

Syndic

Alain SterckxMechelsesteenweg 83/0.4
1970 Wezembeek-Oppem
Tel: 02 731 22 12
BIV: 502.614

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/5

Datum: 29-02-2024 om 18:00**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
Degraeve Nathalie	AGL-III/AGR-III/A2R-III/G9/G10/G14	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Frank Cools	794
Leys Marc	A1L-III/G13	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		265
Leys-Matthijs	A2L-III/G12	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		265
Verbeemen Els	A1R-III/G11	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Frank Cools	276

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 4 Van totaal 4
Aandelen aanwezig 1600 Van totaal 1600 Aandelen % 100%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0** Lijst van de aanwezigen en volmachten.**1** Samenstelling van het bureau(cc.Art.3.87,§ 5) - Benoeming van de Voorzitter van de vergadering.

1.1	Kandida(a)t(en) : Dhr. Frank Cools	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.600	0	0
Telling	1600 van 1600	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Dhr. Frank Cools wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering.

2 Samenstelling van het bureau(cc.Art.3.87,§ 5) - Benoeming van de stemopnemers.

2.1	Kandida(a)t(en) : Mevr. Leys	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.600	0	0
Telling	1600 van 1600	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Mevr. Leys wordt aangesteld als stemopnemer.

Datum: 29-02-2024 om 18:00

3 PV van de AV van 27/02/2020

Geen enkel beroep tot vernietiging of wijziging werd op tijd geïntroduceerd. Het PV kan worden beschouwd als unaniem goedgekeurd.

4 Evaluatieverslag van de syndicus van de huidige lopende contracten - Art. 3.89,§5,12°.

De syndicus overhandigt een lijst van de huidige lopende contracten.

5 Goed te keuren werken/aanpassingen

5.1	Aanpassing Reglement van Inwendige Orde volgens wettelijke bepalingen.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.600	0	0

Telling 1600 van 1600 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus heeft bij de uitnodiging van de Algemene Vergadering het officiële gedeelte van het Reglement van Inwendige Orde(R.I.O.), namelijk DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN. De syndicus vraagt om deze R.I.O. aan te vullen door DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW. De syndicus overhandigt een voorbeeld die eventueel dient aangevuld te worden door de mede-eigenaars. De eventuele voorstellen moeten gestemd worden op de volgende Algemene Vergadering. De syndicus vraagt dus aan de mede-eigenaars om een aantal voorstellen op te maken tegen volgende AV.

5.2	Plaatsen van toezichtput op afvoerbuï toiletten - offerte van JB WORX.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.600	0	0

Telling 1600 van 1600 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

6 Rapport van de Commissaris der rekeningen.

Het nazicht der rekeningen werd in het kantoor van de syndicus uitgevoerd op 28-02-2024 door Dhr. Cools Frank.

Geraadpleegde documenten :

De lijst van de uitgaven met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, gecodeerd op de website.

De laatste uittreksel van de rekening-courant.

De verdeling van de uitgaven.

Informatie :

Professionele KBC bankrekening met inbegrip van een zichtrekening gekoppeld aan een spaarrekening.

Op 31/12/2023 bedraagt de lopende rekening BE15 7310 4883 5330 : 2.041,30 €

Op 31/12/2023 bedraagt de spaarrekening BE94 7410 1401 2314 : 0,00 €

Beoordeling:

Het overzicht van de rekeningen is gericht op de volgende elementen(op basis van steekproeven):

- Overzicht van banktransactie.
- Overzicht van facturen.
- Beoordeling van de individuele facturen.
- Beoordeling van procedures van interne controle.

Wij verwijzen naar het volgende punt van de opmerkingen.

Bevindingen en / of opmerkingen : alle opmerkingen zijn besproken en verduidelijkt door de syndicus tijdens het nazicht op 28-02-2024.

Tot slot :

De Commissaris der Rekeningen nodigt de vergadering uit om de rekeningen voor de periode van 01 januari 2020 tot 31 december 2023 goed te keuren.

Datum: 29-02-2024 om 18:00

De syndicus vraagt aan de eigenaars waarvan het saldo van de eindafrekening negatief (te betalen) is, deze zo spoedig mogelijk te betalen.

7	Goedkeuring van de rekeningen op 31/12/2023. - Goedkeuring van de balans op 31/12/2023.	Akkoord 1.600	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

8	Vrijstelling te geven - aan de Raad van Mede-eigendom.	Akkoord 1.600	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

9	Vrijstelling te geven - aan de Commissaris der rekeningen.	Akkoord 1.600	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

10	Vrijstelling te geven aan de syndicus voor het geheel van zijn beheer.	Akkoord 1.600	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

11	Geraamde budgetten 2024. - Art. 3.86,§ 3 - WERKKAPITAAL.	Akkoord 1.600	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De mede-eigenaars hebben de raming ontvangen voor 2024. Er wordt een bedrag begroot van 14.258,17 €, afgerond naar 14.500 €/jaar voor de werkingskost. Onder werkkapitaal wordt verstaan de middelen die nodig zijn voor het dagelijks beheer en de exploitatie van het gebouw, zonder rekening te houden met uitzonderlijke kosten en/of verbeteringswerken. Dit betekent dat de jaarlijkse voorziening verandert. In de begroting wordt eveneens een investeringskost berekend voor 1.111,47 € voor investeringskost. Deze wordt uitvoerig besproken en vastgelegd op 1.120 € Deze kost wordt apart opgevraagd via een aparte provisie kost.

12	Geraamde budgetten 2024 - Art. 3.86,§ 3 - RESERVEFONDS.	Akkoord 1.600	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De nieuwe appartementswet legt vanaf 1 januari 2019 de verplichting op om een reservefonds in te richten in appartementsgebouwen waarin de voorlopige oplevering van de gemene delen vijf jaar of meer geleden gebeurde. De algemene vergadering kan met een 4/5-meerderheid wel beslissen om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen. In recentere gebouwen is de vorming van een reservefonds niet verplicht, maar de algemene vergadering kan daar met een gewone meerderheid beslissen om toch een reservefonds aan te leggen.

Bedrag. De algemene vergadering kan jaarlijks beslissen hoeveel er in het reservefonds gestort moet worden. Zij kan daarbij rekening houden met de omvang van de reeds opgebouwde reserve en met de werken die zich wellicht in de loop van de volgende jaren zullen opdringen. De wet geeft enkel een minimum aan, geen maximum. Meer bepaald mag de jaarlijkse bijdrage niet lager liggen dan 5% van het

Datum: 29-02-2024 om 18:00

totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar. De algemene vergadering kan echter ook op dit punt met een 4/5-meerderheid van de stemmen beslissen om van de wettelijke minimumvereiste af te wijken. Er wordt beslist om een reservefonds van 2.500 € aan te leggen voor het jaar 2024.

13 Raad van Mede-eigendom - Art. 3.90 - Kandidaturen

13.1	Kandidaat 1 : Dhr. Frank Cools	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.600	0	0

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

13.2 Kandidaat 2

14 Commissaris der rekeningen - Art. 3.91 - Kandidaturen

14.1	Kandidaat 1 : Dhr. Frank Cools	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.600	0	0

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

15 Syndicus - verlenging van zijn mandaat.

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1.600	0	0

Telling	1600 van 1600	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

16 Vragen - Verzekeringen - Procesvoering - Geschillen.

16.1 Verzekeringsgeval opnieuw watersinijpeling in de badkamer van Mevr. Cools-Verbeemen. Stand van zaken.

De schade manifesteert zich niet in de badkamer zoals vermeld in de aankondiging maar wel in de berging. De waterinfiltratie is sporadisch aanwezig(om de drie maand) en is zeer minimaal. De syndicus heeft op donderdag 7/03/2024 afspraak met Dhr. Frank Cools om de schade in de berging te komen waarnemen. Tevens vraagt de syndicus aan de eigenaar van het bovenliggende appartementde aanwezig te zijn vooraleer om het probleem ter plaatse te komen onderzoeken.

17 Volgende vergadering.

2e helft van de maand februari 2025. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Besluit alle agendapunten moeten gekend zijn vóór 25 januari 2025.

Datum: 29-02-2024 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Lex M.
Mabthys Lydie


F. Coels

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening