

Inhoud

2020.....	2
2019.....	14

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE MONTREAL

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA RESIDENCE MONTREAL

Het jaar 2020

Op 21 augustus

Om 17h00

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

L'année 2020

Le 21 août

À 17h00.

À Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38.

Wordt gehouden:

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Montréal**, met zetel te 8670 Koksijde, Zouavenplein 9 en ondernemingsnummer 0872.735.229.

Est tenue:

*L'Assemblée Générale du copropriété de la **Résidence Montréal**, avec siège à Zouavenplein 9, 8670 Koksijde et numéro d'entreprise 0872.735.229.*

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 630 van de 1.000 aandelen en 9 van de 14 eigenaars.

Composition de la réunion:

Les propriétaires présent ou représentés: 630 du 1.000 unités et 9 du 14 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Amand S.	Afwezig	75	0	0		0
Baelde C.	Aanwezig	80	80	0		80
Beerens - Gees	Aanwezig	75	75	0		75
bvba Covenas	Volmacht	45	0	45	Baelde C.	45
Casimir - Gosset	Afwezig	70	0	0		0
De Donder Dirk	Aanwezig	75	75	0		75
Delangre Doris	Afwezig	70	0	0		0
Feront Simone	Aanwezig	70	70	0		70
Franceus - Istas	Aanwezig	70	70	0		70
Hofmans R.	Aanwezig	75	75	0		75
Nauwelaerts Ann	Volmacht	70	0	70	Nauwelaerts Marc	70
Rousselet Corinne	Afwezig	80	0	0		0
Seutin J.	Aanwezig	70	70	0		70
Vandekerckhove Carl	Afwezig	75	0	0		0
Totaal	14	1000				630
# aanwezig	7		515			
# volmacht	2			115		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	630	1000	63,00%			
Eigenaars	9	14	64,29%			

Bureau

BAELDE C. wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

BAELDE C. a été nommée comme président. BAELEN Lorentz a été nommée comme secrétaire et scrutateur. Ensemble ils forment le bureau de cette réunion.

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking met betrekking tot de gedane werken aan de gevel.
4. Bespreking met betrekking tot de gedane werken aan de lift.
5. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
6. Verslag van de controle van de rekeningen.
7. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
8. Kwijting aan de syndicus.

9. Benoeming van de rekeningcommissaris.
10. Beslissing met betrekking tot de opmaak van een EPC attest voor de gemeenschappelijke delen.
11. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
12. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
13. Vastleggen volgende algemene vergadering.
14. Allerlei.

- 1) Signature liste des présents, contrôle des procurations.
- 2) Désignation du président de l'assemblée générale.
- 3) Discussion sur les travaux effectués sur la façade.
- 4) Discussion concernant les travaux effectués sur l'ascenseur.
- 5) Discussion revenus/dépenses de l'année passée.
- 6) Rapport du contrôle des comptes.
- 7) Approbation du décompte et du bilan.
- 8) Décharge au syndic.
- 9) Désignation du commissaire des comptes.
- 10) Décision de faire une attestation EPC des parties communs.
- 11) Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.
- 12) Salde fonds de réserve et date de demande.
- 13) Détermination prochaine assemblée générale.
- 14) Divers.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Le bureau a constater que plus de la moitié des propriétaires sont présent ou représentés et que ils représentent au moins la moitié des unités dans les parties communs, afin que la réunion peut se décider légalement des points suivants.

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir intro

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir intro

Derde besluit

In mei 2019 werd de gevel van de residentie gereinigd.

De elastische voegen vooraan (niet onderaan de betonpanelen) werden vernieuwd, de betonpanelen werden gereinigd en er werd een hydrofuge geplaatst door de aannemer.

Echter is het resultaat niet bevredigend. De aannemer geeft aan dat dit komt doordat de betonpanelen tot hertoe nooit gereinigd werden.

Na gesprekken met een architect en een specialist van het product waarmee de reiniging gebeurde blijkt dit inderdaad wel het feit te zijn, echter dan had de hydrofuge niet geplaatst mogen worden.

Op heden werd 16.314,46 EUR gefactureerd, hetgeen 5.278,80 EUR minder is dan de oorspronkelijke offerte van 21.593,26 EUR. Het saldo werd, om intresten te vermijden, op heden reeds betaald.

De eigenaars wensen een beter resultaat met betrekking tot de betonpanelen.

De syndicus engageert zich om op zijn initiatief een oplossing te zoeken om de betonpanelen ondanks de hydrofuge toch nog op een andere manier te kunnen behandelen.

Resultaat van de opzoeking en eventuele offertes worden volgend jaar aan de Algemene vergadering

aangeboden.

De aannemer wordt gevraagd om het bedrag van de geplaatste hydrofuge terug te betalen en om de betondelen terug schilderklaar te maken.

La façade de la résidence a été nettoyée en mai 2019.

Les joints élastiques à l'avant (et non au bas des panneaux de béton) ont été renouvelés, les panneaux de béton ont été nettoyés et une hydrofugeuse a été installée par l'entrepreneur.

Cependant, le résultat n'est pas satisfaisant. Le contractant indique que cela est dû au fait que les panneaux de béton n'ont jamais été nettoyés jusqu'à présent.

Après des conversations avec un architecte et un spécialiste du produit avec lequel le nettoyage a eu lieu, il semble que ce soit effectivement le cas, mais alors l'hydrofugeuse n'aurait pas dû être placée.

À ce jour, 16 314,46 euros ont été facturés, ce qui représente 5 278,80 euros de moins que l'offre initiale de 21 593,26 euros. Afin d'éviter les intérêts, le solde a déjà été payé aujourd'hui.

Les propriétaires souhaitent un meilleur résultat en ce qui concerne les panneaux de béton.

L'administrateur s'engage à rechercher une solution à son initiative afin de pouvoir traiter les panneaux de béton d'une manière différente malgré l'hydrofuge.

Le résultat de la recherche et les offres possibles seront présentés à l'Assemblée générale l'année prochaine.

Il est demandé à l'entrepreneur de rembourser le montant de l'hydrofuge placé et de rendre les pièces en béton prêtes à être peintes à nouveau.

Vierde besluit

Ondertussen werden de modernisatiewerken afgewerkt. De aanwezige eigenaars ontvangen het verslag van de keuring hiervan.

Het saldo voor deze werken ten belope van 14.196,62 EUR kan betaald worden. De totale kost was 21.590,28 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Entretemps, les travaux de modernisation ont été achevés. Les propriétaires présents reçoivent le rapport de l'inspection.

Le solde de ces travaux s'élevant à 14 196,62 EUR peut être payé. Le coût total était de 21 590,28 EUR.

Votes contre : Aucune

Abstinence : Non

Cette proposition est acceptée.

Vijfde besluit

Elke eigenaar kreeg digitaal reeds zijn of haar individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt de kosten en geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire a déjà reçu son décompte individuel, ainsi que le bilan et un relevé avec des détails au niveau du compte. Le syndic passe en revue les coûts et fournit des explications au besoin.

Zesde besluit

BEERENS Etienne heeft voorafgaand de vergadering de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

BEERENS Etienne a vérifié les comptes avant la réunion et a rendu un avis favorable.

Zevende besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

Les comptes sont approuvées.

Achtste besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

On donne décharge auprès du syndic.

Negende besluit

BEERENS Etienne is andermaal kandidaat om deze taak uit te voeren.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

BEERENS Etienne est à nouveau candidat à cette tâche.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

Tiende besluit

Tegen 31/12/2021 dient er een EPC gemeenschappelijke delen te worden opgemaakt voor elk appartementsgebouw in Vlaanderen. Dit heeft als doel eventuele investeringen aan te raden alsook de opmaak van het individueel EPC attest te vereenvoudigen. Op heden is het namelijk zo dat bij de opmaak van een individueel EPC attest de technische fiches ed. van de isolatie telkens beschikbaar moeten zijn.

Meer info via: <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

Expert BEVECE uit Koksijde kan dit uitvoeren voor de prijs van 1.161,60 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) kan dit uitvoeren voor de prijs van 701,80 EUR.

BTV kan dit uitvoeren voor de prijs van 726,00 EUR.

Alle prijzen zijn inclusief btw, maar exclusief eventuele kosten verbonden aan destructief onderzoek.

Voorstel is om het EPC attest te laten opmaken door B.T.V.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

D'ici le 31/12/2021, une attestation pour les parties communs devrait être établie pour chaque immeuble d'habitation en Flandre. L'objectif est de recommander des investissements possibles et de simplifier la préparation du certificat individuel. Actuellement, lors de l'établissement d'un certificat EPC individuel, les fiches techniques, etc. de l'isolation doivent toujours être disponibles.

Pour plus d'informations : <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

L'expert BEVECE de Koksijde peut le faire pour le prix de 1.161,60 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) peut le faire pour le prix de 701,80 EUR.

BTV peut le faire pour le prix de 726,00 EUR.

Tous les prix s'entendent TVA comprise, mais sans les coûts liés aux essais destructifs.

Il est proposé de faire établir le certificat par B.T.V.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Cette proposition est adoptée.

Elfde besluit

Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven

Het budget wordt begroot op 17.000,00 EUR. Er werd reeds een eerste provisie van 5.000,00 EUR opgevraagd. Een provisie van 12.000,00 EUR zal worden opgevraagd samen met de afrekening na de vergadering.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit budget wordt goedgekeurd.

Le budget est estimée à 17.000,00 EUR. Une première commission de 5.000,00 EUR a déjà été demandée. Une provision de 12.000,00 EUR sera appelée en même temps que le règlement après la réunion.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Ce budget est approuvé.

Twaaalfde besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 0 EUR.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de gewone werkingsmiddelen zoals in punt 11 werd bepaald.

Dit komt neer op 850,00 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Er wordt voorgesteld om dit jaar geen bedrag op te vragen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal aldus geen extra provisie opgevraagd worden.

Le solde du fonds de réserve s'élève actuellement à 0 EUR.

La nouvelle législation sur la copropriété entrée en vigueur le 01/01/2019 prévoit l'obligation de déposer dans le fonds de réserve au moins 5% des ressources de fonctionnement normales, comme stipulé au point 16.

Cela représente 850,00 EUR par an.

La réunion peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas demander ce montant.

Il est proposé de ne pas demander de montant cette année.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Aucune commission supplémentaire ne sera donc demandée.

Dertiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering

De volgende Algemene vergadering zal doorgaan op 19 maart 2021 om 17h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

La prochaine assemblée générale aura lieu le 19 mars 2021 à 17h00.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Veertiende besluit

Allerlei

- Er kan slechts één fiets per appartement in de berging geplaatst worden. Er wordt gevraagd om de fietsen te labelen met het appartementsnummer. De syndicus vraagt per brief expliciet om deze regel te volgen. Tegen nieuwjaar zal een inventaris gemaakt worden en zullen de overbodige fietsen verkocht worden;
 - Er dient gevraagd te worden aan Arpoetsie om de lift beter te kuisen. Ook de zijkanten en de spiegel en niet alleen de grond. Ook dient gevraagd te worden dat ze de glazen deuren eens reinigen;
 - Vanaf heden moet iedereen elk voor zicht papier en karton buiten zetten en niet meer stapelen bij de elektriciteitstellers;
 - Er wordt herhaald dat vanaf 22h00 het stil moet zijn in het gebouw en er zeker geen nachtlawaai gemaakt kan worden;
 - De syndicus contacteert een andere schrijnwerker voor het plaatsen van de rolluiken op verdieping 2.
-
- Un seul vélo par appartement peut être placé dans le local de stockage. Il vous sera demandé d'étiqueter les vélos avec le numéro de l'appartement. Le syndic demande explicitement par lettre de suivre cette règle. Au Nouvel An, un inventaire sera fait et les vélos superflus seront vendus ;
 - Il faudrait demander à Arpoetsie de mieux nettoyer l'ascenseur. Aussi les côtés et le miroir et pas seulement le sol. Il faut également leur demander de nettoyer les portes vitrées ;
 - Désormais, tout le monde doit mettre du papier et du carton à l'extérieur et ne plus s'entasser aux comptoirs d'électricité ;
 - Il est répété qu'à partir de 22h00, le bâtiment doit être calme et qu'aucun bruit nocturne ne peut être fait ;

- Le syndic contacte un autre charpentier pour placer les volets à l'étage 2.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 18h25 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.

Dispositions finales

L'ordre du jour étant épuisé, on a fermé la réunion à 18h25.

Par la suite tous les propriétaires présents, éventuellement représentés comme communiqué dans les notules, ont soussignés les notules.

2019

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE MONTREAL

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA RESIDENCE MONTREAL

Het jaar 2019.

Op 22 maart.

Om 17h00.

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

L'année 2019.

Le 22 mars.

À 17h00.

À Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38.

Wordt gehouden:

De Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Montréal**, met zetel te 8670 Koksijde, Zouavenplein 9 en ondernemingsnummer 0872.735.229.

Est tenue:

*L'Assemblée Générale du copropriété de la **Résidence Montréal**, avec siège à Zouavenplein 9, 8670 Koksijde et numéro d'entreprise 0872.735.229.*

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 560 van de 1.000 aandelen en 8 van de 14 eigenaars.

Composition de la réunion:

Les propriétaires présent ou représentés: 560 du 1.000 unités et 8 du 14 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Amand S.	Afwezig	75	0	0		0
Baelde C.	Aanwezig	80	80	0		80
Beerens - Geens	Aanwezig	75	75	0		75
bvba Covenas	Aanwezig	45	45	0		45
Casimir - Gosset	Afwezig	70	0	0		0
De Donder Dirk	Aanwezig	75	75	0		75
Delangre Doris	Afwezig	70	0	0		0
Feront Simone	Aanwezig	70	70	0		70
Fam. Goethals	Afwezig	70	0	0		0
Hofmans R.	Aanwezig	75	75	0		75
Nauwelaerts Ann	Aanwezig	70	70	0		70
Rousselet Corinne	Afwezig	80	0	0		0
Seutin J.	Aanwezig	70	70	0		70
Vandekerckhove Carl	Afwezig	75	0	0		0
Totaal	14	1000				560
# aanwezig	8		560			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	560	1000	56,00%			
Eigenaars	8	14	57,14%			

Bureau

VAN DEN BERGHE Freddy wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

VAN DEN BERGHE Freddy a été nommée comme président. BAELEN Lorentz a été nommée comme secrétaire et scrutateur. Ensemble ils forment le bureau de cette réunion.

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Beslissing met betrekking tot grote openstaande klantenrekening op de balans.
5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
7. Kwijting aan de syndicus.
8. Benoeming van de rekeningcommissaris.

9. Beslissing met betrekking tot installatie rookmelders in de gemeenschappelijke gangen.
10. Beslissing met betrekking tot het vernieuwen van de deurpomp aan de inkom.
11. Uitleg met betrekking tot modernisatie van de lift.
12. Beslissing met betrekking tot het uitvoeren van de resterende werken voor de modernisatie van de lift.
13. Beslissing voor het vernieuwen van de sturing van de lift.
14. Keuze van aannemer voor het uitvoeren van de modernisatie van de lift, alsook de firma voor het onderhoud van de lift.
15. Beslissing met betrekking tot een nieuw reglement van interne orde na de wetswijziging van 01/01/2019.
16. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
17. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
18. Vastleggen volgende algemene vergadering.
19. Allerlei.

1) Signature liste des présents, contrôle des procurations.

2) Désignation du président de l'assemblée générale.

3) Discussion revenus/dépenses de l'année passée.

4) Décision concernant le grand compte client impayé au bilan.

5) Rapport du contrôle des comptes.

6) Approbation du décompte et du bilan

7) Décharge au syndic.

8) Désignation du commissaire des comptes.

9) Décisions concernant l'installation de détecteurs de fumée dans les couloirs communs.

10) Décision concernant le renouvellement de la pompe de porte à l'entrée.

11) Explication concernant la modernisation de l'ascenseur.

12) Décision concernant l'exécution des travaux restants pour la modernisation de l'ascenseur.

13) Décision de renouveler le commande de levage de l'ascenseur.

14) Choix du contractant pour la modernisation de l'ascenseur, ainsi que de l'entreprise pour faire l'entretien de l'ascenseur.

15) Décision relative à un nouveau règlement d'ordre intérieur après la modification de la loi du 01/01/2019.

16) Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.

17) *Salde fonds de réserve et date de demande.*

18) *Détermination prochaine assemblée générale.*

19) *Divers.*

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Le bureau a constaté que plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés et que ils représentent au moins la moitié des unités dans les parties communes, afin que la réunion peut se décider légalement des points suivants.

BERAADSLAGING

DELIBERATIONS

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir intro

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir intro

Derde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar

Elke eigenaar kreeg digitaal reeds zijn of haar individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt de kosten en geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire a déjà reçu son décompte individuel, ainsi que le bilan et un relevé avec des détails au niveau du compte. Le syndic passe en revue les coûts et fournit des explications au besoin.

Vierde besluit

Beslissing met betrekking tot grote openstaande klantenrekening op de balans

Er staat in totaal een voordeel van 13.510,42 EUR teveel op de rekening. Er zijn drie opties om dit te verwerken zodanig geen groter bedrag op de rekening dient te staan dan nodig:

1. Het bedrag wordt uitgekeerd aan alle eigenaars volgens aandeel en zo verwerkt met de eerste provisieopvraging;
2. Het bedrag wordt overgeschreven naar het reservefonds;
3. Het bedrag wordt gebruikt om het resterend saldo van de gevelwerken te betalen en de rest uit te keren aan de eigenaars.

Er wordt geopteerd voor optie drie.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Il y a un montant de 13 510,42 EUR de trop sur la compte de la résidence. Il existe trois options pour traiter cela, de sorte que le compte ne devrait pas contenir un montant supérieur à ce qui est nécessaire:

- 1. Le montant est versé à tous les propriétaires selon la quote-part et est ainsi traité avec la première demande de commission;*
- 2. le montant est transféré au fonds de réserve;*
- 3. Le montant sert à payer le solde restant des travaux de façade et à payer le reste aux propriétaires.*

L'option trois est choisie.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

Vijfde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen

Voorafgaand de vergadering heeft BEERENS Etienne de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

BEERENS Etienne a vérifié les comptes avant la réunion et a rendu un avis favorable.

Zesde besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

Les comptes sont approuvées.

Zevende besluit

Kwijting aan de syndicus

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

On donne décharge auprès du syndic.

Achtste besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris

BEERENS Etienne is andermaal kandidaat om deze taak uit te voeren.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

BEERENS Etienne est à nouveau candidat à cette tâche.

Votes contre: Aucune

Abstentions: Aucune

Negende besluit

Beslissing met betrekking tot installatie rookmelders in de gemeenschappelijke gangen

In totaal zijn er 8 verdiepen, van 6 tot -1. De prijs per rookmelder is 32,00 EUR wat neerkomt op een totale kost van 256,00 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rookmelders mogen geplaatst worden.

Au total, il y a 8 niveaux, de 6 à -1. Le prix par détecteur de fumée est de 32,00 EUR, soit un coût total de 256,00 EUR.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Les détecteurs de fumée peuvent être installés.

Tiende besluit

Beslissing met betrekking tot het vernieuwen van de deurpomp aan de inkom

De deurpomp van de inkomdeur is versleten en gaat niet altijd meer onzacht dicht. De prijs van een nieuwe pomp met plaatsing is +/- 215,00 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er dient een nieuwe pomp geplaatst te worden.

La pompe de porte de la porte d'entrée est usée et ne ferme plus toujours doucement. Le prix d'une nouvelle pompe avec placement est de +/- 215,00 EUR.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Une nouvelle pompe doit être installée.

Elfde besluit

Uitleg met betrekking tot modernisatie van de lift

Op de BAV in september werd reeds meegegeven dat een nieuwe risicoanalyse opgemaakt diende te worden voor de lift teneinde een volledig verslag van modernisatie te verkrijgen. Dit is nodig om de lift in werking te houden. Er werd aan drie verschillende firma's gevraagd om bestek op te maken om aan de opmerkingen op het verslag te voldoen:

1. SB liften = > is de firma die het onderhoud op heden doet en voorziet op zich de laagste prijs, maar zal geen positieve keuring verkrijgen doordat deze offerte terug niet volledig is. De firma verzuimde vroeger blijkbaar ook om de modernisatie volledig af te werken en een positief rapport van modernisatie af te leveren, hetgeen nodig is om in regel te zijn met het koninklijk besluit.

2. Thyssen - Krupp = > firma heeft zeer volledig bestek af en stelt voor om de sturing te vervangen omdat deze verschillende sporen van ouderdom vertoont en wellicht zeer binnenkort voor problemen zal zorgen. Ook kunnen enkele zaken mee aangepast worden met de modernisatie waardoor de vervanging op heden goedkoper zal zijn dan wanneer het achteraf doorgaat.

3. Cosmolift = > Idem als Thyssen-Krupp.

Er zijn grote prijsverschillen tussen SB liften en de andere twee firma's. Dit heeft louter te maken met de kwaliteit van werken en dienstverlening.

Onderstaand een prijsoverzicht per firma.

Nagaande op de offertes van Thyssen en Cosmolift dient misschien ook de kwaliteit van de keuringsfirma te worden afgevraagd.

PAS OP: het niet in orde brengen van een attest van modernisatie kan bij controle boetes opleveren tot minstens 15.000,00 EUR.

	Cosmolift	Thyssen-Krupp	SB Liften
Noodzakelijke aanpassingen KB	8 924,72 €	10 495,00 €	4 655,00 €
Nieuwe sturing	11 443,47 €	14 440,00 €	
Onderhoud	1 060,00 €	1 074,00 €	503,50 €

Une nouvelle analyse de risque avait déjà été annoncée lors de l'AGE de septembre afin d'avoir un rapport complet sur la modernisation. Ceci est nécessaire pour que l'ascenseur fonctionne. Trois entreprises différentes ont été invitées à préparer un cahier des charges afin de répondre aux commentaires formulés dans le rapport:

1. SB Lifts => est la société qui effectue actuellement la maintenance et prévoit le prix le plus bas, mais ne recevra pas d'inspection positive, car cette offre n'est pas complète. Il semble que la société n'ait pas non plus achevé la modernisation et présenté un rapport de modernisation positif, qui est nécessaire pour se conformer.

2. Thyssen - Krupp => société a un cahier des charges très complet et propose de remplacer le contrôle car il présente des traces d'âge différentes et peut entraîner des problèmes très bientôt. Quelques éléments peuvent également être ajustés avec la modernisation, ce qui signifie que les remplacements seront désormais moins chers que lorsqu'ils seront rénovés.

3. Cosmolift => Identique à Thyssen-Krupp.

Les différences de prix entre les ascenseurs SB et les deux autres entreprises sont importantes. Ceci est purement lié à la qualité du travail et des services.

Ci-dessous un aperçu des prix par entreprise.

En ce qui concerne les offres de Thyssen et de Cosmolift, peut-être que la qualité doit être inspecté.

ATTENTION: le fait de ne pas apporter de certificat de modernisation dans l'ordre peut entraîner une amende minimale de 15 000 EUR.

Twaalfde besluit

Beslissing met betrekking tot het uitvoeren van de resterende werken voor de modernisatie van de lift

De noodzakelijke werken zoals vermeldt op de risicoanalyse dienen uitgevoerd te worden teneinde de werking van de lift te garanderen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Les travaux nécessaires indiqué dans l'analyse de risque doit être effectué afin de garantir le fonctionnement de l'ascenseur.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Dertiende besluit

Beslissing voor het vernieuwen van de sturing van de lift

De sturing van de lift is redelijk van leeftijd en vertoont sporen van slijt. Waarschijnlijk zal deze vrij vlog ook vervangen dienen te worden. Met de vervanging van de sturing zullen enkele zaken van de modernisatie dubbel gedaan moeten worden. Daarmee dat firma's Thyssen en Cosmolift nu voorstellen om de sturing te vervangen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

La direction de l'ascenseur est d'un âge raisonnable et montre des signes d'usure. Cela devra probablement aussi être remplacé assez rapidement. Avec le remplacement du contrôle, certains aspects de la modernisation devront être effectués deux fois. Cela signifie que les sociétés Thyssen et Cosmolift proposent désormais de remplacer le système de contrôle.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Veertiende besluit

Keuze van aannemer voor het uitvoeren van de modernisatie van de lift, alsook de firma voor het onderhoud van de lift

De firma Cosmolift mag de werken uitvoeren en het onderhoudscontract overnemen. De firma Technische Bureau Verbrugghe mag vanaf heden het onderhoud van de lift uitvoeren.

De syndicus vraagt ook een prijs op voor het vernieuwen van de liftdeuren en stuurt deze door naar de eigenaars die dan 15 dagen krijgen alvorens te reageren. De syndicus controleert dan op deze manier de stemquota.

De werken dienen uitgevoerd te worden tijdens de gevelwerken.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Cosmolift peut effectuer les travaux et reprendre le contrat de maintenance. Le bureau technique de la société Verbrugghe peut désormais effectuer la contrôle de l'ascenseur.

Le syndic demande également un prix pour le renouvellement des portes des ascenseurs et le transmet

aux propriétaires qui reçoivent ensuite 15 jours avant de répondre. Le syndic vérifie ensuite le quota de vote de cette manière.

Les travaux doivent être effectués lors des travaux de façade.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Vijftiende besluit

Beslissing met betrekking tot een nieuw reglement van interne orde na de wetswijziging van 01/01/2019

Alle eigenaars kregen voorafgaand de vergadering het reglement toegestuurd. De vernieuwde wetgeving, ingaande op 01/01/2019, moet elke VME de verplichting op om een reglement van interne orde vast te leggen. De wetgever versoepelde op deze manier door enkele zaken die normaal in de basisakte werden opgenomen, en dus bij wijziging voor de notaris dienden te verlijden.

Met de wetswijziging in 2019 moet het reglement van interne orde minimaal volgende punten bevatten:

- De regels over de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering;
- De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract en de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering;
- De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;
- De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars van de documenten en gegevens die betrekking hebben op de mede-eigendom;
- Oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid.

1. Er moet worden opgenomen dat de eigenaars zelf dienen in te staan voor het onderhoud op de etages zelf. Enkel de lift en het gelijkvloers wordt onderhouden door Arpoetsie.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Het reglement wordt goedgekeurd en wordt nogmaals meegestuurd met de notulen van deze vergadering.

Tous les propriétaires ont reçu les règles avant la réunion. La législation révisée, à compter du 01/01/2019, impose à chaque VME de définir des règles d'ordre intérieur. Le législateur a ainsi assoupli un certain nombre de questions qui figuraient normalement dans l'acte fondamental et devaient donc disparaître avant le changement de notaire.

Avec la modification de la loi en 2019, les règles de l'ordre intérieur doivent contenir au moins les points suivants:

- les règles relatives à la convocation, aux méthodes de travail et à l'autorité de l'assemblée générale;
- le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les règles supplémentaires pour son renouvellement, les règles supplémentaires pour la résiliation éventuelle de son contrat et les obligations découlant de la fin de son mandat;
- le délai annuel de quinze jours pour l'assemblée générale ordinaire;
- les devoirs et pouvoirs du vérificateur des comptes;
- la possibilité pour les copropriétaires de consulter les documents et données relatifs à la copropriété;
- Création de sous-associations dotées de la personnalité juridique.

1. Il faut préciser que les propriétaires eux-mêmes sont responsables de l'entretien des sols eux-mêmes. Seuls l'ascenseur et le rez-de-chaussée sont entretenus par Arpoetsie.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Le règlement est approuvé et sera envoyé à nouveau avec le procès-verbal de cette réunion.

Zestiende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Budget	Montréal
Omschrijving kost	Bedrag
Verdeling van verwarming Caloribel	480,00 €
Syndicus Ultimmo	2 688,00 €
Keuring lift	200,00 €
Onderhoud lift	1 070,00 €
Elektriciteit lift	500,00 €
Elektriciteit algemene delen	600,00 €
Brandverzekering	1 650,00 €
Rechtbijstand	70,00 €
Kosten vergadering	120,00 €
Bankkosten	50,00 €
Water	2 500,00 €
Gas	4 500,00 €
Totaal	14 428,00 €
3 % onverwachte kosten	432,84 €
10 % periode tussen einde boekjaar en AV	1 442,80 €
Totaal gewone werkingsmiddelen	16 303,64 €
Plaatsen brandmelders	256,00 €
Plaatsen nieuwe deuropomp	215,00 €
Resterend overschot rekening	-1 912,92 €
Modernisatiewerken lift	21 590,28 €
Totaal buitengewone kosten	20 148,36 €

Er wordt een provisie van 8.000,00 EUR opgevraagd net na de vergadering voor de gewone werkingsmiddelen samen met de afrekening en met een provisie van 20.148,36 EUR voor de buitengewone kosten.

Eind augustus wordt het resterende bedrag van 8.303,64 EUR opgevraagd.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Une provision de 8 000,00 EUR est demandée juste après la réunion pour les actifs d'exploitation ordinaires ainsi que pour la décompte et avec une provision de 20 148,36 EUR pour les coûts exceptionnels.

Le montant restant de 8 303,64 EUR sera appelé à la fin du mois d'août.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Zeventiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 1.613,41 EUR.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de gewone werkmiddelen zoals in punt 16 werd bepaald.

Dit komt neer op 815,18 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Er wordt voorgesteld om dit jaar geen bedrag op te vragen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal aldus geen extra provisie opgevraagd worden.

De syndicus stelt een financieel plan op en stelt dit voor op de Algemene Vergadering van volgend jaar.

Le solde du fonds de réserve s'élève actuellement à 1 613,41 EUR.

La nouvelle législation sur la copropriété entrée en vigueur le 01/01/2019 prévoit l'obligation de déposer dans le fonds de réserve au moins 5% des ressources de fonctionnement normales, comme stipulé au point 16.

Cela représente 815,18 EUR par an.

La réunion peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas demander ce montant.

Il est proposé de ne pas demander de montant cette année.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Aucune commission supplémentaire ne sera donc demandée.

Le syndic prépare un plan financier et le propose à l'assemblée générale de l'année prochaine.

Achttiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering

De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op 20 maart 2020 om 17h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

La prochaine assemblée générale aura lieu le 20 mars 2020 à 17h00.

Votes contre: aucun

Abstentions: Aucune

Negentiende besluit

Allerlei

- Appartement 02.01 is regelmatig verhuurd en er is geen verbruik op de waterteller. Dit dient nagekeken te worden.
- *L'appartement 02.01 est loué régulièrement et le compteur d'eau ne consomme pas. Cela doit être vérifié.*

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 18h25 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.

Dispositions finales

L'ordre du jour étant épuisé, on a fermé la réunion à 18h25.

Par la suite tous les propriétaires présents, éventuellement représentés comme communiqué dans les notules, ont soussignés les notules.

