

Datum: 06/01/2025

Uur: 17.00u

Plaats: kantoor van de Syndicus BV, Sint-Truidersteenweg 206 bus 1, 3500 Hasselt

Aanwezig: 569 / 1000 = aandelen
9 / 16 = aantal eigenaars

Notulen

1. Verwelkoming en stemopneming

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

2. Aanstelling van De Syndicus Bv als nieuwe syndicus (stemming 50 % +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:
Voor: Unaniem

Beslissing: De Syndicus Bv is aangesteld als nieuwe syndicus. De voorzitter van de vergadering krijgt volmacht om de overeenkomst te ondertekenen.

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

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:
Voor: Unaniem

Beslissing: Ballings Annika 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.

4. Openen nieuw rekeningnummer (informatief)

Er zal een nieuw rekeningnummer geopend worden. Van zodra dit geopend is, zal iedereen een communicatie ontvangen waarop de maandelijkse bijdrage gestort kan worden.

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.

Er mag een offerte komen tegen volgende AV voor het onderhoud van de lift.

Vincotte is de huidige keuringsfirma voor de lift.

6. Bespreking en beslissing verzekeringsvoorstel (stemming 50% +1)

De Algemene Vergadering bespreekt het voorstel.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: Unaniem

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist om de polis aan te passen:

- BA van RC en RVM mogen erbij, de BA Syndicus valt weg
- Toevoeging van indirecte verliezen.

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

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 #naam van de leverancier# en de Syndicus, namelijk #beschrijving van de connectie, bv. familiale, zakelijke of andere relatie#. 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. Aanpassing jaarlijkse vergaderperiode

De syndicus stelt voor de jaarlijkse vergaderperiode vast te leggen op de eerste 15 dagen van mei.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: Unaniem

Beslissing: De Algemene Vergadering is akkoord met het voorstel.

11. Update schade na brand (informatief)

De Syndicus informeert over de stand van zaken na de brand van de batterij van een fiets. Het dossier is bijna rond. De uitbetaling kon nog niet gebeuren door het ontbreken van een rekeningnummer.

12. Bespreking en beslissing offerte JL Systems (stemming 2/3^{de})

De vergadering bespreekt de offerte.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: Unaniem

Beslissing: De Algemene Vergadering is akkoord de offerte.

13. Overlopen eigenaarsgegevens

Dhr. Bertels gaat de syndicus het volledige basisakte bezorgen aan de syndicus. Er wordt gevraagd aan iedere eigenaar om zijn/haar aankoopakte te bekijken en de eerste pagina's (met vermelding van de kavelnummers) te bezorgen aan de syndicus.

14. Varia

- Contactgegevens van de syndicus: chris@desyndicus.be Tel 011 26 40 70
Bij dringende zaken wordt gevraagd altijd een mail te sturen met "DRINGEND" in de titel.
- Het RIO moet herbekeken worden op de volgende AV.
- De voordeur staat altijd open. Dit is niet conform de veiligheid! Deze moet ten alle tijden gesloten zijn.
Aan verhuurders wordt gevraagd de huurders te informeren.

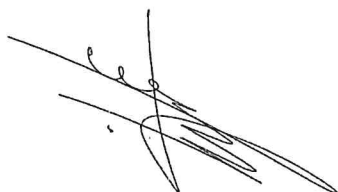
De syndicus heeft de notulen van de vergadering overlopen.

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

Handtekening commissaris van de rekeningen



Handtekening Voorzitter



Handtekening Secretaris