

BIJLAGE bij NOTULEN – Algemene Vergadering Residentie E. Van Evenstraat 25

Datum: Maandag 05 december 2016

Uur: 20.00u

Plaats: Kantoor De Syndicus BVBA (Kolonel Begautlaan 75b101, 3012 Wilsele)

Aandelen: 537. / 1.000en

Volgende agendapunten werden behandeld:

1. Verwelcoming en nazicht aanwezigheidsquorum (50% + 1 aandelen)

Marnik Lenaerts, De Syndicus BVBA, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. 537 / 1.000en zijn vertegenwoordigd, 03 van de 05 eigenaars zijn vertegenwoordigd. De vergadering wordt geopend.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering (50% + 1 aandelen)

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 537 / 537ste

Mevr. Steurs aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering. Mevr. Steurs geeft het woord aan de syndicus.

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 537 / 537ste

de syndicus aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Overlopen en goedkeuren boekjaar (50% + 1 aandelen)

Overlopen boekjaar

Op 21-11-2016 heeft de RC de boekhoudkundige stukken ontvangen (leverancierslijst, facturenlijst, eigenaarslijst, balans), nagaand heeft iedere eigenaar op 29-11-2016 het ontwerp van individuele afrekening en bijhorende facturenlijst toegestuurd gekregen. Het boekjaar loopt van 1-12-2015 tm 30-11-2016.

Opmerkingen verrekening water:

Er werd een verbruik van 63,5 opgenomen, terwijl de watermaatschappij er maar 41 opgenomen heeft. Er is dus minder gefactureerd dan opgenomen door de eigenaars. Dit kan te maken hebben met het feit dat ik variabele heb in de opnamedata, dat de opnamedate verschillen: hierdoor loopt de boekhouding vast in het berekenen van het warm water.

Goedkeuren boekjaar

De syndicus heeft de boekhouding van afgelopen boekjaar overlopen en toegelicht.

De algemene vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar als volgt goedgekeurd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 537 / 537ste

VME E. Van Evenstraat keurt de afrekening unaniem goed.

De syndicus verzoekt dat elke eigenaar die een openstaand saldo heeft t.o.v. de gemeenschap die uiterlijk stort binnen de maand na het ontvangen van het verslag.

Eigenaars dewelke een tegoed hebben zullen dit zo spoedig mogelijk teruggestort krijgen.

Overlopen spaarkapitaal

VME E. Van Evenstraat beschikt niet over een reservekapitaal.

4. Bepalen budget volgend boekjaar (50% + 1 aandelen)

Bespreking begroting werkingsmiddelen

In totaliteit werd 10.000€ opgevraagd voor boekjaar 2015 – 2016 (1-malige opvraging volgens aandelen)

Budgettering boekjaar 2016 - 2017:

BUDGET L049 Edward Van Evenstraat 25 PERIODE 01/12/2016 - 30/11/2017			
Kostenpost	bj 15-16	bj 16-17	Toelichting
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1651,65	€ 2.835,00	15-16: pas gestart in april; €235,95 / jr
610660 DIVERSE WERKEN	222,60	€ 250,00	Forfaitair
612010 WATER ALGEMENE DELEN	161,43	€ 500,00	
612101 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN - EAN 3287	495,60	€ 660,00	€55 / mnd
612400 KABELDISTRIBUTIE	491,49	€ 170,00	15-16 incl verrekening kabeTV I EN internet
613000 ERELONEN SYNDICI	1561,00	€ 1.690,00	15-16: 11 mnd
614000 BRANDVERZEKERING	878,99	€ 700,00	
615000 TELEFOON - INTERNET - GSM	348,81	€ 360,00	
615401 VERWARMING - EAN 3263	507,68	€ 1.260,00	€105 / mnd (bj 15-16 vanaf juni 2016)
616010 POSTZEGELS	7,40	€ 10,00	
642000 DIVERSE KOSTEN	58,32	€ 50,00	lampen (forfaitair)
660101 PRIVATIEVE KOSTEN HE INVEST BELGIUM	78,38	€ -	
660102 PRIVATIEVE KOSTEN LEUVENBUILDING	5,90	€ -	
660103 PRIVATIEVE KOSTEN WAGEMANS-MESURE	5,90	€ -	
Marge onvoorziene omstandigheden (05%)		€ 424,25	
Totalen:	6475,15	€ 8.909,25	

Voorstel opvraging boekjaar 2016:

Het resultaat van de stemming:

Voor: 537 / 537ste

De werkingsbijdrage voor volgend boekjaar wordt bepaald op €9.000 in totaliteit, op te vragen als volgt:

- ✓ €1.500 forfaitair aan appartement 0001;
- ✓ Het saldo ten bedrage van €7.500 aan de studio's volgens aandelen van deze studio's.
Het bedrag wordt in 1 bijdrage opgevraagd.

Bespreking begroting eventuele buitengewone werken

Er zijn geen buitengewone werken gepland.

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 537 / 537ste

Er wordt geen opvraging voor buitengewone werken uitgestuurd. Syndicus krijgt de machtiging om, in geval van noodwendigheid, een bij-opvraging uit te voeren.

Bespreking reservefonds

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 537 / 537ste

Er wordt geen reservefonds opgericht.

5. Uitgevoerde werken verwarming: toelichting

1) **Probleem verwarming**

Er is 1 centrale ketel dewelke 6 studio's en 1 appartement van verwarming (aardgas) voorziet. In 1 studio krijgt men het niet warm gestookt, men vermoedt lucht in de leidingen.

➔ **Uitgevoerde werken D&V:**

De installatie op het hoogste punt was slecht ontluicht.

Ontluchten en installatie onder druk gebracht.
Testen van de verwarmingsinstallatie.
Probleem verholpen.

2) Probleem parlofoon

In dezelfde studio is er een probleem met de parlofoon (geen andere meldingen ontvangen): er kan gecommuniceerd worden met het toestel, maar de voordeur bedienen lukt niet via de binnenmodule.

→ Vaststelling : er is helemaal geen deurslot voorzien, nog bekabeling.

6. Offerte blokpolis: toelichting / standpunt (50% + 1 aandelen)

Huidige polis: VIVIUM:

- Verzekerd kapitaal: €800.000
- Premie: €644,51
- Vrijstelling: €245,75
- Inbegrepen: rechtsbijstand, burgerlijke aansprakelijkheid en natuurrampen

Offerte KBC Multirisicoverzekering:

De schatting van het gebouw werd uitgevoerd door een afgevaardigde van KBC en geeft volgende voordelen

- Geen toepassing van het evenredigheidsbeginsel
- Doorbreking van de verzekerde mocht blijken dat de verzekerde kapitalen ontoereikend zijn

Bovendien kunnen we in geval van schade de mede - eigenaars een snelle – correcte en professionele afhandeling van hun schade garanderen.

- Verzekerd kapitaal: €780.000
- Premie: €649,75
- Vrijstelling: €245,75
- Inbegrepen: rechtsbijstand en burgerlijke aansprakelijkheid

De jaarlijkse verval dag is 03 september.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 537 / 537ste

De huidige polis wordt behouden.

7. Décharge en Aanstelling Raad van mede-eigendom en Rekencommissaris (50% + 1 aandelen)

Huidige RC: Dhr. Junius

Huidige RVM: geen RVM

Décharge RVM en rekencommissaris afgelopen boekjaar

Het resultaat van de stemming:

Voor: 537 / 537ste

Verlenging mandaat RVM / RC

Het mandaat van de RVM wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige leden van de algemene vergadering verlengd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 537 / 537ste

Geen RVM, mandaat RC wordt verlengd.

Verkiezing mandaat RVM en rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 537 / 537ste
Geen bijkomende mandaten.

Verlenging mandaat Syndicus

Het mandaat van de syndicus wordt verlengd voor de periode van 1 jaar.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 537 / 537ste

8. Evaluatie leverancierscontracten

Zie leverancierslijst, geen opmerkingen

9. Wetgeving

Verlenging Protocol betalingen (50% + 1 aandelen)

a) De algemene vergadering is ermee akkoord gegaan dat het betalingsprotocol als volgt wordt aangepast:

° Eerst wordt er een schrijven met verzoek tot betalen verstuurd (voor de goedgekeurde afrekening is dit dit schrijven, de bijdragen dienen telkens voor de vijfde van iedere maand gestort te worden).

° Geen reactie of betalingen ontvangen na één maand vanaf het eerste schrijven, dan wordt er een gewoon rappel verstuurd, zonder administratieve kost.

° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 8 dagen, dan wordt er een aangetekend rappel verstuurd en wordt 10 € administratieve kost aangerekend. Vanaf dan lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van 4,5 % per maand.

° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 15 dagen, dan wordt het dossier overgemaakt aan de juridische dienst en wordt er een administratieve kost aangerekend van 50 €.

° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 30 dagen, dan wordt er een advocaat aangesteld om de achterstallen te bekomen en zal er 100 € administratieve kost aangerekend.

De algemene vergadering heeft ook bevestigd dat de syndicus de nodige gerechtelijke procedures mag opstarten om de achterstallen en werkingsbijdrage te bekomen van wanbetalers. Indien nodig mag de syndicus zelfs een beslagrechter aanstellen als de procedure dit vereist.

Resultaat van deze stemming:

Voor: 537 / 537ste

b) De algemene vergadering is ermee akkoord gegaan om volgend protocol op te nemen in het huishoudelijk reglement: Kosten die privaatief toewijsbaar zijn, zullen ook privaatief worden doorgerekend . (o.a. overtreding huishoudelijk reglement; onvoldoende aanwezig, aangetekende uitnodiging,...deze opsomming is niet limitatief)

Resultaat van deze stemming:

Voor: 537 / 537ste

De syndicus bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering. De algemene vergadering verklaart zich akkoord met de notulen van de vergadering die overlopen zijn door de syndicus.