

De Gouden Ster

Nieuwstraat 27/29
9500 Geraardsbergen
KBO: 0764.706.428
Bank: BE73 7512 1107 4060 BIC:



Syndic

Syndicuskantoor Messens - Delmelle

Kattestraat 62 b1
9500 Geraardsbergen
Tel: 054410817

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/5

Datum: 02-03-2024 om 14:45

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	3	Van totaal	5		
Aandelen aanwezig	670	Van totaal	1000	Aandelen %	67%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming

De syndicus verwelkomt de algemene vergadering, die aanvat om 15u10.

1 Teken en aanwezigheidslijst en afgifte eventuele volmachten

De aanwezigheidslijsten worden ondertekend en de volmachten worden opgenomen.

2	Aanduiden van voorzitter en secretaris van de vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		470	0	0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Aan de syndicus wordt gevraagd om het secretariaat waar te nemen en het verslag op te stellen. Als voorzitter van de vergadering wordt mevrouw Limbourg aangeduid met unanieme stem.

3 Bepalen quorum (dubbel aanwezigheidsquorum)

De algemene vergadering is in voldoende aantal om rechtsgeldig te vergaderen, het dubbel quorum wordt bereikt.

4	Bespreking, toelichten en goedkeuring van de jaarrekening (event. na verslag van commissaris der rekeningen en of raad van mede-eigendom)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		470	0	0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De afrekening wordt door de syndicus aan de eigenaars bij voorbaat overgemaakt teneinde dit na te zien. De afrekening wordt besproken en unaniem goedgekeurd.

5 Vertelen décharge:

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 2/5

Datum: 02-03-2024 om 14:45

5.1	Syndicus	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er wordt unaniem kwijting verleend aan de syndicus.

5.2	Leden van de raad van mede-eigendom	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

niet van toepassing

5.3	Commissaris	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

niet van toepassing

6	Verkiezing mandaten in de raad van mede-eigendom en de commissaris	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er zijn geen kandidaten voor de taak van rekencommissaris, zodoende de algemene vergadering beslist om geen rekencommissaris aan te stellen.

7	Bekrachtiging mandaat syndicus voor een nieuwe periode van 1 jaar	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet van toepassing: het mandaat werd in vorige algemene vergadering op 2 jaar vastgelegd.

8	Vastlegging van de jaarlijkse 15-daagse periode van algemene vergadering	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet van toepassing: werd reeds vastgelegd

9	Bespreking contractuele levering en toestemming verder te werken met de huidige leveranciers	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	470 van 470	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er is algemene tevredenheid over de huidige leveranciers. de syndicus wordt gevraagd om de lopende contracten verder te zetten. Er wordt gevraagd om het kuisen van de toezichtspuut jaarlijks in te plannen. De heer Mertens biedt aan om dit uit te voeren, de syndicus zal in ieder geval ook agenderen, en de heer Mertens hierover aanspreken. Mocht hij niet willen/kunnen uitvoeren zal een firma worden aangesteld.

Pag.: 2/5

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 3/5

Datum: 02-03-2024 om 14:45

10	Goedkeuring begroting van het komende werkjaar en het vastleggen van de op te vragen provisies/werkkapitaal	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	----------------	-----------------	-----------------

Telling 470 van 470 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er werd vorig boekjaar een provisie opgevraagd ten bedrage van 6.000 euro. De kosten overstegen het werkkapitaal, met name 8.700 euro, waarvan enkele uitzonderlijke kosten, zoals het opvragen van EPC, pomp, risicoanalyse. De algemene vergadering bespreekt en beslist om verder 6.000 euro op te vragen. Mochten er meer kosten zijn zal de syndicus het nodige doen om bijkomende provisie op te vragen.

11	Oprichting/aanvulling reservefonds	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	------------------------------------	----------------	-----------------	-----------------

Telling 470 van 470 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er werd vorig boekjaar een reserve opgevraagd ten bedrage van 500 euro. De totale reserve bedraagt op heden 1.503,51 euro. Er wordt beslist om opnieuw 500 euro te sparen in boekjaar 2024.

12	Vastlegging bedrag mededinging	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--------------------------------	----------------	-----------------	-----------------

Telling 470 van 470 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet van toepassing, werd in het verleden reeds vastgelegd.

13	Invoering van de lasten: toelichting door de syndicus bij de voortliggende rappel- en invorderingsprocedure: plenaire bespreking + stemming	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	----------------	-----------------	-----------------

Telling 470 van 470 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet van toepassing, deze invorderingsprocedure werd reeds gestemd en besproken en is opgenomen in het reglement van interne orde.

14	Verlenen van volmacht aan het kantoor van de syndicus om, namens de VME, de wijzigende notariële akte te ondertekenen	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	----------------	-----------------	-----------------

Telling 470 van 470 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus licht toe dat ingevolge de wetswijziging wet op mede-eigendom de basisakte gecoördineerd zou moeten worden. De algemene vergadering stelt dit uit naar volgend jaar voor bespreking.

15	Bespreking en goedkeuring van niet dringende doch noodzakelijke werken	Akkoord 470	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	--	----------------	-----------------	-----------------

Telling 470 van 470 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus licht (opnieuw) toe dat er in 2022 offerte is gekomen voor het vernieuwen van de tractieriemmen (+ 4000 euro kosten). De syndicus heeft bij Schindler navraag gedaan omtrent de noodzaak van de vervanging van deze riemen. Deze firma stelt dat de tractieriemmen een leeftijd hebben van ongeveer 15 jaar. De herstelling van de riemen zou dus eerder een preventief karakter hebben. Zij delen wel mee dat er geen acuut veiligheidsrisico is zolang er geen scheurtjes zich voordoen. De syndicus heeft gevraagd aan controleorganisme VAN HEMELEN om dit in de gaten te houden. Mocht er zich een veiligheidsrisico voor doen dan dient VAN HEMELEN de lift buiten werking te stellen.
De algemene vergadering stelt dat de lift weinig gebruikt wordt en het onwaarschijnlijk zou zijn dat er zich scheuren zouden voordoen aan de tractieriemmen. Er wordt derhalve geen goedkeuring verleend aan de syndicus om deze werken te laten uitvoeren. Er is een verslag van 22 december 2023 door VAN HEMELEN ingevolge risicoanalyse. In dit verslag wordt geen melding gemaakt van een probleem met deze riemen.
Het verslag wordt besproken. De syndicus wordt gevraagd om offerte op te vragen nopens de modernisatiewerken die zouden nodig

Pag.: 3/5

Datum: 02-03-2024 om 14:45

zijn ingevolge dit verslag. Deze offerte(s) zullen besproken worden op volgende algemene vergadering.

- 16** Uitbrengen van verslag door de syndicus omtrent de staat van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het formuleren van noodzakelijke beheersopties

De syndicus verwijst naar de bovenstaande bespreking.

- 17** Offertes terras

Er was een vochtprobleem in het appartement van dhr. Mertens. De firma OOGHE had offerte opgemaakt voor werken aan het terras. Er werden nog andere offertes opgevraagd maar niet bekomen. De offerte wordt besproken, maar de algemene vergadering meent dat er op heden geen noodzaak (meer) is tot uitvoeren van deze werken.


- 18** Wettelijke mededelingen

Nvt: zie bovenstaande bespreking inzake basisakte.

- 19** Diversen: bespreking

Er wordt aan de syndicus gevraagd om offerte op te vragen voor schilderwerken van de gemeenschappelijke delen (gangen). Dit voorstel zal geagendeerd worden op de algemeen vergadering volgend jaar.

- 20** Lezing door de syndicus en ondertekening van de genotuleerde beslissingen



VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 5/5

Datum: 02-03-2024 om 14:45

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

2/3/2024
2/3/2024

The block contains several handwritten signatures and dates. On the left, there are two dates: '2/3/2024' and '2/3/2024'. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'L. J. J. J.' or similar. To the right of this, there is another signature that looks like 'L. J. J. J.' and a date '2/3/24'. On the far right, there is a signature that looks like 'L. J. J. J.' and a date '2/3/24'.

Pag.: 5/5