

Gebouw: Kerkhofstraat 11(0690.860.427)

Tijdstip: 28/03/2023 17:00:00

Aanwezig: 616/1000 (61,60%) quotiteiten, 3/5 (60,00%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming & vaststelling van het quorum**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan in dit verslag opgenomen. De vergadering wordt geopend om 17u00.

- **2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering (meerderheid: 1/2+1)**

De Algemene Vergadering benoemt _____ tot voorzitter van de vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Benoeming van de secretaris van de vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De Algemene Vergadering benoemt de syndicus vertegenwoordigd door _____ als secretaris van de vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **4: Benoeming van de syndicus (meerderheid: 1/2+1)**

De Algemene Vergadering bevestigt de benoeming van Easy Syndic ingevolge het besluit van de Algemene Vergadering op 28/03/2023.

Zijn opdracht begint op 01/04/2023. Het contract is geldig voor 1 jaar en zal op de statutaire algemene vergadering in.... opnieuw gestemd worden.

Wij herinneren u eraan dat EASY SYNDIC georganiseerd is per afdeling. Er is dus niet één beheerder aan uw gebouw toegewezen.

Voor al uw vragen kan u contact opnemen via of +32 9 396 70 46.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Kwijting aan de syndicus (meerderheid: 1/2 +1)**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor boekjaar 01/01/2022 - 31/12/2022.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Kwijting aan de rekencommissaris (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekencommissaris voor boekjaar 01/01/2022- 31/12/2022.

Er zijn twee wanbetalers . Er is overgegaan tot dagvaarding van deze twee personen. De syndicus zal de eigenaars verder op de hoogte houden van de situatie.

Binnen 3 maanden zal deze situatie opnieuw bekeken worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Goedkeuring van de rekeningen 2022 (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering keurt de rekeningen goed voor boekjaar 01/01/2022- 31/12/2022.

De individuele afrekeningen dienen betaald te worden binnen de 15 dagen na de vergadering. De afrekeningen werden reeds verstuurd voor de vergadering. Eigenaars die een tegoed hebben op de individuele afrekening zullen deze binnen de 30 dagen ontvangen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Evaluatie en wijziging van de leverancierscontracten (meerderheid: 1/2+1)**

- Elektriciteit: ENGIE

- Verzekering: Insures

De vergadering stemt in met het mandaat van de verzekeringsmakelaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Dakisolatie (meerderheid: 1/2+1)**

De syndicus deelt mee dat er in Vlaanderen een wet is die meldt dat de isolatie van de daken van particuliere woningen en huurwoningen, die vóór 1 januari 2006 zijn gebouwd, vanaf 1 januari 2020 verplicht is. In dit verband zijn aan het begin van het jaar strengere isolatienormen van kracht geworden. Daken moeten nu geïsoleerd zijn en een R-waarde hebben (een waarde die de isolatie van een woning meet) van ten minste 0,75 m²K/W.

Als uw dak nog niet geïsoleerd is, riskeert u strafpunten en een aanmaning. U hebt tot 1 januari 2020 de tijd om uw dak te isoleren. Als uw huis na deze datum niet is geïsoleerd, krijgt het extra strafpunten en kan het door de gemeente zelfs ongeschikt voor bewoning worden verklaard. In dat geval kunt u er zeker van zijn dat u niet uit uw huis wordt gegooid, maar u zult wel een belasting moeten betalen.

Dakisolatie is conform.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10: Opmaak EPC gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)**

De opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen is verplicht vanaf 01/01/2023 voor gebouwen van 5 tot en met 14 eenheden. Voor gebouwen met 2 tot en met 4

eenheden is er een verplichting vanaf 01/01/2024.

Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

In orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **11: Benoeming van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 2/3)**

De algemene vergadering besluit geen raad van mede-eigendom te benoemen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (616):
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **12: Benoeming van de rekencommissaris (meerderheid: 1/2+1)**

De Algemene Vergadering benoemt _____ als rekencommissaris.

De rekeningen zullen vóór de volgende AV aan de rekencommissaris worden toegezonden. Deze moeten binnen 10 dagen na toezending van de rekeningen worden gecontroleerd (eventuele opmerkingen), zodat de individuele afrekeningen vóór de Vergadering aan de eigenaars kunnen worden toegezonden.

Wij herinneren u eraan dat indien de rekeningen op de Algemene Vergadering niet worden goedgekeurd, de eigenaars die een kredietrekening hebben niet kunnen worden terugbetaald en wij de eigenaars die in gebreke zouden blijven met de betaling niet geldig kunnen vervolgen. Bovendien zullen administratiekosten in rekening worden gebracht voor elke wijziging die wordt gevraagd nadat de afrekeningen zijn verzonden en die niet door de commissaris is geverifieerd.

Wij willen u er tevens op wijzen dat het tijdens de Algemene Vergadering niet mogelijk zal zijn om boekhoudkundige vragen te stellen. Alleen de goedkeuring van de rekeningen zal op de agenda staan. Dit komt omdat de persoon die uw vergadering houdt, geen opgeleide boekhouder is. Indien u vragen heeft, nodigen wij u uit contact met ons op te nemen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Voorstel tot goedkeuring van volgende rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (meerderheid: 2/3)**

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 15 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 15 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Indien na het verstrijken van deze termijn vermeld op de afrekening of de opvraging tot voorschot nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een eerste aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen. Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00. Indien na het verstrijken van 15 dagen nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 25,00.

Indien na het verstrijken van 15 dagen nog geen betaling wordt bekomen, kan de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 25,00 of de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 35,00.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een derde gespecialiseerde partij aanstellen om over te gaan tot buitengerechtelijke invordering. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00, alsook met de kosten gemaakt door deze derde partij. Deze opsomming is niet limitatief.

Deze bovenstaande procedure wordt gezien als een buitengerechtelijke invordering, waardoor alle gemaakte kosten ter invordering privaat aangerekend zullen worden aan de achterstallige eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de gerechtelijke invordering via een derde gespecialiseerde partij worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

" een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;

" een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom en ten minste voor een bedrag van € 125 die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij de buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Vanaf de gerechtelijke invordering, zullen deze kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 7 van de algemene voorwaarden van de syndicusovereenkomst) worden gerekend. De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 15 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 15 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Indien na het verstrijken van deze termijn vermeld op de afrekening of de opvraging tot voorschot nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een eerste aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen. Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00.

Indien na het verstrijken van 15 dagen nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 25,00.

Indien na het verstrijken van 15 dagen nog geen betaling wordt bekomen, kan de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 25,00 of de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 35,00.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een derde gespecialiseerde partij aanstellen om over te gaan tot buitengerechtelijke invordering. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00, alsook met de kosten gemaakt door deze derde partij. Deze opsomming is niet limitatief.

Deze bovenstaande procedure wordt gezien als een buitengerechtelijke invordering, waardoor alle gemaakte kosten ter invordering privaat aangerekend zullen worden aan de achterstallige eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de gerechtelijke invordering via een derde gespecialiseerde partij worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

" een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;



" een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom en ten minste voor een bedrag van € 125 die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij de buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Vanaf de gerechtelijke invordering, zullen deze kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 7 van de algemene voorwaarden van de syndicusovereenkomst) worden gerekend.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **14: Goedkeuring van de begroting (meerderheid: 1/2+1)**

De Algemene Vergadering keurt de begroting goed van 3000,00 euro voor het boekjaar 2022-2023.

Er zal een provisie-opvraging uitgestuurd worden naar de mede-eigenaars, rekening houdend met de goedgekeurde begroting. Het bedrag wordt elk kwartaal opgevraagd.

Aan het einde van het boekjaar wordt gevraagd de provisie te blijven betalen tot de volgende goedgekeurde begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **15: Opvraging provisie**

De syndicus legt uit dat de provisie driemaandelijks zullen verstuurd worden.

De mede-eigenaars moeten in het begin van het kwartaal zorgen voor de betaling van hun driemaandelijks uitkering. Pas op voor betalingsherinneringen, deze zullen privékosten genereren.

De provisie zullen elk kwartaal opgevraagd worden. Er zal een verrekening gemaakt worden tussen de reeds gedane betalingen en het verschuldigde bedrag.

Het bedrag zal opgevraagd worden volgens de verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen.

Nadat het boekjaar voorbij is, is het belangrijk om voorzieningen te blijven betalen tot de volgende oproep voor voorzieningen.

Maandelijks betalingen zijn niet toegestaan.

LET OP: BETAAL HET BEDRAG VAN DE PROVISIES OP HET ACCOUNT VAN DE MEDE-EIGENDOM EN NIET OP HET ACCOUNT VAN EASY SYNDIC

We herinneren u eraan dat alle informatie om de betaling uit te voeren is verzonden, dezelfde informatie werd uitgelegd en gestemd tijdens de Algemene Vergadering en dezelfde informatie is beschikbaar op het online platform van EASY SYNDIC. Zoals voorzien in ons contract, Algemene voorwaarden – 2.2 Aanvullende erelonen. Elk verzoek om een duplicaat van ontvangen documenten, elk verzoek om informatie over het saldo van de ontvangen persoonlijke rekeningen, elke uitleg over de betaling van provisie ontvangen tijdens de AV of tijdens de Oproep tot provisie zal worden gefactureerd aan het tarief van 75 euro per uur pro rata temporis.

Elke mede-eigendom wordt één keer per maand verwerkt, zowel voor het coderen van betalingen voor uw voorzieningen als voor het coderen van betalingen aan de verschillende

leveranciers, inclusief de betaling van onkostennota's en vergoedingen. Dit houdt in dat de informatie in uw account voor uw onlinetoegang ook wordt bijgewerkt op de dag van deze codering. (De coderingsdag is niet vast of bepaald)

- **16: Aanleggen van een permanent werkingsfonds (meerderheid: 1/2+1)**

Op datum van 01/01/2023 was het werkkapitaal 0,00 euro.

De Algemene Vergadering beslist om het werkkapitaal niet op te vragen ten bedrage van 700,00 euro.

De eigenaar krijgt het vast werkkapitaal terug bij verkoop.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (616):
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **17: Aanleggen/aanzuiveren van het reservefonds (meerderheid: 1/2+1)**

Op datum van 01/01/2023 is er een bedrag van 0,00 euro in het reservefonds.

De syndicus deelt de algemene vergadering mee dat de mede-eigendom sinds 01/01/2019 verplicht is een reservefonds te vormen van minimum 5% van de begroting.

De Algemene Vergadering besluit het reservefonds niet op te starten voor een jaarlijks bedrag van 145,00 euro.

Het reservekapitaal zal opgevraagd worden volgens de verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (616):
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **18: Weigering tot oprichting of bijdrage aan het reservefonds (meerderheid: 4/5)**

De Algemene Vergadering keurt de aanleg van een reservekapitaal van € 145,00 niet goed voor het huidige boekjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **19: Vaststelling van de datum van de Statutaire Algemene Vergadering (meerderheid: 1/2+1)**

De datum van de Statutaire Algemene Vergadering is vastgesteld op 26/03/2024 om 17:00 via Teams.

De 15-daagse periode waaring de vergadering zal plaatsvinden bevindt zich in de laatste 15 dagen van maart.

De mede-eigenaars die bepaalde punten op de agenda willen zien, moeten hun verzoeken ten minste 1 maand voor de datum van de AV aan de Syndicus richten. Er wordt geen bericht verzonden vóór de officiële uitnodiging.

De mede-eigenaars zullen een kopie van dit PV aan hun huurders en/of bewoners overmaken zodat zij aan de syndicus punten kunnen doorgeven die aan de agenda van de volgende AV moeten worden toegevoegd en zodat zij kennis kunnen nemen van de in dit PV genomen beslissingen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (616)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **20: Diversen**
 - **21: Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG)**

Beste mede-eigenaars,

Wij willen van deze gelegenheid gebruik maken om u te bedanken voor uw vertrouwen in EASY SYNDIC.

Zoals u weet, is de nieuwe Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) op 25 mei 2018 in werking getreden. Dankzij deze nieuwe verordening zullen uw persoonsgegevens nog beter worden behandeld en beschermd. Bij EASY SYNDIC besteden wij zeer bijzondere aandacht aan de persoonsgegevens van mede-eigenaars. EASY SYNDIC stelt dan ook alles in het werk om de vertrouwelijkheid van de verzamelde persoonlijke gegevens te beschermen en om zowel de nationale wetgeving betreffende het verzamelen en verwerken van gegevens als de Europese regelgeving na te leven.

Daartoe verbinden wij ons ertoe uw persoonsgegevens te verwerken in overeenstemming met ons nieuw beleid inzake de verwerking van persoonsgegevens.

Dit beleid beschrijft de praktijken van EASY SYNDIC in het kader van het verzamelen van persoonlijke informatie van mede-eigenaars en bewoners voor het beheer en de administratie van uw mede-eigendom.

Dit beleid is altijd toegankelijk op de website van EASY SYNDIC.

Wij herinneren u eraan dat u te allen tijde kosteloos om toegang tot en/of een kopie van de persoonsgegevens die wij in onze databanken hebben opgeslagen, kunt verzoeken. Wij kunnen u om een legitimatiebewijs vragen voordat wij uw verzoek inwilligen. U hebt ook het recht om te vragen dat uw gegevens worden gecorrigeerd of uit onze bestanden worden verwijderd indien dit EASY SYNDIC niet verhindert om zijn diensten uit te voeren. U kunt in

ieder geval te allen tijde bezwaar maken tegen de verwerking van uw persoonsgegevens door EASY SYNDIC of verzoeken om beperking van deze verwerking.

In geval van een wijziging van syndicus zult u ons ook kunnen vragen uw gegevens in een leesbaar formaat rechtstreeks aan de nieuwe syndicus toe te zenden.

Indien u vragen hebt over de verwerking van uw persoonsgegevens of indien u één van de hierboven opgesomde rechten wenst uit te oefenen, kunt u op de volgende manieren contact met ons opnemen:

- Per e-mail: beheer@easysyndic.be

- Per post: Poortakkerstraat 91 – 9051 Sint-Denijs-Westrem

- Per telefoon: + 32 9 396 70 46

Tot uw dienst,

Uw EASY SYNDIC team

- **22: Informatie over de werking van de mede-eigendom en de syndicus**

Zoals u weet, bij EASY SYNDIC, heeft u een "à la carte" aanbod.

De mede-eigenaars kunnen besluiten om bepaalde taken zelf op zich te nemen. EASY SYNDIC zal echter de administratieve, financiële en boekhoudkundige opvolging op zich nemen, zelfs indien de eigenaars de dienst hebben beheerd zonder tussenkomst van de syndicus. Maar u heeft ook de mogelijkheid om de syndicus te mandateren voor bijkomende diensten. De prijs van deze diensten staat duidelijk vermeld in ons contract.

BELANGRIJK :

Alle aanvragen (mail, telefoon,...) zonder vermelding van de verantwoordelijkheid van de eigenaars, worden automatisch door onze diensten overgenomen en aan een bijkomende facturatie onderworpen.

- Verzekering en schadedossiers

WAT TE DOEN IN GEVAL VAN SCHADE

Of het nu gaat om een schadegeval die betrekking heeft op de gemeenschappelijke ruimten en/of de privé-gedeelten, u heeft steeds twee mogelijkheden:

- **Gemandateerd beheer door EASY SYNDIC**

U hoeft zich nergens zorgen over te maken, Easy Syndic beheert het hele schadegeval voor u, met de hulp van uw makelaar en uw verzekeringsmaatschappij.

Procedure in geval van een schade :

- U mandateert uw schadegeval bij Easy Syndic met het formulier "Mandatering schadegeval" dat u in de bijlage vindt of via uw online toegang;
- Easy Syndic zorgt voor alle procedures met uw makelaar of uw verzekeringsmaatschappij;
- Onderzoek en herstel - dringend - van de oorzaak van de schade;
- Fotoverslag van de waargenomen schade;
- Opstelling van de ramingen voor de herstelling;
- Vaststelling van de datum van de expertise voor de verzekering;
- Aanwezigheid van Easy Syndic bij het verzekeringsonderzoek;
- Het werk laten uitvoeren en toezicht houden op het terrein;
- Verificatie van de betaling door de verzekeraar;
- Verzending van facturen voor betaling van BTW en eventueel saldo.

In dit verband factureert Easy Syndic de mede-eigendom voor de vergoedingen die in de overeenkomst als aanvullend ereloon zijn voorzien.

- **Rechtstreeks beheer met uw makelaar of verzekeringsmaatschappij**

U beheert het schadegeval ZELF met de hulp van uw verzekeringsmakelaar of uw verzekeringsmaatschappij, zonder tussenkomst van Easy Syndic.

Procedure in geval van een schade:

B.1 U heeft gekozen voor de INSURES makelaar, aanbevolen door Easy Syndic.

- Vul het "schadeaangifte" document in dat u kunt aanvragen bij Easy Syndic of kunt downloaden van uw online toegang
- Stuur dit COMPLETE document per e-mail naar info@insures.be. !Een onvolledig dossier zal de compensatieprocedure vertragen!
- U ontvangt binnen 24 uur een ontvangstbevestiging waarin u wordt geïnformeerd over de opening van het dossier en de te volgen procedure.
- Stel de oorzaak van de schade vast en neem de nodige maatregelen om te voorkomen dat de schade verergert.
- Stel offertes op voor het herstel van de schade, samen met foto's van de schade. Stuur ze per e-mail naar Insures.
- Na analyse van het dossier en de verantwoordelijkheden, zal zo spoedig mogelijk een expertise worden georganiseerd.
- De verschuldigde vergoeding zal worden gestort op de rekening van de mede-eigendom en niet op de rekening van een van de mede-eigenaars.
- Eigenaars die de door de ramp veroorzaakte schade vergoed willen worden en door de verzekeringsmaatschappij ten laste willen worden genomen, moeten de documenten "vergoeding bij schade" invullen.
-

*Gelieve bewijsstukken bij te voegen zoals bepaald in het document.

**De standaarddocumenten zijn beschikbaar via uw online-toegang (Tabblad procedures) of bij de syndicus

***In geval van niet-naleving van deze bepalingen worden de toegezonden documenten zonder gevolg gearhiveerd.

Wij herinneren u eraan dat wij elke mede-eigendom eenmaal per maand verwerken, zowel voor de codering van de betalingen van uw voorzieningen, als voor de codering van de betalingen aan de verschillende leveranciers, met inbegrip van de betalingen van onkostennota en terugbetalingen.

B.2 U heeft gekozen voor een andere makelaar of een directe verzekeringsmaatschappij

U meldt het schadegeval rechtstreeks bij de door het gebouw aangewezen makelaar of rechtstreeks bij de verzekeringsmaatschappij. De specifieke procedure zal u door uw adviseur worden uitgelegd.

Belangrijke opmerkingen voor een snelle en efficiënte online afhandeling van uw schade

1. Wij dringen erop aan dat u slechts één contactpersoon binnen uw VME aanwijst om de schadeclaim te behandelen (zelfs indien meerdere mede-eigenaars bij de schadeclaim betrokken zijn).

2. Er is geen tussenkomst van Easy Syndic.

3. Easy Syndic vergoedingen zullen niet in rekening worden gebracht bij de mede-eigendom.

4. Indien u niet de nodige informatie verstrekt aan de makelaar of de verzekeringsmaatschappij voor de goede afhandeling van het dossier, kan Easy Syndic gemandateerd worden om het beheer van het schadegeval over te nemen in het belang van uw mede-eigendom. De beheerskosten zullen dan ten laste van de mede-eigendom worden gebracht.

5. Zonder toezending van het deskundigenrapport en de verklaring van het bedrijf aan EASY SYNDIC, zal de schadevergoeding niet aan de eiser worden terugbetaald.

Nota : Easy Syndic verbindt zich ertoe de VME in kennis te stellen van elke wijziging van het verzekeringscontract ten gevolge van een wijziging van de algemene voorwaarden of een tariefverhoging die de beëindiging van het bestaande brandverzekeringscontract mogelijk maakt, indien het mandaat bij Insures is ondergebracht.

In het geval dat de VME een andere makelaar heeft gekozen, zal de VME EASY SYNDIC niet verantwoordelijk houden voor het niet informeren van de VME over eventuele wijzigingen in de voorwaarden of tarieven die door de verzekeringsmaatschappij worden gehanteerd.

-
- **Ontbreken van voorzieningen**

Om de kosten van de syndicus te drukken en uw mede-eigendom te kunnen beheren, automatiseren wij de betalingen zo snel mogelijk (ex: Electrabel, Proximus, Vivaqua, syndicus,...)

Indien een gebrek aan fondsen op de rekening van de mede-eigendom leidt tot een weigering van betaling, waardoor de boekhoudkundige dienst genoodzaakt is de verrichting achteraf manueel uit te voeren, zal een vergoeding van 12,5€ aangerekend worden aan de mede-eigendom. De mede-eigenaars kunnen stemmen om deze rechten aan te rekenen aan de eigenaars die hun provisies niet hebben betaald, namelijk aan diegenen die een of meer aanmaningen hebben ontvangen betreffende de duur van de boekhoudperiode.

- **Onkostenrekening**

Eigenaars die terugbetaling wensen van uitgaven die zij aan de mede-eigendom hebben voorgeschoten, moeten de documenten "onkostennota" invullen voor diensten die zij zelf hebben verricht (bv. schoonmaak) of "terugbetalingsnota" in het geval dat een mede-eigenaar geld heeft voorgeschoten voor de betaling van een factuur.

*Gelieve de ontvangstbewijzen voor de terugbetalingsnota's bij te voegen.

**De standaarddocumenten zijn beschikbaar via uw online-toegang (Tabblad Procedures) of bij de syndicus

***In geval van niet-naleving van deze bepalingen worden de toegezonden documenten zonder gevolg gearhiveerd.

Wij herinneren u eraan dat wij elke mede-eigendom één keer per maand verwerken, zowel voor de codering van de betalingen van uw voorzieningen als voor de codering van de betalingen aan de verschillende dienstverleners, met inbegrip van de betalingen van onkosten en de terugbetalingsnota's. Dit houdt in dat de informatie over uw rekening in uw onlinetoegang ook wordt bijgewerkt op de dag van deze codering. Aan (De dag van codering is niet vastgesteld of bepaald)

- **Basisdienstverlening en aanvullende dienstverlening**

De syndicus herinnert u aan de werking van Easy Syndic en het principe van het basispakket en de aanvullende erelonen (zie details in ons contract):

- In geval van dringende werken of in geval van dringende ingrepen waarvan de niet-uitvoering de duurzaamheid van het gebouw in gevaar zou brengen, kan de syndicus de preventieve maatregelen nemen om het gebouw in stand te houden en dit zonder akkoord van de Algemene Vergadering.
- In geval van dringende werkzaamheden of dringende ingrepen, waarvan de niet-uitvoering geen directe bedreiging vormt voor de continuïteit van het gebouw, stelt de syndicus de eigenaars in kennis van de uitvoering van de werkzaamheden of de ingreep. Indien de mede-eigenaars niet binnen 48 uur hun verzet kenbaar hebben gemaakt, gaat de syndicus over tot de uitvoering van de bedoelde ingreep of werkzaamheden.
- In het geval van een verzoek om niet-dringende werkzaamheden of interventie, zal het akkoord van alle eigenaars worden gevraagd op een Algemene Vergadering.

In alle gevallen zullen deze interventies het voorwerp uitmaken van bijkomende prestaties van de syndicus zoals voorzien in ons contract.

Om de verbintenissen van uw mede-eigendom tegenover de verschillende dienstverleners na te leven en om vergoedingsproblemen bij gebrek aan kapitaal te vermijden, zullen de werken voor de gemeenschappelijke delen pas besteld worden wanneer het volledige goedgekeurde budget (gelijk aan de totale raming) beschikbaar zal zijn op rekening van de mede-eigendom.

Gelieve daarom de in het verzoek tot storting vermelde betalingstermijn in acht te nemen om de bestelling niet te vertragen en de termijn voor de uitvoering van de geplande werkzaamheden te kunnen naleven.

De eigenaars die de werkzaamheden in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom zelf willen opvolgen (zonder tussenkomst van de syndicus), moeten de documenten "betalingsverzoek voor werken" invullen voor de verzoeken om betaling aan de leveranciers of om terugbetaling in het geval dat een eigenaar van de mede-eigendom geld heeft voorgesloten voor de betaling van een factuur.

*Gelieve bewijsstukken bij te voegen zoals bepaald in het document

**De standaarddocumenten zijn beschikbaar via uw online-toegang of bij de syndicus

***In geval van niet-naleving van deze bepalingen worden de toegezonden documenten zonder gevolg gearchiveerd

Wij herinneren u eraan dat wij elke mede-eigendom eenmaal per maand verwerken, zowel voor de codering van de betalingen van uw voorzieningen, als voor de codering van de betalingen aan de verschillende dienstverleners, met inbegrip van de betalingen van onkostendeclaraties en terugbetalingen.

BELANGRIJKE OPMERKING:

Indien een VME een aannemer zou kiezen voor wie de inhoudingsplicht en hoofdelijkheid bedoeld in artikel 30bis en/of artikel 30ter van de wet van 27 juni 1969 van toepassing zou zijn, verbindt de VME zich ertoe EASY SYNDIC hiervan formeel in kennis te stellen, bij gebreke waarvan EASY SYNDIC niet verplicht zal zijn enige voorafgaande controle uit te voeren, noch de inhoudingen respectievelijk verschuldigd aan de O.N.S.S. en/of de FOD Financiën uit te voeren. Bij gebrek aan een voorafgaande waarschuwing aan EASY SYNDIC, kan deze laatste niet aansprakelijk worden gesteld in geval van een probleem met één van de voornoemde instanties.

o **Jaarlijkse afrekening**

De uitsplitsing naar "eigenaar/huurder" op de jaarrekeningen is uitsluitend bedoeld ter informatie van de eigenaar. Deze opsplitsing is gebruikelijk, maar niet contractueel, aangezien de voorwaarden die in de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder zijn vastgelegd, voorrang hebben.

Op te nemen in het begrotingsoverzicht

De bedragen in de verdeling van de begroting over de eigenaars dienen ter informatie en vertegenwoordigen niet noodzakelijk de werkelijk bedragen.

23: Voorlezing verslag & ondertekening

De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u30.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Teams

datum 19/04/2023.

Handtekening secretaris:

Handtekening Voorzitter:

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars:

Details

- **Aanwezig:**
- **Afwezig:**

