

Datum: 27.03.2025

Uur: 19u30

Plaats: Ontmoetingscentrum Bree, lokaal DE KEUKEN

Aanwezig: 173099 / 202136^{ste} = aantal aandelen aanwezig
16 / 19 = aantal eigenaars

Notulen

1. Verwelkoming en stemopneming

, optredend voor de Syndicus BV, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. Er zijn voldoende aanwezigen, dus er kan rechtsgeldig vergaderd worden. De Syndicus opent de vergadering.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris Algemene Vergadering (stemming 50 % +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: is aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering. Deze geeft het woord aan de Syndicus.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. Goedkeuren en overlopen boekjaar (stemming 50 % +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De syndicus heeft de boekhouding van afgelopen boekjaar overlopen en toegelicht. De Algemene Vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar goedgekeurd.

De mede-eigenaars met een te betalen saldo worden verzocht dit te betalen binnen 10 dagen na het versturen van de definitieve afrekening. De eigenaars met een terug te vorderen saldo krijgen dit teruggestort binnen 30 dagen na het versturen van de definitieve afrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, en op voorwaarde dat de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

4. Bepalen budget volgend boekjaar

- **Bespreking begroting werkingskapitaal (stemming 50% +1)**

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: Dat de werkingsbijdrage voor volgend boekjaar behouden blijft.

De Syndicus verzoekt de eigenaars om hun bijdrage correct te storten zodat de werking van de residentie niet in het gedrang komt.

- **Bepalen voorstel spaarreserve**

o **Voor gebouwen > 5 jaar na voorlopige oplevering: (stemming 4/5)**

De Syndicus adviseert een reservekapitaal op te bouwen aan de hand van een jaarlijkse opvraging. Bij het beslissen over de aanleg van een reservekapitaal is het belangrijk om stil te staan bij het feit dat er vroeg of laat renovatiewerken of noodzakelijke herstellingen nodig zullen zijn. Denk hierbij aan structurele werken aan de gevel, dakrenovaties, liftherstellingen of modernisering van technische installaties. Dit soort investeringen brengen aanzienlijke kosten met zich mee en zonder een vooraf opgebouwd fonds zullen deze lasten in één keer bij de mede-eigenaars terechtkomen. Het aanleggen van een reservekapitaal zorgt ervoor dat deze kosten gespreid kunnen worden over meerdere jaren.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: Dat er **100/app** opgevraagd wordt aan spaarkapitaal.

In bijlage treft u het overschrijvingsformulier om uw bijdrage te voldoen.

5. Bespreking en beslissing evaluatierapport voor geregeld verrichte leveringen en bevestiging leveranciers (stemming 50% +1)

De Syndicus heeft de leveranciers overlopen bij het bespreken van het overlopen van het boekjaar, cf. agendapunt 3.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist om de huidige leveranciers te behouden.

6. Décharge en stemming mandaten

- Décharge en stemming mandaten afgelopen boekjaar / werkingsjaar en komend boekjaar / werkingsjaar

o Commissaris van de rekeningen (stemming 50% +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Algemene Vergadering heeft décharge aan de rekencommissaris gegeven voor afgelopen boekjaar.

Verklaring rekencommissaris:

De rekencommissaris verklaart dat deze opdracht werd uitgevoerd in het kader van artikel 3.91 B.W. Bijgevolg bestond dit uit een nazicht van de boekhoudbescheiden en rekeningen over het boekjaar **2024** en toetsing ervan aan de budgetten, opgesteld door de Syndicus met betrekking tot het dagelijks beheer en de voorzienbare uitzonderlijke kosten. Tot besluit verklaar ik dat de boekhoudbescheiden een getrouw beeld geven en in overeenstemming zijn met de wetgeving op de mede-eigendom.

o Commissaris van de rekeningen (stemming 50% +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: Het mandaat van de commissaris van de rekeningen wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige mede-eigenaars van de Algemene Vergadering **wel** verlengd, mevrouw Verkozen tot commissaris van de rekeningen.

o Raad van mede-eigendom (stemming 50% +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Algemene Vergadering heeft décharge aan de raad van mede-eigendom gegeven voor afgelopen werkingsjaar.

o Raad van mede-eigendom (stemming 50% +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige mede-eigenaars van de Algemene Vergadering **wel** verlengd. Volgende leden zijn verkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom:

- (unaniem goedgekeurd)
- (unaniem goedgekeurd)
- (unaniem goedgekeurd)

○ **Syndicus (stemming 50% +1)**

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Algemene Vergadering heeft décharge aan de Syndicus gegeven voor het financiële beheer tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratieve en technisch beheer.

○ **Syndicus (stemming 50% +1)**

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: Het mandaat van de Syndicus BV wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige mede-eigenaars **wel** verlengd

7. Bespreking en beslissing uitvoering keuring elektriciteit gemeenschappelijke delen (stemming 50% +1)

De Syndicus is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw en moet erover waken dat de elektrische installaties tijdig worden gekeurd. De elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een appartementsgebouw worden beschouwd als niet-huishoudelijke elektrische installaties. De keuring van deze installaties is verplicht om de 5 jaar.

Dit is een éénmalige gebeurtenis van technische aard die valt onder de aanvullende taken van de Syndicus, zoals vermeld in de syndicusovereenkomst. De Syndicus zal hiervoor een factuur in regie mogen opmaken.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Dit mag uitgevoerd worden door G&H Elektriciteitswerken

Beslissing: De Algemene Vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de technische- en elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen.

8. Bespreking en beslissing asbestattest gemeenschappelijke delen (stemming 50% +1)

Verkoopt u een eigendom in een gebouw met bouwjaar 2000 of ouder? Dan moet u vanaf 23 november 2022 bij de verkoop over een asbestattest beschikken van de privatieve delen. De inhoud van het asbestattest moet aanwezig zijn bij het ondertekenen van het compromis.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen **gaat de verplichting pas in op 1 januari 2027**. Deze regeling vervangt de huidige verplichting om vanaf 1 mei 2025 bij overdracht te moeten beschikken over een asbestattest voor de gemene delen.

Hiervoor dient een gecertificeerd asbestdeskundige aangesteld te worden die ter plaatse een inventarisatie zal uitvoeren. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest af. Het attest zal beschrijven:

- Welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten.
- Wat de staat is van het asbest.
- En geeft advies hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

De wetgever heeft met de aanpassing van de deadline een duidelijk kapstok willen geven om NU werk te maken van een asbestattest voor de gemene delen. Dit om te vermijden dat bij de nadering van de deadline de druk op de asbestdeskundige dusdanig groot is, dat asbestattesten niet tijdig ter beschikking zullen zijn met alle gevolgen van dien.

Dit is een eenmalige gebeurtenis van technische aard die valt onder de aanvullende taken van de Syndicus, zoals vermeld in de syndicusovereenkomst. De Syndicus zal hiervoor een factuur in regie opmaken.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Algemene Vergadering mandateert de Syndicus om op basis van het gevoerde marktonderzoek een gecertificeerde asbestdeskundige aan te stellen. De asbestdeskundige zal ter plaatse de asbestinventaris uitvoeren en het unieke asbestattest door de OVAM laten opstellen.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist het asbestattest te laten opmaken door A-Conform.

9. Kennisgeving samenwerking leveranciers inzake BW Art. 3.89. § 5. 13°

De afgevaardigde van de Syndicus informeert de Algemene Vergadering over een connectie tussen A-CONFORM en de Syndicus, namelijk ook mede-werker bij De Syndicus In het kader van transparantie wordt de Algemene Vergadering om goedkeuring gevraagd om deze leverancier in te schakelen voor de Vereniging van Mede-eigenaars (VME).

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

Beslissing: De Algemene Vergadering geeft goedkeuring voor de aanstelling van **A-CONFORM** ondanks de vermelde connectie.

10. Bespreking en stemming offertes Hydrofuge (stemming 2/3 meerderheid)

Samen met de uitnodiging heeft 2 Offertes voor het uitvoeren van Hydrofuge overgemaakt.

1 van de firma Aquaconsult t.b.v **€4.066,16 incl. BTW**

1 van de firma Nove Reiniging t.b.v. **€1.588,20 incl. BTW**

De offerte van Nove Reiniging wordt goedgekeurd.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **128431/ 173099^{ste}**

Tegen: **44668 / 173099^{ste} (11.172 t, 11.159 t, 11.159 11.178**

11. Bespreking en stemming offerte DEPA (stemming 2/3 meerderheid)

Samen met de uitnodiging heeft een offerte van DEPA overgemaakt voor het vernieuwen van de verlichting buiten aan de garages, achterzijde van de garage aan kippenren en Inrit van de garage t.b.v. **€1.508,37 incl. BTW**

Op de AV krijgen we ook een offerte van G&H Elektriciteitswerken t.b.v. 1.362,10 EUR

Deze offerte wordt goedgekeurd

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: **Unaniem**

12. Bespreking en stemming plaatsen buiten unit airco tegen achtergevel () (stemming 2/3 meerderheid)

Niet meer van toepassing

13. Mededeling airco () volledig afgesloten

heeft per mail aan laten weten dat er een specialist is langsgekomen om naar de airco te kijken en ze hebben besloten om de airco volledig af te sluiten.

Moest deze airco in de toekomst terug gebruikt worden, zullen ze het probleem aan de afvoer oplossen.

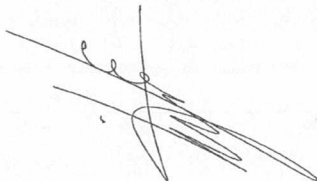
De syndicus heeft de notulen van de vergadering overlopen.

De algemene vergadering heeft zich akkoord verklaard met de notulen.

De syndicus biedt de eigenaars ook de mogelijkheid om deze notulen te ondertekenen.

De ondertekende notulen kunnen door de mede-eigenaars ingekeken worden op kantoor.

Einde notulen



Handtekening syndic