag van €1.000,00 in de lasten worden gebracht.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			


Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. RESERVEFONDS - VASTLEGGEN VAN DE JAARLIJKSE BIJDRAGE - STEMMING

Op 31.12.2022 bedroeg het reservefonds 9.000,00 euro.

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om het jaarlijkse bedrag van 17.000,00 euro op te roepen d.m.v. driemaandelijke oproepen van 4.250,00 euro.

De algemene vergadering kan echter van deze regel afwijken door een negatieve stemming met een meerderheid van 4/5 van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

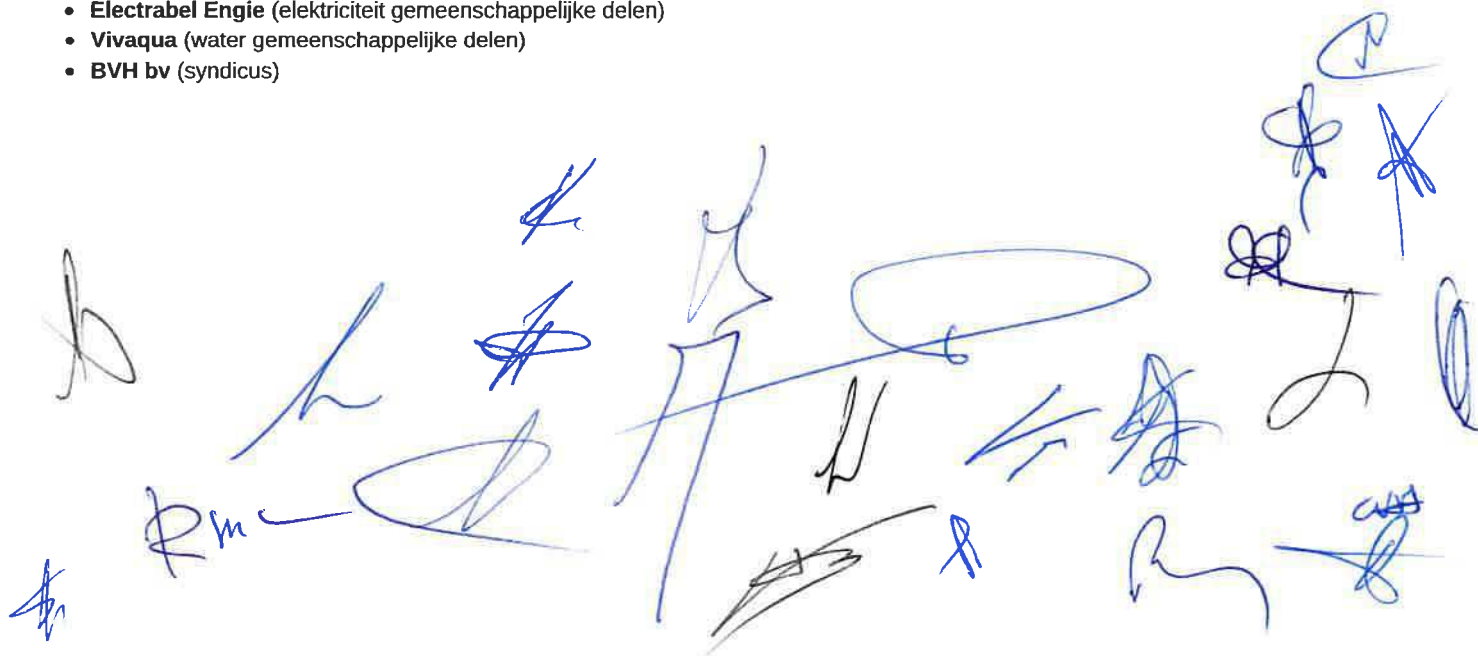
Volstrekte meerderheid	Ja	0,00	0,00 %
	Neen	2 069,00	100,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

9. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS - INFORMATIE

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

- **Concordia** (verzekeringsmakelaar)
- **Baloise** (brandverzekering)
- **Excel Clean** (onderhoud van de gemeenschappelijke delen)
- **Limotec** (onderhoud branddetectie materiaal)
- **The Belgium** (onderhoud brandalarm en branddetectoren)
- **Ansul SA** (onderhoud noodverlichting en brandblussers)
- **Bruxelles Propreté** (ophalen afval)
- **Kone** (onderhoud liften)
- **Konhef** (periodieke controle van de liften)
- **Sub City** (reinigen van de rioleringen en afvoeren)
- **Concept Avenue** (onderhoud dak + dakgoten)
- **Air Execution** (onderhoud van de ventilatie)
- **Renders Tuinen bv** (onderhoud van de tuinen)
- **Electrabel Engie** (elektriciteit gemeenschappelijke delen)
- **Vivaqua** (water gemeenschappelijke delen)
- **BVH bv** (syndicus)



10. 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 10.000,00 euro.

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

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11. VOORSTEL OM HET UUR TE WIJZIGEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING IN DE TOEKOMST ZAL GEHOUDEN WORDEN - STEMMING

Aangezien het beroep van syndicus een knelpuntberoep is geworden, met als voornaamste moeilijkheid het vinden van personeel dat bereid is algemene vergaderingen buiten kantooruren te houden, wordt voorgesteld het tijdstip waarop toekomstige algemene vergaderingen zullen worden gehouden, te wijzigen. Momenteel worden deze om 18:00 uur gehouden.

Er wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om vanaf 2024 deze te houden om 13:00 uur.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

12. VOORSTEL VOOR HET AANSTELLEN VAN DE EXTERNE FIRMA ██████████ VOOR HET ONDERHANDELEN VAN DE HUIDIGE ONDERHOUDSCONTRACTEN VAN DE LIFTEN - STEMMING

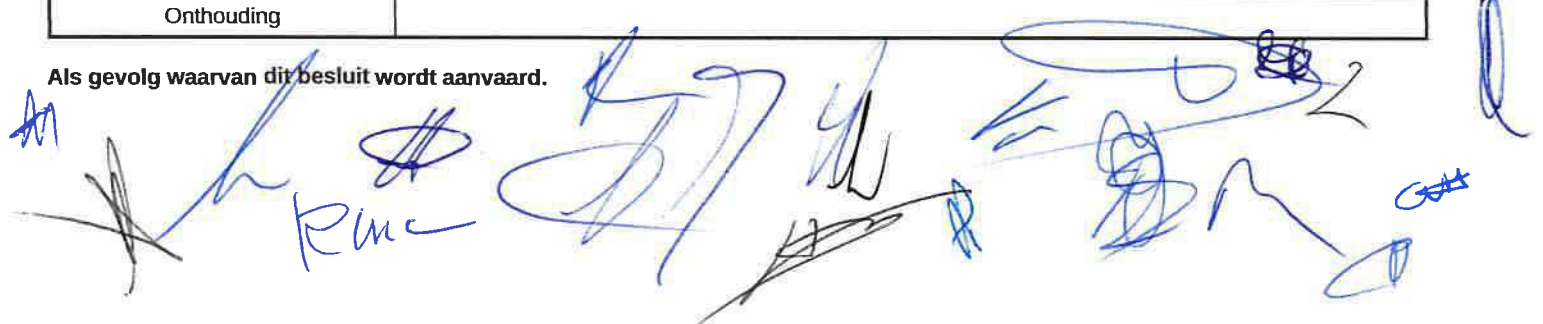
Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de firma ██████████ aan te stellen om de onderhoudscontracten te heronderhandelen.

De syndicus heeft hiervoor een offerte aangevraagd in het kader van de heronderhandeling van de onderhoudscontracten en permanente controle op weken en offertes.

Deze offerte bedraagt per jaar voor 3 jaar 2.420,00 euro BTW incl.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.



13. 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.

14. 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 [REDACTED] met mandaat aan de Voorzitter van deze zitting voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

15. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - APPEL AUX CANDIDATURES - VOTE

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

De syndicus deelt mee dat Mevrouw [REDACTED] zich niet opnieuw wenst voor te stellen als lid van de raad en bedankt haar voor al wat zij gedaan heeft voor de VME gedurende al deze jaren.

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

16. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om [REDACTED] te benoemen tot rekencommissaris.

Volstreekte meerderheid	Ja	2 069,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	2 069,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

[Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like 'S. PAPAS', 'BVH', and 'Kittina']



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

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 18/04/2024 OM 13:00

8124 - GENÈVE PARK II (0502.914.811)
GENÈVESTRAAT 7-9-11-13
1140 BRUSSEL

Adres van de vergadering: Ons Huis
Burgemeester Servranckplein , 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.

29 mede-eigenaars op 152 goed voor in totaal 1 902,00 / 10 000,00 quotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 13:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

1. WELKOMSTWOORD EN NAZICHT VAN DE AANWEZIGEN.

Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zijn vermeld in de hier bovenstaande tabel. Aangezien het om een tweede zitting gaat, mogen alle punten van de dagorde besproken en gestemd worden.

2. AANSTELLING VAN EEN VOORZITTER EN EEN SECRETARIS VOOR DE VERGADERING.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld dat de [REDACTED] deze vergadering voorziet. Het secretariaat wordt vertegenwoordigd door het kantoor BVH, vertegenwoordigd door [REDACTED]

3. GOEDKEURING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 19.04.2023

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, DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN VAN DE 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 wens het volgende mee te delen :

- **De Verlichtingspaaltjes** : Tijdens de rondgang in het gebouw heeft de syndicus opgemerkt dat de verlichtingspaaltjes niet meer recht stonden. Tijdens hevige storm heeft de syndicus een dossier geopend en werden de verlichtingspaaltjes hersteld.
- **Plantjes** : Er werden nieuwe plantjes gepland vorig jaar en na de beplanting heeft de tuinier opgemerkt door het natte weer dat deze plantjes het niet hadden overleefd. De tuinier heeft deze onder garantie vervangen.
- **Druk pomp van het merk DAB** : De drukpomp op -1 stond geblokkeerd. Deze drukpomp moest vervangen worden, de syndicus heeft dit laten uitvoeren door de firma [REDACTED] voor een totaal bedrag van 966,72 euro.
- **Onderhoud Brandmateriaal** : Er werd een nieuw onderhoudscontract ondertekend met de firma [REDACTED] voor het brand materiaal, dit Contract was veel goedkoper met de firma [REDACTED] het contract met de [REDACTED] werd opgezegd.
- **Vuilnisbakken in het park** : De syndicus kreeg een opmerking van de gemeente dat er héél véél afval wordt achtergelaten in deze vuilnisbakken, waardoor er véél afval naast de vuilnisbakken belande. De syndicus heeft deze vuilnisbakken laten verwijderen en ondervindt een positief resultaat.
- **Herschilderen van de omkadering van de liften op ingang 11** : De syndicus heeft in samenspraak met de raad van mede-eigendom de omkadering van de liften op ingang 11 op de 3de en 4de verdieping laten herschilderen voor een bedrag van 653,40€
- **Garagepoort** : Op 29.01.2024 heeft een bewoner tegen de garagepoort van het gebouw gereden. Hierdoor was er één van de panelen stuk dat vervangen moest worden, de syndicus heeft een klacht ingediend bij de politie en een verzekeringsdossier werd geopend.
- **Kuisfirma Update** : Sinds de discussie op de vorige algemene vergadering heeft de syndicus de kuisfirma [REDACTED] hiervan geïnformeerd, de syndicus bevestigd dat sinds dien de kuisfirma zijn uiterste best doet.
- **Mos ingangen 7 en 9** : Tijdens de rondgang van het gebouw heeft de syndicus opgemerkt dat de muurtjes aan de ingangen van nummer 7 & 9 vol met mos en vochtig zijn, dit is vermoedelijk ontstaan door hevige regen, deze regen spat vervolgens op de muurtjes, wat mos en vocht doet ontstaan. De syndicus heeft een offerte ondertekend bij de firma [REDACTED] om deze muren te herstellen voor een bedrag van 2.425 euro exl BTW.
- **Pictogrammen** : Er werden pictogrammen geplaatst in het kader van de milieuvergunning.

De rekeningen van het boekjaar 2023 werden door de Heer [REDACTED] nagekeken. De Heer [REDACTED] neemt het woord en brengt verslag uit.

5. GOEDKEURING VAN DE BALANS EN DE REKENINGEN OP 31.12.2023 VAN HET BOEKJAAR 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 2023 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Absolute meerderheid	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. BUDGET VOOR HET BOEKJAAR 2024 – INFORMATIE

Deze mede-eigendom functioneert op basis van trimestiële afrekeningen van de reële kosten.


Het totaal van de onkosten in 2023 bedroeg 307.932,41 euro

7. RESERVEFONDS – VASTLEGGING VAN DE JAARLIJKSE BIJDRAGE – STEMMING

Op 31.12.2023 bedroeg het reservefonds 22.000,00 euro

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om het jaarlijks bedrag van 17.000,00 euro op te roepen d.m.v. driemaandelijke oproepen van 4.250,00 euro.

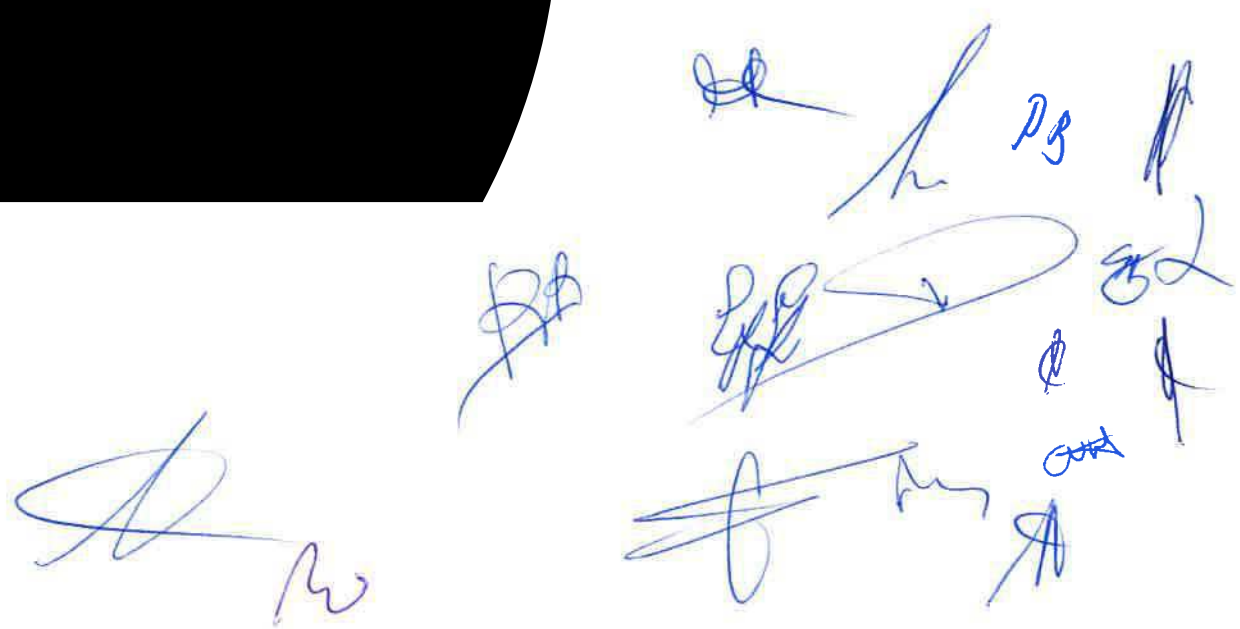
De algemene vergadering kan echter van deze regel afwijken door een negatieve stemming met een meerderheid van 4/5 van de stemmen van deze aanwezige en vertegenwoordigen mede-eigenaars.

Absolute meerderheid	Ja	0,00	0,00 %
	Neen	1 902,00	100,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

8. EVALUATIE VAN DE LEVERANCIERS – INFORMATIE

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



9. MANDAAT AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM OM JAARLIJKS WERKEN TE KUNNEN LATEN UITVOEREN BINNEN EEN MAXIMUMBUDGET TE BEPALEN DOOR DE 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 zijn belangrijk en nuttig achten en dit binnen een budget van 10.000,00 euro.

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

Absolute meerderheid	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. GESCHIL VME/TRIPLE LIVING – INFORMATIE

Dit dossier betreft een ernstig probleem appartement C5.2, waarvoor [REDACTED] aansprakelijk is.

Er werd een buitengewone vergadering gehouden op 28.11.2023 voor dit dossier om een mandaat te verlenen aan de syndicus om een advocaat aan te stellen om een juridische procedure op te starten. Dit akkoord werd door de BAV van 28.11.2024 verleend.

De syndicus heeft meteen het nodige gedaan om dit dossier op te starten bij het advocatenkantoor [REDACTED]

Op 03.04.2024 heeft de syndicus de conclusies ontvangen ([REDACTED]) van de tegenpartij [REDACTED]

Momenteel worden de conclusies van de VME opgesteld.

Dit dossier wordt van zeer dichtbij opgevolgd door de syndicus en Meester [REDACTED]

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, scattered across the bottom right of the page. Some legible initials include 'PB', 'aut', and 'P'. There are several large, stylized scribbles and smaller marks, possibly representing signatures or initials of various individuals.

11. VOORSTEL OM DE VERLICHTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN TE VERVANGEN NAAR LED VERLICHTING – STEMMING

De elektriker van het gebouw [redacted] heeft een interventie uitgevoerd in het gebouw waar er vastgesteld is geweest dat de modellen die momenteel in het gebouw ophangen op de gelijkvloers niet meer gefabriceerd worden en dus niet meer beschikbaar zijn. Het merk van deze lampen wilt wel nog deze aan de fabrikant leveren voor een bedrag van 839,32€ excl. BTW en per lamp/armatuur.

Momenteel kunnen er nog herstellingen uitgevoerd worden aan de verlichtingsarmaturen in de ingangen maar niet in LED verlichting aangezien deze nog niet geproduceerd wordt.

De syndicus heeft een offerte aangevraagd aan de firma [redacted] voor de vervanging van de verlichtingsarmaturen enkel aan het plafond voor een bedrag van 4.218,00 excl. BTW met als optie het plaatsen van noodverlichting tussen de verlichtingen 890,00 excl. BTW

Aangezien de actuele armaturen in het plafond zijn ingebouwd en de diameter van deze armatuur niet meer bestaan, zal de elektriker kleinere armaturen moeten plaatsen en zal hierdoor het plafond herschilderd moeten worden en de openingen dicht gemaakt moeten worden.

De syndicus heeft hiervoor een offerte aangevraagd aan de firma [redacted]: € 8.615,20 BTWi.

Indien de algemene vergadering akkoord gaat voor de vervanging van deze armaturen aan het plafond zal de syndicus de armaturen plaatsen in een lokaal om indien nodig de armaturen aan de muren nog te kunnen vervangen.

Indien de algemene Vergadering akkoord gaat met de vervanging van de verlichtingen, zullen er herstellingen uitgevoerd moeten worden aan de plafonds, aangezien de modellen die momenteel ophangen, een diameter van 460mm hebben en deze diameter is niet meer beschikbaar op de markt. De firma [redacted] zal nieuwe armaturen plaatsen met een diameter van 300mm.

De heer [redacted] (lid van de raad van mede-eigendom) wacht momenteel nog op een antwoord van een andere elektriker, want deze zou misschien de huidige verlichting nog kunnen verkrijgen. Na overleg wordt er voorgesteld aan de Algemene Vergadering om mandaat te verlenen aan de syndicus en raad van mede-eigendom om de werken te laten uitvoeren (ofwel de identieke verlichting aan de te kopen OF nieuwe verlichting aan te kopen met het vernieuwen van de plafonds) in het maximaal budget van € 12.228,00 BTW exclusief.

Het is belangrijk dat er LED voorzien wordt.

Er wordt eveneens voorgesteld om deze werken te financieren via het reservefonds, welke op 31.12.2023, € 22.000,00 bedroeg.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

12. OP VRAAG VAN DE HEER [REDACTED] - VOORSTEL OM VEILIGHEID CAMERA'S TE PLAATSEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (INGANGEN, GARAGES EN VUILNISLOKALEN) – STEMMING

Op aanvraag van de Heer [REDACTED] werd er aan de syndicus gevraagd om een offerte voor de installatie van camera's met bekabeling voor te stellen op de algemene vergadering.

De syndicus heeft een offerte aangevraagd aan de firma [REDACTED] De offerte omvat :

- 1 camera aan de buitenkant van de ingang van de garagepoort
- 1 camera aan de binnenkant van de ingang van de garagepoort
- 1 camera in elke ingang (4 in het totaal) - Rue de Geneve 7 - 9 - 11 -13
- 1 camera in het vuilnislokaal 9
- 1 camera in het vuilnislokaal 11
- 1 camera aan de deur van het grofvuil lokaal ter hoogte van ingang 7
- De server met capaciteit om 16 camera's te plaatsen zal geplaatst worden in het grofvuil lokaal ter hoogte van ingang 7 op de -1.

Er worden in het totaal 9 camera's geplaatst met 1 server voor een totaal bedrag van **€ 7.927,89 inclusief btw.**

Als optie biedt het bedrijf [REDACTED] ook een jaarlijks onderhoudscontract aan voor een jaarlijks bedrag van **€165,00 exclusief btw.**

Na overleg, wordt er overeengekomen om akkoord te geven aan firma [REDACTED] voor de installatie van de camera's voor een totaal bedrag van **€ 7.927,89 inclusief btw.** Met als optie het jaarlijks onderhoud voor een bedrag van **€165,00 exclusief btw** en dit te financieren via een speciale geld oproep.

Meerderheid van 2/3	Ja	546,00	35,50 %
	Neen	992,00	64,50 %
	Stemmen	1 538,00	-
	Onthoudingen	364,00	-
Neen	[REDACTED]		
Onthouding	[REDACTED]		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt verworpen.

13. OP AANVRAAG VAN DE HEER [REDACTED] - VOORSTEL OM DE INKOMHALLEN TE HERSCHILDEREN – STEMMING

Op aanvraag van de Heer [REDACTED] werd er aan de syndicus gevraagd om een offerte voor het schilderen van de ingangen voor te stellen op de algemene vergadering.

De syndicus heeft een offerte aangevraagd aan de firma [REDACTED] voor het schilderen van de ingangen en lift gang voor de ingangen 7-9-11 en 13 voor een totaal bedrag van **€ 10.551,20 incl. BTW.**

Na overleg, wordt er voorgesteld om mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom en syndicus om deze werken al dan niet te laten uitvoeren met de firma [REDACTED] voor een maximum bedrag van **€ 10.551,20 inclusief btw** en dit te financieren via een speciale geld oproep.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen	[REDACTED]		
Onthouding	[REDACTED]		

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

14. VOORSTEL OM DE BUITENPAALTJES (VERHUISPAALTJES) VOOR DE GEBOUWEN VAN GENEVE PARK I & II TE VERNIEUWEN – STEMMING

Tijdens verschillende bezoeken merkte de syndicus op dat de buitenpalen (verhuispalen) voortdurend omvielen en op de grond blijven liggen.

De palen die omvallen zijn aan vervanging toe.

De syndicus heeft aan de firma [REDACTED] een offerte aangevraagd voor de vervanging van de palen.

De firma [REDACTED] telt in het totaal, over héél het park, 10 palen dat vervangen moeten worden voor een bedrag van € 7.550,00 excl. BTW

Dit bedrag is te verdelen over de gebouwen Geneve Park I & Geneve Park II, elke gebouw zal dus het bedrag van **€ 3.775,00 excl. BTW** moeten financieren.

Deze werken kunnen enkel en alleen uitgevoerd worden indien Genève Park I deze werken eveneens goedkeurt op hun respectievelijke Algemene Vergadering

Na overleg, word er overeengekomen om dit punt uit te stellen tot een volgende algemene vergadering en een andere oplossing te bestuderen (eventueel enkel de bevestiging vernieuwen).

15. VOORSTEL OM (GRATIS) HET GLASVEZEL IN HET GEBOUW TE PLAATSEN VIA PROXIMUS – STEMMING

Proximus biedt gratis installatie van het glasvezel in het gebouw. Het voorstel werd bijgevoegd aan de uitnodiging van de algemene vergadering.

Na overleg, word er voorgesteld dat de Algemene Vergadering om akkoord te geven aan de firma Proximus voor de gratis installatie van het glasvezel in het gebouw.

Meerderheid van 2/3	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

16. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE HUURDERS

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

17. 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, vertegenwoordigd door Mevrouw [REDACTED] met mandaat aan de voorzitter van deze zitting voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Absolute meerderheid	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

18. VERKIEZING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – AANVRAAG VOOR NIEUWE KANDIDATUREN – STEMMING

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

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Absolute meerderheid	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

19. VERKIEZING VAN DE REKENCOMMISSARIS – STEMMING

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de Heer [REDACTED] te benoemen tot rekencommissaris.

Absolute meerderheid	Ja	1 902,00	100,00 %
	Neen	0,00	0,00 %
	Stemmen	1 902,00	-
	Onthoudingen	0,00	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven om 14:45.

Handwritten signatures and notes in blue ink, including "WV", "BRH.", and "P. BORLS".