



**Camille Huysmanslaan 73 bus 4
2020 ANTWERPEN**

**ALGEMENE VERGADERING
0030 - CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 te 2020 Antwerpen**

ondernemingsnummer 0847.947.076

**d.d. 12 JUNI 2025 OM 18:00 in ZAAL BRABO (JALOKANTOOR - ANTWERPEN),
Noordersingel 17 te 2140 Borgerhout (Antwerpen)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt JALO BEHEER BVBA + vast dat:

- 5 van de 8 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 645 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

JALO BEHEER BVBA + verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 0030 - CAMILLE HUYSMANSLAAN 73.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- [REDACTED] aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Dossierbeheerder JALO BEHEER aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : dossierbeheerder syndicus

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

KANTOOR ANTWERPEN Noordersingel 17 | 2140 Antwerpen | Tel 03/257.00.00

KANTOOR KEMPEN Winkelomseide 223 | 2440 Geel | Tel 014/84.84.57

KANTOOR LIMBURG OffiCenter Genk | Bosdel 54 bus 4 | 3600 Genk | Tel 011/21.44.19

beheer@jalo.be | www.jalo.be | lid BIV (stagiair) nr. 517326 | BTW BE 0862.064.635

Eerste Belgische syndicus met een ISO 9001 kwaliteitslabel voor dienstverlening !

2 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

De commissaris van de rekeningen, dhr Vandenbosch, geeft toelichting over de financiële rekeningen en zijn controle-opdracht.
De commissaris adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

3 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de commissaris, dhr Vandenbosch voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

De stem van de commissaris werd op onthouding geplaatst daar hij zelf niet mag meestemmen over eigen décharge. (art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 510 / 510 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 510 stemmen.

Hebben zich onthouden met 135 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 30/04/2025 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 30/04/2025 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/04/2025 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/05/2024 tot 30/04/2025 bedragen 12.388,56 €. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 zijnde: BE73 1325 3906 9760.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt: Nihil

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 30/04/2025 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 30/04/2025 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 30/04/2025 bedraagt: 9.506,88 €.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

6 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technische beheer van het afgelopen jaar.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

7 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris:
dhr Leysen Simon

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen nl.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; JALO BEHEER kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

JALO BEHEER verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van drie jaar.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van JALO BEHEER . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van JALO BEHEER .

De algemene vergadering beslist om JALO BEHEER aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Noot na AV;

Op 30.06.2025 is het getekend mandaat nog niet verwerkt kunnen worden.

Indien het getekend mandaat niet bezorgd wordt aan de syndicus dient de volgende AV plaats te vinden ten laatste op 05.06.2026.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

9 Bespreking attesten van de gemene delen (geen stemming vereist)

De syndicus overloopt de attesten binnen de VME;

- EPC-attest: geldig tot 27/2/2033
- EK: geldig tot 23/1/2045
- Asbestattest: geldig tot 6/9/2029

De syndicus licht toe dat de VME best de leidingisolatie asap kan laten verwijderen. Echter dient er momenteel voorrang gegeven te worden aan de werken aan de lift en de leidingen. De Av verzoekt de syndicus om offertes op te vragen voor de verwijdering van het asbest.

10 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij Axa
- Schoonmaak: Eigen beheer
- Water algemene delen: Water-Link
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: De Lift
- Telefoon lift: via De Lift
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Lazeroms

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : de RC

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

11 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: vernieuwen leidingen (meerderheid: 2/3)

Er werd vastgesteld dat de leidingen vernieuwd dienen te worden, bijkomstig werd er ook vastgesteld dat er loden leidingen aanwezig zijn in het gebouw. Dit is bij wet verboden en de syndicus licht toe dat dit zeer ongezond is, zeker voor kinderen.

De syndicus licht de offerte van Empower toe, deze komt op 59.259 euro incl btw en dient geïndexeerd te worden.

De AV heeft graag nog meer info over de offerte en een opdeling, de syndicus laat hen met Simon een afspraak maken en hierna zal er een BAV ingepland worden.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

12 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 11, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 645 / 645:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

13 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 11, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
Hebben zich onthouden met 645 / 645:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

14 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: liftmodernisatie (meerderheid: 2/3)

De syndicus licht toe dat de lift moet gerenoveerd worden voor eind 2026, dit moet dit jaar dus besteld worden om te voorkomen dat de lift moet worden stil gezet. Dit komt op 38.973 euro excl btw bij de leverancier ORA. De syndicus schreef nog 3 leveranciers aan, deze wensten de werken niet uit te voeren. De Lift vroeg 51.827 euro excl btw voor deze werken.

Dit zal mee geagendeerd worden op de volgende BAV.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
Hebben zich onthouden met 15 / 15:

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

15 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 14, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
Hebben zich onthouden met 15 / 15:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

16 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 14, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
Hebben zich onthouden met 15 / 15:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

17 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, permanent werkkapitaal, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaalkost van € 11760

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME € 8761 bedraagt.
Om comfortabel te kunnen werken en/ of snel te kunnen reageren op noodsituaties (bv. plots uitvallen CV-installatie, blokkering van een lift / poort ,...), is er 40% van de jaarbegroting in de VME nodig als buffer, zijnde het permanent

werkkapitaal.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt € 0,98 / kwo per maand te betalen vanaf 1/8/25 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).
(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 0,95 / kwo per maand)

JALO BEHEER verstuurt, samen met dit verslag, éénmalig de periodieke opvraging werkkapitaal.

De syndicus benadrukt dat er tegen vervaldag niet systematisch een betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke opvragingen van de werkkapitalen spontaan, stipt en correct te betalen op vervaldag (vervaldag is telkens 10 dagen na aanvang van de desbetreffende periode) om zodoende een goede werking van de VME te verzekeren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

Alle betalingen naar de VME CAMILLE HUYSMANSLAAN 73 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE73 1325 3906 9760.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

18 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

19 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

De AV wenst niet te sparen.

Stemden voor met 645 / 645 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 645 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 645:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)

20 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag, frequentie en verdeelsleutel voor sparen (meerderheid: 50% + 1)

Gelet op de beslissing in AGP 19, komt dit punt te vervallen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 645 / 645:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

21 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

KANTOOR ANTWERPEN Noordersingel 17 | 2140 Antwerpen | Tel 03/257.00.00

KANTOOR KEMPEN Winkelomseheide 223| 2440 Geel | Tel 014/84.84.57

KANTOOR LIMBURG OffiCenter Genk | Bosdel 54 bus 4 | 3600 Genk | Tel 011/21.44.19

beheer@jalo.be | www.jalo.be | lid BIV (stagiair) nr. 517326 | BTW BE 0862.064.635

Eerste Belgische syndicus met een ISO 9001 kwaliteitslabel voor dienstverlening !

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

22 Bespreking van vragen houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (geen stemming vereist)

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen m.b.t. de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft hieromtrent **geen** vragen / opmerkingen ontvangen.

23 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Uw syndicus zal **GEEN** rondvraag meer uitschrijven voor het aanleveren van agendapunten. Er zullen dus **GEEN** suggesties meer opgevraagd worden in aanloop van de algemene vergadering.

De wet voorziet in het Burgerlijk Wetboek Art. 3.87. § 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Deze agendapunten/ voorstellen dienen aan de syndicus schriftelijk kenbaar gemaakt te worden ten minste 3 weken voor de 15-daagse periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan

verwerken.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers).

Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- nihil

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 18h50.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in JALO BEHEER BVBA +.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

Voor de syndicus:



