

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

### PV en verslag van de Algemene Vergadering van DONDERDAG 25 MAART om 18h30

Brussel, 21 april 2014

#### **DATUM EN PLAATS van de vergadering.**

De mede-eigenaars zijn samengekomen op de gewone algemene vergadering heden 25 maart 2014 in de zaal Bon Pasteur KORENBEEKstraat, 231 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. De aanwezigheden werden vanaf 17h00 opgenomen.

#### **A. Geldigheid van de vergadering.**

##### **OPROEPINGEN.**

De oproepingen werden veertien dagen op voorhand overgemaakt op de wijze zoals uitdrukkelijk door de mede-eigenaar werd gekozen of per aangetekend schrijven verstuurd.

##### **BIJLAGEN BIJ DE OPROEPINGEN.**

Alle documenten waren op eenvoudige vraag beschikbaar of op de site van de mede-eigendom [www.residenceorchidee.be](http://www.residenceorchidee.be)

#### **VOLMACHTEN, AANWEZIGHEDEN & QUORUM.**

Alle mandaten werden geldig verklaard

De lijst van de aanwezigheden werden geldig ondertekend door de eigenaars en de volmachthebbers.

De dames Leroy en Kovac, de heren De Bodt en Weijerman staan de Syndicus bij om het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars te controleren evenals de respectievelijke quotiteiten en ze stellen vast dat het vereiste quorum bereikt is.

Bij gebrek aan bezwaren, wordt de vergadering voor geldig verklaard en bevoegd te beslissen over de punten ingeschreven op de agenda. De zitting wordt officieel om 19H20 voor open verklaard.

Dubbel quorum: bereikt met **176** aanwezige (95) of vertegenwoordigde (81) eigenaars op **336** en **5830** (3102 - 2728) stemmen op 10.000.

De Syndicus dankt de aanwezige eigenaars en is blij dat de beslissingen kunnen genomen worden tijdens de eerste zitting.

#### **B. Samenstelling van het bureau volgens de wet**

De Syndicus herinnert de van kracht zijnde wetgeving die aan elke mede-eigenaar toelaat de AV voor te zitten. Aangezien geen enkele kandidaat zich aanbiedt stelt Mevrouw Kovac voor de AV voor te zitten zonder enig bezwaar van de algemene vergadering.

Er wordt eraan herinnerd dat de telling op het einde van de zitting plaats zal vinden onder toepassing van de wet. Het PV van de resultaten zal opgesteld en getekend worden op het einde van de zitting door elke nog aanwezige mede-eigenaar en ten minste door de voorzit(s)ter en de stemmenopnemers.

##### **Bureau**

Voorzitster: Dhr. WEIJERMAN Olivier

Secretaris: Dhr. MILIS Didier

Bijzitters: Mevr. LEROY, De Heren DE BODT en VANDENBERGHE

De syndicus dringt erop aan op twee stemmenopnemers te hebben

Stemmenopnemers: · Dhr. DESMET

Dhr. BONATO

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

### Resultaten

#### BOEKJAAR 2013

1. Beheersverslag voor het boekjaar 2013 voorgesteld door de Syndicus
2. Lezing van het verslag van de controleur van de jaarrekeningen voorgesteld door Dhr. Vandenberghe
3. Goedkeuring van de rekeningen afgesloten op 31.12.2013 (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5363</b>	166	30	<b>AANVAARD met 97 %</b>

*Stemmen NEE: Bruyer, Dupont, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Szabo..*
4. Te geven decharge (KWIJTING)
  - 4.1. aan de leden van de Beheerraad (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5561</b>	166	52	<b>AANVAARD met 97,10 %</b>

*Stemmen NEE: Bruyer, Dupont, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Joseph, Szabo.*
  - 4.2. aan de controleur van de jaarrekeningen (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5504</b>	191	52	<b>AANVAARD met 96,65 %</b>

*Stemmen NEE: Bruyer, Dupont, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Joseph, Szabo.*
  - 4.3. aan de Syndicus (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5445</b>	248	153	<b>AANVAARD met 95,64 %</b>

*Stemmen NEE: Bruyer, Dupont, Immo Mica, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Van Ormelingen – Deome, Vanden Eynde.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Joseph, Szabo.*

#### BOEKJAAR 2014 – STATUTAIRE VERKIEZINGEN

5. Verkiezing/herverkiezing op naam van de leden van de raad van beheer (absolute meerderheid)
    - 5.1. Voorzit(s)ter Mevr. **LEROY Anne**

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5313</b>	246	66	<b>VERKOZEN met 95,57 %</b>

*Stemmen NEE: Bruyer, De Keyser, Dupont, Joseph, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Vanden Eynde.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Jacobs, Luise.*
    - 5.2. Leden van de Raad van Beheer (3)

De heer **DE BODT Claude**

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>4698</b>	949	97	<b>VERKOZEN met 83,19 %</b>

*Stemmen NEE: Arens, Brancewicz, Broze, Bruyer, De Coster, De Ruyver Y, Deome, Deprez, Dupont, Heroes, Joseph, Kunicki, Lochi, Mazza T, Mazza U, Nizette, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Vanden Eynde, Vandenberghe.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Gernhalter, Luise, Vander Perre.*
- Dhr. WEIJERMAN Olivier**
- |             |     |                       |                             |
|-------------|-----|-----------------------|-----------------------------|
| JA          | NEE | ONTHOUDINGEN/ONGELDIG |                             |
| <b>5313</b> | 334 | 97                    | <b>VERKOZEN met 94,09 %</b> |
- Stemmen NEE: Bruyer, Dupont, Immo Mica, Joseph, Lochi, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Van Ormelingen-Deome, Vanden Eynde.*  
*Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG: Gernhalter, Luise, Vander Perre.*

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

Dhr. **VANDENBERGHE René**

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
5275	384	120	<b>VERKOZEN met 93,21 %</b>

*Stemmen NEE* : Bruyer, Dupont, Heroes, Immo Mica, Lochi, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Tomelka, Van Meenen, Vanden Eynde.

*Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG*: Gernhalter, Joseph, Luise, Szabo.

5.3. Controleur van de rekeningen (1) Dhr. **VANDENBERGHE René**

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
5398	290	32	<b>VERKOZEN met 94,9 %</b>

*Stemmen NEE*: Al Zhirawi.

*Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG*: Desmet A, Kinapenne, Szabo, Ulliel.

6. A. Verlenging van het mandaat van Syndicus voor één jaar aan de huidige voorwaarden (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
5362	197	62	<b>AANVAARD met 96,46%</b>

*Stemmen NEE*: Bruyer, Dupont, Heroes, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.

*Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG*: Luise

B. Verkiezing van een nieuwe syndicus: CAP SUD (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDING / ONGELDIG	
296	5308	85	<b>GEWEIGERD met 5,28%</b>

*Stemmen NEE*: Albu, Alen, Arens, Balog, Bastiaens, Bastien, Bastin, Baudouin, Behets-De Smet, Bemelmans, Bertoldo, Blumental, Bonato, Boone, Brabant-Piron, Brancewicz, brize, Bruyns, Bumbello, Busiau-Cecaloni, Capozzi, Cartelli, Cassiman, Coëne, Coigne, Coumans, Creusen, Crevel, Cromphout, d'Adesky, De Coster, De Grave, De Lombaert, De Mulder, De Ruyver Y, De Smedt, De Vos, De Wachter, Degroote, Deknopper, Deleplanque, Delière, Delmarcelle, Demanet, Deome, Deprez, Derom, Desmet-Algrain, Dewit, Dierickx-Freart, Donnet, Dragnet, Duchamp-Feront, Duchateau-Duchamps, Duchesne, Dumortier, El Moussaoui, Felis, Fell, Feuggelen, Geerts, Ghyselink-Baur, Goethals, Goldberger E, Goldberger R, Goldberger A, Gres, Hackx, Haemers, Horvath, Hubert, Huon-Delsanne, Husson, Istas, Jacobs, Kinapenne, Kloots-Evrard, Kovac, Kunicki, Laimo, Lambert Br, Lambert-De Bouver, Lecocq, ledent, Lellouche, Leman, Lenders, Leroy, Lievyns, Loos F, Luise, Malichman, Maniquet-Božec, Martin J, Mazza T, Mazza U, Michiels, Milis, Nguyen Huu Tai, Niset-Canon, Nizette, Nys, Packeu, Palta M, Paroche, Patoux, Pélerin, Gernez, Pruvost-Requiere, Ramalingum, Rapoport-Schoonbroodt, Remi, Reuter, Ridole, Rivart-Belly, Rossillong-De Meur, Roukine, Rouneau, Schet-Bousson, Schoofs-Op de Beeck, Segers, Serkinli, Sneessens, Soler, Stautemas, Stiers, T'Sertsevens, Thiry-Calozet, Thiry-Lanckmans, Tomelka, Truyens, Van de Weyer-Parmentier, Van den Bremt, Van Hecke L, Van Hecke y Perez W, Van Huffel, Van Nieuwenborgh, Van Ormelingen-Deome, Van Paepegem-Ramallo Falcato, Van Twembeke, Van Wel, Vancanneyt, Vandenbergh, Vander Perre, Vanhaelen, Vanhaute, Vanwijngaerden, Vega Alvarez, Wauquiez, Weijerman, Wery, Weyts-Nys, Zack.

*Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG*: De Keizer, Guelder, Heroes.

7. Mandaat te geven aan de leden van de Raad van beheer om de overeenkomst te tekenen met de Syndicus (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
5501	128	61	<b>AANVAARD met 97,73 %</b>

*Stemmen NEE*: Bruyer, Deome, Niset-Canon, Serkinli, Tomelka

*Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG*: Deleplanque, Mazza T, Vander Perre.

### BUDGET 2014 en LASTEN

8. Goedkeuring van de verlaging van het gewoon budget tot 644.300 € (in plaats van 694.300 - hetzij 50.000 € minder) (absolute meerderheid).

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
5540	184	30	<b>AANVAARD met 96,79%</b>

*Stemmen NEE* : Broze, Dupont, Lochi, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde. *Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG* : Deleplanque

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

9. Goedkeuring van oproep tot storting van fondsen "terrassen" van 3€/quotiteit/maand (in plaats van 1,50 €) (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
<b>4773</b>	978	45	<b>AANVAARD met 82,99 %</b>

Stemmen NEE : Albu, Alen, Bastien, Bauduin, Biner, Brancewicz, Broze, Bruyer, Cassiman, De Keizer, Desmet-Algrain, Draguet, Dupont, El Moussaoui, Immo Mica, Joseph, Kloots-Evrard, Kunicki, Lenders, Lievyns, Lochi, Luise, Nys, Renvillard, Rouneau, Serkinli, Szabo, Tomelka, Van Hecke L, Van Meenen, Vanden Eynde, Wery, Weyts-Nys.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG : Deleplanque, Guelder.

### WERKEN

10. Goedkeuring voor de vervanging van de verlichting van de garages en overlopen door LED verlichting (investering 12.000€ - jaarlijkse voorziene besparing 13.000 €) (3/4 meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
5315	<b>368</b>	30	<b>GEWEIGERD met 93,52 %</b>

Stemmen NEE : Alen, Bauduin, Cassiman, Immo Mica, Lenders, Lochi, Nys, Rouneau, Serkinli, Tomelka, Van Hecke L, Weyts-Nys.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG :

11. Mandaat te geven aan de raad van beheer van de mede-eigendom om de maatschappij aan te duiden belast met de vervanging van de verlichting op basis van het bestek DICALL +/- 5% (absolute meerderheid)

Ja	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
<b>5195</b>	492	30	<b>AANVAARD met 91,35 %</b>

Stemmen NEE : Alen, Bauduin, Cassiman, Heroes, Immo Mica, Lenders, Lochi, Mazza T, Mazza U, Nys, Rouneau, Serkinli, Tomelka, Van Hecke L, Weyts-Nys.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG : Deleplanque.

12. Goedkeuring de plaatsing van bewakingscamera's in de ingang hall en aan de ingang van de garages voor een budget van 15.000 € (3/4 meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
<b>3305</b>	2021	453	<b>GEWEIGERD met 62,05 %</b>

Stemmen NEE : Albu, Alen, Arens, Balog, Bastin, Bauduin, Boone, Brancewicz, Broze, Bruyer, Cassiman, Coumans, Crevel, De Coster, De Keizer, De Lombaert, De Ruyver Y, De Vleminck R, De Wachter, Deome, Deprez, Desmet-Algrain, Dumortier, Dupont, El Moussaoui, Gernhalter, Goossens, Haemers, Heroes, Husson, Immo Mica, Kloots-Evrard, Kovac, Kunicki, Lambert Br, Lambert-De Bouver, Lecocq, Lenders, Lievyns, Mazza T, Mazza U, Nizette, Nys, Ramalingum, Renvillard, Rivart-Belly, Rouneau, Serkinli, T Sertsevens, Tomelka, Van Hecke L, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Vandenberghe, Vander Perre, Vanhaute, Vega Alvarez, Wery, Weyts-Nys.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG : Bastien, Bruyns, Cartelli-Kekenbosch, De Mulder, De Vos, Deleplanque, Jacobs, Lellouche, Rapoport-Schoonbroodt, Roggen, Van de Weyer-Parmentier, Van Hecke A, Van Hecke W, Zack.

13. Mandaat te geven aan de raad van beheer van de mede-eigendom om de maatschappij aan te duiden belast met de plaatsing van de camera's (absolute meerderheid)

Ja	NEE	ONTHOUDINGEN / ONGELDIG	
<b>3940</b>	1445	394	<b>AANVAARD met 73,17 %</b>

Stemmen NEE : Albu, Alen, Balog, Bastin, Bauduin, Boone, Broze, Bruyer, Cassiman, Coumans, Crevel, De Keizer, De Lombaert, De Vleminck R, De Wachter, Deome, Desmet-Algrain, Dumortier, Dupont, El Moussaoui, Gernhalter, Goossens, Haemers, Heroes, Husson, Immo Mica, Kloots-Evrard, Kovac, Lambert Br, Lambert-De Bouver, Lecocq, Lenders, Lievyns, Mazza T, Mazza U, Nys, Ramalingum, Renvillard, Rivart-Belly, Rouneau, Serkinli, T'Sertsevens, Tomelka, Van Hecke L, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Vega Alvarez, Wery, Weyts-Nys.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG : Bastien, Bruyns, De Mulder, De Vos, Deleplanque, Guelder, Jacobs, Lellouche, Rapoport-Schoonbroodt, Roggen, Vander Perre, Zack.

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

### ADMINISTRATIE

14. Mandaat te geven aan de Syndicus zodat elke transactie die voortvloeit uit het indienen van een dossier bij de advocaat, een betekening voor de rechtbank of iedere ander middel met het oog op het recupereren van schulden van een mede-eigenaar uitmondt op het opstellen van een proces-verbaal van verzoening voor de kantonale magistraat (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5926</b>	451	72	<b>AANVAARD MET 91,10 %</b>

Stemmen NEE : Bruyer, Dupont, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Lochi, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, Tomelka, Van Meenen, Vanden Eynde.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG : Guelder, Ledent, Vander Perre.

15. Goedkeuring van een nalatigheidsintrest op de schulden van de mede-eigenaars van 1% per maand en van 15% nalatigheidsvergoeding (Absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5203</b>	521	55	<b>AANVAARD MET 90,90 %</b>

Stemmen NEE : Broze, Bruyer, Creusen, Dupont, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Lochi, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, T'Sertsevens, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG: Maniquet-Božec, Vander Perre.

16. Goedkeuring van een inrichtingstaks van 75€ ten laste van de bewoner gefactureerd aan de eigenaar (Absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5233</b>	499	47	<b>AANVAARD MET 91,29 %</b>

Stemmen NEE : Albu, Broze, Bruyer, Dupont, El Moussaoui, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, T Sertsevens, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Wery.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG: Guelder, Vander Perre.

17. Goedkeuring van een herinneringstaks voor laattijdige betaling gelijk aan 75 € (50 € voor de mede-eigendom en 25 € voor de Syndicus verhoogd met de kosten van de briefwisseling (absolute meerderheid)

JA	NEE	ONTHOUDINGEN/ONGELDIG	
<b>5192</b>	513	44	<b>AANVAARD MET 91,01 %</b>

Stemmen NEE : Albu, Broze, Bruyer, Dupont, El Moussaoui, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, T Sertsevens, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Wery.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG: Guelder, Vander Perre.

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

### Verslag vergadering:

#### 1. Beheersverslag van het boekjaar 2013 voorgesteld door de syndicus

- Werken
  - Plaatsing van een waterdichtheid ter hoogte van de ingang 89-85 achteraan om de infiltraties in de garages en kelders te bestrijden.
  - Herstelling van waterdichtheid in de doorloopgangen 93 en 95.
  - Openleggen van de tuinen om de oorsprong van de infiltraties in de garages 44 en 45 te achterhalen
  - Deelname aan het opstellen van het lastenboek van de terrassen.
  - Trek van de schoorstenen: aanleg van geforceerde luchtaanvoer
  - Grondige schoonmaak van de vetafscheiders
  - Schilderen sas van de liften.
  - Opfrissing van de vensterdecors van de lokalen op de gelijkvloerse verdieping.
  - Stedenbouwkundige vergunning voor de garages, onderzoek milieu-impact.
  - Beheer waterschade, brand, poging tot inbraak
  - Plaatsing garagepoorten
  - Deelname aan de verschillende vergaderingen verbonden met het indienen van de bestekken van de terrassen.
  - Contactnames met de verschillende financiële organismen.
  - Behandeling van de graffiti's van de garagemuren
  - Markering van de garages met automatische poort
- Administratie
  - Personeelbeheer, vakantie, afwezigheden
  - Organisatie van 12 vergaderingen raad van mede-eigendom + extra
  - Ter beschikking stellen van de boekhoudkundige documenten
  - Ondertekening door de BR van ALLE facturen
  - Opvolging dossiers geschillen en schadegevallen
  - Opvolging wanbetalingen en herinneringschrijven
  - Beheer geschillen ADVOCAAT: recupereren van de lasten
  - Beheer dossiers SZABO en VAN MEENEN-DUPONT voor het gerecht
  - Boekhouding
  - Beheer burengeschillen
  - Varia briefwisseling
- Varia
  - Strijd voor de eerbiediging van het HR en reglement mede-eigendom
  - Strijd voor de eerbied van het personeel en hun werk
  - Strijd tegen het vandalisme, diefstal, kraken...
  - Strijd tegen het wild verhuizen
  - Strijd tegen het wild parkeren in de garages
  - Strijd tegen het ongeoorloofd storten
  - Strijd tegen het sluikestorten
  - ...
- LEVERANCIERS
  - Elektriciteit
  - ELECTRABEL → LAMPİRIS
  - 50.190 € / jaar      38.358 €/jaar      -23,57%
  - 4.182 € /maand      3.197 €/maand
  
  - Gas
  - ELECTRABEL → LAPMİRIS
  - 6.765 € /jaar      8.945 € / jaar      + 32% Winter 2012-2013 lang en koud.
  
  - Water en zouten:
  - HYDROBRU + ZOUTEN CASSIMAN
  - 10.413 €      **12.082 €**

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

### Tel. en GSM

BELGACOM en PROXIMUS

2.220 €	2.280	-10,58 %
---------	-------	----------

overgang naar Base voor alles → sterke vermindering in 2014

### Liften

KONE

75.697 €/jaar	78.437 €	+ 3,62 %
---------------	----------	----------

Evolutie 2014

64.870 €/jaar		-17,30%
---------------	--	---------

*De Syndicus geeft toelichting met betrekking tot het beheer van het jaar 2013 over de werken, de administratie en het beheer van verschillende dossiers.*

Tussenkoms van Dhr. Szabo: "Staat de problematiek van de terrassen niet op de agenda?"

De Syndicus: "Ja, natuurlijk, indien u de agenda gelezen hebt staat het punt erop vermeld!"

Tussenkoms van Dhr. Mazza "Zijn de kelderdeuren gedekt door de verzekering van de mede-eigendom in geval van inbraak?"

Syndicus: "JA zoals voor de garagepoorten en deze van de appartementen".

Tussenkoms van Dhr. Deleplanque: "Zou men de werken van de liftvloer kunnen synchroniseren?"

De liftvloeren werden vervangen door een gebruikelijk minder dure basisbedekking tijdens de toekomstige werken want de bedekkingen van samengestelde tegels (+/- 9.000 €) Pirelli bedekking (+/- 5.000 €), gestreept aluminum (+/- 5.000 €) te voorzien na de werken van de terrassen.

### 2. Verslag van de controleur der jaarrekeningen Dhr. VANDENBERGHE

*De Syndicus leidt het onderwerp in met de verklaring van het ontslag van Mevrouw Lecocq, verkozen in 2013, maar ziek en dus op korte termijn vervangen door Dhr. Vandenberghe met het algemeen akkoord van de leden van de Beheerraad van de mede-eigendom.*

*Dhr. Vandenberghe geeft staat van de boekhouding die hij heeft kunnen controleren en geeft zijn verslag na lezing aan de Syndicus om dit bij het proces-verbaal te voegen.*

*De Syndicus "De wijzigingen aan de software werden gevraagd en zullen zo snel mogelijk van toepassing zijn".*

### 3. Goedkeuring van de rekeningen

De rekeningen worden goedgekeurd

### 4. Te geven kwijting

#### 4.1. Aan de leden van de Beheerraad

Kwijting gegeven

#### 4.2. Aan de controleur van de jaarrekeningen

Kwijting gegeven

#### 4.3. Aan de Syndicus

Kwijting gegeven

### 5. Verkiezing

#### 5.1. Voorzitster: Mevr. LEROY

Verkozen

#### 5.2. Leden van de Raad van Beheer

Dhr. DEBODT Claude: verkozen

Dhr. WEIJERMAN Olivier: verkozen

Dhr. VANDENBERGHE René: verkozen

#### 5.3. Controleur van de rekeningen: Dhr. VANDENBERGHE René

Verkozen

Mevrouw Leroy dankt de heer Kovac voor het geleverde werk in 2013.

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

6. A. Verlenging van het mandaat van Syndicus voor één jaar aan de huidige voorwaarden  
Het mandaat wordt verlengd.

B. Verkiezing van een nieuwe Syndicus

De kandidaat voorgesteld door Mevr. Van Meenen wordt voorgesteld tijdens de zitting. Het betreft CAP SUD Mevrouw Van Meenen zet uiteen dat we al 6 jaar voor een enig kandidaat stemmen et dat het misschien goed zou zijn een professionele kandidaat te hebben.

De kandidaat stelt de maatschappij CAP SUD voor, hun project en hun verbintenissen.

Tussenkoms van een mede-eigenaar "Zal u permanenties hebben?"

Tussenkoms van Mevr. Bastin "Wat is de plaats van het Syndicus beheer in de schoot van Cap Sud die voornamelijk aan verkoop en verhuring doet?" "U spreekt van Mail maar talrijke eigenaars gebruiken geen computer! Welk alternatief biedt u om deze personen te bereiken?"

Tussenkoms van Mevr. Bastin: "Wanneer een probleem optreedt, roepen wij onze Syndicus die zeer snel tussenbeide komt aangezien hij ter plaatse is! Hoe zal u reageren?"

Cap Sud: "U hebt het geluk uw Syndicus in uw gebouw te hebben, wat zeldzaam is vandaag!" "De portefeuille voor Brussel wordt dit ogenblik samengesteld in de schoot van Cap Sud et eens deze is samengesteld kunnen we personeel aanwerven dat nodig is om aan de verwachtingen van de klanten te beantwoorden, in afwachting hou ik me er zelf mee bezig".

Tussenkoms van Dhr. Segers: "Wat denkt u is verkieslijk? Een Syndicus te hebben in het gebouw of een externe Syndicus?" Cap Sud: "Er is geen voorkeur, het doel is een Syndicus te hebben die zijn werk behoorlijk uitvoert".

Tussenkoms van een mede-eigenaar: "Mijnheer we weten wat we hebben en wij in de grote meerderheid tevreden over onze Syndicus! Wij hebben iemand die permanent beschikbaar is".

Cap Sud stelt het vervolg van zijn programma voor en zijn tarief dat 6 vergaderingen van de raad van beheer van de mede-eigendom per jaar omvat.

Tussenkoms van Mevr. Fréart: " U zegt dat 6 vergaderingen volstaat terwijl u het gebouw niet kent en nog minder de problemen van het gebouw".

Tussenkoms van Dhr. De Bodt: "Niemand is perfect, noch ik, noch Dhr. Milis, noch uzelf. Wanner men een nieuwe Syndicus voorstelt zoals Mevr. Van Meenen het doet, zou ik willen dat ze uitlegt waarom ze niet meer van Dhr. Milis wil?"

Mevr. Van Meenen legt dit niet uit.

Tussenkoms van Dhr. Dumortier: "Ik ben hier sinds altijd in het gebouw et ik heb vele Syndicussen zien komen en gaan, ik kan u verzekeren dat een Syndicus mede-eigenaar altijd beter is dan een extern Syndicus.

Tussenkoms van Dhr. Milis: "Ik wens te verduidelijken dat het gebruikte softwareprogramma professioneel is door de professionelen gebruikt wordt. Het laat toe de rekening online te zetten, toegang vanop afstand, toegang via een identificatiecode..."

Tussenkoms van de heer Lombaert: "Ik zou niet willen in uw plaats zijn, want u moet zich hier voorstellen terwijl de meerderheid geen vragende partij is, we hebben wat we willen en de plaats is niet vacant.

Tussenkoms van een mede-eigenaar: "Aangezien u een grote ervaring hebt met terrassen, met wie hebt u gewerkt?"

Cap Sud zet uiteen dat de maatschappij belast met de werken in Gent is maar Vimar en Rebeton werden eveneens aangezocht. Een architectenbureau uit Antwerpen heeft het lastenboek opgesteld en de werf gevolgd. Maar het heeft de werken niet tot het einde kunnen volgen want het bedrijf belast met het beheer van het gebouw werd ontslagen.

Tussenkoms van Dhr. d'Adesky: " Zulle we het dossier terug van in het begin moeten aanpakken in geval van verandering van Syndicus?"

Cap Sud: Neen dat is niet nodig.

De kandidaat heeft 30 minuten gehad om zijn project te verdedigen.

De kandidatuur wordt geweigerd.

7. Mandaat te geven aan de leden van de Raad van Beheer van de mede-eigendom voor het tekenen van de overeenkomst van de Syndicus  
Het mandaat wordt gegeven.



# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

8. Goedkeuring van de vermindering van het gewoon budget tot 644.300 € (dit wil zeggen 694.300 € - hetzij 50.000 € minder).

*De Syndicus herinnert eraan dat het budget vast is sinds 5 jaar. Hij zou 789.578 € moeten zijn indien de jaarlijkse verhoging was doorgevoerd sinds 2008 en dat in 2013 verhoogd werd.*

*De levensduurte stijgt, de kosten stijgen, de ABEX index kent een gemiddelde groei van 3% per jaar, het budget werd niet opgebruikt, dus stelt hij een vermindering met 50.000 € voor.*

*De vermindering wordt goedgekeurd.*

### **Inlichtingen betreffende de vorderingen van het dossier "TERRASSEN"**

*De Syndicus schildert de historiek van het project terrassen met behulp van een projectie van een synthese.*

*Laten we terugkeren tot 2013, het lastenboek werd afgewerkt in juli 2013 en overgemaakt aan de kandidaten aangeduid door de raad van beheer van de mede-eigendom op basis van de raadgevingen van het architectenbureau en de Syndicus.*

- *Redactie van het lastenboek door NLC (M. Cottenier)*
- *Juli 2013: verzending van het lastenboek naar 5 ondernemers gekozen met behulp van Sika, het bureau NLC en in coördinatie met de Raad van Beheer van de mede-eigendom: SETIP, VIMAR, REBETON, RONVAUX, AV-FACADES*
- *September 2013: Indiening bestekken onder gesloten omslag.*
- *September 2013: Openen der omslagen.*
- *Oktober 2013: analyse van de bestekken, ontmoeting met de ondernemers, aanvraag tot herziening van de bestekken.*
- *Bezoek van gelijksoortige werven, ontvangst van de nieuwe bestekken onder gesloten omslag, analyse van de nieuwe bestekken*
- *Redactie van het PV van de Raad van Beheer van de mede-eigendom*
- *Contactname met de financiële instellingen:*
  - *ING: Maximum 1.000.000 €*
  - *BELFIUS: maximum 3.000.000 €*
  - *Axa Bank: Nee*
  - *BEOBank: Nee*
  - *BNP PARIBAS FORTIS: maximum 1.500.000 €*
  - *CREDITUM: ter studie*
  - *CBC: nee*
  - *...*
- *November 2013: Indienen volledig dossier Belfius*
- *Februari 2014: Indien volledig dossier bij Belfius-ING*
- *Februari 2014: Indien volledig dossier bij CREDITUM*

*BERAAMD BUDGET ALLES INBEGREPEN: 7.000.000 € (Ondernemer, architect, coördinator veiligheid, BTW...) dit wil zeggen 700 € per quotiteit en dus 19.000 € p er gemiddeld appartement.*

*De banken vragen dat de mede-eigendom cash zou vinden en na te gaan of de mede-eigenaars vatbaar zijn om Cash te betalen.*

*Dit punt zal het voorwerp uitmaken van een later vergadering.*

*Tussenkoms van Dhr. Deleplanque: "Denkt u dat 3€ voldoende zullen zijn?"*

*Syndicus: "Nee, maar de mede-eigenaars staan niet te springen om de fondsen voor de werken of voor de reserve te verhogen"*

*De syndicus stelt de budgettaire presentatie van 2009 nog eens voor om uit te leggen waarom we aan een toekomstige oproep van 5 € komen tegen 2 € voorzien in 2009: 1,98 afgerond tot 2 €/qu/maand verhoging in verhouding tot de gestorte sommen in 2009 (25.000 € /jaar voor reservefonds en 75.000 € terugbetaling van de liften), de vervanging van de borstwering en het op norm brengen van de tussenschotten, de verhoging van de ABEX index sinds 2008.*

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

*Tussenkost van de heer d'Adesky: Zou het niet verkieslijk zijn het budget te behouden en het saldo van 50.000 € in het fonds voor de terrassen te zetten?*

*De Syndicus: Het saldo van een budget kan niet zomaar in het reservefonds gestort worden zonder goedkeuring van de algemene vergadering.*

*Tussenkost van Dhr. Vandenberghe: De twee fondsen zijn verschillend, men vermindert met 50.000 om te verhogen met 180.000.*

*De Syndicus staat ter beschikking van elke mede-eigenaar die bijkomende inlichtingen wil.*

9. Goedkeuring van een oproep tot storting voor het fonds "terrassen" tegen 3 €/quotiteit/maand (in plaats van 1,50 €)

App. A : 35 q. → 105 €/maand

App. B, K, O : 26 q. → 78 €/maand

App. C, D, L, M : 28 q. → 84 €/maand

App. E : 27 q. → 81 €/maand

App. F : 15 q. → 45 €/maand

App. G : 16 q. → 48 €/maand

App. H : 32 q. → 96 €/maand

App. P : 34 q. → 102 €/maand

App. S, T : 14 q. → 42 €/maand

Garages, kamertjes en gelijkvloerse in verhouding tot de quotiteiten

[De oproep tot storting voor het fonds "terrassen" wordt goedgekeurd.](#)

10. Goedkeuring voor de vervanging van de verlichting van de garages en overlopen door LED verlichting (investering 12.000€ - jaarlijkse voorziene besparing 13.000 €)

*De Syndicus zet de noodzaak uiteen van het vervangen van de lichten van de garages en de overlopen door te kunnen genieten van een tussenkomst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (25% van de factuur) et dat volgens de uitgevoerde berekeningen de investering op een jaar is afgeschreven door de vermindering van de facturen van de energieleveranciers.*

*Tussenkost van Dhr. Mazza: "De electricien van 2008 weigerde de versterking van het elektrische circuit, we moeten dus opletten".*

*De Syndicus: "We hebben het hier niet over de versterking maar over de vermindering van de energetische vraag".*

[De vervanging van de lichten wordt goedgekeurd](#)

11. Mandaat te geven aan de raad van beheer van de mede-eigendom om de maatschappij aan te duiden belast met de vervanging van de verlichting op basis van het bestek DICALL +/- 5%

[Het mandaat wordt gegeven](#)

12. Goedkeuring voor het plaatsen van bewakingscamera's in de inkomsthal en garage-ingangen voor een budget van 15.000 €

*De Syndicus kan dit project niet verdedigen aangezien de mede-eigendom geen feiten van vandalisme, noch inbraak kent.*

*Tussenkost van Dhr. Mazza "Is er een fundamentele reden om dit punt terug op de agenda te zetten? Is het een luxe, een comfort een noodzaak?"*

*M. Weijerman: "Dit punt werd opnieuw op de agenda gezet want we hebben enkele problemen gekend in de garages.*

*Tussenkost van Dhr. d'Adesky: "Het plaatsen van camera's is een ontradend element".*

*Interventie van Mevr. Haemers: "Wie zal de beelden bekijken?"*

[De plaatsing van de camera's wordt geweigerd](#)

13. Mandaat te geven aan de raad van beheer van de mede-eigendom om de maatschappij aan te duiden belast met de plaatsing van de camera's (absolute meerderheid)

[Het mandaat wordt gegeven maar heeft geen enkele zin aangezien het ontwerp verworpen werd.](#)

# Eigenaar-beheerder

## ORCHIDEE Residentie

---

14. Mandaat te geven aan de Syndicus zodat elke transactie die voortvloeit uit het indienen van een dossier bij de advocaat, een betekening voor de rechtbank of iedere ander middel met het oog op het recupereren van schulden van een mede-eigenaar uitmondt op het opstellen van een proces-verbaal van verzoening voor de kantonale magistraat  
*De Syndicus zet uiteen dat deze procedure tot doel heeft de nalatigheidsintresten en vergoedingen te doen betalen door de wanbetalers die de gewoonte hebben te betalen juist voordat ze voor de vrederechter komen en aldus enkel de hoofdsom dienen te betalen. Zo zijn de kosten van advocaat, gerechtsdeurwaarder ten laste van de mede-eigendom en de mede-eigenaar betaald enkel ten belope van zijn eigen quotiteit.*  
*Indien het mandaat wordt aanvaard, zal de betaling het voorwerp uitmaken van een minnelijke schikking voor de magistraat die de vergoedingen intresten te laste van de in gebreke gebleven mede-eigenaar zal valideren.*  
[Het mandaat wordt gegeven.](#)
15. Goedkeuring van een nalatigheidsintrest op de schulden van de mede-eigenaars van 1% per maand en van 15% nalatigheidsvergoeding  
[De intrestvoet wordt aanvaard.](#)
16. Goedkeuring van een inrichtingstaks van 75€ ten laste van de bewoner gefactureerd aan de eigenaar.  
[De taks wordt aanvaard.](#)
17. Goedkeuring van een herinneringstaks voor laattijdige betaling gelijk aan 75 € (50 € voor de mede-eigendom en 25 € voor de Syndicus verhoogd met de kosten van de briefwisseling.  
*Deze taks is als jaren van toepassing evenals de taks van 100 € voor het indienen van een dossier bij de advocaat.*  
[De taks wordt aanvaard.](#)
18. Varia en mededelingen aan de rechthebbenden, niet onderworpen aan de stemming.  
Nihil

De zitting wordt geheven om 22h15 en de voorzitter dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en deelname.

De Syndicus verzoekt de leden van de raad en de stemmenopnemers te vergaderen voor het optellen van de resultaten en het opstellen van het PV van de resultaten.

Het PV van de resultaten wordt opgesteld om 01:15 en getekend door Mevr. Leroy, Dhr. Desmet, Dhr. Bonato en Dhr. Vandenberghen en Weijerman.

*Didier MILIS*  
*Syndicus*