

**Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Parklaan 11-17
ONR 0839.038.122**

Notaris Stanot BV
Hoogeind 33
2940 HOEVENEN

SINT-JOB-IN-'T-GOOR, 2 september 2024

Betreft: VME Parklaan 11-17 - Uw verzoek tot informatie conform art. 3.94 §1 - ref D.30443/VW

Geachte notaris Stanot BV,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 02/09/2024 bezorgen wij u onderstaande informatie: het eigendom Parklaan 11-17, 2940 Stabroek begrijpende:
- het appartement gekend als kavel B1R met 73/1 000e
- de garage gekend als kavel GAR1 met 14/1 000e
samen 87/1 000e

art. 3.94 §1 BW (577-11 §1 OBW)

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, bedoeld in artikel 3.86 §3 BW tweede en derde lid ;

Aandeel in werkkapitaal: 365,40 EUR
Aandeel in reservefonds: 1.456,79 EUR

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invorderingen alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie:

A) 25,03 EUR (gewone achterstallen)
B) 210,00 EUR (kosten van verkoop)
C) 0,00 EUR (gerechtelijke of buitengerechtelijke invorderingen)
D) 75,69 EUR/maand, telkens de eerste van de maand, rekening houdend met het boekjaar van de VME, tussen dit schrijven en de aktedatum;
E) 51,33 EUR/maand, telkens de eerste van de maand, rekening houdend met het boekjaar van de VME, tussen dit schrijven en de aktedatum;
Totale verschuldigde achterstallen (A+B+C+D+E) in te houden door de notaris en door te storten op rekening van de VME (IBAN BE11 0688 9324 6048).

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

Wij verwijzen hiervoor naar het verslag van de meest recente vergadering.

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

Er zijn geen lopende procedures.

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

Gelieve in bijlage, indien beschikbaar, de verslagen en afrekeningen te vinden.

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Gelieve in bijlage, indien beschikbaar, de laatste goedgekeurde balans te vinden.

* Er is geen PID dossier in ons bezit.

* Wij hebben geen weet van vervuilde activiteit zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

* Er is geen stookolietank aanwezig in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw

Wij informeren U dat wij de overdrager een definitieve afrekening zullen bezorgen, met inbegrip van de vergoeding voor de kost voor de mededeling van onderhavige informatie overeenkomstig artikel 3.94, §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Mogen wij u vriendelijk verzoeken om de kopers te informeren over de wet op de mede-eigendom en het praktische aspect ervan toe te lichten.

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met de meeste hoogachting,

Anna Caers

i.o. Parte Noord - Antwerpen
Syndicus VME Parklaan 11-17

Dhr. Duytschaever Lodewijk

p/a Mter. Graff Lizzy
 Esmoreitlaan 5
 2050 Antwerpen

SINT-JOB-IN-'T-GOOR, 13 november 2023

Betreft: Kosten van 2022/07 - 2023/06

Geachte heer Duytschaever Lodewijk,

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Parklaan 11-17

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):		4.137,52 EUR	
		354,30	
B1R - 1/07/2022 - 30/06/2023 (365 / 365 dagen)		€ 4.311,20	
K 00 Basisakte	-15.954,54 (73/1000)	-1.164,62	30,75
K 01 Residentieel	60.002,47 (73/876)	5.000,21	285,19
K 06 Verdeelsleutel elektriciteit	312,00 (1/40)	7,80	1,35
K 08 Residentieel blok II (11)	1.403,44 (73/219)	467,81	26,48
GAR 1 - 1/07/2022 - 30/06/2023 (365 / 365 dagen)		€ -173,68	
K 00 Basisakte	-15.954,54 (14/1000)	-223,17	5,90
K 04 Garages ondergronds	280,84 (14/116)	33,89	1,92
K 06 Verdeelsleutel elektriciteit	312,00 (2/40)	15,60	2,71

Verrekening Opgevraagde Provisies:		-3.944,32 EUR	
Provisie Opvraging betonrot terrassen voor- en achteraan cfr. HBAV 04/04/2022 (B1R)	DIV 4/04/2022	-3.036,04	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV 1/07/2022	-63,51	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV 1/07/2022	-12,18	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV 1/08/2022	-63,51	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV 1/08/2022	-12,18	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV 1/09/2022	-63,51	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV 1/09/2022	-12,18	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV 1/10/2022	-63,51	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV 1/10/2022	-12,18	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV 1/11/2022	-63,51	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV 1/11/2022	-12,18	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV 1/12/2022	-63,51	
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV 1/12/2022	-12,18	

Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV	1/01/2023	-63,51
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV	1/01/2023	-12,18
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV	1/02/2023	-63,51
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV	1/02/2023	-12,18
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV	1/03/2023	-63,51
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV	1/03/2023	-12,18
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV	1/04/2023	-63,51
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV	1/04/2023	-12,18
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV	1/05/2023	-63,51
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV	1/05/2023	-12,18
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (B1R)	DIV	1/06/2023	-63,51
Provisie Provisie werkkapitaal per maand (GAR 1)	DIV	1/06/2023	-12,18

Totaal eindafrekening:			193,20 EUR
Basis 0%	€ 603,28	=	€ 0,00
Basis 6%	€ 5.156,53	=	€ 309,39
Basis 21 %	€ 213,84	=	€ 44,91
Basis Vrijgesteld	€ -2.190,43	=	€ 0,00

Openstaande bedragen:			-168,17 EUR
Afrekening vorig jaar	1/07/2022	€ 617,87	
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/07/2022	€ 75,69	
PRO - Reservekapitaal per maand	1/07/2022	€ 51,33	
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	4/07/2022		€ -75,69
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	4/07/2022		€ -51,33
BET - Binnenkomende betaling van (onbekend) (416-9020091-538) 000/5015/41328	30/07/2022		€ -786,04
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/08/2022	€ 75,69	
PRO - Reservekapitaal per maand	1/08/2022	€ 51,33	
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/08/2022		€ -51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/08/2022		€ -75,69
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/09/2022	€ 75,69	
PRO - Reservekapitaal per maand	1/09/2022	€ 51,33	
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/09/2022		€ -51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/09/2022		€ -75,69
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/10/2022	€ 75,69	

PRO - Reservekapitaal per maand	1/10/2022	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	4/10/2022	€ -51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	4/10/2022	€ -75,69
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/11/2022	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/11/2022	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/11/2022	€ -75,69
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/11/2022	€ -51,33
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/12/2022	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/12/2022	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/12/2022	€ -51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/12/2022	€ -75,69
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/01/2023	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/01/2023	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	3/01/2023	€ -75,69
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	3/01/2023	€ -51,33
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/02/2023	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/02/2023	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/02/2023	€ -51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/02/2023	€ -75,69
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/03/2023	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/03/2023	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/03/2023	€ -75,69
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/03/2023	€ -51,33
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/04/2023	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/04/2023	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	4/04/2023	€ -75,69
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	4/04/2023	€ -51,33
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/05/2023	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/05/2023	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	3/05/2023	€ -75,69

BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	3/05/2023	€ -51,33
PRO - Provisie werkkapitaal per maand	1/06/2023	€ 75,69
PRO - Reservekapitaal per maand	1/06/2023	€ 51,33
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2000/29558	2/06/2023	€ -75,69
BET - Binnenkomende betaling van Duytschaever Lodewijk (143-0926052-94): 000/2002/02239	2/06/2023	€ -51,33

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die vóór de datum van de eindafrekening (30 juni 2023) vallen.

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	25,03 EUR
---	------------------

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 6 november 2023 over te schrijven op rekeningnummer BE11 0688 9324 6048 van Parklaan 11-17, met als mededeling 000/1026/48531.

Met de meeste hoogachting,

Anna Caers

i.o. Parte Noord - Antwerpen
Syndicus VME Parklaan 11-17

Uw werkings- en reservekapitaal:	1.053,26 EUR
489000 Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (7.021,05)	683,66
4890 Overgedragen reservekapitaal	4,20
489100 Overgedragen provisiëkapitaal - Algemeen	0,00
489301 Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Eenmalig werkingsfonds (4.200,00)	365,40

Betalingsgegevens

vervaldatum 06/11/2023

Bedrag:	25,03 EUR
IBAN:	BE11 0688 9324 6048
BIC:	GKCCBEBB
Op naam:	Parklaan 11-17
Adres:	Parklaan 11-17
Gemeente:	2940 STABROEK
Mededeling:	+++000/1026/48531+++

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Vereniging van Mede-Eigenaars Parklaan 11-17

met als maatschappelijke zetel te
Parklaan 11-17, 2940 STABROEK
en als ondernemingsnummer
0839.038.122



INHOUD

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.....	1
DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW	3
ARTIKEL 1. toegang tot het gebouw	3
ARTIKEL 2. gebruik van de gemene delen	3
ARTIKEL 3. Huisvuil	4
ARTIKEL 4. lawaaihinder	4
ARTIKEL 5. Huisdieren	4
ARTIKEL 6. netheid van het gebouw.....	4
ARTIKEL 7. orde in de inkomhal/trappenhal	5
ARTIKEL 8. verhuizingen	5
ARTIKEL 9. uitzicht van het gebouw	5
ARTIKEL 10. veiligheid – diefstal.....	5
ARTIKEL 11. algemene inlichtingen	6
ARTIKEL 12. privaatrechtelijk boetesysteem.....	7
DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN	8
ARTIKEL 13. werkwijze van de algemene vergadering.....	8
ARTIKEL 14. Bijeenroeping van de algemene vergadering.....	8
ARTIKEL 15. Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering	9
ARTIKEL 16. Aanwezigheidsvereiste op de algemene vergadering.....	9
ARTIKEL 17. Volmachten op de algemene vergadering	9
ARTIKEL 18. stemming op de algemene vergadering.....	10
ARTIKEL 19. Bevoegdheden - meerderheden algemene vergadering	10
ARTIKEL 20. Notulen van de Algemene Vergadering	12
ARTIKEL 21. Mededinging.....	12
ARTIKEL 22. bijstand op de algemene vergadering.....	12
ARTIKEL 23. de syndicus	13
ARTIKEL 24. commissaris van de rekeningen	16
ARTIKEL 25. raad van mede-eigendom	17
ARTIKEL 26. inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars	18
DEEL 3 - AFWIJKENDE BEPALINGEN	18
ARTIKEL 27. Afwijkingen/aanpassingen op RIO beslist tijdens een aV.....	18
DEEL 4 - PRIVACYBELEID VME	19
DEEL 5 - GEGEVENS SYNDICUS	20

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur(en) van de inkomhall(en) en de toegangspoort tot de autostaanplaatsen/garageboxen vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur(en) tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen (per gebouw)

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Het is tevens niet toegestaan fietsen, bromfietsen, ... te plaatsen tegen de gevels.

Gebruik van de garage

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren;
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- de garagelokalen te bevuilden met vuilnis van welke aard ook.
- Voertuigen stationair te laten draaien
- De garageplaats te gebruiken als auto herstelplaats

Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken of toilet. Bij aantoonbare schade zal desbetreffende eigenaar - bewoner - gebruiker aansprakelijk worden gesteld en zullen de kosten voor herstel privaat aangerekend worden aan de eigenaar.

ARTIKEL 3. HUISVUIL

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer worden gesorteerd. Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of voor de garagepoort worden neergelegd.

Huisvuil mag enkel op de voorziene data en dag buiten geplaatst worden.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

ARTIKEL 5. HUISDIEREN

Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW

Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten goederen van eigenaars-bewoners of gebruikers te plaatsen of op te slaan.

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Beschadigingen, veroorzaakt door eigenaars - bewoners -gebruikers of bezoekers aan de gezamenlijke gedeelten, zullen de kosten voor herstel privaat aangerekend worden aan de eigenaar.

Elke bewoner zorgt voor het regelmatig onderhoud van ramen en ruiten en laat onmiddellijk een beschadigde of gebroken ruit vervangen.

Een jaarlijks onderhoud van de gemeenschappelijke inrit en ondergrondse doorgang zal gedaan worden door ALLE BEWONERS elke 4^e zaterdag van de maand MAART om 09u00am. Valt deze zaterdag in het paasweekend, dan zal de schoonmaak plaatsvinden de 3^e zaterdag van de maand maart om 09u00am. Vuilzakken zullen op gemeenschappelijke kost worden aangekocht of vergoed aan de bewoners die deze voorzien.

ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden. Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen, ...) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatsjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Het aanbrengen van zonwering, rolluiken, antennes en schotel antennes, ... mag slechts op uniforme wijze, en pas nadat hierover overeenstemming is bereikt in de algemene vergadering.

Ramen en beglazing: de ramen en de beglazing behoren tot de privaatieve eigendom van elke kavel.

Deze mogen vervangen worden als volgt:

De ramen mogen vervangen worden doornatuurkleurige aluminium ramen. Er mag een verluchtingrooster in de raamkozijnen van ramen in keuken en de slaapkamers worden voorzien. Er zijn geen andere indelingen dan de oorspronkelijke indeling van de ramen toegestaan. Aan de voorzijde van het gebouw mag er geen zonwerende of gekleurde beglazing worden geplaatst. De eigenaars/bewoners/ gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de aanplanting van voor- en achtertuin behorende bij hun appartement. Zij staan in voor een regelmatig en ordelijke verzorging van deze tuinen.

ARTIKEL 10. VEILIGHEID – DIEFSTAL

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geur verspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

ARTIKEL 11. ALGEMENE INLICHTINGEN

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw dienen het gebouw te gebruiken "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Storingen en/of gebreken dienen aan de syndicus gemeld te worden.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen schriftelijk (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de syndicus van het gebouw.

ARTIKEL 12. PRIVAATRECHTELIJK BOETESYSTEEM¹

Indien de VME of de syndicus van mening is dat er sprake is van overtreding of niet nakomen van een of meer bepalingen van de statuten en/of het Reglement van Interne Orde, zullen zij dit per aangetekend schrijven aan de overtreder meedelen. Alle kosten hieromtrent vallen ten laste van de eigenaar van de betreffende kavel(s).

Voor elke overtreding of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig Reglement van Interne Orde, vastgesteld door de syndicus, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, heeft de algemene vergadering besloten een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, te eisen.

De schadevergoeding wordt bepaald op 50,00 € per overtreding / inbreuk, én per dag dat de overtreding / inbreuk blijft voortduren.

Alle kosten hieromtrent vallen ten laste van de eigenaar van de betreffende kavel(s).

Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding / inbreuk. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus.

De wet bepaald dat de syndicus van rechtswege namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen te treffen en als verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen. Bij de invordering van achterstallige betalingen zal de achterstallige mede-eigenaar een verwijlinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand gebaseerd op de netto achterstal. Hij zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 10% van de netto achterstal én gehouden zijn tot betaling van alle kosten (gerechtskosten, deurwaarders- en advocaatkosten en kosten aangerekend door de syndicus. Dit alles onder aftrek van de bekomen rechtsplegingvergoeding). De syndicus rekent naar aanleiding van een achterstal rappelkosten aan, dewelke privaat worden doorgerekend aan de achterstallige mede-eigenaar. Bij juridische invordering wordt eveneens een kost aangerekend ten bedrage van 10% op de netto achterstal met een minimum van 80 euro.

De syndicus meldt dat het niet tijdige aangaan van een juridische procedure kan leiden tot de niet-invorderbaarheid van een (deel van de) achterstal.

¹Ingeval de eigenaars of bewoners deze leefregels niet respecteren, kan de syndicus hen aanspreken. Hij doet dit het best mondeling omdat in veel gevallen de betrokkene zich hiervan niet bewust is of de leefregels niet kent.

Als dit gesprek of telefoontje geen resultaat oplevert dan kan de syndicus de betrokken persoon aanschrijven, in eerste instantie met **een** gewone brief en wanneer de eerste waarschuwing niet werkt met een aangetekende ingebrekestelling. Dit betekent niet dat de vereniging van mede-eigenaars over de volledige vrijheid beschikt om een dergelijk systeem in te vullen naar eigen goedvinden. Bij het invoeren van een dergelijk systeem moet met verschillende zaken rekening worden gehouden

- Het systeem moet **formeel vastgelegd zijn** in het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde of een beslissing van de algemene vergadering.
- Het systeem moet **proportioneel zijn**, dit wil zeggen dat het in verhouding dient te staan met de aard van de schending en de schade die deze schending veroorzaakt.
- Het **bedrag moet nauwkeurig en forfaitair bepaald zijn**. Een bedrag, dat naderhand nog door de Vereniging van Mede-eigenaars moet worden vastgelegd kan niet.
- De **toepassingsvoorwaarden en de procedure moet nauwkeurig zijn omschreven**.

DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

ARTIKEL 13. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 01/10 en 15/10 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL 14. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 15. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

ARTIKEL 16. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 17. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

ARTIKEL 18. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 19. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^e, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

ARTIKEL 20. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 21. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer).

Dit bedrag wordt vastgesteld op 75.000,00 EUR.

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen op basis van een voorafgaandelijk opgemaakt bestek/lastenboek/meetstaten.

Voor het opmaken van deze bestek/lastenboek/meetstaat zal de syndicus een externe deskundige moeten aanspreken.

Voor opdrachten en contracten boven 10.000,00 EUR zal de syndicus meerdere offertes opvragen om te kunnen voorleggen aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 22. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

ARTIKEL 23. DE SYNDICUS

23.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

23.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom

10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen vanaf € 10.000,00 en voor opdrachten en contracten boven 75.000,00 EUR zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek/lastenboek/meetstaat, opgesteld door een externe deskundige.

12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

23.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

23.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen

ARTIKEL 24. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan één persoon of meerdere personen aanstellen.

1/ Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

2/ De rekencommissaris of het college zal na het einde van het boekjaar uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Verhelst Beheer te Sint-Job-in-'t-Goor.

3/ De rekencommissaris of het college zal tijdens de algemene vergadering verslag uitbrengen van zijn/haar bevindingen. Indien er een verslag wordt opgesteld door de rekencommissaris, zal dit, als bijlage, bij het verslag van de algemene vergadering worden aangehecht.

4/ Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.

D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom

ARTIKEL 25. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/De raad van mede-eigendom telt bij voorkeur uit minstens 2 leden.

Het aantal raadsleden werd gekozen met de bedoeling om een ideaal evenwicht te creëren tussen de verschillende gebouwen/wooneenheden en voldoende continuïteit te voorzien voor de toekomst.

Hoewel dit aantal actieve leden de voorkeur geniet kan dit echter aangepast worden in functie van de hoeveelheid kandidaten en/of verkozenen, het aantal raadsleden voor de volgende jaren kan dus tijdelijk minder of meer zijn dan oorspronkelijk voorzien.

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- Voorwaarden kandidaatstelling: opkomende raadsleden dienen zich minimum 30 dagen voor de 15 daagse periode schriftelijk kandidaat te stellen.
- De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

3/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...): De RME zal tijdig en schriftelijk de syndicus in kennis stellen van een geplande vergadering. Datum en plaats zal in onder overleg met syndicus worden bepaald. De RME zal de nodige notulen over deze vergadering, binnen een termijn van 15 dagen na de vergadering, schriftelijk overmaken aan de syndicus.

4/ Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 26. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus: www.verhelstbeheer.be.

DEEL 3 - AFWIJKENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 27. AFWIJINGEN/AANPASSINGEN OP RIO BESLIST TIJDENS EEN AV

Datum

Afwijking/aanpassing

DEEL 4 - PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4.

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende postadres: Verhelst Beheer, Handelslei 42 te 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

DEEL 5 - GEGEVENS SYNDICUS

Bemiddelende syndicus:

Verhelst Beheer

Handelslei 42

2960 Sint-Job-In-'t-Goor

Tel: 03 633 12 31

e-mail: info@verhelstbeheer.be

BIV nr: 502 169

BA en borgstelling via NV AXA Belgium

polisnummer 730.390.160



Verslag Algemene Vergadering: VME Parklaan 11-17

Ondernemingsnummer: 0839.038.122

Datum: 2/10/2021

Uur: 10u

Aanwezig: 597/1000 (59,70%) quotiteiten, 8/13 (61,54%) personen

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 10 uur de mede-eigenaren in de bibliotheek van Stabroek te Smoutakker 30, 2940 Stabroek.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- voorzitter:
- secretaris: de syndicus
- stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)

De commissaris _____) heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- balans en resultatenrekening
- overzicht verdeelsleutels

De eigenaren keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende aanpassingen goed:

· /

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Kwijting syndicus, rekencommissaris(sen) (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Verhelst Beheer te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe.

Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt, aangeduid().**

*(**) Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.*

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus legt de opgemaakte jaar-en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst.

Aan de hand van de begroting van 8.070 EUR worden de maandelijkse provisies vastgelegd op een totaal van 870 EUR. (=2020)

De maandelijkse provisies zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisies zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een andersluitende beslissing door de algemene vergadering.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering. .

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 7.080 EUR per boekjaar. (=2020)

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering. De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

Tenzij 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluitende beslissing door de algemene vergadering.

Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Contractuele leveringen en technisch verslag (50% + 1)

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Verhelst Beheer: Electrabel
 - netwerkbeheerder: Fluvius
 - ruimdienst: Jos Cerstiaens (2x/jaar - november/mei) laatste keer 24/05/2021
 - blokpolis: DVV (R21-236/1553.742/01)
 - rechtsbijstand: Euromex
 - makelaar: Burms Verzekeringen
- Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:
- keuring laagspanning installatie (alle 25 jaar): geldig tot 2042

De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:

- Elke privaatieve bouwlaag moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was. Ook berging en technische ruimte.
- conform stemming tijdens AV dd. 05/10/2019, wenst de AV geen schouwonderzoek uit te voeren. De mede-eigenaars zijn overtuigd dat de GLV appartementen en 1ste verdiep een gezamenlijke schouwschacht hebben (zowel L als R). Hierbij is het noodzakelijk dat, bij vervanging van de huidige CV ketel door een condensatie ketel, de, door de eigenaar(s) aangestelde loodgieter een vooronderzoek doet, vooraleer tot installatie over te gaan.
- XXX

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privaatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- Rookmelders / Brandblussers (verplicht 01/2020)
- keuring CV: alle 2 jaar
- keuring laagspanningsinstallatie: alle 25 jaar
- keuring airco 12Kw en 50Kw (vanaf 2011): alle 5 jaar
- keuring airco 50Kw en 250Kw (vanaf 2011): alle 3 jaar
- Keuring airco 250Kw en meer (vanaf 2011): alle 2 jaar

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus horen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Keuze leverancier betonrot terrassen (50% + 1)

De syndicus vraagt bijkomende offerten op tegen de bijzondere algemene vergadering in februari. Dit aan de hand van een opgesplitste offerte voor zowel de terrassen van de voor- als achtergevel.

De terrasafdekking zal in eigen beheer worden verwijderd voor de start van de werkzaamheden.

In navolging van de beslissing AV dd. 08/10/2020, heeft de syndicus bijkomende offertes opgevraagd voor deze herstellingen.

De syndicus heeft bijkomende offertes opgevraagd bij Peter Cox en Bodima, doch geen offerte mogen ontvangen van Bodima.

De opgevraagde offertes van leveranciers Abbi, Betotec en Peter Cox worden uitvoerig toegelicht.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte t.b.v. EUR excl. btw.

De kosten worden gedragen door het reservefonds. Indien RF ontoereikend is, zal, in een aparte provisie, een bijkomende provisie worden opgevraagd, zoals bepaald tijdens AV 05/10/2019. De kosten worden verdeeld volgens K01

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende uit te voeren werken en de offertes.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus. De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren. Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K 01 - Residentieel

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **71,43%**(365)
- Nee: **28,57%**()
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0):

9: Keuze leverancier schade aan trapkelder (50% + 1)

De syndicus heeft een offerte opgevraagd bij MM Service. Mevr Lambrechts heeft een offerte opgevraagd bij SBS Stone en WN Natuursteen.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende uit te voeren werken en de offertes.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte van WN Natuursteen t.b.v. 1084 EUR excl. btw. En vragen WN Natuursteen om een rondgang te doen en de nodige gebreken op te lossen mits eventuele meerkost.

De kosten worden gedragen door het reservefonds.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus. De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren. Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K 01 - Residentieel

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(511)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0):

10: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(597)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Onderhoud garage

De mede-eigenaars worden toegelicht dat de reiniging van de garage gebeurt op datum

26/03/2022 om 09u00. (zaterdag)

Conform de bepalingen in het RIO (4de zaterdag van maart)

Indien een mede-eigenaar, of zijn vervanger, niet aanwezig kan zijn op respectievelijke datum, dient hij dit schriftelijk te melden aan de syndicus en minimum 14 dagen voor de geselecteerde datum.

Indien een mede-eigenaar, of zijn vervanger, niet aanwezig is tijdens de vooropgestelde en besliste poetsdatum, zal er privaatief een boete van 50,00 EUR aangerekend worden, zoals vermeld in het Addendum bij het reglement van Inwendige Orde (24/10/2010)

Iedere mede-eigenaar / bewoner wordt verwacht aanwezig te zijn.

12: Toelichting gedwongen inning van achterstallige betalingen

De syndicus herinnert de mede-eigenaars aan de beslissing in een voorafgaande vergadering omtrent de machtiging die de syndicus heeft ontvangen om namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen te treffen en als verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen.

Bij de invordering van achterstallige betalingen zal de achterstallige mede-eigenaar een verwijlinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand gebaseerd op de netto achterstal. Hij zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 10% van de netto achterstal én gehouden zijn tot betaling van alle kosten (gerechtskosten, deurwaarders- en advocaatkosten en kosten aangerekend door de syndicus. Dit alles onder aftrek van de bekomen rechtsplegingvergoeding).

De syndicus rekent naar aanleiding van een achterstal rappelkosten aan, dewelke privaatief worden doorgerekend aan de achterstallige mede-eigenaar. Bij juridische invordering wordt eveneens een kost aangerekend ten bedrage van 10% op de netto achterstal met een minimum van 80 euro.

De syndicus meldt dat het niet tijdig aangaan van een juridische procedure kan leiden tot de niet-invorderbaarheid van een (deel van de) achterstal.

13: Varia, rondvraag en sluiting van de vergadering

- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- Tuinen dienen onderhouden te worden op regelmatige basis.
- De syndicus volgt de juridische procedure verder op.
- Contactpersoon van het gebouw: mevr. Lambrechts

De vergadering wordt gesloten om 11u30.

Details

Verslag Hernieuwde Bijzondere Algemene Vergadering: Parklaan 11-17

Ondernemingsnummer: 0839.038.122

Datum: 04/04/2022

Uur: 19u

Aanwezig: 292/876 (33,33%) quotiteiten, 4/13 (30,77%) personen

Stemmingspunten

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 19 uur de mede-eigenaren in het kantoor van Verhelst Beheer, Handelslei 42, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- voorzitter: [naam]
- secretaris: de syndicus
- stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(324)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: Keuze leverancier betonrot terrassen vooraan (50% +1)

De syndicus heeft bijkomende offerten opgevraagd voor zowel de voor- als achterkant van de terrassen.

De algemene vergadering wenst een expert aan te stellen, deze expert zal een kostenraming voorleggen op basis van een voorafgaandelijk opgemaakt bestek/lastenboek/meetstaten. De kosten voor een externe deskundige kunnen geraamd worden op 5% tot 8% van de totaal kost van de werkzaamheden.

De mede-eigenaars vragen de syndicus expliciet om af te zien van artikel 21 in het RIO.

De terrasafdekking zal in eigen beheer worden verwijderd voor de start van de werkzaamheden.

In navolging van de beslissing AV dd. 08/10/2020, heeft de syndicus bijkomende offertes opgevraagd voor deze herstellingen.

De opgevraagde offertes van leveranciers Abbi, Betotec en Peter Cox worden uitvoerig toegelicht.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte Betotec t.b.v. 20.059,06 EUR excl. btw.

De kosten worden gedragen door het reservefonds. Indien RF ontoereikend is, zal, in een aparte provisie, een bijkomende provisie worden opgevraagd, zoals bepaald tijdens AV 05/10/2019. De kosten worden verdeeld volgens K01

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende uit te voeren werken en de offertes.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 2 maanden na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K 01 - Residentieel

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(292)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Keuze leverancier betonrot terrassen achteraan (50% + 1)

De syndicus heeft bijkomende offerten opgevraagd voor zowel de voor- als achterkant van de terrassen.

De algemene vergadering wenst een expert aan te stellen, deze expert zal een kostenraming voorleggen op basis van een voorafgaandelijk opgemaakt bestek/lastenboek/meetstaten. De kosten voor een externe deskundige kunnen geraamd worden op 5% tot 8% van de totaal kost van de werkzaamheden.

De mede-eigenaars vragen de syndicus expliciet om af te zien van artikel 21 in het RIO.

De terrasafdekking zal in eigen beheer worden verwijderd voor de start van de werkzaamheden.

In navolging van de beslissing AV dd. 08/10/2020, heeft de syndicus bijkomende offertes opgevraagd voor deze herstellingen.

De opgevraagde offertes van leveranciers Abbi, Betotec en Peter Cox worden uitvoerig toegelicht.

De mede-eigenaars kiezen voor offerte Betotec t.b.v. 34.946,78 EUR excl. btw.

De kosten worden gedragen door het reservefonds. Indien RF ontoereikend is, zal, in een aparte provisie, een bijkomende provisie worden opgevraagd, zoals bepaald tijdens AV 05/10/2019. De kosten worden verdeeld volgens K01

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende uit te voeren werken en de offertes.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 2 maanden na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meerwerken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K 01 - Residentieel

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(292)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Details

.

.

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2021 tot 30-06-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
K 00 - Basisakte							
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-383,09			202110		Financiering herstelling schade aan trapkelder vanuit reservefonds K01 - teruggave volgens K00
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-765,96			202112		Financiering herstelling schade aan trapkelder vanuit reservefonds K01 - teruggave volgens K00
	Totaal voor rekening 610	<u>-1.149,05</u>					
61300	Erelonen syndici	886,97		AAN 3	202109		01/07/2021-30/09/2021 (Verhelst Beheer)
61300	Erelonen syndici	886,97		AAN 11	202112		01/10/2021-31/12/2021 (Verhelst Beheer)
61300	Erelonen syndici	937,62		AAN 20	202203		01/01/2022-31/03/2022 (Verhelst Beheer)
61300	Erelonen syndici	937,62		AAN 25	202206		01/04/2022-30/06/2022 (Verhelst Beheer)
	Totaal voor rekening 61300	<u>3.649,18</u>					
61303	Erelonen deskundigen	381,15		AAN 2	202109		EPC gemene delen (Welovebuildings)
	Totaal voor rekening 61303	<u>381,15</u>					
614	Verzekeringen	-1.697,59		AAN 18	202112		Schadevergoeding stormschade (DVV VERZEKERINGEN)
614	Verzekeringen	272,33		AAN 18	202112		Vrijstelling stormschade (DVV VERZEKERINGEN)
614	Verzekeringen	1.697,59		AAN 16	202202		Herstelling glas balkon door stormschade (Glashandel Nuyens bvba)
	Totaal voor rekening 614	<u>272,33</u>					
6140	Brandverzekering	1.890,20		AAN (20)16	202107		01/06/2021-31/05/2022 (DVV VERZEKERINGEN)
6140	Brandverzekering	2.176,84		AAN 24	202205		01/06/2022-31/05/2023 (DVV VERZEKERINGEN)
6140	Brandverzekering	-2.176,84			202206		26/1553742: TERUGGAVE PREMIE (opzeg door verzekering)
6140	Brandverzekering	120,44	1.007,32	AAN 26	202206		09/06/2022-31/12/2022 (Baloise)
	Totaal voor rekening 6140	<u>2.010,64</u>	<u>1.007,32</u>				
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	4,58	38,34	AAN 26	202206		09/06/2022-31/12/2022 (Baloise)
	Totaal voor rekening 6141	<u>4,58</u>	<u>38,34</u>				
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	2,75	22,99	AAN 26	202206		09/06/2022-31/12/2022 (Baloise)
	Totaal voor rekening 6144	<u>2,75</u>	<u>22,99</u>				

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2021 tot 30-06-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6146	Rechtsbijstand	188,86		AAN (20)15	202107		13/03/2021-12/03/2022 (Euromex NV)
6146	Rechtsbijstand	81,47	188,86	AAN 17	202202		13/03/2022-12/03/2023 (Euromex NV)
	Totaal voor rekening 6146	270,33	188,86				
61610	Gebruik vergaderzalen	17,50		AAN 7	202110		Huur zaal AV (Gemeente Stabroek)
	Totaal voor rekening 61610	17,50					
61663	Overige kosten beheer	21,81		AAN 1	202109		Portokosten uitnodiging AV (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	350,00		AAN 3	202109		1.7.1 Opmaken / Aanpassen EPC gem. delen (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	29,17		AAN 11	202112		3.1.2. Offertes opvragen en opvolgen (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	52,50		AAN 11	202112		3.1.6. Opstart en opvolging verzekeringsdossiers (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	22,68		AAN 15	202202		Portokosten uitnodiging BAV (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	22,68		AAN 19	202203		Portokosten uitnodiging HBAV (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	12,33		AAN 20	202203		3.1.6. Opstart en opvolging verzekeringsdossiers (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	55,50		AAN 20	202203		1.2.2. BAV Vergadering tot 17 uur (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	37,00		AAN 20	202203		1.2.1. BAV Voorbereiding (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	37,00		AAN 25	202206		2.2.1. Opstarten en opvolgen procedure mede-eigenaar (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	43,17		AAN 25	202206		1.2.6. B/HAV Afwerken vergadering (Verhelst Beheer)
61663	Overige kosten beheer	67,83		AAN 25	202206		1.2.1. B/HAV Voorbereiding (Verhelst Beheer)
	Totaal voor rekening 61663	751,67					
650	Bankkosten en kosten van schulden	1,51			202107		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202107		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202108		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202109		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202110		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202111		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202112		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202201		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202202		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202203		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202204		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202205		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202205		

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2021 tot 30-06-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202206		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202206		
	Totaal voor rekening 650	122,67					
	Totaal van verdeelsleutel K 00	6.333,75	1.257,51				

K 01 - Residentieel

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	383,09		AAN 6	202110		Voorschot herstelling schade aan trapkelder (WN Natuursteen)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	325,36		AAN 12	202112		Plaatsen van smaldeurslot + cilinder (A.S. LUC Slotenmakerij)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	765,96		AAN 13	202112		Saldo herstelling schade aan trapkelder (WN Natuursteen)
	Totaal voor rekening 610	1.474,41					
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	114,48		AAN 14	202201		Vernieuwen defecte schakelaar in inkomhal (B.E.W.)
	Totaal voor rekening 61022	114,48					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	121,00		AAN 10	202111		Ruimen septische put (Jos Cerstiaens VOF)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	145,20		AAN 23	202205		Ruimen septische put (Jos Cerstiaens VOF)
	Totaal voor rekening 61037	266,20					
	Totaal van verdeelsleutel K 01	1.855,09					

K 06 - Verdeelsleutel elektriciteit

61210	Elektriciteit algemene delen	114,00		AAN 5	202110		01/05/2021-31/10/2021 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	75,00		AAN 4	202110		01/05/2021-31/10/2021 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	3,85		AAN 9	202111		Afrekening 24/10/2020-28/10/2021 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	36,24		AAN 8	202111		Afrekening 24/10/2020-28/10/2021 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	77,00		AAN 22	202204		01/11/2021-30/04/2022 (Electrabel - Engie NV)

Verhelst Beheer
Handelslei 42
2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2021 tot 30-06-2022

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61210	Elektriciteit algemene delen	152,00		AAN 21	202204		01/11/2021-30/04/2022 (Electrabel - Engie NV)
	Totaal voor rekening 61210	458,09					
	Totaal van verdeelsleutel K 06	458,09					

Algemeen totaal

8.646,93

(1.257,51)

Verslag Algemene Vergadering: VME Parklaan 11-17

Ondernemingsnummer: 0839.038.122

Datum: 4/10/2022

Uur: 18u30

Aanwezig: 506/1000 (50,60%) quotiteiten, 6/13 (46,15%) personen

Stemmingspunten

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 18u30 de mede-eigenaren in het kantoor van Verhelst Beheer te Handelslei 42, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

De vergadering is niet rechtsgeldig samengesteld.

Details

;

Verslag Algemene Vergadering: VME Parklaan 11-17

Ondernemingsnummer: 0839.038.122

Datum: 10/01/2023

Uur: 14u

Aanwezig: 656/1000 (65,60%) quotiteiten, 8/13 (61,54%) personen

Stemmingspunten

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 14u de mede-eigenaren in het kantoor van Verhelst Beheer te Handelslei 42, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- Voorzitter:
- Secretaris: de syndicus
- Stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)

De commissaris (dhr. Van Eersel Werner) heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- Overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- Overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- Balans en resultatenrekening
- Overzicht verdeelsleutels

De eigenaars keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende aanpassingen goed:

- /

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Kwijting syndicus en rekencommissaris (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: , ,
- Blanco: (0)

4: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Verhelst Beheer te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe. Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatsd op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt de heer Van Eersel Werner aangeduid ().**

*(**) Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.*

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Mandaat syndicus: addendum (50%+1)

Dit betreft louter en alleen de naamswijziging en geen verlenging van het mandaat.

Wegens toetreding van Verhelst Beheer tot de Parte Expert Groep dient de contractuele partij in de beheersovereenkomst aangepast worden.

Tevens werd een naamsverandering doorgevoerd van Verhelst Beheer naar Parte Noord-Antwerpen.

Alle andere modaliteiten van de beheersovereenkomst blijven van toepassing.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt het mandaat om het addendum met de syndicus te ondertekenen.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen.

Aanpassing in de beheersovereenkomst met de contractuele syndicus:

Het syndicuskantoor Parte Noord-Antwerpen (Verhelst beheer) in het rechtsverkeer bekend als de vennootschap Parte Noord-Antwerpen

Ingeschreven in de Kruispuntbank der Onderneming onder het nummer 0542 539 113

Met zetel te Handelslei 42, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

Vertegenwoordigd door Parte Expert BV,

Erkend vastgoedmakelaar met BIV nummer 800049

Ingeschreven in de Kruispuntbank der Onderneming onder het nummer 0763.362.284,

Met zetel te Jan van Gentstraat 7 bus 401, 2000 Antwerpen.

Vertegenwoordigd door de heer Vincent Couet

Erkend vastgoedmakelaar met BIV-nummer 505 726

Aangeduid door Parte Expert BV.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **84,92%**(490)
- Nee: **15,08%**
- Onthouding: 1
- Blanco: (0)

6: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus legt de opgemaakte jaar-en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst.

Aan de hand van de begroting van 8.550,00 EUR worden de maandelijkse provisies vastgelegd op een totaal van 870,00 EUR.

De maandelijkse provisies zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisies zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een ander sluitende beslissing door de algemene vergadering.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding:
- Blanco: (0)

7: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering.

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 7.080,00 EUR per boekjaar.

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering. De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

In geval dat 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering.

Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **86,74%**(569)
- Nee: **13,26%**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Verhelst Beheer: Engie - Electrabel
- netwerkbeheerder: Fluvius
- ruimdienst: Jos Certiaens (2x/jaar - november/mei)

- blokpolis: B'Cover
- rechtsbijstand: Euromex
- makelaar: Le Doux & Mortelmans
- onbeperkte doorbreking: in de polis
- evenredigheidsregel: afgeschaff

Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:

- keuring Is installatie (alle 25 jaar): geldig tot 2042

De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:

- Elke privaatieve bouwlaag, inclusief berging en technische ruimte, moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was.
- XXX

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privaatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- rookmelders/brandblussers (verplicht 01/2020)
- keuring CV: alle 2 jaar
- keuring laagspanningsinstallatie: alle 25 jaar
- keuring airco 12Kw en 50Kw (vanaf 2011): alle 5 jaar
- keuring airco 50Kw en 250Kw (vanaf 2011): alle 3 jaar
- keuring airco 250Kw en meer (vanaf 2011): alle 2 jaar

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus horen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding:
- Blanco: (0)

9: Asbest inventaris van de gemeenschappelijke delen

De syndicus licht de eigenaars de wettelijke verplichting toe betreffende het opstellen van een asbest inventaris voor de gemene delen.

In de loop van 2022 wordt het verplicht om een asbestattest te hebben als u een woning of een ander gebouw van vóór 2001 wilt verkopen. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een gebouw over een asbestattest beschikken. Om zo'n asbestattest te krijgen, moet u eerst een asbestinventaris laten opstellen door een 'gecertificeerd asbestdeskundige inventarisatie'. Zo kan de gebouweigenaar zeker zijn dat de asbestdeskundige alle zichtbare asbestmaterialen in het gebouw kan herkennen. Er bestaan immers meer dan 3500 soorten asbesthoudende materialen.

Asbest kan in de gemene delen voorkomen in het dak (golfplaten, leien, onderdakplaat, schouwpijpen en luchtkanalen) of aan de buitenkant van het gebouw (vensterdorpels en muurkappen, afvoerbuizen en goten, bloembakken).

OVAM is momenteel deskundigen aan het opleiden om deze inventarissen op te stellen.

10: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding:
- Blanco: (0)

11: Varia, rondvraag en sluiting van de vergadering

- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- Onderhoud gemene delen op agenda in oktober 2023
- De derde zaterdag van maart (18/03) wordt de garagepoets gedaan door de mede-eigenaars
De vergadering wordt gesloten om 14u30.

Parte Noord - Antwerpen **Balans**
Handelslei 42
2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
440	Leveranciers	7.000,00	416	Diverse vorderingen	1.913,32
490	Over te dragen kosten	1.373,55	444	Te ontvangen facturen	7.000,00
550001	Kredietinstellingen - Spaarrekening	7.020,89	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	7.021,05
551000	Kredietinstellingen - Zichtrekening	4.834,54	489301	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Eenmalig werkkingsfonds	4.200,00
			499	Wachtrekeningen	4,61
			49990	Rappelkosten Syndicus	90,00

Totaal		20.228,98	Totaal		20.228,98
---------------	--	------------------	---------------	--	------------------

Parte Noord - Antwerpen
 Handelslei 42
 2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
K 00 - Basisakte							
61072	Onderhoud terrassen	-19.435,90			202306		Financiering betonrot terrassen vanuit reservefonds K01 - teruggave volgens K00
61072	Onderhoud terrassen	-3.702,19			202306		Financiering betonrot terrassen vanuit reservefonds K01 - teruggave volgens K00
	Totaal voor rekening 61072	<u>-23.138,09</u>					
61300	Erelonen syndici	937,62		AAN 5	202209		01/07/2022-30/09/2022 (Parte Noord - Antwerpen)
61300	Erelonen syndici	937,62		AAN 14	202212		01/10/2022-31/12/2022 (Parte Noord - Antwerpen)
61300	Erelonen syndici	1.034,19		AAN 21	202303		01/01/2023-31/03/2023 (Parte Noord - Antwerpen)
61300	Erelonen syndici	344,73		AAN 22	202304		04/2023 (Parte Noord - Antwerpen)
61300	Erelonen syndici	344,73		AAN 26	202305		Beheer van uw gebouw conform onze overeenkomst voor periode mei 2023 en prestaties van april 2023 (Parte Noord - Antwerpen)
61300	Erelonen syndici	344,73		AAN 33	202306		Beheer van uw gebouw conform onze overeenkomst voor periode juni 2023 en prestaties van mei 2023 (Parte Noord - Antwerpen)
	Totaal voor rekening 61300	<u>3.943,62</u>					
6140	Brandverzekering	1.007,32		AAN (21)26	202207		09/06/2022-31/12/2022 (Baloise)
6140	Brandverzekering	1.104,49	1.122,79	AAN 17	202212		01/01/2023-31/12/2023 (Baloise)
	Totaal voor rekening 6140	<u>2.111,81</u>	1.122,79				
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	38,34		AAN (21)26	202207		09/06/2022-31/12/2022 (Baloise)
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	37,93	38,55	AAN 17	202212		01/01/2023-31/12/2023 (Baloise)
	Totaal voor rekening 6141	<u>76,27</u>	38,55				
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	22,99		AAN (21)26	202207		09/06/2022-31/12/2022 (Baloise)
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	22,76	23,13	AAN 17	202212		01/01/2023-31/12/2023 (Baloise)
	Totaal voor rekening 6144	<u>45,75</u>	23,13				
6146	Rechtsbijstand	188,86		AAN (21)17	202207		13/03/2022-12/03/2023 (Euromex NV)
6146	Rechtsbijstand	81,25	189,08	AAN 18	202302		13/03/2023-12/03/2024 (Euromex NV)
	Totaal voor rekening 6146	<u>270,11</u>	189,08				

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	165,00		AAN 2	202207		Rolrecht procedure Kampers Jan (FOD FINANCIEN)
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	-165,00			202207		Rolrecht tlv Kampers Jan
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	735,25		AAN 1	202207		Kosten deurwaarder Kampers Jan (Agerka)
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	-735,25			202207		Kosten deurwaarder Kampers Jan
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	-1.588,95			202210		Kosten advocaat Kampers Jan
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	1.588,95		AAN 15	202210		Kosten advocaat Kampers Jan (Advocatenkantoor Delannoye BV)
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	-75,00			202211		Rolrecht vonnis tlv Kampers Jan
61630	Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	75,00		AAN 11	202211		Rolrecht vonnis Kampers Jan (FOD FINANCIEN)
	Totaal voor rekening 61630	<u>0,00</u>					
61663	Overige kosten beheer	12,33		AAN 5	202209		2.2.1. Opstarten en opvolgen procedure mede-eigenaar (Parte Noord - Antwerpen)
61663	Overige kosten beheer	13,60		AAN 21	202303		3.1.6 Opstart en opvolging verzekeringsdossiers (Parte Noord - Antwerpen)
61663	Overige kosten beheer	98,85		AAN 21	202303		BAV (Parte Noord - Antwerpen)
61663	Overige kosten beheer	54,42		AAN 22	202304		3.1.4. Opvolging werken/taken excl (Parte Noord - Antwerpen)
61663	Overige kosten beheer	74,82		AAN 26	202305		3.1.6. Opstart en opvolging verzekeringsdossiers (Parte Noord - Antwerpen)
	Totaal voor rekening 61663	<u>254,02</u>					
642	Diverse kosten	102,85		AAN 29	202305		Dobby platform voor mede-eigenaars : 01/02/2023-30/06/2023 (Zeron Syndixis)
	Totaal voor rekening 642	<u>102,85</u>					
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202207		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202207		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202208		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202208		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202209		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202209		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202210		

Parte Noord - Antwerpen
 Handelslei 42
 2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202210		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202211		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202211		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202212		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202212		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202301		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202301		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202302		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202302		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202303		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202303		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202304		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202304		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202305		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202305		
650	Bankkosten en kosten van schulden	9,68			202306		
650	Bankkosten en kosten van schulden	2,50			202306		
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202306		
	Totaal voor rekening 650	396,16					
7640	Intresten tvv VME	-0,52			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,77			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,64			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,94			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,76			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-1,12			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,09			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,05			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,07			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,17			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,25			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,28			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,42			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,40			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,59			202301		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,03			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,04			202302		Nalatigheidsintrest 12%

Parte Noord - Antwerpen
 Handelslei 42
 2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
7640	Intresten tvv VME	-2,26			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,15			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,10			202302		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,05			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,08			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-3,04			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,14			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
7640	Intresten tvv VME	-0,20			202303		Nalatigheidsintrest 12%
	Totaal voor rekening 7640	-17,04					
	Totaal van verdeelsleutel K 00	-15.954,54	1.373,55				

K 01 - Residentieel

61022	Overige onderhoud elektrische installaties	48,98		AAN 8	202210		Nieuwe rookmelder + vervangen lampen door LED (Diverse Leverancier)
	Totaal voor rekening 61022	48,98					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	145,20		AAN 12	202211		Ruimen septische put (Jos Cerstiaens VOF)

Parte Noord - Antwerpen
Handelslei 42
2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	83,99		AAN 20	202303		Aankoop regenwaterpomp (Diverse Leverancier)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	145,20		AAN 30	202305		Ruimen septische put (Jos Cerstiaens VOF)
	Totaal voor rekening 61037	<u>374,39</u>					
61072	Onderhoud terrassen	18.031,08		AAN 3	202208		Voorschot betonrot terrassen (Betotec bvba)
61072	Onderhoud terrassen	10.142,32		AAN 25	202303		Voorschot betonrot terrassen (Betotec bvba)
61072	Onderhoud terrassen	8.259,12		AAN 28	202304		Voorschot betonrot terrassen (Betotec bvba)
61072	Onderhoud terrassen	1.564,59		AAN 28	202304		Voorschot betonrot terrassen (Betotec bvba)
61072	Onderhoud terrassen	17.871,31		AAN 32	202305		Voorschot betonrot terrassen (Betotec bvba)
61072	Onderhoud terrassen	3.702,19		AAN 34	202306		Saldo betonrot terrassen (Betotec bvba)
	Totaal voor rekening 61072	<u>59.570,61</u>					
61201	Water algemene delen	8,49			202306		Doorrekening waterverbruik terraswerken aan Gils-Van Esbeen (2,017 m ³ x € 4,211 = € 8,49)
	Totaal voor rekening 61201	<u>8,49</u>					
	Totaal van verdeelsleutel K 01	<u>60.002,47</u>					

K 04 - Garages ondergronds

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	280,84		AAN 13	202211		Herstelling slot deur garage (A.S. LUC Slotenmakerij)
	Totaal voor rekening 610	<u>280,84</u>					
	Totaal van verdeelsleutel K 04	<u>280,84</u>					

K 06 - Verdeelsleutel elektriciteit

61210	Elektriciteit algemene delen	152,00		AAN 7	202210		01/05/2022-31/10/2022 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	77,00		AAN 6	202210		01/05/2022-31/10/2022 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	-3,92		AAN 10	202210		Afrekening 29/10/2021-27/10/2022 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	-37,08		AAN 9	202210		Afrekening 29/10/2021-26/10/2022 (Electrabel - Engie NV)
61210	Elektriciteit algemene delen	62,00		AAN 24	202304		01/11/2022-30/04/2023 (Electrabel - Engie NV)

Parte Noord - Antwerpen
Handelslei 42
2960 SINT-JOB-IN-'T-GOOR

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Parklaan 11-17 (0839.038.122)
01-07-2022 tot 30-06-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61210	Elektriciteit algemene delen	62,00		AAN 23	202304		01/11/2022-30/04/2023 (Electrabel - Engie NV)
	Totaal voor rekening 61210	312,00					
	Totaal van verdeelsleutel K 06	312,00					

K 08 - Residentieel blok II (11)

61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.403,44		AAN 27	202304		Herstellen lekkage en deels vernieuwen afvoeren (Willems en Partners BVBA)
	Totaal voor rekening 61037	1.403,44					
	Totaal van verdeelsleutel K 08	1.403,44					

Algemeen totaal

46.044,21

(1.373,55)

Verslag Algemene Vergadering: VME Parklaan 11-17

Ondernemingsnummer: 0839.038.122

Datum: 3/10/2023

Uur: 18u30

Aanwezig: 656/1000 (65,60%) quotiteiten, 8/13 (61,54%) personen

Stemmingspunten

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 18u30 de mede-eigenaren de bibliotheek van Stabroek.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- Voorzitter:
- Secretaris: de syndicus
- Stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)

De commissaris heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- Overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- Overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- Balans en resultatenrekening
- Overzicht verdeelsleutels

De eigenaars keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende aanpassingen goed:

- AAN 27 (202304) Herstellen lekkage en deels vernieuwen dient te worden ongebracht in K03 (het is uitsluitend voor nummer 11).

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Kwijting syndicus (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde persoon tot heden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Kwijting rekencommissaris (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde persoon tot heden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Mandaat Parte Noord-Antwerpen (50%+1)

Het lopende contract blijft nog gelden tot 01/11/2023

Het nieuwe contract treed in werking vanaf 01/11/2023

Het mandaat van de syndicus loopt tot 01/03/2025

De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket van Parte Noord-Antwerpen en de hieromtrent initieel bedongen vergoeding en/of tarifiering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aanvullende en buitengewone opdrachten. De overeengekomen basistarieven zijn jaarlijks onderhevig aan de evolutie van de index en alleszins herzienbaar in geval van verlenging en/of uitbreiding van het algemeen takenpakket; hetzij de bevestiging en/of uitbreiding van een aanvullende opdracht. Voor zoveel als nodig geeft de vereniging van mede-eigenaars de syndicus eveneens het recht de initieel overeengekomen vergoeding jaarlijks te actualiseren conform de meest actuele wettelijke normen en/of gemiddelde praktijk in de sector. De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 3 jaar.

Parte Noord-Antwerpen heeft tijdig de overeenkomst opgemaakt voor de VME.

De voorzitter van de algemene vergadering dient het contract met de syndicus te ondertekenen.

Indien dit agendapunt wordt goedgekeurd gaat het nieuwe contract in werking vanaf 01/11/2023.

Indien dit agendapunt niet wordt goedgekeurd gaat de opzeg in vanaf 01/11/2023. Het mandaat van de syndicus zal dan eindigen op 01/12/2023.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **86,31%**(498)
- Nee: **13,69%**
- Onthouding: (
- Blanco: (0)

6: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Parte Noord-Antwerpen te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe. Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt de h..... ().**

*(**) Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.*

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus legt de opgemaakte jaar-en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst.

Aan de hand van de begroting van 9.715,00 EUR worden de maandelijkse provisie vastgelegd op een totaal van 870,00 EUR. (huidig = 870,00)

De maandelijkse provisie zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisie zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een ander sluitende beslissing door de algemene vergadering. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisie werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering.

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 7.080,00 EUR per boekjaar.

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering. De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

In geval dat 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering.

Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Verhelst Beheer: Engie - Electrabel
- netwerkbeheerder: Fluvius
- ruimdienst: Jos Certiaens (2x/jaar - november/mei)

- blokpolis: B'Cover
- rechtsbijstand: Euromex
- makelaar: Le Doux & Mortelmans
- onberpente doorbreking: in de polis
- evenredigheidsregel: afgeschaff

Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:

- keuring ls installatie (alle 25 jaar): geldig tot 2042

De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:

- Elke privatieve bouwlaag, inclusief berging en technische ruimte, moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was.
- XXX

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- rookmelders/brandblussers (verplicht 01/2020)
- keuring CV: alle 2 jaar
- keuring laagspanningsinstallatie: alle 25 jaar
- keuring airco 12Kw en 50Kw (vanaf 2011): alle 5 jaar
- keuring airco 50Kw en 250Kw (vanaf 2011): alle 3 jaar
- keuring airco 250Kw en meer (vanaf 2011): alle 2 jaar

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus horen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Bespreking en stemming nieuwe blokpolis (50%+1)

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervaldag. Van zodra de polisstukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie

De opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar AB Brokers NV, makelaar van de Parte Groep.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (
- Blanco: (0)

11: Bespreking en stemming nieuwe blokpolis - uitbreidingen (50%+1)

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

- a. BA VME
- b. PO klusjesman/poetshulp
- c. BA Raad & Rekencommissaris

De opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar AB Brokers NV, makelaar van de Parte Groep.

Indien agendapunt 10 niet wordt aanvaard vervalt dit punt.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding:
- Blanco: (0)

12: Bespreking en stemming rechtsbijstandverzekering via ARAG (50%+1)

De beperkte rechtsbijstandsverzekering zal z.s.m. worden geactiveerd. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de polis.

De opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar AB Brokers NV, makelaar van de Parte Groep.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(577)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding:(
- Blanco: (0)

13: Onderhoud gemene delen (50%+1)

De VME blijft het onderhoud in de gemene delen in eigen beheer doen.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Beslissingen bij voorraad laten uitvoeren (50%+1)

Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn - binnen de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter- af te moeten wachten.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering unaniem toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Verdeelsleutel: K 00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(656)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Mededelingen syndicus en sluiting van de vergadering

- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- De garagepoets staat gepland om 10u op zaterdag 23/3/2024.

Details

.

.

VERSLAG HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING

Gebouw Parklaan 11-17 0839.038.122
Tijdstip 23 oktober 2024
Aanwezig 411/1000 (41,10%) Quotiteiten
5/13 (38,46%) personen

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 14 uur de mede-eigenaren Kantoor van Parte Noord-Antwerpen te Handelslei 42, 2960 Brecht.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- Voorzitter
- Secretaris: de syndicus
- Stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)

De commissaris) heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- Overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- Overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- Balans en resultatenrekening
- Overzicht verdeelsleutels

De eigenaars keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende aanpassingen goed:

- /

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (411) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3: Kwijting syndicus (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde persoon tot heden.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (411) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

4: Kwijting rekencommissaris(sen) (50%+1)

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 52,41% (174) Nee: 47,59% (158) Onthouding: (0) Blanco: (79)

5: Mandaat syndicus en verwerking gegevens VME volgens GDPR(50%+1)

De syndicus licht de beheersovereenkomst van de Contractuele partij Parte Expert Groep toe.

Alle modaliteiten van de beheersovereenkomst zijn opgenomen in het contract.

Het mandaat van Parte Noord-Antwerpen, als syndicus, loopt nu en wordt verlengd tot 31/10/2025, conform contract voorwaarden.

De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket van Parte Noord-Antwerpen en de hieromtrent initieel bedongen vergoeding en/of tarifiering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aanvullende en buitengewone opdrachten. De overeengekomen basistarieven zijn jaarlijks onderhevig aan de evolutie van de index en alleszins herzienbaar in geval van verlenging en/of uitbreiding van het algemeen takenpakket; hetzij de bevestiging en/of uitbreiding van een aanvullende opdracht. Voor zoveel als nodig geeft de vereniging van mede-eigenaars de syndicus eveneens het recht de initieel overeengekomen vergoeding jaarlijks te actualiseren conform de meest actuele wettelijke normen en/of gemiddelde praktijk in de sector.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 3 jaar.

Het is de wettelijke verplichting van de Vereniging van Mede-Eigenaren (VME) om verschillende gegevens van de mede-eigenaren te bewaren en te verwerken.

De VME stelt Parte Noord-Antwerpen aan om deze taak op zich te nemen. Hierdoor moet er een verwerkingsovereenkomst, conform art 28 van de AVG, opgesteld worden tussen de VME, als verwerkingsverantwoordelijke, en Parte Noord-Antwerpen, als verwerker.

Tevens moet de VME een register bijhouden met de verwerkingsactiviteiten van de VME. Hierin worden o.a. gegevens bijgehouden over de verwerkingsdoeleinden, beschrijving van de categorieën van betrokkenen, bewaartermijn, ...

Parte Noord-Antwerpen heeft tijdig de nodige overeenkomst en register opgemaakt voor de VME.

De voorzitter van de algemene vergadering dient het contract met de syndicus en GDPR verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Indien dit agendapunt niet wordt aanvaard, beëindigd het mandaat van Parte-NA dd. 1/11/2024

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Parte Noord-Antwerpen te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe.

Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt aangeduid ().**

(**) Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (411)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Parte: Engie - Electrabel
- netwerkbeheerder: Fluvius
- ruimdienst: Jos Certiaens (2x/jaar - november/mei - laatste keer 23/05/2024)
- blokpolis: BDM (incl. BA VME - Raad - Rekencommissaris + PO Helper)
- rechtsbijstand: ARAG
- makelaar: Solvio Verzekeringen

Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:

- keuring laagspanning installatie (alle 25 jaar): geldig tot 2042
- EPC geldig tot: 08/09/2031

De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:

- Conform stemming tijdens AV dd. 05/10/2019, wenst de AV geen schouwonderzoek uit te voeren.
De mede-eigenaars zijn overtuigd dat de GLV appartementen en 1ste verdiep een gezamenlijke schouwschacht hebben (zowel L als R).
Hierbij is het noodzakelijk dat, bij vervanging van de huidige CV ketel door een condensatie ketel, de, door de eigenaar(s) aangestelde loodgieter een vooronderzoek doet, vooraleer tot installatie over te gaan.
Daar er een CV ketel (Gelijkvloers links blok II) dient vervangen te worden is een schouwonderzoek noodzakelijk, met de mogelijkheid dat de schouw getubeerd dient te worden.
De syndicus zal opdracht geven voor een schouwonderzoek en offerte voor tubering opvragen, indien nodig.
De aangeleverde offerte zal tijdens een BAV besproken en beslist worden voor uitvoering.
Elke eigenaar, aangesloten op deze schouwschacht zal verplicht worden zijn huidige CV ketel te vervangen door een Condensatie ketel.
- Het onderhoud van de gemene delen wordt uitgevoerd in eigen beheer.
- Slotcilinder inkom 11/13 sleutel in afgebroken. De Eigenaar Bollens heeft de slotcilinder omgedraaid, waardoor de deur van binnenuit niet meer op slot kan en/of open indien deze, via buiten, op nachtslot staat. De syndicus zal opdracht tot nazicht geven.
- Elke privatieve bouwlaag, inclusief berging en technische ruimte, moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was.
- XXX

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- rookmelders/brandblussers (verplicht 01/2020)
- keuring CV: alle 2 jaar
- keuring laagspanningsinstallatie: alle 25 jaar
- keuring airco 12Kw en 50Kw (vanaf 2011): alle 5 jaar
- keuring airco 50Kw en 250Kw (vanaf 2011): alle 3 jaar
- keuring airco 250Kw en meer (vanaf 2011): alle 2 jaar

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus horen.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus legt de opgemaakte jaar-en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst.

Aan de hand van de begroting van 9.410,00 EUR worden de maandelijkse provisies vastgelegd op een totaal van 870,00 EUR. (= 2023-2024)

De maandelijkse provisies zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisies zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een ander sluitende beslissing door de algemene vergadering.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering.

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 7.080,00 EUR per boekjaar. (= 2023/2024)

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering.

De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

In geval dat 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering.

Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Asbest inventaris van de gemeenschappelijke delen (50%+1)

ASBEST

De syndicus licht de eigenaars de wettelijke verplichting toe betreffende het opstellen van een asbest inventaris voor de gemene delen.

Eerder werd bekend dat in de loop van 2022 wordt het verplicht om een asbestattest te hebben als u een woning of een ander gebouw van vóór 2001 wilt verkopen. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een gebouw over een asbestattest beschikken. Om zo'n asbestattest te krijgen, moet u eerst een asbestinventaris laten opstellen door een 'gecertificeerd asbestdeskundige inventarisatie'. Zo kan de gebouweigenaar zeker zijn dat de asbestdeskundige alle zichtbare asbestmaterialen in het gebouw kan herkennen. Er bestaan immers meer dan 3500 soorten asbesthoudende materialen. Asbest kan in de gemene delen voorkomen in het dak (golfplaten, leien, onderdakplaat, schouwpijpen en luchtkanalen) of aan de buitenkant van het gebouw (vensterdorpels en muurkappen, afvoerbuizen en goten, bloembakken). OVAM is momenteel deskundigen aan het opleiden om deze inventarissen op te stellen.

Ondertussen maakte OVAM bekend:

Privatief: Bij verkoop of vanaf 2023

Vanaf 23 november 2022 wordt het verplicht om bij de verkoop van een woning gebouwd voor 2001 over een asbestattest te beschikken. De makelaar of notaris neemt de informatie uit het asbestattest op in het compromis en uiteindelijk in de notariële akte.

Privatief: Bij verhuur

Moet de eigenaar verplicht een kopie van het asbestattest bezorgen aan de (nieuwe) huurders (als een asbestattest beschikbaar is).

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

VME:

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, **gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025**, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

Indien de wetgeving zou veranderen of zich andere omstandigheden zouden voordoen waardoor er geen voorstel op de AV meer voorgelegd kan worden alvorens de wettelijke verplichting zou ingaan, zal de syndicus over gaan tot het laten opmaken van het abestattest/asbestinventaris op basis van de toepasselijke wetgeving.

Art. 577-8 §4,4°: "Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend heeft de syndicus tot opdracht alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen"

De opgevraagde prijsoffertes van leverancier We Love Buildings wordt toegelicht.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de uit te voeren werken en offerteprijs.

De mede-eigenaars kiezen voor leverancier WLB t.b.v. 750,00 EUR excl. btw.

De kosten worden opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privaat te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Indien dit agendapunt niet wordt aanvaard, zullen de mede-eigenaars zelf een deskundige aanduiden die het Asbest Attest tijdig zal opmaken.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11: Jaarlijkse garagepoets

De garagepoets wordt gedaan de 4e zaterdag van maart.

dd. 22/3/2025 om 10u

Alle eigenaars/bewoners worden verzocht aanwezig te zijn.

Indien een eigenaar/bewoner niet aanwezig kan zijn dient hij/zij vervanging te zoeken.

12: Beslissingen bij voorraad laten uitvoeren (50%+1)

Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn - binnen de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter- af te moeten wachten.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering unaniem toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (324)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (87)
	Blanco: (0)

13: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Verdeelsleutel	K 00 - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (411)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

14: Mededelingen syndicus en sluiting van de vergadering

- **De Algemene Vergadering vraagt aan de bewoners om de beurtrol voor de gemeenschappelijke poets te respecteren.**
- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- Contactpersoon van het gebouw:

De vergadering wordt gesloten om 15u15.

Details