
RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA VENTE

Vendeur: .

ACP: Terrass. Sluis / l'Ecluse (0896.107.279)

Date de rédaction: maandag 15 april 2024

Art. 3.93 § 1

- 1° Le montant du fonds de roulement: € 280.000 (sur base du dernier budget approuvé)
Le montant du fonds de réserve: € 73.288,58 (sur base de la situation comptable actuelle)
Le montant du fonds de garantie : € 30.750 (sur base de la situation comptable actuelle)
- 2° Le vendeur a des arriérés pour un montant de € 50.854,66 envers l'ACP. Vous trouverez un résumé en annexe. Nous vous prions de récupérer ce montant à l'occasion de l'acte final et de verser cette somme sur le compte de l' ACP (IBAN: BE66 3630 4650 2143, BIC: BBRUBEBB)
Dans ce montant sont compris les frais d'avocats, de nos renseignements, ...
- 3° Tous les appels de fonds pour le fonds de réserve que le dernier assemblée générale a décidé ont déjà été envoyé aux propriétaires.
- 4° Il n'y a pas de procédures judiciaires en cours.
 - Il y a 2 procédures en cours pour des propriétaires avec des arriérés importants.
 - La réception définitive des communs n'a pas encore eu lieu.
- 5° Vous trouvez les procès-verbaux des assemblés généraux des 3 exercices précédents en annexe, ainsi que les décomptes des 2 dernières exercices en annexe.
- 6° Un bilan approuvé du dernier assemblée générale se trouve en annexe.

Art. 3.93 § 2

- 1° Il n'y a pas de frais décidés par l'assemblée générale pour lesquels l'appel de fonds n'a pas encore été envoyé, voyez en annexe le procès-verbal de la dernière AG.
- 2° En annexe vous trouverez un état des appels de fonds pour le vendeur dans cet exercice.
- 3° Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date, s'élève à un montant de € 0,00.
- 4° Les dettes certaines liées à des frais devant être supportés par le nu-propriétaire, dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date € 0,00

Questions supplémentaires

- Au bâtiment il n'y a pas encore eu de travaux supplémentaires nécessitant un DPI. Les cheminées ont été tubées pour la coexistence de chaudières à condensation avec des chaudières atmosphériques.
- Il n'y a pas de citerne à mazout dans l'immeuble.

Art. 3.93 § 3

Pouvez-vous nous remettre les informations suivantes après l'acte :

- 1° Date de passation de l'acte
- 2° Identité et données de l'acheteur
- 3° Eventuellement la nouvelle adresse du vendeur (avec le n° de téléphone et l'adresse mail)

Information pour le vendeur

A partir du moment que votre notaire nous informe que l'acte de vente ou cession a été passé, nous notons la date de l'acte dans notre comptabilité.

A la fin de l'exercice, le vendeur recevra encore un décompte. Dans ce décompte, il y aura tous les frais qui ont encore faits dans cette année comptable. Néanmoins il devra seulement payer pour le nombre de jours qu'il était encore propriétaire.

Par exemple : quand l'exercice de l'ACP court de janvier à décembre et vous avez vendu le 1 février, vous allez contribuer pour 31 des 365 jours dans les frais, mais vous recevrez ce décompte qu'après décembre. L'acheteur contribuera pour les autres 334 jours.

Si vous déménagez, communiquez votre nouvelle adresse svp. De cette façon, nous pouvons vous envoyer le décompte avec moins de frais en évitant des recherches.

Dans le cas d'une succession

Veuillez nous envoyer une adresse e-mail vers laquelle nous pouvons envoyer le décompte à la fin de l'exercice comptable. Si à ce moment il y aurait un avoir pour ce propriétaire, nous savons où l'envoyer et rembourser. Si nous devons le verser sur un autre compte bancaire que celui sur lequel les appels de fonds étaient payés, veuillez nous en informer.

Information pour l'acheteur

Le notaire devant l'acte est passé, nous mettra au courant de votre achat. Au moment où nous avons reçu sa communication, nous vous ajouterons au registre des propriétaires. Vous recevrez une lettre avec une fiche à remplir. Nous enverrons les informations à cette adresse. Si vous déménagez, n'oubliez pas de nous informer de votre nouvelle adresse.

En fonction de l'ACP, il se peut que vous devez aussi participer dans le fonds de garantie. Dans ce cas, nous vous enverrons aussi cette demande.



145 - ACP Terrass. Sluis / l'Ecluse
Rue Heyvaertstraat 25-29
1080 Molenbeek-Saint-Jean
0896.107.279

B 1080 BRUXELLES (MOLENBEEK-SAINT-JEAN)

Date: 06/03/2024

Monsieur, Madame

En ma qualité de syndic de votre immeuble, je vous transmets, ci-dessous, le décompte des charges.

2 035,82.

Décompte pour la période de 01/01/2023 à 31/12/2023 - Détails

Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA
BLOC = 23B	TVA incl		TVA incl	
610010 LUTTE ANTI-INCENDIE ET PRÉVENTION	1.462,62	751/100000	10,96	1,68
610070 SIGNALISATION DE SÉCURITÉ/ÉCLAIRAGE DE SECOURS	17.399,90	751/100000	130,68	7,39
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS	1.014,62	751/100000	7,61	1,33
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	36.950,31	751/100000	277,51	15,71
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	144,69	751/100000	1,08	0,06
610200 CONTRÔLE INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	2.482,81	751/100000	18,65	3,23
610410 ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	6.171,09	751/100000	46,34	2,63
610420 ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES	1.968,42	751/100000	14,79	0,83
610430 ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	15.216,93	751/100000	114,28	6,47
610500 NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	37.862,12	751/100000	284,34	49,35
610580 DEBOUCHAGE	7.783,10	751/100000	58,45	4,68
610610 AUTRE ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS	280,41	751/100000	2,10	0,14
610730 ENTRETIEN TOITS	1.017,60	751/100000	7,65	0,00
610740 ENTRETIEN CHEMINÉES ET CANAUX DE VENTILATION	920,93	751/100000	6,92	0,89
610950 PETIT MATÉRIEL	606,02	751/100000	4,55	0,79
612010 EAU PARTIES COMMUNES - Quai de l'Industrie	-343,77	751/100000	-2,58	-0,14
612011 EAU PARTIES COMMUNES - Rue Heyvaert 25-29	1.154,07	751/100000	8,66	0,48
612100 ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	27.134,64	751/100000	203,78	36,17
613000 HONORAIRES SYNDICS	28.820,16	751/100000	216,43	0,00
613010 HONORAIRES AVOCATS	3.638,33	751/100000	27,33	2,92
613030 HONORAIRES EXPERTS	5.700,99	751/100000	42,81	0,00
614000 ASSURANCES	18.929,20	751/100000	142,16	0,00
614600 ASSISTANCE JUDICIAIRE	1.756,50	751/100000	13,20	0,00
614700 FRANCHISE ET FRAIS DES DOSSIERS DES SINISTRES	3.245,25	751/100000	24,37	0,00
616000 BUREAU ET MATÉRIEL DE BUREAU	1.706,40	751/100000	12,82	0,00
616100 UTILISATION SALLES DE RÉUNION	459,80	751/100000	3,45	0,60
616600 COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET	1.524,60	751/100000	11,44	1,99
640000 TAXES ET REDEVANCES	2.378,50	751/100000	17,87	3,10
650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	112,26	751/100000	0,85	0,00
666601 SOLDE D'ARRONDI SUR LE DÉCOMPTÉ	9,61	0/0	0,04	0,00
Total partiel:	227.508,11		1.708,54	140,30

Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA
BLOC = P39	TVA incl		TVA incl	
610010 LUTTE ANTI-INCENDIE ET PRÉVENTION	1.462,62	76/100000	1,09	0,18
610070 SIGNALISATION DE SÉCURITÉ/ÉCLAIRAGE DE SECOURS	17.399,90	76/100000	13,22	0,74
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS	1.014,62	76/100000	0,78	0,14
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	36.950,31	76/100000	28,08	1,58
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	144,69	76/100000	0,11	0,01
610200 CONTRÔLE INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	2.482,81	76/100000	1,88	0,33

610410	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	6.171,09	76/100000	4,69	0,27
610420	ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES	1.968,42	76/100000	1,49	0,08
610430	ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	15.216,93	76/100000	11,57	0,65
610500	NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	37.862,12	76/100000	28,78	5,00
610580	DEBOUCHAGE	7.783,10	76/100000	5,91	0,48
610610	AUTRE ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS	280,41	76/100000	0,22	0,01
610730	ENTRETIEN TOITS	1.017,60	76/100000	0,77	0,00
610740	ENTRETIEN CHEMINÉES ET CANAUX DE VENTILATION	920,93	76/100000	0,70	0,09
610950	PETIT MATÉRIEL	606,02	76/100000	0,46	0,08
612010	EAU PARTIES COMMUNES - Quai de l'Industrie	-343,77	76/100000	-0,26	-0,01
612011	EAU PARTIES COMMUNES - Rue Heyvaert 25-29	1.154,07	76/100000	0,88	0,04
612100	ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	27.134,64	76/100000	20,62	3,67
613000	HONORAIRES SYNDICS	28.820,16	76/100000	21,91	0,00
613010	HONORAIRES AVOCATS	3.638,33	76/100000	2,76	0,29
613030	HONORAIRES EXPERTS	5.700,99	76/100000	4,33	0,00
614000	ASSURANCES	18.929,20	76/100000	14,39	0,00
614600	ASSISTANCE JUDICIAIRE	1.756,50	76/100000	1,33	0,00
614700	FRANCHISE ET FRAIS DES DOSSIERS DES SINISTRES	3.245,25	76/100000	2,46	0,00
616000	BUREAU ET MATÉRIEL DE BUREAU	1.706,40	76/100000	1,31	0,00
616100	UTILISATION SALLES DE RÉUNION	459,80	76/100000	0,34	0,06
616600	COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET	1.524,60	76/100000	1,16	0,20
640000	TAXES ET REDEVANCES	2.378,50	76/100000	1,81	0,31
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	112,26	76/100000	0,04	0,00
660100	COÛTS PRIVATIFS	29.408,07	0/0	16.390,72	2.422,82
666601	SOLDE D'ARRONDI SUR LE DÉCOMPTE	9,61	0/0	0,05	0,00
Total partiel:		256.916,18		16.563,60	2.437,02

→ Frais personnels
- à la propriétaire

172,88 14,26

Votre participation aux frais hors provisions: 18.272,14 2.577,32

Votre relevé pour l'année comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

Votre participation aux frais:

Votre participation aux frais hors provisions:	18.272,14
Solde du dernier décompte:	26.534,02
Total:	44.806,16

Détail de vos paiements:

13/03/2023	BA1/047	DERDENGELDEN A0112081-0012 VME TERRASSEN A/D SLUIS	500,00
13/04/2023	BA1/072	A0112081-0012 VME TERRASSEN/AKATSHI DERDENGELDEN	500,00
12/05/2023	BA1/098	DERDENGELDEN A0112081-0012 VME TERRASSEN A/D SLUIS	500,00
14/06/2023	BA1/106	A0112081-0012 VME TERRASSEN A/D SLUIS/AKATSHI	500,00
23/08/2023	BA1/149	DERDENGELDEN A0112081-0012 VME TERRASSEN A/D SLUIS	500,00
05/10/2023	BA1/168	DERDENGELDEN A0112081-0012 VME TERRASSEN A/D SLUIS	500,00
13/11/2023	BA1/194	A0112081-0002 VME TERRASSEN/AKATSHI DERDENGELDEN	500,00
Total de vos paiements:			3.500,00

Votre solde: 41.306,16

Total fonds de réserve à payer

Fonds de réserve à payer

Solde du dernier décompte:	1.736,70
Contributions aux fonds de réserve dans la facture ci-jointe:	496,20
Total:	2.232,90

Votre solde: 2.232,90

À PAYER:

€ 43.539,06

Veillez reprendre la notification suivante:
+++000/0257/01158+++
Veillez payer sure le compte bancaire
suyant BE66 3630 4650 2143 endéans les 22 jours.

Payez rapidement et gratuitement en scannant ce code via votre application bancaire (KBC, Belfius, BNP Paribas, Argenta). Ne fonctionne pas avec Payconiq ni Bancontact.



Détail frais privatifs

NR.DOC	DATE	DESCRIPTION	MONTANT	VOTRE TVA
AF1/27	20/02/2023	kosten gerechtsdeurwaarder	268,81	46,65
AF1/31	28/02/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	2.843,50	493,50
AF1/55	31/03/2023	réunion avocat - #3853	25,55	0,00
AF1/50	31/03/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	1.959,29	340,04
AF1/63	30/04/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	393,25	68,25
AF1/78	31/05/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	1.331,00	231,00
AF1/99	30/06/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	538,15	93,40
AF1/113	10/08/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	765,29	132,82
AF1/128	31/08/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	104,48	18,13
AF1/133	12/09/2023	kosten gerechtsdeurwaarder	1.726,57	299,65
AF1/149	18/09/2023	droit de mise au rôle - #3853	165,00	0,00
AF1/150	22/09/2023	droit de mise au rôle - #3853	165,00	0,00
AF1/147	30/09/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	1.995,44	346,32
AF1/134	04/10/2023	acompte notaire	2.000,00	0,00
AF1/160	31/10/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	510,20	88,55
AF1/167	23/11/2023	huissier de justice - #3853	571,14	99,12
AF1/181	27/11/2023	dossier #3853	51,09	0,00
AF1/176	30/11/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	901,99	156,54
AF1/192	31/12/2023	honoraires encaiss. arriérés - #3853	51,01	8,85
DIV/006	30/03/2023	1 badge	23,96	0,00

Aperçu fonds de réserve

Etat du capital au règlement précédent (31/12/2022):	109,90
Evolution (dépenses, débit, ...):	496,20
Etat du capital au 31/12/2023:	606,10

Etat du capital au 31/12/2023 - Detail de chaque lot(s)

23B	550,40
P39	55,70

Aperçu fonds de garantie

Etat du capital au règlement précédent (31/12/2022):	254,30
Evolution (dépenses, débit, ...):	0,00
Etat du capital au 31/12/2023:	254,30

Etat du capital au 31/12/2023 - Detail de chaque lot(s)

23B	230,93
P39	23,37



145 - ACP Terrass. Sluis / l'Ecluse
Rue Heyvaertstraat 25-29
1080 Molenbeek-Saint-Jean
0896.107.279

B 1080 BRUXELLES (MOLENBEEK-SAINT-JEAN)

Date: 13/04/2021

Monsieur, Madame

En ma qualité de syndic de votre immeuble, je vous transmets, ci-dessous, le décompte des charges.

Décompte pour la période de 01/01/2020 à 31/12/2020 - Détails

Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA
BLOC = 23B	TVA incl		TVA incl	
610010 LUTTE ANTI-INCENDIE ET PRÉVENTION	4.157,54	751/100000	31,24	5,42
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS	2.265,12	751/100000	17,01	2,95
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	30.299,32	751/100000	227,55	12,87
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	-221,15	751/100000	-1,65	-0,34
610130 TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	3.061,39	751/100000	23,01	4,00
610220 AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES	2.243,25	751/100000	16,85	2,34
610230 ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES	9.069,37	751/100000	68,11	3,96
610360 AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	3.550,38	751/100000	26,68	1,07
610410 ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	2.931,74	751/100000	22,02	3,18
610420 ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES	2.105,23	751/100000	15,81	0,89
610430 ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	2.488,77	751/100000	18,69	1,06
610500 NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	35.019,54	751/100000	263,01	45,62
610510 NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES	144,05	751/100000	1,08	0,19
610580 DEBOUCHAGE	8.075,10	751/100000	60,64	3,41
610710 ENTRETIEN FACADES	4.538,81	751/100000	34,09	5,85
610730 ENTRETIEN TOITS	351,92	751/100000	2,64	0,15
610740 ENTRETIEN CHEMINÉES ET CANAUX DE VENTILATION	8.606,14	751/100000	64,63	3,66
610950 PETIT MATÉRIEL	1.137,56	751/100000	8,54	1,25
612010 EAU PARTIES COMMUNES	967,20	751/100000	7,26	0,42
612100 ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	17.619,51	751/100000	132,30	22,97
613000 HONORAIRES SYNDICS	22.929,96	751/100000	172,19	0,00
613010 HONORAIRES AVOCATS	7.403,28	751/100000	55,59	8,97
613030 HONORAIRES EXPERTS	5.566,02	751/100000	41,80	3,04
613050 AUTRES HONORAIRES	261,23	751/100000	1,79	0,00
614000 ASSURANCES	12.213,53	751/100000	91,72	0,00
614600 ASSISTANCE JUDICIAIRE	415,41	751/100000	3,12	0,00
614700 FRANCHISE	328,94	751/100000	2,47	0,00
616000 BUREAU ET MATÉRIEL DE BUREAU	2.089,23	751/100000	15,68	0,00
616100 UTILISATION SALLES DE RÉUNION	378,49	751/100000	2,84	0,49
616210 TRADUCTION DOCUMENTS	212,90	751/100000	1,60	0,28
640000 TAXES ET REDEVANCES	1.154,00	751/100000	8,66	2,44
642000 CHARGES DIVERSES	219,34	751/100000	1,64	0,00
650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	103,39	751/100000	0,75	0,00
660100 COÛTS PRIVATIFS	19.738,32	0/0	3.801,45	646,50
Total partiel:	211.424,83		5.240,81	782,64
Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA
BLOC = P39	TVA incl		TVA incl	
610010 LUTTE ANTI-INCENDIE ET PRÉVENTION	4.157,54	76/100000	3,17	0,55
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS	2.265,12	76/100000	1,73	0,29
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	30.299,32	76/100000	23,03	1,31
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	-221,15	76/100000	-0,17	-0,03
610130 TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	3.061,39	76/100000	2,32	0,40
610220 AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES	2.243,25	76/100000	1,70	0,24
610230 ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES	9.069,37	76/100000	6,89	0,41

610360	AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	3.550,38	76/100000	2,72	0,10
610410	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	2.931,74	76/100000	2,22	0,33
610420	ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES	2.105,23	76/100000	1,60	0,09
610430	ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	2.488,77	76/100000	1,89	0,11
610500	NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	35.019,54	76/100000	26,65	4,59
610510	NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES	144,05	76/100000	0,10	0,02
610580	DEBOUCHAGE	8.075,10	76/100000	6,15	0,34
610710	ENTRETIEN FACADES	4.538,81	76/100000	3,45	0,58
610730	ENTRETIEN TOITS	351,92	76/100000	0,27	0,02
610740	ENTRETIEN CHEMINÉES ET CANAUX DE VENTILATION	8.606,14	76/100000	6,53	0,37
610950	PETIT MATÉRIEL	1.137,56	76/100000	0,85	0,13
612010	EAU PARTIES COMMUNES	967,20	76/100000	0,74	0,05
612100	ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	17.619,51	76/100000	13,35	2,37
613000	HONORAIRES SYNDICS	22.929,96	76/100000	17,43	0,00
613010	HONORAIRES AVOCATS	7.403,28	76/100000	5,62	0,92
613030	HONORAIRES EXPERTS	5.566,02	76/100000	4,23	0,32
613050	AUTRES HONORAIRES	261,23	76/100000	0,17	0,00
614000	ASSURANCES	12.213,53	76/100000	9,28	0,00
614600	ASSISTANCE JUDICIAIRE	415,41	76/100000	0,31	0,00
614700	FRANCHISE	328,94	76/100000	0,25	0,00
616000	BUREAU ET MATÉRIEL DE BUREAU	2.089,23	76/100000	1,58	0,00
616100	UTILISATION SALLES DE RÉUNION	378,49	76/100000	0,28	0,04
616210	TRADUCTION DOCUMENTS	212,90	76/100000	0,17	0,02
640000	TAXES ET REDEVANCES	1.154,00	76/100000	0,87	0,26
642000	CHARGES DIVERSES	219,34	76/100000	0,18	0,00
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	103,39	76/100000	0,11	0,00
Total partiel:		191.686,51		145,67	13,83

Votre participation aux frais hors provisions:

5.386,48

796,47

Votre relevé pour l'année comptable du 01/01/2020 au 31/12/2020

Votre participation aux frais:

Votre participation aux frais hors provisions:	5.386,48
Solde du dernier décompte:	5.886,78
Contributions aux fonds de garantie dans la facture ci-jointe:	124,05
Total:	11.397,31

Détail de vos paiements:

07/01/2020	BA1/004	appartement 23B	500,00
22/01/2020	BA1/015	TERRASSES/ Akatshi (Huissier Moreels)	226,95
23/01/2020	BA1/016	TERRASSES / AKATSHI via Delacroix & Partners	104,56
04/03/2020	BA1/040	appartement 23b	500,00
17/04/2020	BA1/068	appartement 23 b	500,00
12/05/2020	BA1/082	Appartement 23 b	500,00
10/06/2020	BA1/093	Appartement 23 b terrasse	500,00
27/07/2020	BA1/116	Appartement 23b	500,00
04/11/2020	BA1/181	appartement 23b	120,00
Total de vos paiements:			3.451,51

Votre solde: 7.945,80

Total fonds de réserve à payer

Fonds de réserve à payer

Solde du dernier décompte:	330,80
Contributions aux fonds de réserve dans la facture ci-jointe:	330,80
Total:	661,60

Votre solde: 661,60

À PAYER:**€ 8.607,40****Veillez reprendre la notification suivante:****+++000/0121/06711+++****Veillez payer sure le compte bancaire
suivant BE66 3630 4650 2143 endéans les 10 jours.**

Détail frais privés

NR.DOC	DATE	DESCRIPTION	MONTANT	VOTRE TVA
AF1/28	13/02/2020	encaissement arriérés - #3853	72,21	12,53
AF1/40	01/03/2020	erelonen inning achterstallen - #3853	77,75	13,49
AF1/46	19/03/2020	introduction dossier Defensis - 30'	21,81	0,00
AF1/57	07/04/2020	encaissement arriérés - #3853	626,00	108,64
AF1/62	07/04/2020	erelonen inning achterstallen - #4286	0,60	0,10
AF1/69	30/04/2020	honoraires encaiss. arriérés - #3853	156,62	27,18
AF1/77	15/06/2020	erelonen inning achterstallen - #3853	158,39	27,49
AF1/87	26/06/2020	réunion avec avocat - 15' - 12mai20	10,91	0,00
AF1/87	26/06/2020	réunion avec avocat - 15' - 23jun20	10,90	0,00
AF1/94	23/07/2020	honoraires encaissement arriérés - #3853	87,85	15,25
AF1/101	19/08/2020	honoraires encaiss. arriérés - #3853	551,47	95,71
AF1/120	09/10/2020	honoraires encaiss. arriérés - #4286	37,62	6,53
AF1/123	13/10/2020	contact avocat 22jul20 - 15'	10,91	0,00
AF1/123	13/10/2020	contact avocat 10sep20 - 15'	10,91	0,00
AF1/129	31/10/2020	honoraires encaiss. arriérés - #3853	88,74	15,40
AF1/142	30/11/2020	honoraires encaiss. arriérés - #3853	1.031,30	178,99
AF1/196	31/12/2020	contact avocat 9oct20 - 15'	10,91	0,00
AF1/192	31/12/2020	honoraires encaiss. arriérés - #3853	836,55	145,19

Aperçu fonds de réserve

Etat du capital au règlement précédent (31/12/2019):	1 425,16
Evolution (dépenses, débit, ...):	330,80
Etat du capital au 31/12/2020:	1 755,96

Etat du capital au 31/12/2020 - Detail de chaque lot(s)

23B	1 594,59
P39	161,37

Aperçu fonds de garantie

Etat du capital au règlement précédent (31/12/2019):	130,25
Evolution (dépenses, débit, ...):	124,05
Etat du capital au 31/12/2020:	254,30

Etat du capital au 31/12/2020 - Detail de chaque lot(s)

23B	230,93
P39	23,37



145 - ACP Terrass. Sluis / l'Ecluse
Rue Heyvaertstraat 25-29
1080 Molenbeek-Saint-Jean
0896.107.279

B 1080 BRUXELLES (MOLENBEEK-SAINT-JEAN)

Date: 07/03/2022

Monsieur, Madame

En ma qualité de syndic de votre immeuble, je vous transmets, ci-dessous, le décompte des charges.

Décompte pour la période de 01/01/2021 à 31/12/2021 - Détails

Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA
BLOC = 23B	TVA incl		TVA incl	
610010 LUTTE ANTI-INCENDIE ET PRÉVENTION	4.184,39	751/100000	31,43	5,46
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS	1.636,76	751/100000	12,28	2,14
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	29.044,00	751/100000	218,12	12,36
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	1.908,00	751/100000	14,33	0,81
610130 TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	3.554,96	751/100000	26,67	4,65
610200 CONTRÔLE INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	780,02	751/100000	5,86	1,02
610220 AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES	1.780,80	751/100000	13,37	0,76
610230 ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES	2.586,13	751/100000	19,44	1,08
610240 RÉNOVATION INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	5.327,56	751/100000	40,01	2,26
610360 AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	235,13	751/100000	1,77	0,10
610410 ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	270,38	751/100000	2,02	0,25
610430 ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	6.359,33	751/100000	47,78	2,69
610500 NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	34.929,07	751/100000	262,33	42,23
610580 DEBOUCHAGE	8.130,40	751/100000	61,07	3,42
610610 AUTRE ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS	1.894,85	751/100000	14,22	2,47
610730 ENTRETIEN TOITS	3.720,60	751/100000	27,94	3,14
610760 TRAVAUX D'ENTR. HALL, CAGES D'ESCALIERS, COULOIRS	1.499,90	751/100000	11,26	0,64
610950 PETIT MATÉRIEL	1.123,04	751/100000	8,41	1,47
612010 EAU PARTIES COMMUNES - Quai de l'Industrie	1.259,17	751/100000	9,46	0,53
612011 EAU PARTIES COMMUNES - Rue Heyvaert 25-29	1.118,12	751/100000	8,41	0,46
612100 ÉLECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	21.821,05	751/100000	163,91	28,47
613000 HONORAIRES SYNDICS	23.024,60	751/100000	172,92	0,00
613010 HONORAIRES AVOCATS	13.983,44	751/100000	105,02	17,96
613030 HONORAIRES EXPERTS	5.600,00	751/100000	42,04	0,00
614000 ASSURANCES	12.670,82	751/100000	95,15	0,00
614600 ASSISTANCE JUDICIAIRE	1.559,76	751/100000	11,71	0,00
614700 FRANCHISE	3.921,66	751/100000	29,46	0,00
616000 BUREAU ET MATÉRIEL DE BUREAU	1.100,64	751/100000	8,26	0,00
616100 UTILISATION SALLES DE RÉUNION	423,50	751/100000	3,18	0,55
616210 TRADUCTION DOCUMENTS	698,77	751/100000	5,25	0,91
640000 TAXES ET REDEVANCES	1.974,05	751/100000	14,82	2,58
650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	195,01	751/100000	1,46	0,00
660100 COÛTS PRIVATIFS	21.700,87	0/0	6.598,07	1.143,22
Total partiel:	220.016,78		8.087,43	1.281,63
Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA
BLOC = P39	TVA incl		TVA incl	
610010 LUTTE ANTI-INCENDIE ET PRÉVENTION	4.184,39	76/100000	3,19	0,54
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS	1.636,76	76/100000	1,24	0,22
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	29.044,00	76/100000	22,08	1,24
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	1.908,00	76/100000	1,44	0,09
610130 TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	3.554,96	76/100000	2,68	0,50
610200 CONTRÔLE INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	780,02	76/100000	0,60	0,10
610220 AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES	1.780,80	76/100000	1,36	0,07

610230	ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES	2.586,13	76/100000	1,97	0,10
610240	RÉNOVATION INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	5.327,56	76/100000	4,04	0,22
610360	AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	235,13	76/100000	0,18	0,01
610410	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	270,38	76/100000	0,21	0,03
610430	ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	6.359,33	76/100000	4,84	0,27
610500	NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	34.929,07	76/100000	26,57	4,27
610580	DEBOUCHAGE	8.130,40	76/100000	6,18	0,34
610610	AUTRE ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS	1.894,85	76/100000	1,43	0,25
610730	ENTRETIEN TOITS	3.720,60	76/100000	2,81	0,33
610760	TRAVAUX D'ENTR. HALL, CAGES D'ESCALIERS, COULOIRS	1.499,90	76/100000	1,15	0,07
610950	PETIT MATÉRIEL	1.123,04	76/100000	0,84	0,15
612010	EAU PARTIES COMMUNES - Quai de l'Industrie	1.259,17	76/100000	0,97	0,06
612011	EAU PARTIES COMMUNES - Rue Heyvaert 25-29	1.118,12	76/100000	0,86	0,05
612100	ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	21.821,05	76/100000	16,55	2,93
613000	HONORAIRES SYNDICS	23.024,60	76/100000	17,48	0,00
613010	HONORAIRES AVOCATS	13.983,44	76/100000	10,63	1,81
613030	HONORAIRES EXPERTS	5.600,00	76/100000	4,25	0,00
614000	ASSURANCES	12.670,82	76/100000	9,64	0,00
614600	ASSISTANCE JUDICIAIRE	1.559,76	76/100000	1,19	0,00
614700	FRANCHISE	3.921,66	76/100000	2,97	0,00
616000	BUREAU ET MATÉRIEL DE BUREAU	1.100,64	76/100000	0,83	0,00
616100	UTILISATION SALLES DE RÉUNION	423,50	76/100000	0,33	0,05
616210	TRADUCTION DOCUMENTS	698,77	76/100000	0,53	0,10
640000	TAXES ET REDEVANCES	1.974,05	76/100000	1,49	0,27
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	195,01	76/100000	0,13	0,00
	Total partiel:	198.315,91		150,66	14,07

Votre participation aux frais hors provisions:

8.238,09

1.295,70

Votre relevé pour l'année comptable du 01/01/2021 au 31/12/2021

Votre participation aux frais:

Votre participation aux frais hors provisions:

8.238,09

Solde du dernier décompte:

7.945,80

Total: 16.183,89

Votre solde: 16.183,89

Total fonds de réserve à payer

Fonds de réserve à payer

Solde du dernier décompte:

661,60

Contributions aux fonds de réserve dans la facture ci-jointe:

330,80

Total: 992,40

Votre solde: 992,40

À PAYER:**€ 17.176,29**

Veillez reprendre la notification suivante:
+++000/0159/05572+++
Veillez payer sure le compte bancaire
suivant BE66 3630 4650 2143 endéans les 18 jours.

Détail frais privés

NR.DOC	DATE	DESCRIPTION	MONTANT	VOTRE TVA
AF1/26	15/02/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	847,15	147,03
AF1/43	28/02/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	169,00	29,33
AF1/62	06/04/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	157,17	27,28
AF1/88	30/04/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	27,72	4,81
AF1/102	31/05/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	303,35	52,65
AF1/121	30/06/2021	Réunion avocat	10,95	0,00
AF1/114	30/06/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	70,31	12,20
AF1/132	31/07/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	392,44	68,11
AF1/151	31/08/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	112,47	19,52
AF1/184	31/08/2021	Frais huissier - #3853	1.404,00	243,67
AF1/161	30/09/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	1.972,42	342,32
AF1/191	18/11/2021	honoraires encaiss. arriérés - #353	620,44	107,68
AF1/201	30/11/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	95,38	16,55
AF1/211	31/12/2021	honoraires encaiss. arriérés - #3853	415,27	72,07

Aperçu fonds de réserve

Etat du capital au règlement précédent (31/12/2020):	1 755,96
Evolution (dépenses, débit, ...):	330,80
Etat du capital au 31/12/2021:	2 086,76

Etat du capital au 31/12/2021 - Detail de chaque lot(s)

23B	1 894,99
P39	191,77

Aperçu fonds de garantie

Etat du capital au règlement précédent (31/12/2020):	254,30
Evolution (dépenses, débit, ...):	0,00
Etat du capital au 31/12/2021:	254,30

Etat du capital au 31/12/2021 - Detail de chaque lot(s)

23B	230,93
P39	23,37

KLANT	DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	DEBET	CREDIT
	01/01/2022	BOK/1	Afrekening 2021	16.183,89	
	01/01/2022	BOK/1	Afrekening 2021	992,40	
Quai de l'Industrie 27 bus 6 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean)	01/01/2022	VF1/4	Werkkapitaal 23B	398,03	
	01/01/2022	VF1/5	Werkkapitaal P39	40,28	
	01/04/2022	VF1/214	Werkkapitaal 23B	450,60	
	01/04/2022	VF1/215	Werkkapitaal P39	45,60	
	01/04/2022	VF1/420	Reservekapitaal 23B	300,40	
	01/04/2022	VF1/421	Reservekapitaal P39	30,40	
			Totalen	18.441,60	
			Saldo	18.441,60	
			Algemeen totaal	:	18.441,60
			Eindsaldo	:	18.441,60

1 Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion

Vérification du quorum des présences, des procurations et droit de vote. La nomination d'un président de l' AG et d'un secrétaire.

Roel Janssen comme président de l'assemblée.
Le syndic se chargera du secrétariat.

Président de l'assemblée: le propriétaire n.
Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 52 374 / 52 374,00;

'Contre' 0 / 52.374;

'Abstention' 0 / 52.374;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

2 Approbation des comptes de l'année précédente

Les comptes et décomptes (communs et individuels) 2021 ont été transmis au commissaire des comptes le 17/02/2022.

Explication des comptes et rapport du commissaire des comptes.

Approbation des comptes 2021 et des décomptes individuels et privés:

'Pour' 52 374 / 52 374,00;

'Contre' 0 / 52.374;

'Abstention' 0 / 52.374;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

3 Explication fonctionnement ACP**4 Approbation du budget de l'année à venir**

Vous trouverez avec cette invitation un document séparé avec le budget proposé. Sur cette base, les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'au prochain assemblée générale.

Budget proposé: €240.000.

Approbation budget de € 240.000 pour tout le bâtiment et toute l'année.

'Pour' 52 374 / 52 374,00;

'Contre' 0 / 52.374;

'Abstention' 0 / 52.374;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

5 Décharge pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes

Décharge et quitus pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes.

Résultat du vote:

'Pour' 52 374 / 52 374,00;

'Contre' 0 / 52.374;

'Abstention' 0 / 52.374;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

6 Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes

Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes.

Nous vous proposons aussi la candidature du propriétaire Kristof Brunfaut comme membre du conseil de l'ACP.

Les personnes suivantes sont candidat pour l'année à venir:
Naessens comme commissaire des comptes

Ceuppens comme membre du conseil
Janssen comme membre du conseil
Brunfaut comme membre du conseil
Swinnen comme membre du conseil
Leybaert comme membre du conseil

Résultat du vote:

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Ces personnes sont arrivé au début de cette point:

Clé de répartition: Basisakte

7 Décharge pour le syndic

Décharge et quitus pour le syndic.

Décharge syndic:

'Pour' 52 374 / 52 374,00;

'Contre' 0 / 52.374;

'Abstention' 1 155 / 53.529;

P 35 - quot . 76, P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

8 Contrat avec le point de contact technique

Le contrat avec le point de contact technique de l'ACP doit être renouvelé annuellement.

Le point de contact est invité à expliquer les changements éventuels au contrat avec l'ACP.

Cette nouvelle proposition est ajoutée au réseau intranet de votre association de copropriété.

Vote:

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

9 Évaluation des fournisseurs

Évaluation des contrats en cours. L' AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

L'AG marque son accord pour résilier l'ancien contrat avec Sicli pour le contrôle et l'entretien de l'éclairage de secours.

La société Filter&C° - avec qui l'ACP a un contrat bi-annuel pour l'entretien des moteurs de ventilation - reçoit la mission de l'AG pour le nettoyage des tuyaux d'aération verticales de l'immeuble.
Ceci peut démarrer lors de leur passage suivant dans l'automne 2022.

'Pour' 51 107 / 51 107,00;

'Contre' 0 / 51.107;

'Abstention' 2 422 / 53.529;

Gadaleta - Depreter (P69 - quot . 76, 16A - quot . 1063, P65 - quot . 76,), Adam - de Beco Aurelie - Gauthier (05B - quot . 1131, P47 - quot . 76,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

10 Mur mitoyen: ACP contre Vandenplas

Le mur commun avec l'ACP a entre-temps été abaissé comme convenu dans la proposition du juge de paix et comme approuvé par l'assemblée générale du 07/10/2021.

Néanmoins il a été constaté qu'une autre partie du mur a été élevé, sans accord de l'ACP et sans avertissement.

L'avocat a mis à disposition un résumé du dossier, qui est publié sur l'intranet. Est-ce que l'AG est d'accord de ne plus rien entreprendre au niveau juridique contre les travaux actuellement en cours?

L'assemblée générale décide de ne plus rien entreprendre dans le dossier du rehaussement du mur mitoyen.
La mission de l'avocat de l'ACP se termine.

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

11 Dossier juridique contre le maître d'ouvrage Besix - Van Hout

Une explication de l'état actuel sera donné à l'assemblée générale.

Au moins sur 4 propositions l'AG est demandé de s'exprimer.

- Urban Law: l'assemblée générale du 07/10/2021 proposait de demander une proposition de contrat a ce bureau plus spécialisé dans la matière en vue d'une meilleure défense de l'AG dans ce dossier.

Leur proposition de contrat/collaboration sera ajouté au réseau intranet de l'ACP, dès réception.

- Le bureau d'expertise Borsen qui donne du support à l'ACP dans ce dossier propose quelques pistes. Son rapport est publié sur le réseau intranet et nous proposons à la réunion de prendre une décision sur 3 propositions:

- > Continuer les recherches vers la cause des infiltrations
- > Désignation d'un expert en béton pour un rapport avec des directives et recommandations
- > Contradiction des avis du CSTC

Vote sur les points suivants:

- 1) Procéder avec les recherches de la cause des infiltrations.
- 2) Mandater un expert en béton
- 3) Argumentation contre les conseils du CSTC
- 4) Nomination de Urban Law comme expert judiciaire de l'ACP

'Pour' 52 748 / 52 748,00;

'Contre' 0 / 52.748;

'Abstention' 781 / 53.529;

' 74B - quot . 781,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

12 Définition de l'exercice comptable et date annuelle de l'assemblée général

Une exercice comptable d'une ACP concerne en général 12 mois de gestion. Il faut décider quand démarre et se termine cette exercice et si éventuellement la première exercice sera plus longue ou plus courte.

L'assemblée générale a lieu annuellement dans la même quinzaine qui est définit dans les statuts de l'ACP. Il est souhaitable que ceci est coordonné au mieux avec l'exercice comptable.

Proposition est de confirmer la pratique des années précédentes et de l'ajouter au ROI - règlement d'ordre intérieur:

- l'exercice comptable débute le 01/01 et se termine le 31/12
- l'assemblée générale se tient annuellement dans la deuxième quinzaine de mars.

'Pour' 52 748 / 52 748,00;

'Contre' 0 / 52.748;

'Abstention' 781 / 53.529;

' (74B - quot . 781,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

13 Fixation du montant des marchés à partir dequel une mise en concurrence est obligatoire

Pour des (petits) travaux urgents et nécessaire (p.ex. une serrure ou porte d'entrée), le syndic peut désigner un entrepreneur ou fournisseur. L'assemblée générale doit de toute façon décider sur des travaux non-urgents qui doivent être mis à l'ordre du jour de l'AG.

Il est conseillé de décider à partir de quel montant la concurrence est nécessaire pour ces travaux non-urgents. Ceci implique qu'à partir de ce montant plusieurs offres (lisez: minimum 2) sont obligatoires.

Notre proposition: Un montant de € 10.000 est proposé à l'assemblée générale (avec exclusion des contrats de livraison régulières).

Vote d'un montant de € 5.000:

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

14 Procédure de recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour le recouvrement des charges communes. Les copropriétaires restant en défaut de payer, recevront des rappels, mises en demeure recommandée, avertissements par un avocat et finalement une assignation au juge de paix pour recouvrer les arriérés.

Proposition:

- Il est proposé de condamner toutes les frais pour le recouvrement des charges communes - à partir de la mise en demeure recommandée - au copropriétaire restant en défaut de payer.

- Dans le règlement d'ordre intérieur il est aussi proposé d'appliquer un frais administratif à partir du 2ième rappel.

'Pour' 39 166 / 48 433,00;

'Contre' 9 267 / 48.433;

S-
P53

(05B - quot . 1151, P47 - quot . 76,)

'Abstention' 5 096 / 53.529;

T

Tr

(P97 - quot . 76, 39A - quot . 798,)

Décision approuvé avec 80,87% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

15 Prise voiture électrique

Le propriétaire Mussche demande l'autorisation de l'assemblée générale pour l'installation d'une prise de recharge dans le mur du sous-sol, à la hauteur de sa place de parking.

Le propriétaire pourrait d'éclaircir sa demande et le syndic pourra faire une petite présentation de la problématique.

De toute façon nous proposons de compléter le ROI avec les clauses suivantes:

Les propriétaires peuvent installer un système de rechargement sur leur emplacement individuel si les conditions suivantes sont respectées :

Le coût total de l'installation et de l'inspection est à charge du propriétaire

La demande doit être formulée auprès du syndic. Un schéma de placement doit être joint à cette demande.

Le syndic approuvera sur base du schéma.

Un raccordement électrique sera tiré depuis l'emplacement vers le compteur individuel.

Protection du trajet de courant: La ligne doit être protégée par au moins un disjoncteur différentiel limité à 30mA. le début d'un trajet de courant est soit le début du câble électrique, soit l'endroit où la section, la nature ou la composition du câble électrique, ou son agencement, change.

L'installation doit être effectuée conformément aux instructions d'installation du fabricant (sinon la garantie sera annulée).

Après l'installation, un contrôle est effectué par un organisme de contrôle officiellement reconnu (SECT).

L'installation ne peut être mise en service qu'après la remise du rapport de contrôle au syndic.

La réunion est d'accord à condition que tous les frais sont à charge du propriétaire en question.

'Pour' 53 453 / 53 453,00;

'Contre' 0 / 53.453;

'Abstention' 76 / 53.529;

(- quot . 76,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

16 Modèle de tente solaire

Le propriétaire ' nt proposait de spécifier le modèle de tente solaire dans le règlement d'ordre intérieur. Voyez aussi le rapport de l'AG du 16/12/2008: "le conseil de gérance devait approuver le modèle" et le document de Vanhout qui spécifie la couleur RAL 7036.

Nous proposons que l'AG définit le modèle et la couleur afin d'éviter chaque cacophonie.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

17 Règlement d'ordre intérieur

Depuis le 1er janvier 2019, la loi sur la copropriété a été adaptée. Un élément de la nouvelle loi consiste en l'obligation pour chaque association d'avoir à présent un « règlement d'ordre intérieur » (en abrégé, ROI). Ce nouveau règlement reprend les règles de vie dans l'immeuble, les dispositions légales (de la nouvelle loi) et la politique de confidentialité de l'ACP. Ce nouveau ROI fera donc partie des statuts. Pour se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation, l'assemblée générale doit approuver ce règlement. En tant que syndic, nous avons rédigé un projet pour votre ACP et l'avons publié sur le réseau des propriétaires.

Le conseil de votre ACP s'est réuni ci-dessus en interne et ajouté quelques clauses. La proposition est publié sur l'intranet et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Est-ce que l'AG accepte ce texte comme nouveau ROI?

Vote sur le projet de règlement d'ordre intérieur:

Sur un emplacement parking il est permis de se garer sauf avec l'accord du propriétaire.

'Pour' 52 748 / 52 748,00;

'Contre' 0 / 52.748;

'Abstention' 781 / 53.529;

V - quot . 781,)

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

18 Tubage des conduites et remplacement des chaudières

Le rapport final de la société PlanB sur les chaudières, les trémies techniques et les cheminées a été reçu et est publié sur l'Intranet.

Le conseil a entre-temps eu une réunion avec le bureau Deplasse.

Le conseil qui a reçu ce mandat d'AG's précédent nous a fourni le texte ci-après comme repris dans le rapport de leur réunion.

Le Conseil se met d'accord sur la soumission de plusieurs points de vote successifs dans le cadre de ce point :

1. Vote pour ou contre une adaptation des cheminées qui permet un système de remplacement progressif des chaudières (parfois qualifié de système hybride) ; un vote oui à ce point implique l'accompagnement par un bureau d'études (obligatoire d'un point de vue réglementaire)
2. Si vote oui au point 1, le vote suivant porte sur l'acceptation de l'offre du bureau Deplasse (vote uniquement formel, tenant compte du fait que le bureau Deplasse est le seul à offrir ce service spécialisé) ; Si vote non au point 1, vote sur une adaptation des cheminées avec installation de nouvelles chaudières à la

condensation partout en une fois ; sous-question : accompagnement par un bureau d'études ou demander seulement l'établissement d'un cahier des charges (nécessaire pour la mise en concurrence)

3. Dans tous les cas, vote sur un mandat au syndic pour solliciter un prêt vert correspondant au montant de la prime donnée par Bruxelles Environnement (vu l'état des finances de la copropriété qui ne permet pas de tout pré-financer sur fonds propres).

NB : Dans les 2 cas de figure (remplacement progressif ou remplacement en une fois des chaudières), une AGE sera nécessaire en cours d'année pour désigner la firme en charge des travaux (sur base du cahier de charges).

Vote sur le point 1 et 3 de l'agenda:

'Pour' 46 680 / 46 680,00;

'Contre' 0 / 46.680;

'Abstention' 6 849 / 53.529;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

19 Travaux: peinture des halls d'entrée et cages d'escaliers

L'AG du 07/10/2021 a donné le mandat au conseil de l'ACP pour définir les priorités et de sélectionner le peintre pour la peinture des autres halls d'entrée et cages d'escaliers.

L'assemblée prend connaissance de leur proposition et peut prendre une décision.

La réunion se réfère à l'AG du 07/10/2021 et le point 22, où ceci a déjà été traité.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0:

S

35B - quot . 1004, P28 - quot . 76,), Van den Eynde Line (P30 - quot . 76,), Zandbergen Benjamin (74A - quot . 1196, P44 - quot . 76,), Ingeel Bel Maria Nossedro (49B - quot . 613,), Monica Benjamin (52A - quot . 758, P37 - quot . 76,), Moskhadi Abdellah (P31 - quot . 76, 13B - quot . 730,), Gonzalez Gomez Lina (11B - quot .), Gyron Klaartje (P27 - quot . 76, 42B - quot . 752,), Lottuin Kumbava Gossie Michael (42A - quot . 757, P92 - quot . 76,), Strynckx Miel (23A - quot . 794, P19 - quot . 76,), Dentour Galvoer (P56 - quot . 76, 08B - quot . 883) Berckmans Dirk (P35 - quot . 76, P35 - quot . 15B - quot . 1003,), Debusscher Tine (30B - quot . 885,), Fougart Muriel (P2B - quot . 742, P25 - quot . 76,), Tallet Charlotte (20B - quot .), De Cnien van Maale (16A - quot . 1075, P67 - quot . 76,), Meydonmons Lison (18A - quot . 790,), Startwagen Amok (P79 - quot . 708A - quot . 774,), Belfort Kristof (19A - quot . 823, P61 - quot . 76,), Pele Jacqueline (P16 - quot . 76, 17A - quot . 730,), Deyn Stefan - quot . 76, 26B - quot . 861,), Anna Sabine Rosa (P14 - quot . 821,), Vandendriess Jan (55A - quot . 769, P65 - quot . 76,), Le Thammaha (P93 - quot . 76, P91 - quot . 76, 09B - quot . 770,), Ghonde Debrah (P36 - quot . 76, 34A - quot . 877,), El Ajami Nassoso Gnd (P09 - quot . 76, 21A - quot . 822,), Moffet Dimitri (20B - quot . 791,), Steven Rodrigue (P21 - quot . 76, 25A - quot . 818,), Janssen Rc (37B - quot . 790, P78 - quot . 76,), Bonen Choua Saïd Jasmine (P23 - quot . 99, 05B - quot . 1137,), Haan Jacqueline (18B - quot . P82 - quot . 76,), Gonzalez Verdynghe (P72 - quot . 99, 26A - quot . 1062,), Gadeleta Depreter (P60 - quot . 76, 16A - quot . 1063, P1 quot . 76,), Gyron Vandermellen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991,), Leybaert (24A - quot . 973, P60 - quot . 76,), Swinnen (P02 - quot . 76, 62A - quot . 899,), Walters Tine (P97 - quot . 76, 39A - quot . 798,), Deeg Adriaan (P57 - quot . 76, 14B - quot . 831,), de Velde Kristof (P74 - quot . 99, 45B - quot . 974,), Haegemans Hele (P87 - quot . 76, 19B - quot . 773,), Cambron Carl (P92 - quot . 76 19A - quot . 790,), Teltar Management BV (09A - quot . 882,), Adam De Boer Aurore Gauthier (P5B - quot . 1024, P12 - quot . 76,), Dapuis De Boeck (P1B - quot . 1003, P63 - quot . 76,), Gappens Hien Josephina (04A - quot . 888, P68 - quot . 76,), Janssen Hammad - quot . 76, 14A - quot . 973,), Moens Stefan (P18 - quot . 76, 07A - quot . 811,), Van der Weerden Mayse Ino (22A - quot . 803,), Dapuis Gill (P41 - quot . 76, P86 - quot . 76, 13A - quot . 791,), Verduyssen (74B - quot . 781,), Jacobs Anthoinis (P64 - quot . 76, 56A - quot . 1010) Alhert Valerie Valérie (54A - quot . 860, P50 - quot . 76, 54B - quot . 789,), Lopez Maria Juan (28A - quot . 801, P88 - quot . 76)

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

20 Entretien façades et terrasses

Le propriétaire a demandé pour mettre à l'agenda de la réunion: l'entretien des façades et balcons du côté du Quai de l'Industrie.

Le syndic a demandé des devis et les offres de prix reçues des sociétés FaçadePro, Dizziness en Acrodimi sont publiés sur l'intranet de votre immeuble.

L'Assemblée générale peut prendre une décision dans ce dossier.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

21 Travaux - éclairage de sécurité

L'éclairage de sécurité de l'immeuble a été négligé les dernières années. Nous avons effectué une première analyse et un grand nombre des systèmes (lampes, batteries ou modules) sont à remplacer.

Un cahier des charges a été établi par votre TCP et des devis ont été demandé.

La société SomatiFie a soumis l'offre la plus complet et clair pour l'entretien et le remplacement de l'éclairage de sécurité.

Le syndic placera la commande pour une approche graduelle: les endroits les plus urgents seront mis en ordre afin de garantir un minimum de sécurité dans l'immeuble.

Cet investissement sera financé par le fonds de réserve.

Dans sa réunion du 3/3/2022 le conseil de l'ACP propose le suivant:

Gradueel de lampen vervangen in de inkomhal, en gangen en trappenhallen door een combisysteem LEDlamp - noodverlichting (sic)

Le conseil reçoit le mandat pour le remplacement des éclairages de sécurité les plus urgents.
Si nécessaire le syndic enverra un appel de fonds séparé.

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

22 Travaux: Modification canalisation bloc 4

Nous sommes confronté avec des problèmes dans le canalisations du bloc 4 ce qui entraîne des interventions régulières d'un service de débouchage.

La société d'entretien De Vos Cleaning a découvert que la canalisation des eaux usagées n'est pas assez pour supporter les eaux usées de 14 cuisines et salles de bains.

Est-ce que nous devons engager des investigations plus profondes en vue de travaux éventuels pour une modification des canalisations dans ce bloc?

La réunion ne prend pas de décision sur ce point.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

25 Contrat d'entretien grille du garage

Fin 2020 nous avons mis fin au contrat d'entretien avec la société Kone pour la grille (volet intérieur du garage). Il est souhaitable de garder cette installation sous entretien et un devis de Viper sest publié sur l'Intranet et s'élève à €472 (Tva incl) par an pour au moins 2 passages.

Vote:

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

26 Crochets vélo

Dans sa réunion du 03/03/2022, le conseil propose de demander un mandat à l'AG qui lui donne le mandat pour l'installation de crochets vélos dans les locaux respectifs.

Vote sur le mandat donné au conseil de l'ACP pour créer plus d'emplacements de vélos (ceci est une exigence dans le permis d'environnement):

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

27 Installation d'un adoucisseur d'eau

Le propriétaire t remarque la dureté de l'eau dans l'immeuble ce qui est néfaste pour les boilers et autres appareils.

Il propose l'installation d'un adoucisseur.

Le syndic a obtenu un devis de la société Eurodynamics et celui-ci est publié sur l'intranet de l'immeuble.

Vote:

'Pour' 18 828 / 43 830,00;

'Contre' 25 002 / 43.830;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

23 Nettoyage des canaux de ventilation

Le propriétaire Veerle Calvaer a proposé de faire nettoyer les conduites d'aération. Plusieurs sociétés spécialisés ont été contactés pour remis d'un devis: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning Hamstercleaning et Allindus et les offres reçus seront publiés sur l'Intranet.

La réunion peut prendre une décision ou donner d'instructions au syndic.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

24 Achat de 3 extincteurs CO2

A l'occasion du contrôle annuel des extincteurs et dévidoris par Sicli un nombre de 10 extincteurs déclassés a été découvert. Ceux-ci devraient être remplacé depuis longtemps et le syndic a placé une commande en mars 2020.

Sicli propose aussi le placement de 3 extincteurs pour les locaux électriques. D'après eux ceci est fort conseillé, voici les arguments:

De Co2 5kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.

Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.

Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg. (Poeder nog meer dan schuim)

Met de Co2 5kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.

Le prix est €738,49 (Tva incl.) et l'assemblée générale peut prendre une décision. Le devis est publié sur l'intranet.

Vote pour le devis de Sicli:

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

6

Décision désapprouvé avec 57,04% des votes (à la majorité des 2/3).
Clé de répartition: Basisakte

28 Panneaux solaires

Les propriétaires proposent l'installation de panneaux solaires sur les toits de la copropriété. Le syndic a reçu une proposition de BRUSOL / Energy Vision et pourra faire une petite présentation. Les documents relatifs sont disponible sur l'intranet de votre immeuble.

Dans la réunion du 03/03/2022 le conseil de l'ACP propose le suivant:

- a. Installation de panneaux solaires sur les parties communes et ou l'électricité produite est uniquement au bénéfice de l'ACP
- b. Un mandat au conseil pour trouver (un) fournisseur(s) qui prend l'investissement en charge

Vote sur la proposition de Brusol:

'Pour' 52 443 / 53 529,00;

'Contre' 1 086 / 53.529;

Jacobs - Antheunis (P64 - quot . 76, 56A - quot . 1010,)

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 97,97% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

29 Travaux: isolation des toits de l'immeuble

Nous avons reçu la demande ci-après du propriétaire Brunfaut:

'Door de huidige energiecrisis en prijzen die vermoedelijk nog weinig substantieel zullen dalen de komende jaren, lijkt het noodzakelijk om de dakisolatie van het gebouw te verbeteren. Vooral voor de appartementen op de bovenste verdiepingen stijgen de energiekosten substantieel. De huidige isolatie is echter op sommige dakdelen beperkt tot 5cm PUR. Daarom de vraag om deze te laten aanpassen aan de huidige nieuwbouwnormen. Hierbij graag begrip voor het feit dat de bovenste appartementen een extra isolatielaag vormen voor de lagere verdiepingen.'

(sic)

La réunion décide de ne pas encore voter ce point et pour la réunion prochaine des devis peuvent être rassemblés.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

30 Règlage de la ventilation du parking

Le propriétaire s a ajouté ce point à l'ordre du jour de la réunion par son mail du 28/02/2022.

In het verslag dat Leefmilieu Brussel na de energieaudit vorig jaar heeft opgesteld zijn 4 prioritaire aanbevelingen geformuleerd die na realisatie een positief effect hebben op het milieu en die tegelijkertijd energiebesparend zijn voor ons gebouw: regeling van de ventiatie van de parking.
(sic)

Le propriétaire est invité à expliquer son point plus concrètement et de soumettre une proposition à la vote de l'assemblée.
La réunion peut prendre une décision.

Vote sur le devis de Espace&Transition (€12.100):

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

31 Eclairage LED

Le "facilitateur bâtiments durables" de Bruxelles Environnement a donné dans son rapport de février 2021 la recommandation de remplacer l'éclairage dans le garage par de l'éclairage LED.

Les fournisseurs Espace&Transition et JMG Concept se sont engagés (début mars 2022) à établir un devis. Dès réception leur devis sera ajouté au réseau intranet.

La réunion peut prendre une décision dans ce dossier.

Le conseil de l'ACP reçoit le mandat pour décider dans ce dossier.

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

32 Groene kring - cercle vert

L'AG du 03/09/2020 a décidé que le fonctionnement et les modalités du "cercle vert" doivent être évalué annuellement par l'assemblée générale.

Nous n'avons pas reçu de propositions de changement et si rien ne change il est proposé à la réunion de prolonger le mandat avec un an jusque la réunion suivante.

'Pour' 53 529 / 53 529,00;

'Contre' 0 / 53.529;

'Abstention' 0 / 53.529;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

33 Installation d'une pompe à chaleur dans la crête du toit du bloc 9.

Le copropriétaire ri demande l'autorisation de l'assemblée générale pour l'installation d'une pompe à chaleur dans la crête du toit du bloc 9.

Nous avons reçu l'information suivante du propriétaire:

"De isolatie onder het dak maakt dat de EPC van de dakappartementen een stuk lager is dan de andere appartementen. Om ecologische en financiële redenen zou ik graag een lucht-warmtepomp installeren. En dit samen met extra isolatie (privatief) aan het plafond van (in) m'n appartement.

De installatie neemt een beperkte oppervlakte in en heeft een beperkt geluidsniveau. Deze dient voor gebruik tijdens de winter, wanneer iedereen binnen zit. Doordat hij in de nok van het dak verstopt zit, zal het hoorbare geluid nog een pak lager liggen en is er geen visuele vervuiling. De offerte wordt op het intranet van Multysyn geplaatst."

(sic)

Le demandeur a retiré ce point.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

34 Règlage ventilation

Le propriétaire P... propose un autre réglage du fonctionnement de la ventilation.

Il est invité à exposer sa proposition.

L'assemblée peut prendre une décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

35 Tonneau d'eau de pluie

Le propriétaire ... demande l'autorisation de l'assemblée générale pour l'installation d'un tonneau d'eau de pluie sur son balcon.

La réunion ne prend pas de décision.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

36 Fonds de réserve

Chaque ACP doit démarrer un fonds de réserve pour les immeubles qui ont minimum 5 ans après la réception provisoire des communs de l'immeuble.

Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% des frais de l'exercice précédente.
Un montant plus élevé est permis et conseillé.

Pour le fond de réserve une demande apart sera envoyée séparément.

Solde actuel: € 252.327,91

'Pour' 53 356 / 53 356,00;

'Contre' 0 / 53.356;

'Abstention' 0 / 53.356;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

37 Opt-out fonds de réserve

Si pour le point précédent la majorité nécessaire pour accroître le fonds de réserve n'a pas été atteinte, l'ACP retombe sur l'obligation d'augmenter le fonds de réserve avec un montant équivalent à 5% du total des frais communs de l'exercice précédent.

Une majorité de quatre cinquième (80%) peut décider de ne pas épargner pour le fonds de réserve.

5% des frais de l'exercice passé: € 11.001.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 4/5).

Clé de répartition: Basisakte

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 22u00.

Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn BV.

Signature du Président:

**Le syndic et le secrétaire:
Eric De Greef**

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

<u>Vertegenwoordigd</u>	
01B, P03	1369
05B, P47	1207
22A	803
23A, P19	870
27A, P84	832
28A, P88	877
29B	773
48B, P82	705
49B	613
74B	781
P01, 13B	814
P10, 17A	806
P14, 41B	962
P37, 43B	828
P46, 05A	982
P48, 75B	1067
P58	76
P69, 16A, P65	1215
P72, 26A	1161
P73, 65B	1236
P87, 19B	849
P93, P91, 09B	922
P97, 39A	874
Totaal vertegenwoordigd	20622
Totaal der stemmen die beslisten	53356

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Controle quorum vergadering en aanduiding voorzitter en secretaris van de vergadering

Controleren of de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en het aanduiden van een voorzitter en secretaris van de vergadering.

Voorzitter van de vergadering: Eigenaar F
 Secretaris van de vergadering: De syndicus zorgt voor het proces-verbaal
 Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.356;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar

Op 17/02/2022 werden alle documenten, inclusief de individuele afrekeningen, voor nazicht van de rekeningen 2021 bezorgd aan de rekening-commissaris.

Deze wordt uitgenodigd om desgewenst een toelichting van de rekeningen te geven.

Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.356;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Dossiers des propriétaires avec des arriérés importants

Advocatenkantoor Defensis heeft ons een samenvatting van de lopende dossiers van de eigenaars F en de nalatenschap

Deze documenten werden toegevoegd aan het eigenaarsnet en kunnen daar geconsulteerd worden.

4 Goedkeuring budget komende jaar

U vindt bij deze uitnodiging een afzonderlijk document met het voorgestelde budget. Op basis hiervan worden de provisies tot aan de volgende jaarvergadering opgevraagd.

Voorgesteld budget: € 240.000.

Stemming jaarbudget (€ 240000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.356;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De raad van mede-eigendom (indien aanwezig in het gebouw) en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.356;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Aanstelling raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

Aanduiden van een nieuwe raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

Ondertussen ontvingen wij de kandidatuur van mede-eigenaar Kristof Brunfaut als lid van de raad van de VME.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:

Naessens als commissaris van de rekeningen

als raadslid

als raadslid

als raadslid

als raadslid

als raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt:

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Kwijting syndicus

De syndicus moet kwijting vragen aan de algemene vergadering voor het afgelopen jaar. Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.155 / 54.511;

E 35 - quot . 76, P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Contract met het TCP

Het contract met het technisch contactpunt van de VME moet jaarlijks verlengd worden. Mevrouw I , ordt uitgenodigd om de eventuele wijzigingen aan het contract toe te lichten.

Het nieuwe voorstel staat ondertussen gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Stemming:

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Evaluatie contracten

Lopende contracten worden geëvalueerd.

De vergadering kan wijzigingen aanbrengen aan een contract.

De algemene vergadering gaat er mee akkoord om het oude contract met Sici voor het nazicht en het onderhoud van de noodverlichting op te zeggen.

Voor het tweejaarlijkse nazicht van de ventilatiemotoren krijgt de firma Filter&C° waarmee de VME ene contract heeft, ook de opdracht om de verticale verluchtingsbuizen te reinigen bij hun passages (te beginnen met deze in de herfst van 2022).

Stemden 'voor' met 52.089 / 52.089 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.089 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2.422 / 54.511;

C (P69 - quot . 76, 16A - quot . 1063, P65 - quot . 76,),

JB - quot . 1131,

P47 - quot . / 0,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Gemene muur - Vandenplas vs VME

Ondertussen werd de gemene muur met de VME verlaagd zoals in het verzoeningsvoorstel van de vrederechter en zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 7 oktober 2021.

Er werd wel vastgesteld dat een ander deel van de muur verhoogd werd en dit zonder akkoord van, noch verwittiging aan de VME.

De advocaat heeft hiervoor ook een samenvatting bezorgd (die gepubliceerd staat op het eigenaarsnet) en het voorstel is om geen juridisch initiatief te ondernemen tegen de huidige werken.

De vergadering besluit om aan de nieuwe verhoging van de muur op dit moment geen gevolg te geven. De advocaat van de VME moet hier niets meer voor ondernemen.

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Juridisch dossier tegen bouwheer Besix - Van Hout

Aan de algemene vergadering zal een toelichting gegeven worden met de recente stand van zaken. Minstens over 4 voorstellen zal hier best gestemd worden.

- Urban Law: de algemene vergadering van 07/10/2021 stelde voor om een contractvoorstel te vragen aan een meer gespecialiseerd advocatenkantoor zodat de VME beter kan verdedigd worden. Een contractvoorstel van Urban Law zal toegevoegd worden aan het eigenaarsnet, van zodra wij dit ontvangen.

- Expertisebureau Borsen die de VME in dit dossier bijstaat stelt een aantal pistes voor. Zijn verslag staat gepubliceerd op het eigenaarsnet en aan de vergadering wordt voorgesteld om een beslissing te nemen over 3 voorstellen:

---> Verderzetting van de opsporing van de oorzaak van de lekken.

---> Aanstelling beton-expert

---> Weerlegging WTCB - CSTC

Ter stemming:

- 1) Verderzetting van de opsporing van de oorzaak van de lekken.
- 2) Aanstelling beton-expert
- 3) Weerlegging WTCB - CSTC
- 4) Aanstelling Urban Law als juridisch expert van de VME

Stemden 'voor' met 53.730 / 53.730 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 53.730 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 781 / 54.511;
Vercruysen Ralf (74B - quot . 781,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Vastleggen boekjaar & voorkeursperiode AV

Een boekjaar van de vereniging gaat in normale omstandigheden steeds over 12 maanden. Er moet worden besloten wanneer het boekjaar start en of er eventueel als eerste boekjaar een verkort of verlengd jaar wordt gewerkt.

De jaarvergadering gaat elke jaar door in de zelfde periode van twee weken die op voorhand worden vastgelegd. Het is zinvol om dit af te stemmen met periode waarin het boekjaar loopt.

Voorstel is om de praktijk van de vorige jaren aan te houden en dit ook zo op te nemen in het RIO - reglement interne orde.

- Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar
- De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de 2e helft van de maand maart.

Stemden 'voor' met 53.730 / 53.730 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 53.730 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 781 / 54.511;
.i (74B - quot . 781,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Vastleggen bedrag van mededinging

Voor dringende en noodzakelijke werken (vb herstellen van voordeur) mag de syndicus zelf initiatief nemen om een vakman aan te stellen. Bij niet-dringende werken (vb schilderen gangen) moet dit op de agenda van de Algemene Vergadering komen. Er moet een beslissing genomen worden vanaf welk bedrag mededinging verplicht is in deze niet-dringende werken. Dat wil zeggen dat voor opdrachten die hoger zijn dan dit bedrag er meerdere (lees minstens 2) offertes moeten zijn.

Stemming over een bedrag van mededinging van € 5000:

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Procedure voor het innen van achterstallen

De syndicus moet instaan voor het innen van de provisies van het werkingsfonds, het reservfonds en het waarborgfonds. Als één van de eigenaren zijn deel niet betaalt, zal de syndicus met rappels, aangetekende ingebrekestellingen, aanmaningen via een advocaat en finaal met een dagvaarding bij de vrederechter de achterstallen te innen.

Voorstel:

- Alle kosten om gelden voor de vereniging te innen vanaf het versturen van een aangetekende ingebrekestelling zullen aangerekend worden aan de eigenaar die achterstaat met zijn/haar betalingen.

- Vanaf de 2e herinnering wordt ook telkens een administratieve kost van €30 aangerekend.

Stemden 'voor' met 40.148 / 49.415 stemmen,
 Stemden 'tegen' met 9.267 / 49.415 stemmen
 Ac
 791,)
 Hebben zich 'onthouden' met 5.096 / 54.511;
 . / 0,),
 973,), V
Beslissing goedgekeurd met 81,25% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

15 Stopcontact elektrische wagen

Mede-eigenaar vraagt de toestemming om in de muur van de ondergrondse, ter hoogte van haar parkeerplaats, een elektrisch stopcontact te mogen aanbrengen.

De eigenaar mag dit eventueel toelichten en de syndicus kan hierover een korte presentatie geven.
 Wij stellen ook voor om de onderstaande tekst op te nemen in het reglement van interne orde:

Het is de eigenaars van een staanplaats toegestaan om een oplaadpunt te installeren op hun individuele staanplaats mits het respecteren van de volgende voorwaarden:

- De volledige kost voor de installatie en keuring wordt gedragen door de eigenaar.
- De aanvraag wordt gedaan bij de syndicus. Bij de aanvraag wordt een plaatsingsschema gevoegd.
- De syndicus geeft de toestemming op basis van het schema.
- Er wordt een stroombaan getrokken van de staanplaats naar de individuele teller van de eigenaar.
- Bescherming van de stroombaan: Ten minste een differentieelstroominrichting met een aanspreekstroom van ten hoogste 30mA moet in het begin van de installatie aangebracht worden. Onder begin van een stroombaan wordt verstaan, hetzij het begin van de elektrische leiding, hetzij de plaats waar de doorsnede, aard of samenstelling van de elektrische leiding of haar plaatsingswijze verandert.
- Na installatie wordt een keuring uitgevoerd door een officieel erkend keuringsorganisme (EDTC).
- De installatie mag maar in gebruik worden genomen nadat het keuringsattest is afgeleverd aan de syndicus.

De vergadering gaat hiermee akkoord op voorwaarde dat alle kosten gedragen worden door de eigenaar.

Stemden 'voor' met 54.435 / 54.435 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 54.435 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 76 / 54.511;
 .8 - quot . 76,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Model van zonnentent

Eigenaar V stelde voor om het model van zonnentent op te nemen in het reglement van interne orde.
 Zie ook het verslag van de AV 16/12/2008: "le conseil de gérance devait approuver le modèle".
 Zie "Bouwtechnisch", het document van Vanhout: RAL 7036.

Wij stellen voor dat de vergadering een model en kleur goedkeurt om kakofonie te vermijden.

Dit punt wordt niet verder besproken. Het maakt echter wel deel uit van het ontwerp van reglement van interne orde.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Reglement van interne orde

Sinds 1 januari 2019 is de wet op de mede-eigendom aangepast. Een onderdeel van de nieuwe wet is dat elke vereniging nu een "reglement van interne orde" (afgekort tot RIO) moet hebben. Dit nieuwe reglement omvat de leefregels in het gebouw, de wettelijke bepalingen (uit de nieuwe wet) en het privacybeleid van de VME. Dit nieuwe RIO zal dus deel uitmaken van de statuten. Om conform te zijn aan deze nieuwe verplichting moet de algemene vergadering dit reglement aannemen. Wij hebben als syndicus een ontwerp gemaakt voor jullie VME en dat op het eigenaarsnet geplaatst.

De raad van jullie VME heeft hierover intern gedebateerd en enkele clausules toegevoegd. Het voorstel staat gepubliceerd op het eigenaarsnet en de vraag die voorligt is of de algemene vergadering deze tekst wil goedkeuren.

Stemming ontwerp van reglement van de raad mits één aanpassing:
Op een parkeerplaats mag enkel gestaan worden mits toestemming van de eigenaar.

Stemden 'voor' met 53.730 / 53.730 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 53.730 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 781 / 54.511;
(quot . 781,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Tubering schouwen en vervanging verwarmingsketels

Het eindrapport van de firma PlanB over de toestand van de ketels, de rookgasafvoerkanalen en de technische schachten werd ontvangen en staat gepubliceerd op het intranet.

Ondertussen heeft de raad van de VME - die een mandaat heeft in dit dossier van de vorige algemene vergaderingen - een contact gehad met expertisebureau Deplasse en heeft in haar vergadering van 03/03/2022 de onderstaande tekst bezorgd.

De raad is akkoord om het volgende ter stemming voor te leggen:

1. Stemming - voor of tegen - een aanpassing van de schouwen die een progressieve vervanging van de verwarmingsketels toelaat (ook gekend als het hybride systeem). Een stemming voor dit punt impliceert de aanstelling van een studie bureau (een wettelijke verplichting)

2. Indien het eerste punt aanvaard werd, wordt er gestemd over het aanvaarden van de offerte van het bureau Deplasse (dit is een pro-forma stemming aangezien dit bureau het enige is dat deze gespecialiseerde service aanbiedt).

Indien het eerste punt niet aanvaard werd, wordt er gestemd over het aanpassen van de schouwen en de plaatsing van condenserende ketels in één beweging, daar onder te verstaan: de begeleiding door een studie-bureau en de opmaak van een lastenboek (om de concurrentie te laten spelen).

3. In beide gevallen: een stemming om de syndicus het mandaat te geven om een "groene" lening aan te vragen die overeenstemt met het bedrag van de premie die Leefmilieu Brussel voorziet (dit omdat de financiële toestand van de mede-eigendom het niet toelaat om het volledige bedrag voor te financieren met eigen middelen).

Opmerking:

In beide gevallen (progressieve vervanging of vervanging in één beweging) zal een buitengewone algemene vergadering moeten beslissen over de aanstelling van de leverancier voor deze werken.

Ter stemming: puntje 1 en 3 uit de agenda

Stemden 'voor' met 47.662 / 47.662 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 47.662 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 6.849 / 54.511;

(55A - quot . 789, P63 - quot . 789,) , 76, P91 - quot . 789,) , 821, ,, v
. 76, 19A - quot . 790,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Werken: schilderen van gangen en inkomportalen

De algemene vergadering van 07/10/2021 gaf de raad van de VME het mandaat om de prioriteit te bepalen en de schilder te selecteren voor het schilderen van de andere inkom- en trappenhallen.

De algemene vergadering neemt kennis van het voorstel van de raad e kan hierin een beslissing nemen.

De vergadering verwijst naar de AV van 7 oktober 2020, punt 22 waarIn dit reeds besproken en beslist werd.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Onderhoud gevels en terrassen

Eigenaar Gysen-Vanderhallen heeft gevraagd om het onderhoud van de gevels en terrassen langs de kant van de Nijverheidskaai op de agenda te plaatsen.

De syndicus heeft hiervoor bestekken opgevraagd en de offertes die bekomen werden van de firma's FaçadePro, Dizziness en Acrodimi staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De vergadering besluit om dit punt uit te stellen naar een latere vergadering.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Werken: noodverlichting

De noodverlichting werd gedurende de afgelopen jaren nooit nagekeken of onderhouden.

Een eerste analyse vond reeds plaats en wellicht moet een groot aantal van de systemen (verlichting en/of batterljen) vernieuwd worden.

De raad krijgt het mandaat om de meest dringende noodverlichting te laten vervangen. Indien nodig zal de syndicus hier een afzonderlijke provisie versturen om de kosten hiervoor te betalen.

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Werken: aanpassing van de afwatering van blok 4

Regelmatig zijn er problemen met de afvoer van grijs water in blok 4. Volgens de onderhoudsfirma De Vos Cleaning is het afvoersysteem ontoereikend om het water van o.a. 14 keukens doeltreffend op te vangen en af te voeren.

De vraag stelt zich of hier meer onderzoek moet gebeuren met het oog op een eventuele aanpassing van de infrastructuur van buizen en afvoeren in de toekomst.

De vergadering neemt hier geen besluit in

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

23 Werken: reiniging van de ventiliatiekanalen

Eigenaar v heeft het voorstel gelanceerd om de ventilatiekanalen eens grondig te laten reinigen. Verschillende gespecialiseerde firma's werden gecontacteerd: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning, Hamstercleaning en Allindus. Van de firma's Filter&Co, Venticleaning, Recovent en Alindus werden offertes ontvangen en deze staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen of verdere instructies geven aan de syndicus.

Deze eigenaar heeft dit punt teruggetrokken.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

24 Werken: aankoop 3 CO2-blussers

Naar aanleiding van de jaarlijkse controle van de brandblussers en -haspels door Sicli kwamen een 10-tal afgekeurde brandblussers aan het licht. Deze moesten al jaren vervangen zijn en hiervoor werd een bestelling geplaatst (einde maart 2020).

Sicli stelde ook de plaatsing en aankoop voor van 3 brandblussers voor de elektrische cabines. Volgens hen is dit sterk aan te raden. Zie hierna hun argumentatie.

De Co2 5kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.

Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.

Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg. (Poeder nog meer dan schuim)

Met de Co2 5kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.

De kostprijs hiervan bedraagt €738,49 (BTW inbegrepen). De vergadering kan hierover beslissen.

Deze offerte staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Onderhoudscontract voor het industriële rolluik van de garage

Einde 2020 werd het onderhoudscontract voor het industrieel rolluik met de firma Kone beëindigd. Het is absoluut aangeraden om deze installatie te laten onderhouden.

Een offerte van Viper staat gepubliceerd op het eigenaarsnet en de prijs bedraagt: €472 per jaar voor 2 passages.

Ter stemming:

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Plaatsing van fietsshaken in de fietslokalen

In haar vergadering van 03/03/2022 stelt de raad voor om aan de AV een mandaat te vragen voor de plaatsing van fietsshaken in de fietslokalen.

Ter stemming: mandaat voor de raad van mede-eigendom om meer plaatsen te voorzien voor fietsen (Is voorwaarde voor de milieuvergunning)

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

27 Plaatsing van een waterontharder

Eigenaar Kristof Brunfaut merkt op dat het water een heel hoge graad van hardheid heeft en dat dit zeer nadelig is voor boilers e.a. toestellen. Hij stelt de installatie van een centrale waterontharder voor.

Wij hebben een offerte van de firma Eurodynamics en deze staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Stemden 'voor' met 19.810 / 44.812 stemmen;
Stemden 'tegen' met 25.002 / 44.812 stemmen;

Beslissing afgekeurd met 55,79% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

28 Plaatsing van zonnepanelen

De eigenaars () dienden een vraag in voor de plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak van de VME.

Wij ontvingen een uitgewerkt voorstel van BRUSOL / Energy Vision en de syndicus kan dit toelichten.

De nodige documenten staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

In haar vergadering van 3/3/2022 stelt de raad van de VME het onderstaande voor:

Plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen waarbij de geproduceerde elektriciteit enkel naar de VME

gaat

Een mandaat aan de raad om (een) leverancier(s) te vinden waarbij de VME niet de investering draagt.

Voorstel ter stemming is voorstel van Brusol:

Stemden 'voor' met 53.425 / 54.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.086 / 54.511 stemmen;

'64 - quot . 76, 56A - quot . 1010,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 98,01% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

29 Werken: isoleren van de daken van de VME

Van eigenaar Brunfaut ontvingen wij de onderstaande vraag.

'Door de huidige energiecrisis en prijzen die vermoedelijk nog weinig substantieel zullen dalen de komende jaren, lijkt het noodzakelijk om de dakisolatie van het gebouw te verbeteren. Vooral voor de appartementen op de bovenste verdiepingen stijgen de energiekosten substantieel. De huidige isolatie is echter op sommige dakdelen beperkt tot 5cm PUR. Daarom de vraag om deze te laten aanpassen aan de huidige nieuwbouwnormen. Hierbij graag begrip voor het feit dat de bovenste appartementen een extra isolatielaag vormen voor de lagere verdiepingen.'

(sic)

De vergadering beslist om nu nog niet te stemmen. Er kunnen tegen een volgende vergadering offertes opgevraagd worden.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

30 Regeling van de ventilatie van de parking

Eigenaar Dirk Berckmans plaatste via mail van 28/02/2022 het bovenvermelde punt op de agenda van de algemene vergadering.

In het verslag dat Leefmilieu Brussel na de energieaudit vorig jaar heeft opgesteld zijn 4 prioritaire aanbevelingen geformuleerd die na realisatie een positief effect hebben op het milieu en die tegelijkertijd energiebesparend zijn voor ons gebouw: regeling van de ventiatie van de parking.

(sic)

Aan de eigenaar wordt gevraagd om zijn punt concreter toe te lichten en een voorstel voor te leggen aan de vergadering. De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

Ter stemming offerte Espace & Transition (€ 12100)

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

31 LED-verlichting

In het verslag van de facilitator duurzame gebouwen van het gewest Brussel was er ook een aanbeveling om de verlichting van de parking te vervangen door LED-verlichting.

De leveranciers Espace&Transition en JMG Concept werden bereid gevonden om een offerte op te maken en van zodra wij daarover beschikken zal deze ook gepubliceerd worden op het eigenaarsnet.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om deze beslissing te nemen.

Stemden 'voor' met 54.511 / 54.511 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 54.511 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 54.511;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

32 Groene kring - cercle vert

Door de AV van 03/09/2020 werd beslist dat de werking en de modaliteiten van de "groene kring" jaarlijks moeten geëvalueerd worden.

Wij ontvingen geen voorstel voor wijzigingen aan de werking. De werkgroep kan een voorstel ter stemming voorleggen en indien er niets wijzigt wordt aan de vergadering voorgesteld om het mandaat met één jaar te verlengen tot de volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.356;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

33 Plaatsing van een warmtepomp in de nok van het dak blok 9

Mede-eigenaar ... vraagt de toestemming van de algemene vergadering voor de plaatsing van een warmtepomp in de nok van het dak van blok 9.

Wij ontvingen de volgende toelichting van de eigenaar:

"De isolatie onder het dak maakt dat de EPC van de dakappartementen een stuk lager is dan de andere appartementen. Om ecologische en financiële redenen zou ik graag een lucht-warmtepomp installeren. En dit samen met extra isolatie (privatief) aan het plafond van (in) m'n appartement.

De installatie neemt een beperkte oppervlakte in en heeft een beperkt geluidsniveau. Deze dient voor gebruik tijdens de winter, wanneer iedereen binnen zit. Doordat hij in de nok van het dak verstopt zit, zal het hoorbare geluid nog een pak lager liggen en is er geen visuele vervuiling. De offerte wordt op het intranet van Multysyn geplaatst."

(sic)

De aanvrager heeft dit punt ingetrokken.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

34 Afstelling ventilatie

Eigenaar Brunfaut diende een voorstel in om de tijdsregeling van de ventilatie aan te passen.

De eigenaar wordt uitgenodigd om dit zelf toe te lichten en de vergadering kan hierin een beslissing nemen.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

35 Plaatsing van een regenwaterton

Mede-eigenaar vraagt toestemming aan de algemene vergadering om een ton te mogen plaatsen op zijn balkon voor de opvang van regenwater.

De vergadering neemt hier momenteel geen beslissing in.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

36 Beslissing uitbouwen reservefonds

De vereniging van mede-elgenars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Hoger mag wel. Ook is men niet verplicht om 5 jaar te wachten alvorens uit te bouwen.

Huidige stand: € 252.327,91

De vergadering legt € 0,4 per aandeel ter stemming voor:

Stemden 'voor' met 53.356 / 53.356 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 53.356 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.356;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

37 Opt-out reservefonds

Als er in het vorige agendapunt geen meerderheid gehaald is voor het uitbouwen van het reservefonds, valt de vereniging terug op de verplichting om vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar in het reservefonds te steken. Enkel een vier vijfde meerderheid kan beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

5% van de kosten van het afgelopen boekjaar: € 11.001.

Aangezien er een reservefonds besloten is, is dit punt zonder voorwerp.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Multisyn BV.

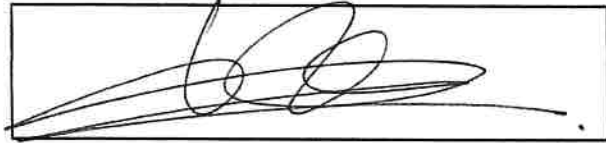
Handtekening van de voorzitter:

Roel Janssen

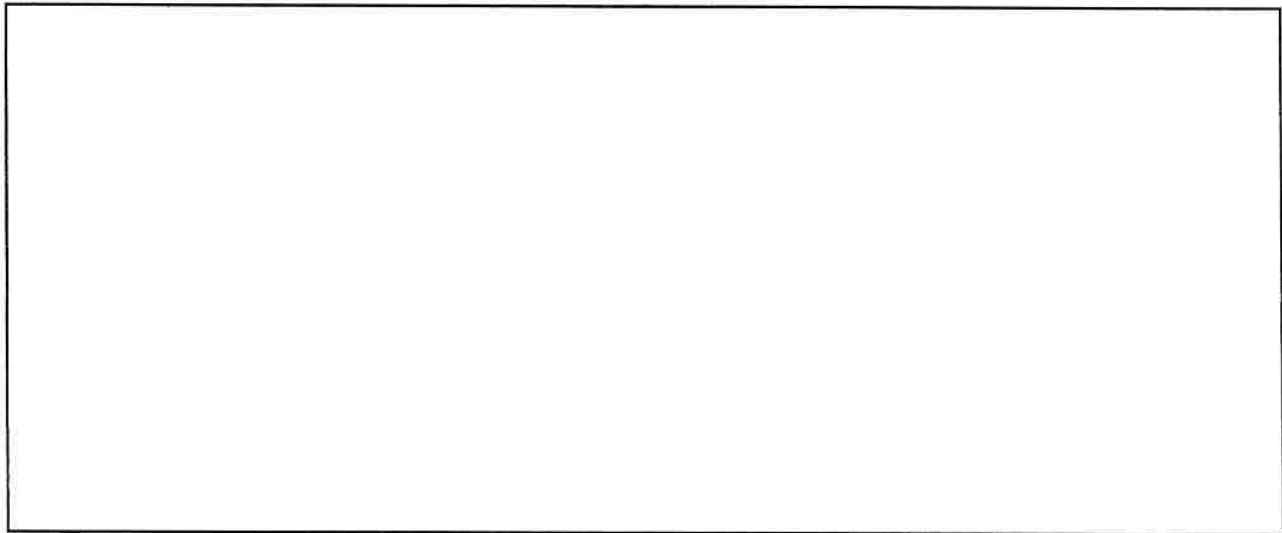


Voor de syndicus en de secretaris:

Eric De Greef



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



1 Controle quorum vergadering en aanduiding voorzitter en secretaris van de vergadering

Controleren of de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en het aanduiden van een voorzitter en secretaris van de vergadering.

Voorzitter van de vergadering: eigenaar
Secretaris van de vergadering: De syndicus zorgt voor het proces-verbaal

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar

In het voorjaar wanneer de wettelijke datum voor de jaarlijkse algemene vergadering is bepaald (2e helft van maart), werden we geconfronteerd met de covid-crisis en het verbod op vergaderingen. Om jullie gebouw als een goede huisvader te beheren, hebben wij toch beslist om een afrekening van het boekjaar 2020 te maken.

De rekeningen werden nagezien door de rekeningcommissaris van de VME en ook goedgekeurd. Eventueel geeft eigenaar een toelichting bij de rekeningen.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om de algemene rekeningen en de individuele afrekeningen van het boekjaar 2020 goed te keuren.

De rekencommissaris geeft zijn mondeling verslag.
Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

Stemden 'voor' met 54.176 / 54.176 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 54.176 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.155 / 55.331;
Berkmans Dirk (P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, P35 - quot . 76,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Kwijting raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De raad van mede-eigendom (indien aanwezig in het gebouw) en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 55.331 / 55.331 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Aanstelling raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

Aanduiden van een nieuwe raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

De voldoende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:
als commissaris van de rekeningen

F. als raadslid
 J. als raadslid
 M. als raadslid
 N. als raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden 'voor' met 55.331 / 55.331 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting syndicus

De syndicus moet kwijting vragen aan de algemene vergadering voor het afgelopen jaar. Aangeven dat zij hun taak wettelijk correct hebben uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 54.176 / 54.176 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 54.176 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.155 / 55.331;

(53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, P35 - quot . 76,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Aanstelling syndicus

Multisyn stelt zich kandidaat om het gebouw verder te beheren. En concreet vragen we een mandaat tot de algemene vergadering van maart 2023.

Stemming verlenging mandaat Multisyn tot de AV van 2023:

Stemden 'voor' met 45.336 / 46.693 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.357 / 46.693 stemmen;

In (. 744,)

Hebben zich 'onthouden' met 8.638 / 55.331;

(1150,), DEKREKENS DIJK (P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, P35 - quot . 76,), F. (P10 - quot . 76, 17A - quot . 730,), Oeyen Stefan (P70 - quot . 76, 26B - quot . 861,), M. (P82 - quot . 76, 108 - quot . 629,), S. (52A - quot . 899, P02 - quot . 76,), Cu hina (03A - quot . 663, P08 - quot . 76,), (45A - quot . 9, P22 - quot . 76,)

Beslissing goedgekeurd met 97,09% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Toelichting financiële situatie

De syndicus zal een beknopte toelichting geven van de financiële situatie van de VME.

8 Goedkeuring budget komende jaar

De totale uitgaven in 2020 bedroegen €211.424,83.

Voor een correct beheer van de VME is een realistisch budget nodig en wij stellen daarom €212.000 voor, hetgeen een trimestriële opvraging impliceert van € 53.000.

Stemming jaarbudget (€ 212.000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 41 827 / 47.597 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 5 770 / 47.597 stemmen;

Hannuët Thérèse Thérèse (518 - quot . 806 - quot . 810)

line

5

Beslissing goedgekeurd met 87,88% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Toelichting achterstallige eigenaars

Advocatenkantoor Defensis zal aan de algemene vergadering een toelichting geven over de stand van zaken in de dossiers van de eigenaars

10 Juridisch dossier: beslissing AV in dagvaarding door buurman

Buurman Hugo Vandenplas heeft zijn vraag herhaald om de gemene muur tussen de VME en zijn eigendom - Heyvaertstraat 23 - te verlagen. Hiervoor heeft hij de VME gedagvaard in juli 2020.

De vrederechter heeft een initiatief genomen voor een bemiddeling die effectief heeft plaats gevonden en de algemene vergadering wordt gevraagd om akkoord te gaan met het compromisvoorstel.

Advocatenkantoor Defensis zal dit voorstel toelichten.

Voorstel van beslissing:

De VME beslist na bespreking van het dossier op de AV van 7/10/2021 om het regelingsvoorstel van gebuur Vandenplas te aanvaarden en akkoord te gaan met een getrapte verlaging van de muur als volgt en onder volgende voorwaarden:

Zijdelingse scheidingsmuur : over een lengte van 6,2m (achterste deel van achteraan de hoek naar voren) een verlaging tot 2,90m aan zijn kant - zijde VME wordt de hoogte dan 2,30m;

Achterste scheidingsmuur : van aan de hoek over een lengte van 2,25 m een verlaging tot 3,90m aan zijn kant - zijde VME wordt de hoogte dan 3,30m;

De rest van de muur blijft definitief behouden zoals deze nu is;

De kosten voor de werken en het risico m.b.t. deze verlaging zullen integraal gedragen worden door dhr. Vandenplas;

De gerechtelijke procedure zal onmiddellijk worden stopgezet.

Eik draagt daarbij zijn eigen kosten."

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Juridisch dossier tegen bouwheer Besix - Van Hout

Aan de algemene vergadering zal een toelichting gegeven worden over de recente stand van zaken.

De raad stelt voor om met een gespecialiseerd advocatenkantoor in zee te gaan om de VME correcter en kordater te kunnen verdedigen.

De syndicus heeft hiervoor het kantoor Urban Law gecontacteerd. Maar gelet om de omvang van het dossier vragen zij om eer eerste studie te mogen uitvoeren die hen 3 à 4 werk zal vergen alvorens een offerte voor samenwerking op te maken.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om de raad van de VME een mandaat te geven om hierin een beslissing te nemen en eventueel Urban Law aan te stellen.

De gemaakte kosten worden gecrediteerd indien de VME met hen samenwerkt en de syndic ondertekent desgevallend een samenwerkingscontract met deze leverancier.

Het kantoor Urban Law mag een voorstudie uitvoeren teneinde een gedetailleerde offerte te kunnen opmaken. De volgende algemene vergadering kan hierin dan een beslissing nemen.

Stemden 'voor' met 53 436 / 55.331 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 1 895 / 55.331 stemmen;
 (43B - quot . 752, P37 - quot . 76,), (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991,)
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 96,58% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

12 Reglement van interne orde

Sinds 1 januari 2019 is de wet op de mede-eigendom aangepast. Een onderdeel van de nieuwe wet is dat elke vereniging nu een "reglement van interne orde" (afgekort tot RIO) moet hebben. Dit nieuwe reglement omvat de leefregels in het gebouw, de wettelijke bepalingen (uit de nieuwe wet) en het privacybeleid van de VME. Dit nieuwe RIO zal dus deel uitmaken van de statuten. Om conform te zijn aan deze nieuwe verplichting moet de algemene vergadering dit reglement aannemen. Wij hebben als syndicus een ontwerp gemaakt voor jullie VME en dat op het eigenaarsnet geplaatst.

De raad van jullie VME heeft hierover intern gedebateerd en enkele clausules toegevoegd. Het voorstel staat gepubliceerd op het eigenaarsnet en de vraag die voorligt is of de algemene vergadering deze tekst wil goedkeuren.

Dit agendapunt wordt verplaatst naar de volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

13 Voorstel van de raad: stemmingen per blok

De raad stelt voor om het agendapunt over de tubering van de schouwen per blok te mogen stemmen en ook te financieren.

De syndicus heeft dit wettelijk onderzocht en zal hiervan een toelichting geven.

Stemden 'voor' met 16 416 / 55.331 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 38 915 / 55.331 stemmen;

V
 M
 -
 E
 G
 M
 I
 *

Beslissing afgekeurd met 70,33% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

14 Contract met het TCP

Het contract met het technisch contactpunt van de VME moet jaarlijks verlengd worden.

Mevrouw I : wordt uitgenodigd om de eventuele wijzigingen aan het contract toe te lichten.

Stemming:

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Verzekeringpolis: alternatieve offerte

De syndicus heeft het initiatief genomen om de verzekeringpolis bij AG door te lichten.

Van de makelaar bekwamen wij een voorstel aan verbeterde condities van de onderschrijver B-Cover.

Dit staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Stemden 'voor' met 52 667 / 52.667 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.667 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2 664 / 55.331;

Mouhtadir Abdelhak (P01 - quot . 76, 13B - quot . 738,), Decq Adriaan (14B - quot . 831, P57 - quot . 76,), Dupuis Gilles (P41 - quot . 76, P86 - quot . 76, 13A - quot . 791,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Onderhoudscontract voor het industriële rolluik van de garage

Einde 2020 werd het onderhoudscontract voor het industrieel rolluik met de firma Kone beëindigd. Het is absoluut aangeraden om deze installatie te laten onderhouden.

Een offerte van Viper staat gepubliceerd op het eigenaarsnet en de prijs bedraagt: €472 per jaar voor 2 passages.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Evaluatie contracten

De andere lopende contracten kunnen geëvalueerd worden.

Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Aanpassing van de schouwen en vervanging van de verwarmingsketels

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om het mandaat dat door de AV van 03/09/2020 werd gegeven aan de raad van de VME te verlengen.

De raad krijgt het mandaat om verder te onderhandelen in dit dossier met de gecontacteerde leveranciers. In geval van hoogdringendheid krijgt de raad ook het mandaat om een schouw te laten tuberen.

Stemming:

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Werken: noodverlichting

De noodverlichting werd gedurende de afgelopen jaren nooit nagekeken of onderhouden.

Een eerste analyse vond reeds plaats en wellicht moet een groot aantal van de systemen (verlichting en/of batterijen) vernieuwd worden.

Hiervoor werd een lastenboek opgesteld en offertes opgevraagd.

De firma SomatiFie heeft het compleetste en duidelijkste voorstel uitgewerkt om de noodverlichting te vervangen. De opdracht zal gegeven worden om dit gradueel aan te pakken: de dringendste locaties eerst en om terug een minimum aan veiligheid in het gebouw te verzekeren.

Deze investering zal gefinancierd worden met het reservefonds.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Werken: oprissing van de hall van blok 4

Eigenaar Valerie Albert diende dit punt reeds in voor de algemene vergadering van 2020, waarop dit niet kon behandeld worden.

Ondertussen kregen wij ook de vraag van eigenaar l r t opdat de algemene vergadering hierin een beslissing zou nemen.

Wij ontvingen hiervoor een offerte van schilder Steve Demunter die gepubliceerd is op het eigenaarsnet.

Stemming:

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Werken: aankoop 3 CO2-blussers

Naar aanleiding van de jaarlijkse controle van de brandblussers en -haspels door Sicli kwamen een 10-tal afgekeurde brandblussers aan het licht. Deze moesten al jaren vervangen zijn en hiervoor werd een bestelling geplaatst (einde maart 2020).

Sicli stelde ook de plaatsing en aankoop voor van 3 brandblussers voor de elektrische cabines. Volgens hen is dit sterk aan te raden. Zie hierna hun argumentatie.

De Co2 5kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.

Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.

Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg. (Poeder nog meer dan schuim)

Met de Co2 5kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.

De kostprijs hiervan bedraagt €738,49 (BTW inbegrepen). De vergadering kan hierover beslissen.

Deze offerte staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Werken: schilderen van inkomportalen en trappenhallen

Wij ontvingen de onderstaande vraag van eigenaar Ingafu Del Monaco:

Ares 10 ans, il faudrait evaluer l'etat de la peinture dans l'immeuble, qui souvent tombe en morceau. Demander un devis et evaluer si et quand s'en occuper. (sic)

Deze eigenaar zal verzocht worden om zijn vraag toe te lichten aan de algemene vergadering.

Een offerte werd gevraagd aan schilder Steve Demunter en staat gepubliceerd op het eigenaarsnet onder de benaming : "Peinture communs - schilderwerken".

Tijdens de voorbereidende vergadering met de raad van de VME kwam dit punt aan bod en het advies was om de toestemming hiervoor te vragen aan de voltallige algemene vergadering en de uitvoering ervan gefaseerd per blok te laten gebeuren.

De wijze van financiering en de planning kan beslist worden door de AV.

De AV geeft de raad van de VME het mandaat om de prioriteit te bepalen en de schilder te selecteren voor het schilderen van de andere inkom- en trappenhallen.

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

23 Werken: reiniging van de ventilatiekanalen

Eigenaar V heeft het voorstel gelanceerd om de ventilatiekanalen eens grondig te laten reinigen.

Verschillende gespecialiseerde firma's werden gecontacteerd: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning, Hamstercleaning en Allindus. Van de firma's Filter&Co, Venticleaning, Recovent en Allindus werden offertes ontvangen en deze staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen of verdere instructies geven aan de syndicus.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

24 Plaatsing van een warmtepomp

Mede-eigenaar C vraagt de toestemming aan de algemene vergadering voor de plaatsing van een warmtepomp.

De eigenaar wordt eventueel uitgenodigd om de vraag toe te lichten.

Plaatsen van een warmtepomp (buiteneenheid: foto 'buitenunit')

We vragen toestemming van de mede-eigendom om een buiten-unit voor de warmtepomp te mogen installeren

Op ons platte dak, boven de berging naast onze voordeur, aan de ventilatieschacht (foto 'dak 4'), of Aan de buitenmuur ter hoogte van de badkamer (midden op het dak, minstens 6 meter verwijderd van de voor- en achtergevel: zie 'tekening warmtepomp').

Toelichting: Voor het verwarmen van het appartement en van het sanitair warm water zouden we gebruik willen maken van een warmtepomp. Dan hebben we geen gasboiler meer nodig. De buiten-unit van de warmtepomp is ongeveer 73x83x30 cm (HxBxD) groot en het geluidsniveau bedraagt 61-63 dBA. Op het plat dak naast ons terras, en op het platte dak boven ons appartement, zitten ventilatie-installaties waarvan het geluidsniveau hoger is. De warmtepomp wordt volgens de regels van de kunst geïnstalleerd zodat er geen vibraties door ontstaan.

Dit punt wordt verdaagd naar de volgende vergadering en de eigenaar wordt opgeroepen om een concreet plan voor te leggen.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Plaatsing van een regenwaterton op het privé-terras

Mede-eigenaar L vraagt de toestemming van de algemene vergadering om een regenwaterton te mogen plaatsen op zijn terras.

Hiervoor zou er een aftakking moeten gebeuren van de regenwaterafvoer van het dak die langs de muur op zijn terras passeert.

Stemming over deze vraag:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Onderhoud gevels en terrassen

Eigenaar G heeft gevraagd om het onderhoud van de gevels en terrassen langs de kant van de Nijverheidskaai op de agenda te plaatsen.

De syndicus heeft hiervoor bestekken opgevraagd en de offertes die bekomen werden van de firma's FaçadePro, Dizziness en Acrodmi staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

27 Plaatsing Gsm-modules in de liften

Vandaag betaalt de VME voor het noodoproepsysteem in de liften maandelijks een kost voor een klassieke telefoonlijn van Proximus.

Wij hebben aan Schindler een offerte gevraagd om dit te vervangen door een sim-kaart module, waardoor de VME jaarlijks geld kan besparen, na de initiële investering.

De jaarlijkse kost bedraagt voor het eerste jaar € 1.908 (Btw inbegrepen).

Er is een éénmalige kost om dit op te starten en de liften aan te passen van € 2.385 (Btw inbegrepen).

De jaarlijkse kost voor de telefoonlijnen (abonnement en gebruik) bedraagt bij Proximus:

2019: € 2.836,90

2020: € 3.061,39

Met andere woorden, na 2 jaar is deze investering teruggewonnen. Het jaarlijkse voordeel bedraagt ca. € 1.100 en de initiële investering is € 2.385.

De offerte staat gepubliceerd op het eigenaarsnet en aan de AV wordt gevraagd om deze investering goed te keuren.

Voorstel ter stemming is offerte van Schindler voor de vervanging van de klassieke lijn door een Gsm-module.

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

28 Glascontainers in het gebouw

De raad stelt voor om in het gebouw glascontainers te plaatsen.

Dit voorstel werd pas ontvangen op 10/09 en de syndicus vraagt dat de raad dit voorstel toelicht en dat de algemene vergadering zich uitspreekt over dit plan.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

29 Gemeenschappelijke tuin

De algemene vergadering van 2020 had de werkgroep "groene kring" een toestemming gegeven voor werkjes in de gemeenschappelijke tuin.

Toen werd ook beslist om dit door een volgende algemene vergadering te laten evalueren.

Ondertussen ontvingen wij een voorstel van eigenaar Cuppens in naam van deze groene kring en werd er al intern overleg gepleegd.

Kan de vergadering in stemmen met de volgende punten:

- Verlenging van het huidige mandaat, concreet betekent dit: toegang op donderdagavond van 17 tot 20u, met als bijkomende nuance dat er bij slechte klimatologische omstandigheden op een bepaalde donderdag in die week, mag er wel uitgeweken worden naar een andere avond in de week (niet het weekend).

- De "groene kring" krijgt de toestemming om 2 burenactiviteiten per jaar te organiseren in de tuin.

- Tot slot is er ook de vraag naar het onderhoud van de tuin en het budget dat hiervoor mag voorzien worden.

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

30 Toelichting en mandaat "fietswerkgroep"

De raad van de VME wil zich opnieuw buigen over problematiek van de fietsen in het gebouw.

Zij stelt voor om de werkgroep uit 2016 terug te activeren en een standpunt te formuleren over de plaatsing van fietshaken en -beugels op de parkeerplaatsen, maar ook over de fietsstallingen in de fietslokalen.

De raad vraagt om hiervoor van de algemene vergadering een mandaat te krijgen.

De raad wordt uitgenodigd om hun project toe te lichten.

Stemden 'voor' met 55 331 / 55.331 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 55.331 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

31 Werken: aanpassing van de afwatering van blok 4

Regelmatig zijn er problemen met de afvoer van grijs water in blok 4. Volgens de onderhoudsfirma De Vos Cleaning is het afvoersysteem ontoereikend om het water van o.a. 14 keukens doeltreffend op te vangen en af te voeren.

De vraag stelt zich of hier meer onderzoek moet gebeuren met het oog op een eventuele aanpassing van de infrastructuur van buizen en afvoeren in de toekomst.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

32 Installatie camera's na fietsdiefstallen

Na enkele recente diefstallen van fietsen in de ondergrondse en zelfs in het afgesloten fietslokaal, stelt eigenaar Hanquet de plaatsing van camera's voor.

De algemene vergadering kan hiervoor een principebeslissing nemen en/of de syndicus instructies geven.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

33 Agendapunten aangebracht door eigenaar Ingafu Del Monaco

Wij ontvingen de onderstaande agendapunten van eigenaar Ingafu Del Monaco.
Hij zal uitgenodigd worden om deze punten desgevallend toe te lichten.

Merci pour votre message. Je souhaite que les 3 points suivants soient insérés dans l'AG du 25/03/2021 :

- 1) Renvoi du projet d'adaptation des cheminées et d'installation des chaudières à condensation après la crise et l'urgence coronavirus et la subordonner à l'obtention de financement régionaux ou d'autre nature.
- 2) Analyse comparative de l'ancien syndic et du nouveau (Multisyn). Etat des choses suite au changement de syndic : analyse de l'augmentation constante des frais de copropriété, la mission de multisyn, devoirs, actions, résultats à la date de l'assemblée.
- 3) Individuation de locaux dans la copropriété afin d'y tenir les AG - épargner l'argent de la location de la salle, rendre l'AG plus participative et facile à atteindre pour les propriétaires.

Je veillerai qu'aucun points ne soit pas omis, le renvoi du projet des cheminée et chaudières est prioritaire et doit être objet de la prochaine AG. D'ailleurs je me demande qui pourrait vouloir lancer des travaux aussi onéreux suite à la crise du coronavirus qui a marqué pour beaucoup une contraction de revenus ? Que quelqu'un qui en a un intérêt personnel ou qui est totalement détaché de la réalité de cette copropriété. La loi régionale doit être appliquée sans faute mais aucune loi peut obliger une famille a dépenser autant et tout de suite pendant une crise de cette envergure qui voit une contraction de 8,3% du PIB Belge Pour cela est nécessaire approfondir et en débattre publiquement. Merci de faire attention à insérer ces trois points.

Stemming verlenging mandaat Multisyn tot de volgende jaarvergadering:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

34 Beslissing uitbouwen reservefonds

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Hoger mag wel. Ook is men niet verplicht om 5 jaar te wachten alvorens uit te bouwen.

Op de voorbereidende vergadering van de raad met de syndicus, stelt de raad voor om minstens hetzelfde bedrag te voorzien als de voorgaande jaren, nl. €40.000.

Indien de vergadering hiermee akkoord gaat, stuurt de syndicus deze opvraging zo snel mogelijk voor betaling uiterlijk op 30/11/2021.

Huidige stand: € 212.327,91.

De vergadering legt € 40.000 ter stemming voor:

Stemden 'voor' met 53 436 / 55.331 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1 895 / 55.331 stemmen;

Gysen Klaartje (43B - quot . 752, P37 - quot . 76,), Gysen - Vanderhallen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991,)
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.331;

Beslissing goedgekeurd met 96,58% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

35 Opt-out reservefonds

Als er in het vorige agendapunt geen meerderheid gehaald is voor het uitbouwen van het reservefonds, valt de vereniging terug op de verplichting om vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar in het reservefonds te steken. Enkel een vier vijfde meerderheid kan beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Vijf procent van vorig boekjaar: € 00,00

Stemming over het niet aanleggen van dit verplichte onderdeel:

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Multisyn BV.

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

Eric De Greef



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

