

syndicus & briefwisseling:

NV Makelaarskantoor Arnou NV Makelaarskantoor Arnou

Gentstraat 68 bus 2 Gentstraat 68 bus 2 9800 Deinze 9800 Deinze

T 09/386.28.52 09/386.28.52 – fax 09/381.52.74

syndicus@immo-arnou.be – www.immo-arnou.be

Wolff Vastgoed

Kortrijksesteenweg 345

9000 GENT

Deinze, 18/12/2025

Betreft : Inlichtingen verkoop LOGI

VME Res Beloeil Eedverbondkaai 88-97 9000 GENT

Residentie Beloeil, Eedverbondkaai 92

Onze referentie: 2025/00117

Geachte,

In antwoord op uw schrijven dd 05/12/2025 kunnen wij U het volgende bevestigen :

&1

- 1) Er is een permanent werkingsfonds ten bedrage van 1.500,00euro, het aandeel van de overdrager bedraagt hierin 138,00euro. Er is een reservefonds ten bedrage van 1.792,36euro, het aandeel van de overdrager bedraagt hierin 130,01euro. Er is een werkkapitaal voor het boekjaar startend op 01/04 ten bedrage van 15630 euro, het aandeel van de overdrager bedraagt hierin 1621.79 euro.
- 2) Er is geen openstaand saldo. Voor dit schrijven wordt een kost aangerekend van 100 euro, alsook voor het doorgeven van inlichtingen & 2 aan notaris zal 100 euro en voor het opmaken van de eindafrekening zal een bedrag van 120 euro worden aangerekend. **Gelieve ons voor verlijden van akte een correcte stand van zaken op te vragen tot op datum verlijden akte.**
- 3) Er zijn geen oproepen tot kapitaalbreng mbt het reservekapitaal waartoe de algemene vergadering heeft besloten die nog niet werden opgevraagd.
- 4) Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures mbt tot de mede-eigendom.
- 5) In bijlage vindt u proces verbaal van de algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar alsook de afrekening van de voorbije 2 jaar.
- 6) De recentste goedgekeurde balans is opgenomen in het proces-verbaal van de laatste vergadering dd 13/05/2025.

Indien er privatieve meters aanwezig zijn gelieve ons een foto te bezorgen van de meterstand op datum verlijden akte zodat wij de correcte meterstanden kunnen doorrekenen aan (ver)koper. Zoniet zijn wij verplicht de volledige verrekening naar de koper door te sturen.

Er is geen PID aanwezig van de gemeenschappelijke delen.

We zijn er niet van op de hoogte of aan de gemeenschappelijke delen sinds 1 mei 2006 werken werden uitgevoerd waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.

Wij zijn er niet van op de hoogte of er op de grond of in het appartementsgebouw, in het privaat of in de gemeenschappelijke delen een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van die door de Vlaamse Regering werd opgesteld, overeenkomstig 6 van het bodemdecreet.

Voor alle verdere inlichtingen zijn wij steeds graag tot uw dienst.



Dejaegere Mildred

09/381.52.79

mildred@immo-arnou.be

NV Makelaarskantoor Arnou

Proces verbaal van de **algemene vergadering** van **VME Beloeil** op **13/05/2025** om 18:30. De vergadering vond plaats te: **Ibis Hotel Gent Opera, Nederkouter 24, 9000 GENT.**

01 Administratieve opstart vergadering

01.01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst met nazicht van de volmachten

Bij aankomst en voor aanvang van de vergadering ondertekende iedere aanwezige eigenaar de aanwezigheidslijst.

01.02 Mededeling of de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan op tweevoudige sleutel

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 618,00/1.000,00 - 61,80 % - Eigenaars: 6/11 - 54,55 %

De algemene vergadering zal eveneens rechtsgeldig beraadslagen 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.

01.03 Openen van de algemene vergadering

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst en na mededeling of vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Vergadering werd officieel geopend om 18u45.

01.04 Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering

1/2 + 1

Worden benoemd voor deze vergadering tot voorzitter Dhr. Verhoene en secretaris N.V. Makelaarskantoor Arnou.

Resultaat stemming punt 01.04: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

02 Financieel en boekhoudkundig overzicht, voorgelegd door de syndicus

02.01 Nazicht en goedkeuring van rekeningen voorbij boekjaar

1/2 + 1

Sleutel Reknr	2024-2025	2023-2024	2022-2023
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)			
61020 - Keuring elektrische installaties		257,72	
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk		484,05	
61073 - Onderhoud daken		512,25	
6140 - Brandverzekering	1.180,04	1.132,53	1.171,26
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid		115,07	104,13
6147 - Franchise	629,48		
6160 - Administratiekosten syndicus			250,00
61663 - Overige kosten beheer	140,00	331,50	
650 - Bankkosten en kosten van schulden	22,00		
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN	1.971,52	2.833,12	1.525,39
1.1 KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (912,00 - 912,00)			
61010 - Keuring liften	188,76	231,82	334,66
61011 - Onderhoudscontract liften	925,16	855,04	762,14
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou			107,06
61014 - Aanpassingswerken liften	15.905,30		
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties		146,68	
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN	17.019,22	1.233,54	1.203,86
2.0 KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT (10,00 - 10,00)			
61300 - Erelonen syndici	1.800,49	1.733,50	1.683,00
KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT	1.800,49	1.733,50	1.683,00

2.1 KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE (4,00 - 4,00)

61063 - Onderhoud parkings, wegen en directe omgeving volgens co		6.140,56	
61300 - Erelonen syndici	127,11	122,37	118,80
KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE	127,11	6.262,93	118,80

2.2 KOSTEN PER EIGENAAR (11,00 - 11,00)

6160 - Administratiekosten syndicus			354,75
KOSTEN PER EIGENAAR			354,75

2.3 KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE DAK (3,00 - 3,00)

61073 - Onderhoud daken		6.979,19	
KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE DAK		6.979,19	

5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)

61000 - Onderhoudscontract brandblussers/haspels		426,74	750,47
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	1.491,54	1.295,92	1.221,64
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	50,00	50,00	50,00
61201 - Water algemene delen	111,63	141,81	105,42
61210 - Elektriciteit algemene delen	547,35	443,99	356,34
KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN	2.200,52	2.358,46	2.483,87

5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (912,00 - 912,00)

61011 - Onderhoudscontract liften	925,16	855,04	762,14
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoud			107,06
61013 - Noodtelefoon liften	147,00	141,00	123,00
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	95,40	103,88	
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	175,45	143,10	278,30
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	254,40		
KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN	1.597,41	1.243,02	1.270,50

6.0 KOSTEN BEWONERS PER APARTEMENT (10,00 - 10,00)

61300 - Erelonen syndici	904,80	893,02	867,00
KOSTEN BEWONERS PER APARTEMENT	904,80	893,02	867,00

6.1 KOSTEN BEWONERS PER GARAGE (4,00 - 4,00)

61300 - Erelonen syndici	63,82	63,03	61,20
KOSTEN BEWONERS PER GARAGE	63,82	63,03	61,20

7.0 KOSTEN PORTAAL (11,00 - 11,00)

61663 - Overige kosten beheer	132,00	33,00	
KOSTEN PORTAAL	132,00	33,00	

Totalen	25.816,89	23.632,81	9.568,37
----------------	------------------	------------------	-----------------

De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 8 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen terugbetaald worden wanneer er geen openstaand saldo meer is, onder voorbehoud van voldoende provisies op de zichtrekening van de mede-eigendom. Mede-eigenaars beslissen om al dan niet goedkeuring te geven over zowel de gemeenschappelijke als over de privatieve kosten die ze ontvangen hebben bij uitnodiging van deze vergadering.

Resultaat stemming punt 02.01: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

02.02 Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Het verslag na de laatste vergadering met de rekeningcommissarissen werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De rekeningcommissarissen bespreken het verslag.

02.03 Nazicht en goedkeuring balans voorbije boekjaar

1/2 + 1

Periode: 2024-2025 (01/04/2024 - 31/03/2025)

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	4.161,58	440	Leveranciers	5.678,93
		4.161,58			5.678,93
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	-33,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		5.678,93
		-33,00	614	Verzekeringen	2.227,00
499	Wachtrekeningen (terugbetaling opgezegde verzekering)	-141,74			2.227,00
		-141,74	Kosten		2.227,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		3.986,84	700	Voorschotten reservekapitaal	4.539,62
550	Reservekapitaal	4.544,94	701	Permanent werkkapitaal	1.500,00
551	Werkkapitaal	5.418,94			6.039,62
		9.963,88	75142	Intresten reservefonds	5,32
Geldbeleggingen en liquide middelen		9.963,88			5,32
759	Diverse betalingsverschillen	0,15	Opbrengsten		6.044,94
		0,15			
Opbrengsten		0,15			
Totaal:		13.950,87	Totaal:		13.950,87

Resultaat stemming punt 02.03: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

02.04 Doorrekenen kosten niet doorgaan algemene vergadering

1/2 + 1

Omdat de eigenaars kosten moeten betalen indien de vergadering niet kan doorgaan, beslissen de eigenaars samen en unaniem dat de kosten die hiermee verbonden zijn doorgerekend worden aan de eigenaars waardoor de vergadering niet kan doorgaan, dus geen volmacht afgegeven hebben of niet aanwezig waren. Deze kosten bestaan uit onder andere een forfaitaire kost, administratieve kost en de kost voor de aangetekende brieven dit allen conform contract met de syndicus.

Resultaat stemming punt 02.04: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

02.05 Verlenen van décharge aan het kantoor van de syndicus

1/2 + 1

De algemene vergadering stemt over het verlenen van de kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve werk van het voorbije boekjaar.

Resultaat stemming punt 02.05: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

02.06 Opstellen begroting van het werkkapitaal

1/2 + 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget
1.0 KOSTENEIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
6140 Brandverzekering		1.180,04	1.220,00
650 Bankkosten en kosten van schulden		22,00	250,00
1.1 KOSTENEIGENAARS APPARTEMENTEN (912,00 / 912,00)			
61010 Keuring liften		188,76	195,00
61011 Onderhoudscontract liften		925,16	955,00
2.0 KOSTENEIGENAARS PER APPARTEMENT (10,00 / 10,00)			
61300 Erelonen syndici		1.800,49	1.855,00
2.1 KOSTENEIGENAARS PER GARAGE (4,00 / 4,00)			
61300 Erelonen syndici		127,11	135,00
5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract		1.491,54	1.540,00
61054 Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contrac		50,00	55,00
61201 Water algemene delen		111,63	115,00
61210 Elektriciteit algemene delen		547,35	565,00
5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (912,00 / 912,00)			
61011 Onderhoudscontract liften		925,16	955,00
61013 Noodtelefoon liften		147,00	155,00
61037 Overig onderhoud afvoeren, riolering en po		175,45	185,00
6.0 KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (10,00 / 10,00)			
61300 Erelonen syndici		904,80	935,00
6.1 KOSTEN BEWONERS PER GARAGE (4,00 / 4,00)			
61300 Erelonen syndici		63,82	70,00
7.0 KOSTEN PORTAAL (11,00 / 11,00)			
61663 Overige kosten beheer		132,00	240,00
Totaal :		8.792,31	9.425,00

De opvragingen van 9800 euro (950 euro per appartement en 75 euro per garage) - vorig jaar: 800 euro per appartement en 75 euro per garage - voor bewoners als voor eigenaars worden samen opgevraagd in een **zesmaandelijks provisie**. Iedere eigenaar ontvangt **2 voorschotfacturen** waarin alle provisies staan. Eigenaars die verhuren kunnen in hun huurcontract een maandelijks provisie opvragen aan hun huurder, de huurder betaalt deze op privatieve rekening van de eigenaar. De bewonerskosten (apart vermeld op afrekening) kunnen verrekend worden met de huurders, doch blijft de eigenaar steeds verantwoordelijk. Voor bijkomende beslissingen genomen op deze vergadering die kosten met zich meebrengen alsook voor privatieve kosten zullen extra provisies opgevraagd worden, tenzij uitdrukkelijk beslist is deze via het reservefonds te betalen. Alle opgevraagde bedragen dienen in één keer betaald te worden. Indien het werkkapitaal ontoereikend zou zijn, is de syndicus verplicht om bijkomend werkkapitaal op te vragen.

Resultaat stemming punt 02.06: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

02.07 Bespreking en beslissing in verband met het reservekapitaal

1/2 + 1

Momenteel is er een reservefonds van 4539,64 euro. Sinds 1 januari 2019 is iedere VME wettelijk verplicht om 5 % van het werkkapitaal extra op te vragen als reservekapitaal. Syndicus stelt voor om jaarlijks een bedrag van 1000 euro te sparen.

Resultaat stemming punt 02.07: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

03 Kwijting aan de syndicus voor het voorbije boekjaar en herbenoeming

1/2 + 1

OVEREENKOMST SYNDICUS MET VERENIGING VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE "BELOEIL"

En N.V. Makelaarskantoor Arnou met zetel te 9800 Deinze Gentstraat 68 bus 2 hierna vertegenwoordigd door zijn afgevaardigde beheerder Arnou Lieven, met ondernemingsnummer: 0414.769.723 hierna genoemd: de syndicus, erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer 507.386 op naam van Arnou Lieven met beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden bij AXA. Is overeengekomen wat volgt:

1. Aanstelling

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus, die dit aanvaardt, het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie: VME Residentie gelegen te en omvattend: 10 appartementen en 4 garages. De syndicus aanvaardt deze opdracht.

2. Duur

De opdracht gaat in op 13/05/2025 voor een duur van 3 jaar ingevolge de beslissing van deze algemene vergadering en minstens tot de 1^{ste} algemene vergadering na afloop van deze overeenkomst.

- Het syndicuscontract kan enkel schriftelijk worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing welke is genomen op de jaarlijkse algemene statutaire vergadering der mede-eigenaars en welke wordt genotuleerd in het proces-verbaal van de vergadering waarin deze beslissing is genomen.
- Het lopende contract kan enkel stopgezet en/of verbroken worden mits aangetekend schrijven ondertekend door de meerderheid van de eigenaars met een looptijd van 3 maand. Indien de overeenkomst bij het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd, ingevolge een geldige beslissing, welke alleen kan genomen worden op de Algemene Vergadering der mede-eigenaars en welke duidelijk is bepaald in de dagorde van de algemene vergadering van de mede-eigenaars moeten de bepalingen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en/of door de wetgeving ter zake nageleefd worden.
- In geval dat het contract voortijdig opgezegd wordt, zonder dat bewezen wordt dat er bedrog en/of aan bedrog grenzende fouten zijn gemaakt en nadat de uitvoerende kamers van het BIV alzo hebben geoordeeld, zal de syndicus zijn werk verderzetten tot einde van de opzegging of overdracht van de stukken aan een 3^{de}, tot die dag zal de syndicus zijn gebruikelijke honoraria kunnen opvragen. De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht met een opzeggingstermijn van 3 maanden.
- Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog en/of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of kamer van het BIV.
- De ontslagnemende syndicus engageert zich om een algemene vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt en zal binnen de 30 dagen na het beëindigen een datum vaststellen voor de overdracht, die zal gebeuren tussen enerzijds de overdragende syndicus, de nieuw aangestelde syndicus en de voorzitter van de raad van de mede-eigendom.

3. Inhoud van de opdracht

De opdracht van de syndicus luidt als volgt:

A: Gewone opdracht

1. De algemene vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.
 - 1.1. Bijzondere vergaderingen bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.
 - 1.2. Een Bijzondere vergadering bijeenroepen op verzoek van de mede-eigenaars conform de wettelijke bepalingen ter zake.
2. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het register (bedoeld in artikel 577-10 par. 3 BW).
3. Deze beslissingen van de algemene vergaderingen laten uitvoeren conform de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer.
5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren: Daartoe zal de syndicus jaarlijkse een afrekening van het gemeenschappelijk en eventueel privaat gebruik opmaken omvattende:
 - 5.1. De kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel.
 - 5.2. Een tabel van de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of de individuele afrekening van de te verdelen kosten een overzicht van de kostenstaat met vergelijking over een duur van de 3 laatste jaren voorleggen aan de raad van de mede-eigendom en op de jaarlijkse algemene vergadering aan de mede-eigenaars alsook een grafiek ter overzicht van deze kosten.
 - 5.3. Een vermogen staat van de vereniging van de mede-eigendom. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een residentierekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekening(en) voor het reservekapitaal en of verschillende soorten reservekapitaal. De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging.
 - 5.4. De syndicus zal alle wettelijke documenten opstellen conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen.
6. De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. De inlichtingen verstrekken bedoeld in artikel 577-11 par. 1 BW binnen de wettelijke termijn op verzoek van de notaris en dit ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk

statuut bewoont, doch in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum mededelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.

8. Het bijwerken van het reglement van orde telkens de algemene vergadering hiertoe besluit.
9. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 577-10 §, 1° en 2° BW. (Tegenwerpelijk aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed).
10. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus waarborgt.
11. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet privaatieve documenten en gegevens over de mede-eigendom. Deze stukken zijn op afspraak steeds op kantoor tijdens de kantooruren ter inzage.
12. Het bewaren en up to date brengen van het postinterventie dossier, indien dit aanwezig is. Het interventiedossier omtrent de lift zal steeds in de liftkamer aanwezig zijn voor de bevoegde personen ter zake.
13. Het voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering van de Mede-eigendom.
15. Het voorleggen aan de Algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van de mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet Bepaalde (Rechts)-Personen voor er een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.
16. Het bijhouden van persoon gegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering van de mede-eigendom en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaars of notaris zoals bepaald in artikel 577-8§4,16° B.W.
17. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van de mede-eigenaars op een duidelijke nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Wetgever op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

B: Statutaire opdrachten

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

C: Buitengewone opdrachten

De syndicus kan met buitengewone prestaties uitdrukkelijk worden belast.

De syndicus is gerechtigd om een aanvullend ereloon te vragen conform uurtarief:

Grote werkzaamheden, rampen, geschillen, oproeping voor tussenkomst op rechtbank,

D: De Coördinatie van de statuten.

Van zodra mogelijk zal de syndicus zorgen dat er een gecoördineerde versie is van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, welke zal ter inzage zijn bij de syndicus voor de mede-eigenaars van de mede-eigendom. Op eenvoudig verzoek kan de syndicus onder het gebruikelijk ereloontarief een exemplaar van deze stukken ter beschikking stellen aan de mede-eigenaar van de mede-eigendom.

4. Tarifiering

A. Voor de hierna vermelde prestaties behorend tot de gewone opdracht,

10 appartementen aan 23,2204 euro per maand, exclusief btw, per kavel (278,64 euro excl. btw per kavel op jaarbasis) en 4 garages aan 4,0977 euro per maand, exclusief btw, per kavel (49,17 euro excl. btw per kavel op jaarbasis).-Dit contract zal jaarlijks geïndexeerd worden met 3%. Huidige btw-aanslagvoet: 0% (btw, taksen en eventuele belasting altijd ten laste van de VME). De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks en mag dit vooraf factureren. Jaarlijks minimum ereloon van 1800 euro ofwel 150 euro per maand.

1. Het bijeenroepen van één algemene statutaire vergadering per jaar, het notuleren van de beslissingen van deze algemene vergadering.
2. Het bijeenroepen van ten hoogste twee samenkomsten van de raad van mede-eigendom en het opstellen van notulen van deze bijeenkomsten indien het gebouw beschikt over meer dan 20 appartementen.

3. Het vermogen van de vereniging beheren en het voeren van een aangepaste boekhouding.
4. Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering voor zover het niet gaat om beslissingen die prestaties voor de syndicus inhouden waarvan de omvang en/ of het tijdstip bij het sluiten van deze overeenkomst niet waren te voorzien of te begroten.
- B. De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME - residentie – rekening, per maand, kwartaal of jaarfactuur.
- C. Aangetekende zendingen worden afzonderlijk aangerekend ten belope van 30 euro vermeerderd met de zegel en portkosten aan inkoopprijs en worden aangerekend aan de betrokkene.
- D. Rappelkosten voor opvraging worden aangerekend aan de betrokkenen per gewone post voor een bedrag van 12 en aangetekend voor een bedrag van 30 euro.
- E. Tussentijdse eindafrekeningen bij verhuis of verkoop worden afzonderlijk gehonoreerd aan 120 aan de desbetreffende eigenaar of bewoner huurder.
- F. Bij het bijeenroepen van een bijzondere vergadering van mede-eigenaars zal de syndicus een ereloon van 250 euro aanrekenen zoals beschreven in punt 3.A.1.1 en 3. A.1.2.
- G. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussen persoon of makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 van het burgerlijk wetboek wordt gehonoreerd aan: 100 euro, indien er ook voor een basisdossier (basisakte + reglement van mede-eigendom + reglement van orde en de proces-verbalen van de laatste drie boekjaren zijn de kosten vastgesteld op 180 euro en ten laste van de verkopende mede-eigenaar. Indien in afwijking van de wettelijke termijnen de inlichtingen bij hoogdringendheid dienen verstrekt te worden, geldt een toeslag van 50%
- H. Het verstrekken van de inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11§2 van het burgerlijk wetboek kosten 100 euro. Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- I. Bijzondere bijkomende prestaties worden gefactureerd aan 70 euro tijdens de kantooruren, 105 euro per uur buiten de kantooruren en 150 euro op zondag en 's nachts, na schriftelijke opdracht hetzij van de mede-eigenaars hetzij van een individuele mede-eigenaar. Uurtarief zal steeds van maatschappelijke zetel tot residentie en teruggerekend worden met een minimum van een 1 uur.
- I.1. Honoraria van beheerskosten volgens uurtarief met een minimum van 1uur zijn te voorzien in volgende gevallen:
 - Opvolging en beheer van geschillendossiers.
 - Vertegenwoordiging in rechte van de mede-eigenaars.
 - Het opzoeken van het nieuwe adres van gewezen of huidige mede-eigenaars wanneer deze de adreswijziging niet tijdig hebben meegedeeld – kost voor de desbetreffende eigenaars.
 - Nieuwe gebouwen: interventies in, raadgeving bij en of bijwonen van opleveringsprocedures.
 - Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik.
 - Voorzien van vergaderingen die niet beschreven staan in het contract.
 - Het beheer van schadegevallen voor de verzekering.
 - De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden.
 - Kleine werkzaamheden in het gebouw (vervangen lampen, cilinders, ...).
 - Het beheren/opzoeken/downloaden van camerabeelden- en systeem alsook het desgevallend overmaken aan bevoegde autoriteiten.
 - Diensten die gevolg zijn van wijzigende wetgeving of regelgeving.
 - Behandelen van kredietaanvraag/premies/subsidies namens de VME.
 - Bijzondere prestaties in functie van statutenwijziging.
 - Opmaak en actualisering van het RIO.
 - Afstanden van meer dan 20 km heen en terug (gerekend van maatschappelijke zetel tot residentie en terug), behoudens het jaarlijks bezoek ter algemene opvolging aan de residentie.
- I.2. Zijn niet inbegrepen in de honoraria van de syndicus:
 - Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik, wanneer dit door een gespecialiseerde firma wordt verricht. Vertalingen in een andere landstaal of in vreemde talen
 - Bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard zoals verslagen, formaliteiten, aangiften, briefwisseling en zo verder met desbetreffende overheden.
 - Vergoedingen voor externe professionals, zoals boekhouder, notaris, werf coördinator.

- J. Volgende administratieve kosten kunnen aangerekend worden:
- Brieven op te sturen per drager worden aan 3 euro (datum 01/01/2023) per brief gerekend en zullen we verrekenen aan degene die hem ontvangt. Jaarlijks te indexeren met 3%
 - Toegang tot het portaal kost per eigenaar per gebouw jaarlijkse 12 euro.
 - Plaatsen van informatiebord syndicus zal aangerekend worden aan 75 euro.
 - Inschrijving of wijzigingen in het KBO-register zullen aangerekend worden aan 125 euro.
 - Bij overname of opstart van een mede-eigendom zal er een opstartkost gerekend worden van 500 euro.
 - Samenstelling van het dossier voor het gebouw bij onvolmaakte dossieroverdracht boekhouding.
 - Opstart, aanpakken, uitwerken en overdragen van een dossier aan een advocaat wordt een forfaitair ereloon van 250 euro aangerekend.
 - Laten opmaken van het energieprestatiecertificaat gemene delen 55 euro.
 - Laten opmaken van het asbestattest gemene delen 55 euro.
 - Laten opmaken evacuatieplannen gemene delen 75 euro.

5. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van de Basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Een residentierekening te openen, op naam van de vereniging van mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden.
 2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom bepaalde, en/of de door de algemene vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:
 - globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
 - burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
 - burgerlijke aansprakelijkheid raad van bestuur ed.
 3. Dringende en noodzakelijke werken te laten verrichten;
 4. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars voor:
 - automatische levering brandstof indien het pand beschikt over een collectieve verwarming
 - onderhoud waterverzachter voor zover deze aanwezig is
 - onderhoud lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
 - technische controle lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
 - onderhoud brandpreventieapparatuur, blussers, haspels, branddetectie, noodverlichting
 - energieleveringen, zoals water, gas en elektriciteit
 5. Aan de individuele mede-eigenaars een nalatigheidsintrest van 1% per maand aan te rekenen voor elke kostenafrekening, of andere kostennota, die niet binnen de 15 dagen na ontvangst ervan werd betaald op de vereniging van mede-eigenaars-rekening indien de jaarlijkse vergadering unaniem dit goedkeurt.
 6. Mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en ten laste van de gemeenschap van eigenaars (onverminderd de toepassing van 5), wanneer hun achterstallige betalingen, inzake hun aandeel in de uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten van de residentie, niet meer gedekt zijn door hun provisie en een totaal van vijfhonderd euro heeft overschreden. Indien de syndicus het nodig acht om een mede-eigenaar vroeger te dagvaarden in open zitting en of op te laten roepen voor de vrederechter in minnelijke schikking kan hij te allen tijde de raad van de mede-eigendom hierom toestemming vragen.
- ## 6. Decharge
- Er wordt aan de syndicus, ieder jaar na de jaarlijkse vergadering van de mede-eigenaars, decharge verleend voor ieder afgewerkt boekjaar op de algemene vergadering. Alsook bij het einde van zijn opdracht en dit door ondertekening van het proces – verbaal van overdracht vanwege de op dat ogenblik door de in functie zijnde raad van mede-eigendom.
- Resultaat stemming punt 03: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

04 Vragen die voorgelegd zijn aan de syndicus om te behandelen in deze vergadering

De syndicus ontving geen opmerkingen en/of suggesties vanwege de huurders of eigenaars. zodat dit punt dan ook geen verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

04.01 Bespreking en beslissing simbox lift

1/2 + 1

Berekening prijsverschil	eenheidsprijs	btw	periodiek	totaal	Simbox	via liftfirma	Proximus
Aankoop simbox	1695	6	1	1796,7	Eerste jaar	1927,38	188,76
Abonnement sim	108	21	1	130,68	Tweede jaar	130,68	188,76
Abonnement Proximus	13	21	12	188,76	Derde jaar	130,68	188,76
					Eindprijs	2188,74	566,28
					Verschil op jaarbasis		58,08

Syndicus raad wijziging af.

Resultaat stemming punt 04.01: Tegen - Voor: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 % - Tegen: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Martens Sophie, Taillieu Boudewijn, Verhoene Paul, Verleyen, Marien Alfons, Van den Nouweland Ludo

04.02 Bespreking en beslissing vernieuwing terrassen

1/2 + 1

Offerte Dewocon:

Beschrijving	Aantal eenh.	Prijs/EH	Totaal
ALGEMEEN			€ 0,00

Opmaak offerte

Deze offerte is opgesteld waarbij rekening is gehouden met een totale afbraak en heropbouw. Wanneer zou blijken dat bepaalde onderdelen nog voldoende goed zijn of bepaalde werken beschreven in deze offerte niet nodig zijn, zal dit verrekend worden.

De prijzen voor de heropbouw van de vloer en gevelbekleding kunnen opgemaakt worden na keuze van materialen door de eigenaar.

VOORBEREIDINGSWERKEN

€ 175,00

Werfinrichting	1 sog	€ 175,00	€ 175,00
----------------	-------	----------	----------

ALGEMEEN

€ 2.745,00

Aanvraag gebruik openbare weg Stad Gent (plaatsen van container, werfwagens...) - zone Gent	1 sog	€ 175,00	€ 175,00
---	-------	----------	----------

Huur + plaatsen van verkeersborden	1 sog	€ 120,00	€ 120,00
------------------------------------	-------	----------	----------

Retributie gebruik openbare weg (bedrag zal na ontvangst factuur stad Gent worden aangerekend)	1 sog	€ 0,00	€ 0,00
--	-------	--------	--------

hoogtewerker (per week) incl. leveren (zone Gent), plaatsen en ophalen + verbruik brandstof	1 sog	€ 2.450,00	€ 2.450,00
---	-------	------------	------------

AFBRAAKWERKEN

€ 4.106,25

Verwijderen (met zorg) van scheidingswand	1 sog	€ 220,00	€ 220,00
---	-------	----------	----------

Uitbraak betegeling terrassen (uitschieten)	17,5 m²	€ 110,00	€ 1.925,00
---	---------	----------	------------

Afbraak van onderliggende asfalt	17,5 m²	€ 65,50	€ 1.146,25
----------------------------------	---------	---------	------------

Afbraak van bestaande dakranden	12 lm	€ 35,00	€ 420,00
---------------------------------	-------	---------	----------

Beschrijving	Aantal eenh.	Prijs/EH	Totaal
Afbraak van kunststof bekleding aan opstand	10 lm	€ 39,50	€ 395,00
AFVALVERWERKING			€ 195,00
Leveren en plaatsen van container gemengd afval (zone Gent)	1 sog	€ 195,00	€ 195,00
Afvalverwerking gemengd afval (prijs zal aangerekend worden na weging door afvalophaler)	0 ton	€ 215,00	€ 0,00
WERKEN TERRASSEN			€ 5.657,43
Plaatsen van regelwerk - Douglas gedrenkt	17,5 m ²	€ 41,50	€ 726,25
Plaatsen van OSB 18 mm T&G	17,5 m ²	€ 32,80	€ 574,00
plaatsen van dampscherm op OSB - Alutrix	17,5 m ²	€ 26,70	€ 467,25
Plaatsen van isolatie - iko Enertherm alu 12 cm - Rd: 5,45 m ² m/K	17,5 m ²	€ 36,50	€ 638,75
Plaatsen van epdm (incl. opstanden)	26,5 m ²	€ 46,95	€ 1.244,18
Uitwerken van hoeken (binnenhoeken/buitenhoeken) met flashing	12 stuk	€ 65,00	€ 780,00
Loodaansluiting	17 lm	€ 61,00	€ 1.037,00
Tapbuizen met zelfklevende epmd flap	2 stuk	€ 95,00	€ 190,00
GEVELBEKLEDING			€ 665,00
Plaatsen nieuw latwerk aan opstand - incl. geveldoek	10 m ²	€ 66,50	€ 665,00
Vernieuwen bekleding aan opstand: prijzen kan opgemaakt worden na keuze van soort gevelbekleding	10 m ²	€ 0,00	€ 0,00
ZINKWERKEN			€ 1.416,00
Beplating op dakrand/opstand - WBP18 mm	12 lm	€ 28,50	€ 342,00
Plaatsen van nieuwe dakrand (zink - plooiwerk/maatwerk) - ontw. 550 - incl. bevestigingsmaterialen. en uitwerken hoeken	12 lm	€ 89,50	€ 1.074,00
TERRAS VLOERBEKLEDING			€ 0,00
Vloerbekleding: prijs kan opgemaakt worden na keuze van soort vloerbekleding plaatsing	17,5 m ²	€ 0,00	€ 0,00

Bedrag totaal Excl. BTW € 14.959,68

* Variant wordt niet meegenomen in de totaal prijs
** Optie wordt niet meegenomen in de totaal prijs

Offerte Primedak:

Beschrijving	Aantal	Prijs	Totaal
Renovatie terrassen			
Werfinrichting			
Reglementair parkeerverbod gedurende de werken in overleg met stad of gemeente	1,00st.	200,00	200,00
Aanbrengen van beschermingsmaterialen in de personenlift en de appartementen	1,00st.	380,00	380,00
Werftoilet	st.	550,00	
Wij gaan ervan uit dat het toilet aanwezig in het appartement mag gebruikt worden. Indien de bewoner dit niet wenst moet er een mobiel werftoilet geplaatst worden en vermelde kosten in rekening gebracht worden.			

Afbraakwerken

Na de afbraakwerken zal er zicht zijn op de beschikbare hoogtes tegenover de raamdorpels. Het isolatiepakket en terrasbekleding dienen hierop aangepast te worden. De opgegeven prijzen geven een goed beeld van het kostenplaatje.

Manueel aan- en afvoeren materialen en afval via de personenlift	1,00st.	520,00	520,00
Wegnemen bestaande terras bedekking - betontegels	1,00st.	880,00	880,00
Wegnemen bestaande bitumineuze dakdichting	1,00st.	1 200,00	1 200,00
Wegnemen zinken afdekkappen ter hoogte van de opgaande muur (balustrade)	1,00st.	330,00	330,00
Reinigen en opdrogen betonnen ondergrond	1,00st.	220,00	220,00

Stortkosten

Stortkosten gemengd bouwafval	0,25ton	290,00	72,50
Bitumineus afval	0,70ton	360,00	252,00
Stortkosten steenpuin	1,00ton	45,00	45,00
Stortzakken afval	2,00st.	23,00	46,00
Transporten afval	2,00st.	120,00	240,00

Dampscherm

Bitumineus dampscherm V4 roofing gevlamlast incl 12cm opstand + onderliggende primer	12,90m²	22,70	292,83
--	---------	-------	--------

Thermische isolatie

Recticel Eurothane Silver 80mm R-waarde 3.65m²K/W verkleefd op de ondergrond	10,98m²	41,28	453,25
--	---------	-------	--------

Mastersystems EPDM-dakdichting

In de offerte is het voorzien om de opgaande muren die dienen als balustrade mee in te pakken in EPDM en te werken met een ALU-dakrandprofiel. Hierdoor moet er geen zinken muurkap meer geplaatst worden en kan er een betere dichting gegarandeerd worden.

Mastersystems EPDM-dakdichting

Mastersystems EPDM verlijmd op de ondergrond - bodemvlak	10,98m²	62,47	685,92
Mastersystems EPDM verlijmd op de ondergrond - opstanden en goten	18,71m²	65,45	1 224,57
Hoekafwerkingen uitgevoerd met Mastervormflashing - te verrekenen per stuk (hoge hoeken)	12,00st.	64,50	774,00
Tapbuis met EPDM-slab ingewerkt in de dakbedekking	2,00st.	135,00	270,00

Dakranden

Onderliggende houten beplating type Solid John betonplex 15mm ontwikkeling 80cm (beplating met garantie speciaal ontwikkeld voor dakranden)	8,20m	42,70	350,14
ALU-dakrandprofiel zichtzijde 6cm ingewerkt in de dakbedekking dmv Mastercover	8,20m	59,47	487,65
Dakranden opgaande gevels - Zinken slabbe ingeslepen in de gevel verdicht met elastische kitvoeg	6,20m	32,60	202,12

Terras bedekking

In de offerte is een keramische tegel voorzien om een zo lage mogelijke opbouw te bekomen.

Plaatsen van in hoogte regelbare tegel dragers + uitlijnen	10,98m²	48,50	532,53
Plaatsen van keramische terrastegel 60x60 cm + slijpwerk randen	10,98m²	112,60	1 236,35
Opgegeven prijs gaat om een raming en is afhankelijk van de keuze van type tegel.			

Terug plaatsen aanwezige scheidingswand terrassen	1,00st.	110,00	110,00
---	---------	--------	--------

Transportkosten

Forfait transporten Aalter - Gent	1,00st.	500,00	500,00
-----------------------------------	---------	--------	--------

Bedrag totaal excl. BTW	11 504,86
Bedrag BTW (6%, 6)	690,29
6: Woning ouder dan 10 jaar (werd bevestigd door klant)	
Eindbedrag (geldig tot 8/02/2025)	€ 12 195,15

Resultaat stemming punt 04.02: Voor uitvoering van dak, dit via aanemer Primedak, tegels zijn privaat te betalen. Kosten op te vragen per duizendsten (zonder 3 achterliggende garages) Kost tegels is privaat. 3500 euro van het reservekapitaal te gebruiken. Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

04.03 Bespreking en beslissing poetsen gemene delen**1/2 + 1**

Offerte DND Cleaning:

Uurtarief voor de schoonmaak van uw pand bedraagt 34,00 Euro per uur BTW incl. nodige kuismateriaal Inbegrepen. Deze genoemde bijdragen zijn BTW incl. De BTW bedraagt 21 %. De gemiddelde maanduren werd geschat op 7 uur . Om concurrentieel te blijven vragen wij een vaste bedrag van 34,00 EURO per uur BTW incl.

We komen neer op een bedrag van **238,00 EURO** per maand, BTW incl.

De volgen werken zullen wekelijks worden uitgevoerd:

- Verwijderen van stofdraden en of spinnen rag (ook langs buiten) inkom
- Alle vloeren scheuren
- Wassen van deuren, klinken, aan de beide zijden...
- Ontstoffen van randen, hoeken, plinten...
- Stofzuigen van tapijten, lift volledig
- reiniging van wanden, vloeren, hoeken
- trapleuningen kuisen en ontsmetten
- Trap ontstoffen en nat
- Verwijderen van storend vuil, inrit en voetpad ook met water
- Ontsmetten van de lift knopen, brievenbussen
- Schuren van de inkom lift gang en bewoners gangen
- Garages inrit schuren en onderhouden en netjes houden, garages poorten controleren en de deuren van de privéruimtes beneden (garages plaats)

Resultaat stemming punt 04.03: Tegen - Voor: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 % - Tegen: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Martens Sophie, Taillieu Boudewijn, Verhoene Paul, Verleyen, Marien Alfons, Van den Nouweland Ludo

04.04 Bespreking en beslissing orde en netheid**1/2 + 1**

sluikstorten, respect gebruik vuilnisbakken

Syndicus moet brief sturen naar alle eigenaars met vraag tot legen van de container, alsook moeten eigenaars zorgen voor netheid van het gebouw. (zie brief vorig boekjaar)

Resultaat stemming punt 04.04: Voor - Voor: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 %

04.05 Bespreking en beslissing korte verhuur**4/5**

Mede-eigenaars klagen over lawaai, overlast door korte verhuur.

Resultaat stemming punt 04.05: Tegen korte verhuur, zijnde korter dan 3 maand. Iedere huurder moet dus een persoonlijk huurcontract hebben volgens de regels van het vlaams woondereet, dit contract moet minimum 3 maand zijn. Huurcontract moet geregistreerd zijn (op zich kostenlos)

Voor: 0,00/618,00 aandelen - 0,00 % - Tegen: 618,00/618,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Martens Sophie, Taillieu Boudewijn, Verhoene Paul, Verleyen, Marien Alfons, Van den Nouweland Ludo

05 Einde vergadering

Alzo de vergadering beëindigd om 20 uur, alle aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:





Proces verbaal van de **algemene vergadering** van **VME Beloeil** op **07/05/2024** om 18:30. De vergadering vond plaats te: **Ibis Hotel Gent Opera, Nederkouter 24 te 9000 Gent.**

01 Administratieve opstart vergadering

01.01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst met nazicht van de volmachten

Bij aankomst en voor aanvang van de vergadering ondertekende iedere aanwezige eigenaar de aanwezigheidslijst.

01.02 Mededeling of de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan op tweevoudige sleutel

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 592,00/1.000,00 - 59,20 % - Eigenaars: 6/11 - 54,55 %
De algemene vergadering zal eveneens rechtsgeldig beraadslagen 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.

01.03 Openen van de algemene vergadering

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst en na mededeling of vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Vergadering werd officieel geopend om 18u30

01.04 Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering

1/2 + 1

Worden benoemd voor deze vergadering tot voorzitter Dhr. Verhoene en secretaris N.V. Makelaarskantoor Arnou.
Resultaat stemming punt 01.04: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

02 Verslag van de raad van mede-eigendom

Het verslag na de laatste vergadering met de raad van mede-eigendom werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De raad van mede-eigendom bespreekt het verslag.

03 Financieel en boekhoudkundig overzicht, voorgelegd door de syndicus

03.01 Nazicht en goedkeuring van rekeningen voorbij boekjaar

1/2 + 1

Sleutel Reknr	2023-2024	2022-2023	2021-2022
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)			
61020 - Keuring elektrische installaties	257,72		
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	484,05		
61073 - Onderhoud daken	512,25		
6140 - Brandverzekering	1.132,53	1.171,26	1.006,95
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	115,07	104,13	96,07
6160 - Administratiekosten syndicus		250,00	
61663 - Overige kosten beheer	331,50		
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN	2.833,12	1.525,39	1.103,02
1.1 KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (912,00 - 912,00)			
61010 - Keuring liften	231,82	334,66	257,29
61011 - Onderhoudscontract liften	855,04	762,14	704,84
61012 - Onderhouden en herstellingen liften niet begrepen in onderhoud		107,06	
61014 - Aanpassingswerken liften			7.367,00
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	146,68		
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk			216,05
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN	1.233,54	1.203,86	8.545,18

2.0 KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT (10,00 - 10,00)

61300 - Erelonen syndici	1.733,50	1.683,00	1.553,63
KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT	1.733,50	1.683,00	1.553,63

2.1 KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE (4,00 - 4,00)

61063 - Onderhoud parkings, wegen en directe omgeving volgens co	6.140,56		
61300 - Erelonen syndici	122,37	118,80	46,55
KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE	6.262,93	118,80	46,55

2.2 KOSTEN PER EIGENAAR (11,00 - 11,00)

6160 - Administratiekosten syndicus		354,75	
KOSTEN PER EIGENAAR		354,75	

2.3 KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE DAK (3,00 - 3,00)

61073 - Onderhoud daken	6.979,19		
KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE DAK	6.979,19		

5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)

61000 - Onderhoudscontract brandblussers/haspels	426,74	750,47	
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	1.295,92	1.221,64	1.210,56
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	50,00	50,00	69,14
61201 - Water algemene delen	141,81	105,42	105,70
61210 - Elektriciteit algemene delen	443,99	356,34	363,31
KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN	2.358,46	2.483,87	1.748,71

5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (912,00 - 912,00)

61011 - Onderhoudscontract liften	855,04	762,14	704,84
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou		107,06	
61013 - Noodtelefoon liften	141,00	123,00	120,00
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	103,88		
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	143,10	278,30	
KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN	1.243,02	1.270,50	824,84

6.0 KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (10,00 - 10,00)

61300 - Erelonen syndici	893,02	867,00	800,33
KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT	893,02	867,00	800,33

6.1 KOSTEN BEWONERS PER GARAGE (4,00 - 4,00)

61300 - Erelonen syndici	63,03	61,20	24,00
KOSTEN BEWONERS PER GARAGE	63,03	61,20	24,00

7.0 KOSTEN PORTAAL (11,00 - 11,00)

61663 - Overige kosten beheer	33,00		
Sleutel Reknr	2023-2024	2022-2023	2021-2022
KOSTEN PORTAAL	33,00		

Totalen 23.632,81 9.568,37 14.646,26

De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 8 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen terugbetaald worden wanneer er geen openstaand saldo meer is, onder voorbehoud van voldoende provisies op de zichtrekening van de mede-eigendom. Mede-eigenaars beslissen om al dan niet goedkeuring te geven over zowel de gemeenschappelijke als over de privatieve kosten die ze ontvangen hebben bij uitnodiging van deze vergadering.

Resultaat stemming punt 03.01: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

03.02 Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Het verslag na de laatste vergadering met de rekeningcommissarissen werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De rekeningcommissarissen bespreken het verslag.

03.03 Nazicht en goedkeuring balans voorbije boekjaar

1/2 + 1

Periode: 2023-2024 (01/04/2023 - 31/03/2024)

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	2.059,46	440	Leveranciers	109,21
		2.059,46			109,21
499	Wachtrekeningen (terugbetaling opgezegde verzekering)	-141,74	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar 109,21		
		-141,74	700	Voorschotten reservekapitaal	3.789,62
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar 1.917,72			701	Permanent werkkapitaal	1.500,00
550	Reservekapitaal	3.794,94	703	Opgevraagde provisies aanpassingswerken lift	14.368,26
551	Werkkapitaal	9.749,08			19.657,88
		13.544,02	75142	Intresten reservefonds	5,32
Geldbeleggingen en liquide middelen 13.544,02					5,32
61014	Aanpassingswerken liften	4.310,49	Opbrengsten 19.663,20		
		4.310,49			
Kosten 4.310,49					
759	Diverse financiële opbrengsten	0,18			
		0,18			
Opbrengsten 0,18					
Totaal: 19.772,41			Totaal: 19.772,41		

Resultaat stemming punt 03.03: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

03.04 Verlenen van décharge aan het kantoor van de syndicus

1/2 + 1

De algemene vergadering stemt over het verlenen van de kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve werk van het voorbije boekjaar.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

03.05 Opstellen begroting van het werkkapitaal

1/2 + 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget (
1.0 KOSTENEIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
6140	Brandverzekering	1.132,53	1.170,00
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	115,07	120,00
1.1 KOSTENEIGENAARS APPARTEMENTEN (912,00 / 912,00)			
61010	Keuring liften	231,82	240,00
61011	Onderhoudscontract liften	855,04	885,00
2.0 KOSTENEIGENAARS PER APPARTEMENT (10,00 / 10,00)			
61300	Erelonen syndici	1.733,50	1.790,00
2.1 KOSTENEIGENAARS PER GARAGE (4,00 / 4,00)			
61063	Onderhoud parkings, wegen en directe omg	6.140,56	6.325,00
61300	Erelonen syndici	122,37	130,00
2.3 KOSTENEIGENAARS PER GARAGE DAK (3,00 / 3,00)			
61073	Onderhoud daken	6.979,19	7.190,00

5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)

61000	Onderhoudscontract brandblussers/haspels	426,74	440,00
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	1.295,92	1.335,00
61054	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contrac	50,00	55,00
61201	Water algemene delen	141,81	150,00
61210	Elektriciteit algemene delen	443,99	460,00

5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (912,00 / 912,00)

61011	Onderhoudscontract liften	855,04	885,00
61013	Noodtelefoon liften	141,00	150,00
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	143,10	150,00

6.0 KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (10,00 / 10,00)

61300	Erelonen syndici	893,02	920,00
-------	------------------	--------	--------

6.1 KOSTEN BEWONERS PER GARAGE (4,00 / 4,00)

61300	Erelonen syndici	63,03	65,00
-------	------------------	-------	-------

Totaal : 21.763,73 22.460,00

Syndicus stelt voor de jaarlijkse eigenaarsprovisie van 200 euro per appartement en 75 euro per garage te behouden net als de bewonerkost van jaarlijks 600 euro (ofwel 50 euro per maand) De opvragingen voor bewoners als voor eigenaars worden samen opgevraagd in een **zesmaandelijks** provisie. Iedere eigenaar ontvangt **2** voorschotfacturen waarin alle provisieën staan.

Eigenaars die verhuren kunnen in hun huurcontract een maandelijks provisie opvragen aan hun huurder, de huurder betaalt deze op privaatieve rekening van de eigenaar. De bewonerskosten (apart vermeld op afrekening) kunnen verrekend worden met de huurders, doch blijft de eigenaar steeds verantwoordelijk. Voor bijkomende beslissingen genomen op deze vergadering die kosten met zich meebrengen alsook voor privaatieve kosten zullen extra provisieën opgevraagd worden, tenzij uitdrukkelijk beslist is deze via het reservefonds te betalen. Alle opgevraagde bedragen dienen in één keer betaald te worden. Indien het werkkapitaal ontoereikend zou zijn, is de syndicus verplicht om bijkomend werkkapitaal op te vragen.

Resultaat stemming punt 03.05: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

03.06 Bespreking en beslissing in verband met het reservekapitaal
1/2 + 1

Momenteel is er een reservefonds van 3.789,64 euro. Sinds 1 januari 2019 is iedere VME wettelijk verplicht om 5 % van het werkingskapitaal extra op te vragen als reservekapitaal. Syndicus stelt voor om jaarlijks een bedrag van 750 euro te sparen.

Resultaat stemming punt 03.06: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

04 Kwijting aan de raad van mede-eigendom en rekencommissaris met (her)benoeming
1/2 + 1

De Rekeningcommissarissen en de raad van mede-eigendom, die als (enige) taak heeft toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert bestaat uit: Dhr. Verhoene. De syndicus dankt Dhr. Verhoene van de Raad van Mede-eigendom en rekencommissaris voor de inzet het afgelopen jaar. Dhr. Verhoene stelt zich opnieuw kandidaat als raad van mede-eigendom en als rekeningcommissaris.

Resultaat stemming punt 04: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

05 Kwijting aan de syndicus voor het voorbije boekjaar en herbenoeming
1/2 + 1
OVEREENKOMST SYNDICUS MET VERENIGING VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE “BELOEIL”

En N.V. Makelaarskantoor Arnou met zetel te 9800 Deinze Gentstraat 68 bus 2 hierna vertegenwoordigd door zijn afgevaardigde beheerder Arnou Lieven, met ondernemingsnummer: **0414.769.723** hierna genoemd: *de syndicus*, erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer **507.386** op naam van **Arnou Lieven** met beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden bij **AXA**. **Is overeengekomen wat volgt:**

1. Aanstelling

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus, die dit aanvaardt, het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie: VME Residentie **Beloeil** gelegen Eedverbondkaai 88-97 te 9000 Gent en omvattend: 10 appartementen en 4 garages. De syndicus aanvaardt deze opdracht.

2. Duur

De opdracht gaat in op 07/05/2024 voor een duur van 3 jaar ingevolge de beslissing van deze algemene vergadering en minstens tot de 1^{ste} algemene vergadering na afloop van deze overeenkomst.

- Het syndicuscontract kan enkel schriftelijk worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing welke is genomen op de jaarlijkse algemene statutaire vergadering der mede-eigenaars en welke wordt genotuleerd in het proces-verbaal van de vergadering waarin deze beslissing is genomen.
- Het lopende contract kan enkel stopgezet en/of verbroken worden mits aangetekend schrijven ondertekend door de meerderheid van de eigenaars met een looptijd van 3 maand. Indien de overeenkomst bij het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd, ingevolge een geldige beslissing, welke alleen kan genomen worden op de Algemene Vergadering der mede-eigenaars en welke duidelijk is bepaald in de dagorde van de algemene vergadering van de mede-eigenaars moeten de bepalingen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en/of door de wetgeving ter zake nageleefd worden.
- In geval dat het contract voortijdig opgezegd wordt, zonder dat bewezen wordt dat er bedrog en/of aan bedrog grenzende fouten zijn gemaakt en nadat de uitvoerende kamers van het BIV alzo hebben geoordeeld, zal de syndicus zijn werk verderzetten tot einde van de opzegging of overdracht van de stukken aan een 3^{de}, tot die dag zal de syndicus zijn gebruikelijke honoraria kunnen opvragen. De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht met een opzeggingstermijn van 3 maanden.
- Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog en/of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of kamer van het BIV.
- De ontslagnemende syndicus engageert zich om een algemene vergadering bij een te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt en zal binnen de 30 dagen na het beëindigen een datum vaststellen voor de overdracht, die zal gebeuren tussen enerzijds de overdragende syndicus, de nieuw aangestelde syndicus en de voorzitter van de raad van de mede-eigendom.

3. Inhoud van de opdracht

De opdracht van de syndicus luidt als volgt:

A: Gewone opdracht

1. De algemene vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen
 - 1.1. Bijzondere vergaderingen bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.
 - 1.2. Een Bijzondere vergadering bijeenroepen op verzoek van de mede-eigenaars conform de wettelijke bepalingen ter zake.
2. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het register (bedoeld in artikel 577-10 par. 3 BW).
3. Deze beslissingen van de algemene vergaderingen laten uitvoeren conform de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer.
5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren: Daartoe zal de syndicus jaarlijkse een afrekening van het gemeenschappelijk en eventueel privaat gebruik opmaken omvattende:
 - 5.1. De kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel.
 - 5.2. Een tabel van de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of de individuele afrekening van de te verdelen kosten een overzicht van de kostenstaat met vergelijking over een duur van de 3 laatste jaren voorleggen aan de raad van de mede-eigendom en op de jaarlijkse algemene vergadering aan de mede-eigenaars alsook een grafiek ter overzicht van deze kosten.
 - 5.3. Een vermogen staat van de vereniging van de mede-eigendom. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een residentierekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekening(en) voor het reservekapitaal en of verschillende soorten reservekapitaal. De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging.
 - 5.4. De syndicus zal alle wettelijke documenten opstellen conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen.
6. De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. De inlichtingen verstrekken bedoeld in artikel 577-11 par. 1 BW binnen de wettelijke termijn op verzoek van de notaris en dit ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum mededelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.
8. Het bijwerken van het reglement van orde telkens de algemene vergadering hiertoe besluit.

9. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 577-10 §, 1° en 2° BW. (Tegenwerpelijkheid aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed).
10. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus waarborgt.
11. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet privatieve documenten en gegevens over de mede-eigendom. Deze stukken zijn op afspraak steeds op kantoor tijdens de kantooruren ter inzage.
12. Het bewaren en up to date brengen van het postinterventie dossier, indien dit aanwezig is. Het interventiedossier omtrent de lift zal steeds in de liftkamer aanwezig zijn voor de bevoegde personen ter zake.
13. Het voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering van de Mede-eigendom.
15. Het voorleggen aan de Algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van de mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet Bepaalde (Rechts)-Personen voor er een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.
16. Het bijhouden van persoon gegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering van de mede-eigendom en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaars of notaris zoals bepaald in artikel 577-8§4,16° B.W.
17. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van de mede-eigenaars op een duidelijke nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Wetgever op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

B: Statutaire opdrachten

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

C: Buitengewone opdrachten

De syndicus kan met buitengewone prestaties uitdrukkelijk worden belast.

De syndicus is gerechtigd om een aanvullend ereloon te vragen conform uurtarief:

Grote werkzaamheden, rampen, geschillen, oproeping voor tussenkomst op rechtbank,

D: De Coördinatie van de statuten.

Van zodra mogelijk zal de syndicus zorgen dat er een gecoördineerde versie is van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, welke zal ter inzage zijn bij de syndicus voor de mede-eigenaars van de mede-eigendom. Op eenvoudig verzoek kan de syndicus onder het gebruikelijk ereloontarief een exemplaar van deze stukken ter beschikking stellen aan de mede-eigenaar van de mede-eigendom.

4. Tarifiering

- A. Voor de hierna vermelde prestaties behorend tot de gewone opdracht,
10 appartementen aan 22,5441 euro per maand, exclusief btw, per kavel (270,53 euro excl. btw per kavel op jaarbasis) en 4 garages aan 3,9784 euro per maand, exclusief btw, per kavel (47,7405 euro excl. btw per kavel op jaarbasis) Dit contract zal jaarlijks geïndexeerd worden met 3%. Huidige btw-aanslagvoet: 0% (btw, taksen en eventuele belasting altijd ten laste van de VME). De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks en mag dit vooraf factureren.
 1. Het bijeenroepen van één algemene statutaire vergadering per jaar, het notuleren van de beslissingen van deze algemene vergadering.
 2. Het bijeenroepen van ten hoogste twee samenkomsten van de raad van mede-eigendom en het opstellen van notulen van deze bijeenkomsten indien het gebouw beschikt over meer dan 20 appartementen.
 3. Het vermogen van de vereniging beheren en het voeren van een aangepaste boekhouding.
 4. Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering voor zover het niet gaat om beslissingen die prestaties voor de syndicus inhouden waarvan de omvang en/ of het tijdstip bij het sluiten van deze overeenkomst niet waren te voorzien of te begroten.

- B. De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME - residentie – rekening, per maand, kwartaal of jaarfactuur.
- C. Aangetekende zendingen worden afzonderlijk aangerekend ten belope van 30 euro vermeerderd met de zegel en portkosten aan inkoopprijs en worden aangerekend aan de betrokkene.
- D. Rappelkosten voor opvraging worden aangerekend aan de betrokkenen per gewone post voor een bedrag van 12 en aangetekend voor een bedrag van 30 euro
- E. Tussentijdse eindafrekeningen bij verhuis of verkoop worden afzonderlijk gehonoreerd aan 120 aan de desbetreffende eigenaar of bewoner huurder.
- F. Bij het bijeenroepen van een bijzondere vergadering van mede-eigenaars zal de syndicus een ereloon van 250 euro aanrekenen zoals beschreven in punt 3.A.1.1 en 3. A.1.2.
- G. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussen persoon of makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 van het burgerlijk wetboek wordt gehonoreerd aan: 100 euro, indien er ook voor een basisdossier (basisakte + reglement van mede-eigendom + reglement van orde en de proces-verbalen van de laatste drie boekjaren zijn de kosten vastgesteld op 180 euro en ten laste van de verkopende mede-eigenaar. Indien in afwijking van de wettelijke termijnen de inlichtingen bij hoogdringendheid dienen verstrekt te worden, geldt een toeslag van 50%
- H. Het verstrekken van de inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11§2 van het burgerlijk wetboek kosten 100 euro. Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- I. Bijzondere bijkomende prestaties worden gefactureerd aan 70 euro tijdens de kantooruren, 105 euro per uur buiten de kantooruren en 150euro op zondag en 's nachts, na schriftelijke opdracht hetzij van de mede-eigenaars hetzij van een individuele mede-eigenaar. Uurtarief zal steeds van maatschappelijke zetel tot residentie en teruggerekend worden met een minimum van een 1 uur.
- I.1. Honoraria van beheerskosten volgens uurtarief zijn te voorzien in volgende gevallen:
 - Opvolging en beheer van geschillendossiers.
 - Vertegenwoordiging in rechte van de mede-eigenaars.
 - Nieuwe gebouwen: interventies in, raadgeving bij en of bijwonen van opleveringsprocedures.
 - Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik.
 - Voorzien van vergaderingen die niet beschreven staan in het contract
 - Het beheer van schadegevallen voor de verzekering.
 - De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden.
 - kleine werkzaamheden in het gebouw (vervangen lampen, cilinders, ...).
 - Afstanden van meer dan 20 km heen en terug (gerekend van maatschappelijke zetel tot residentie en terug), behoudens het jaarlijks bezoek ter algemene opvolging aan de residentie.
- I.2. Zijn niet inbegrepen in de honoraria van de syndicus:
 - Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik, wanneer dit door een gespecialiseerde firma wordt verricht.
 - Bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard zoals verslagen, formaliteiten, aangiften, briefwisseling en zo verder met desbetreffende overheden.
 - Vertalingen in een andere landstaal of in vreemde talen
 - Vergoedingen voor externe professionals, zoals boekhouder, notaris, werf coördinator.
- J. Volgende administratieve kosten kunnen aangerekend worden:
 - Brieven op te sturen per drager worden aan 3 euro (datum 01/01/2023) per brief gerekend en zullen we verrekenen aan degene die hem ontvangt. Jaarlijks te indexeren met 3%
 - Toegang tot het portaal kost per eigenaar per gebouw jaarlijkse 12 euro.
 - Plaatsen van informatiebord syndicus zal aangerekend worden aan 75 euro
 - Inschrijving in het KBO-register zal aangerekend worden aan 125 euro
 - Bij overname of opstart van een mede-eigendom zal er een opstartkost gerekend worden van 500 euro.
 - Opstart, aanpakken, uitwerken en overdragen van een dossier aan een advocaat wordt een forfaitair ereloon van 250 euro aangerekend.

5. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van de Basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Een residentierekening te openen, op naam van de vereniging van mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden.
2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom bepaalde, en/of de door de algemene vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:
 - globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
 - burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
 - burgerlijke aansprakelijkheid raad van bestuur ed.
3. Dringende en noodzakelijke werken te laten verrichten;
4. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars voor:
 - automatische levering brandstof indien het pand beschikt over een collectieve verwarming
 - onderhoud waterverzachter voor zover deze aanwezig is
 - onderhoud lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
 - technische controle lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
 - onderhoud brandpreventieapparatuur, blussers, haspels, branddetectie, noodverlichting
 - energieleveringen, zoals water, gas en elektriciteit
5. Aan de individuele mede-eigenaars een nalatigheidsintrest van 1% per maand aan te rekenen voor elke kostenafrekening, of andere kostennota, die niet binnen de 15 dagen na ontvangst ervan werd betaald op de vereniging van mede-eigenaars-rekening indien de jaarlijkse vergadering unaniem dit goedkeurt.
6. Mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en ten laste van de gemeenschap van eigenaars (onverminderd de toepassing van 5), wanneer hun achterstallige betalingen, inzake hun aandeel in de uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten van de residentie, niet meer gedekt zijn door hun provisie en een totaal van vijfhonderd euro heeft overschreden. Indien de syndicus het nodig acht om een mede-eigenaar vroeger te dagvaarden in open zitting en of op te laten roepen voor de vrederechter in minnelijke schikking kan hij te allen tijde de raad van de mede-eigendom hierom toestemming vragen.

6. Decharge

Er wordt aan de syndicus, ieder jaar na de jaarlijkse vergadering van de mede-eigenaars, decharge verleend voor ieder afgewerkt boekjaar op de algemene vergadering. Alsook bij het einde van zijn opdracht en dit door ondertekening van het proces – verbaal van overdracht vanwege de op dat ogenblik door de in functie zijnde raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 05: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

06 Vragen die voorgelegd zijn aan de syndicus om te behandelen in deze vergadering

De syndicus ontving volgende opmerkingen en/of suggesties vanwege de huurders, bewoners en of eigenaars
Schade aan parlofoondeur, reeds doorgegeven aan technische dienst, deze zouden contact opgenomen hebben met aannemer.
Echter geen antwoord meer ontvangen, deur kan zomaar open. Gelieve na te zien.

06.01 Bespreken en beslissen wijzigen blokpolis

1/2 + 1

Blokpolis gewijzigd naar AXA - Buildimax allrisk met rechtsbijstand. Andere rechtsbijstand is op te zeggen.

Resultaat stemming punt 06.01: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

06.02 Bespreking en beslissing meerprijs modernisatiewerken lift

1/2 + 1

Extra prijs opgevraagd bij Cosmolift, De Lift en Verolift. Zij laten allen weten hier geen offerte voor op te maken.

Mede-eigenaars kiezen voor de opwaartse vang met behoud van de oude liftmachine. Kostprijs 1450 euro. Nieuwe lift is meerprijs van 11130 euro

Resultaat stemming punt 06.02: Voor - Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %

07 Einde vergadering

Alzo de vergadering beëindigd om 19u30, alle aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.
Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:



Beloeil
Eedverbondkaai 88-97
9000 GENT
0630.945.111

NV
LOGI

Lamoraal Van Egmontstraat 20
9000 GENT

Afrekening - Periode: 2024-2025 (1/04/2024 - 31/03/2025)

Privatief A3

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (92,00/1.000,00)		
Brandverzekering	1.180,04	108,56
Franchise	629,48	57,91
Overige kosten beheer	140,00	12,88
Bankkosten en kosten van schulden	22,00	2,02
	1.971,52	181,38
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (92,00/912,00)		
Keuring liften	188,76	19,04
Onderhoudscontract liften	925,16	93,33
Aanpassingswerken liften	15.905,30	1.604,48
	17.019,22	1.716,85
KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT (1,00/10,00)		
Erelonen syndici	1.800,49	180,05
	1.800,49	180,05
KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (92,00/1.000,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1.491,54	137,22
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	50,00	4,60
Water algemene delen	111,63	10,27
Elektriciteit algemene delen	547,35	50,36
	2.200,52	202,45
KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (92,00/912,00)		
Onderhoudscontract liften	925,16	93,33
Noodtelefoon liften	147,00	14,83
Overige onderhoud elektrische installaties	95,40	9,62
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	175,45	17,70
Onderhoud buitenschrijnwerk	254,40	25,66
	1.597,41	161,14
KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (1,00/10,00)		
Erelonen syndici	904,80	90,48
	904,80	90,48
KOSTEN PORTAAL (1,00/11,00)		
Overige kosten beheer	132,00	12,00
	132,00	12,00
	Kosten	
	25.625,96	2.544,35
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	126,78	126,78
27/06/2023 provisie modernisatie lift	-1.449,43	-1.449,43
19/04/2024 Afrekening vorige periode	-126,78	-126,78
15/05/2024 extra provisie lift	-146,27	-146,27
15/05/2024 zesmaandelijkse provisie	-400,00	-400,00
07/10/2024 zesmaandelijkse provisie	-400,00	-400,00

		-2.395,70	-2.395,70
	BETALINGEN	-2.395,70	-2.395,70
Totaal privaatief A3			148,65
Totaal			148,65
Te betalen			148,65
<u>Situatie op 31/03/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	382,76	382,76	
Aandeel in permanent werkkapitaal	138,00	138,00	

Proces verbaal van de **hernieuwde algemene vergadering** van VME Beloeil op **05/06/2023** om 16:45. De vergadering vond plaats te: **Ibis Hotel Gent Opera, Nederkouter 24 te 9000 Gent.**

01 Administratieve opstart vergadering

01.01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst met nazicht van de volmachten

Bij aankomst en voor aanvang van de vergadering ondertekende iedere aanwezige eigenaar de aanwezigheidslijst.

01.02 Mededeling of de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan op tweevoudige sleutel

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 500,00/1.000,00 - 50,00 % - Eigenaars: 5/11 - 45,45 %
De algemene vergadering zal eveneens rechtsgeldig beraadslagen 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.

01.03 Openen van de algemene vergadering

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst en na mededeling of vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Vergadering werd officieel geopend om 16:55 uur.

01.04 Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering

1/2 + 1

Worden benoemd voor deze vergadering tot voorzitter Dhr. Verhoene en secretaris N.V. Makelaarskantoor Arnou
Resultaat stemming punt 01.04: Voor - Voor: 500,00/500,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/500,00 aandelen - 0,00 %

01.05 Verslag van de raad van mede-eigendom

Het verslag na de laatste vergadering met de raad van mede-eigendom werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De raad van mede-eigendom bespreekt het verslag.

02 Financieel en boekhoudkundig overzicht, voorgelegd door de syndicus

02.01 Nazicht en goedkeuring van rekeningen voorbij boekjaar

1/2 + 1

Sleutel Reknr	2022-2023	2021-2022	2020-2021
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)			
6140 - Brandverzekering	1.171,26	1.006,95	953,76
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	104,13	96,07	90,38
6160 - Administratiekosten syndicus	250,00		
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN	1.525,39	1.103,02	1.044,14
1.1 KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (912,00 - 912,00)			
61010 - Keuring liften	334,66	257,29	237,81
61011 - Onderhoudscontract liften	762,14	704,84	685,58
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou	107,06		
61014 - Aanpassingswerken liften		7.367,00	
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties			127,63
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk		216,05	
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN	1.203,86	8.545,18	1.051,02
2.0 KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT (10,00 - 10,00)			
61300 - Erelonen syndici	1.683,00	1.553,63	1.442,79
KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT	1.683,00	1.553,63	1.442,79
2.1 KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE (4,00 - 4,00)			
61300 - Erelonen syndici	118,80	46,55	43,23
KOSTEN EIGENAARS PER GARAGE	118,80	46,55	43,23

2.2 KOSTEN PER EIGENAAR (11,00 - 11,00)

6160 - Administratiekosten syndicus	354,75		
KOSTEN PER EIGENAAR	354,75		

5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)

61000 - Onderhoudscontract brandblussers/haspels	750,47		352,18
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	1.221,64	1.210,56	1.270,80
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	50,00	69,14	20,00
61201 - Water algemene delen	105,42	105,70	105,72
61210 - Elektriciteit algemene delen	356,34	363,31	337,00
KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN	2.483,87	1.748,71	2.085,70

5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (912,00 - 912,00)

61011 - Onderhoudscontract liften	762,14	704,84	685,58
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou	107,06		
61013 - Noodtelefoon liften	123,00	120,00	120,00
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	278,30		127,05
KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN	1.270,50	824,84	932,63

6.0 KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (10,00 - 10,00)

61300 - Erelonen syndici	867,00	800,33	743,24
KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT	867,00	800,33	743,24

6.1 KOSTEN BEWONERS PER GARAGE (4,00 - 4,00)

61300 - Erelonen syndici	61,20	24,00	22,29
KOSTEN BEWONERS PER GARAGE	61,20	24,00	22,29

Totaal 9.568,37 14.646,26 7.365,04

Resultaat stemming punt 02.01: Voor - Voor: 500,00/500,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/500,00 aandelen - 0,00 %

02.02 Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Het verslag na de laatste vergadering met de rekeningcommissarissen werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De rekeningcommissarissen bespreken het verslag.

02.03 Nazicht en goedkeuring balans voorbij boekjaar

1/2 + 1

Actief passief balans
Beloeil (BE0630.945.111)
Periode: 2022-2023 (01/04/2022 - 31/03/2023)

06/04/2023
Pagina: 1 / 1

ACTIEF		PASSIEF	
400000 Klanten	2.225,90	440 Leveranciers	2.770,00
	2.225,90		2.770,00
499 Wachtrekeningen (terugbetaling opgezegde verzekering)	-141,74	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	2.770,00
	-141,74	700 Voorschotten reservekapitaal	3.039,62
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	2.084,16	701 Permanent werkkapitaal	1.500,00
550 Reservekapitaal	3.044,94		4.539,62
551 Werkkapitaal	2.185,63	75142 Intresten reservefonds	5,32
	5.230,57		5,32
Geldbeleggingen en liquide middelen	5.230,57	Opbrengsten	4.544,94
759 Diverse financiële opbrengsten	0,21		
	0,21		
Opbrengsten	0,21		
Totaal:	7.314,94	Totaal:	7.314,94

Resultaat stemming punt 02.03: Voor - Voor: 500,00/500,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/500,00 aandelen - 0,00 %

02.04 Verlenen van décharge aan het kantoor van de syndicus

1/2 + 1

Resultaat stemming punt 02.04: Voor - Voor: 500,00/500,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/500,00 aandelen - 0,00 %
De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 8 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen terugbetaald worden wanneer er geen openstaand saldo meer is, onder voorbehoud van voldoende provisies op de zichtrekening van de mede-eigendom.

02.05 Opstellen begroting van het werkkapitaal

1/2 + 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget
1.0 KOSTENEIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
6140 Brandverzekering		1.006,95	1.108,00
6141 Burgerlijke aansprakelijkheid		96,07	106,00
1.1 KOSTENEIGENAARS APPARTEMENTEN (912,00 / 912,00)			
61010 Keuring liften		257,29	284,00
61011 Onderhoudscontract liften		704,84	776,00
61014 Aanpassingswerken liften		7.367,00	8.104,00
61042 Onderhoud buitenschrijnwerk		216,05	238,00
2.0 KOSTENEIGENAARS PER APPARTEMENT (10,00 / 10,00)			
61300 Erelonen syndici		1.553,63	1.709,00
2.1 KOSTENEIGENAARS PER GARAGE (4,00 / 4,00)			
61300 Erelonen syndici		46,55	52,00
5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract		1.210,56	1.332,00
61054 Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contrac		69,14	77,00
61201 Water algemene delen		105,70	117,00
61210 Elektriciteit algemene delen		363,31	400,00
5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (912,00 / 912,00)			
61011 Onderhoudscontract liften		704,84	776,00
61013 Noodtelefoon liften		120,00	132,00
6.0 KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (10,00 / 10,00)			
61300 Erelonen syndici		800,33	881,00
6.1 KOSTEN BEWONERS PER GARAGE (4,00 / 4,00)			
61300 Erelonen syndici		24,00	27,00
Totaal :		14.646,26	16.119,00
Werkkapitaal (31/03/2022):		1.500,00	

Syndicus stelt voor jaarlijkse eigenaarsprovisie van **200 euro** per appartement en **75 euro** per garage te behouden.

Alsook de bewonerskost van maandelijks **50 euro** te behouden. Alles zal wel jaarlijks opgevraagd worden.

De opvragingen voor bewoners als voor eigenaars worden samen opgevraagd in een **2** provisie. Iedere eigenaar ontvangt **2** voorschotfacturen waarin alle provisies staan. Eigenaars die verhuren kunnen in hun huurcontract een maandelijks provisie opvragen aan hun huurder, dit te betalen op hun privatieve rekening. De bewonerskosten kunnen verrekend worden met de huurders, doch blijft de eigenaar steeds verantwoordelijk. Voor bijkomende beslissingen genomen op deze vergadering die kosten met zich meebrengen alsook voor privatieve kosten zullen extra provisies opgevraagd worden, tenzij uitdrukkelijk beslist is deze via het reservefonds te betalen.

Resultaat stemming punt 02.05: Voor - Voor: 588,00/588,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/588,00 aandelen - 0,00 %

02.06 Bespreking en beslissing in verband met het reservekapitaal

1/2 + 1

Momenteel is er een reservefonds van 3044,94 euro. Sinds 1 januari 2019 is iedere VME wettelijk verplicht om 5 % van het werkingskapitaal extra op te vragen als reservekapitaal. Syndicus stelt voor om jaarlijks een bedrag van 750 euro te sparen.

Resultaat stemming punt 02.06: Voor - Voor: 588,00/588,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/588,00 aandelen - 0,00 %

03 Kwijting aan de raad van mede-eigendom en rekencommissaris met (her)benoeming**1/2 + 1**

De Rekeningcommissarissen en de raad van mede-eigendom, die als (enige) taak heeft toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert bestaat uit: Dhr. Verhoene. De syndicus dankt de leden van de Raad van Mede-eigendom en rekencommissarissen voor hun inzet het afgelopen jaar. Dhr. Verhoene stelt zich opnieuw kandidaat als raad van mede-eigendom en als rekeningcommissaris.

Resultaat stemming punt 03: Voor - Voor: 588,00/588,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/588,00 aandelen - 0,00 %

04 Kwijting aan de syndicus voor het voorbije boekjaar en herbenoeming**1/2 + 1****OVEREENKOMST SYNDICUS MET VERENIGING VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE “BELOEIL”**

En N.V. Makelaarskantoor Arnou met zetel te 9800 Deinze Gentstraat 68 bus 2 hierna vertegenwoordigd door zijn afgevaardigde beheerder Arnou Eddy of Arnou Lieven Tel 09.386.28.52 - E-mail: info@immo-arnou.be, met ondernemingsnummer: 0414.769.723 hierna genoemd: de syndicus, erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer 201376 op naam van Arnou Eddy of 507.386 op naam van Arnou Lieven met beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden bij AXA. Is overeengekomen wat volgt:

1. Aanstelling

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus, die dit aanvaardt, het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie: VME Residentie **Beloeil** gelegen Eedverbondkaai 88-97 te 9000 Gent en omvattend: 4 garages en 10 appartementen. De syndicus aanvaardt deze opdracht.

2. Duur

De opdracht gaat in op 05/06/2023 voor een duur van 3 jaar ingevolge de beslissing van deze algemene vergadering en minstens tot de 1^{ste} algemene vergadering na afloop van deze overeenkomst.

- Het syndicuscontract kan enkel schriftelijk worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing welke is genomen op de jaarlijkse algemene statutaire vergadering der mede-eigenaars en welke wordt genotuleerd in het proces-verbaal van de vergadering waarin deze beslissing is genomen.
- Het lopende contract kan enkel stopgezet en/of verbroken worden mits aangetekend schrijven ondertekend door de meerderheid van de eigenaars met een looptijd van 3 maand. Indien de overeenkomst bij het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd, ingevolge een geldige beslissing, welke alleen kan genomen worden op de Algemene Vergadering der mede-eigenaars en welke duidelijk is bepaald in de dagorde van de algemene vergadering van de mede-eigenaars moeten de bepalingen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en/of door de wetgeving ter zake nageleefd worden.
- In geval dat het contract voortijdig opgezegd wordt, zonder dat bewezen wordt dat er bedrog en/of aan bedrog grenzende fouten zijn gemaakt en nadat de uitvoerende kamers van het BIV alzo hebben geoordeeld, zal de syndicus zijn werk verderzetten tot einde van de opzegging of overdracht van de stukken aan een 3^{de}, tot die dag zal de syndicus zijn gebruikelijke honoraria kunnen opvragen. De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht met een opzeggingstermijn van 3 maanden.
- Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog en/of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of kamer van het BIV.
- De ontslagnemende syndicus engageert zich om een algemene vergadering bij een te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt en zal binnen de 30 dagen na het beëindigen een datum vaststellen voor de overdracht, die zal gebeuren tussen enerzijds de overdragende syndicus, de nieuw aangestelde syndicus en de voorzitter van de raad van de mede-eigendom.

3. Inhoud van de opdracht

De opdracht van de syndicus luidt als volgt:

A: Gewone opdracht

1. De algemene vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen
 - 1.1. Bijzondere vergaderingen bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen
 - 1.2. Een Bijzondere vergadering bijeenroepen op verzoek van de mede-eigenaars conform de wettelijke bepalingen ter zake.
2. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het register (bedoeld in artikel 577-10 par. 3 BW).

3. Deze beslissingen van de algemene vergaderingen laten uitvoeren conform de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer.
5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren: Daartoe zal de syndicus jaarlijkse een afrekening van het gemeenschappelijk en eventueel privaat gebruik opmaken omvattende:
 - 5.1. De kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
 - 5.2. Een tabel van de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of de individuele afrekening van de te verdelen kosten een overzicht van de kostenstaat met vergelijking over een duur van de 3 laatste jaren voorleggen aan de raad van de mede-eigendom en op de jaarlijkse algemene vergadering aan de mede-eigenaars alsook een grafiek ter overzicht van deze kosten.
 - 5.3. Een vermogen staat van de vereniging van de mede-eigendom. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een residentierekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekening(en) voor het reservekapitaal en of verschillende soorten reservekapitaal. De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging.
 - 5.4. De syndicus zal alle wettelijke documenten opstellen conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen.
6. De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. De inlichtingen verstrekken bedoeld in artikel 577-11 par. 1 BW binnen de wettelijke termijn op verzoek van de notaris en dit ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum mededelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten worden.
8. Het bijwerken van het reglement van orde telkens de algemene vergadering hiertoe besluit.
9. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 577-10 §, 1° en 2° BW. (Tegenwerpelijheid aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed)
10. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus waarborgt.
11. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet privaat documenten en gegevens over de mede-eigendom. Deze stukken zijn op afspraak steeds op kantoor tijdens de kantooruren ter inzage.
12. Het bewaren en up to date brengen van het postinterventie dossier, indien dit aanwezig is. Het interventiedossier omtrent de lift zal steeds in de liftkamer aanwezig zijn voor de bevoegde personen ter zake.
13. Het voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering van de Mede-eigendom
15. Het voorleggen aan de Algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van de mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet Bepaalde (Rechts)-Personen voor er een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen
16. Het bijhouden van persoon gegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering van de mede-eigendom en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaars of notaris zoals bepaald in artikel 577-8§4,16° B.W.
17. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van de mede-eigenaars op een duidelijke nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Wetgever op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

B: Statutaire opdrachten

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

C: Buitengewone opdrachten

De syndicus kan met buitengewone prestaties uitdrukkelijk worden belast.
De syndicus is gerechtigd om een aanvullend ereloon te vragen conform uurtarief:
Grote werkzaamheden, rampen, geschillen, oproeping voor tussenkomst op rechtbank,

D: De Coördinatie van de statuten.

Van zodra mogelijk zal de syndicus zorgen dat er een gecoördineerde versie is van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, welke zal ter inzage zijn bij de syndicus voor de mede-eigenaars van de mede-eigendom. Op eenvoudig verzoek kan de syndicus onder het gebruikelijk ereloon tarief een exemplaar van deze stukken ter beschikking stellen aan de mede-eigenaar van de mede-eigendom.

4. Tarifiering

A. Voor de hierna vermelde prestaties behorend tot de gewone opdracht,

10 appartementen aan 21.8875 € per maand, exclusief btw, per kavel (262.65 euro excl. btw per kavel)

4 garages aan 3.8625 € per maand, exclusief btw, per kavel (46.35 euro excl. btw per kavel)

Dit contract zal jaarlijks geïndexeerd worden met 3%. Huidige btw-aanslagvoet: 0% (btw, taksen en eventuele belasting altijd ten laste van de VME). De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks, driemaandelijks of jaarlijks naar keuze en mag dit vooraf per boekjaar factureren.

1. Het bijeenroepen van één algemene statutaire vergadering per jaar, het notuleren van de beslissingen van deze algemene vergadering
 2. Het bijeenroepen van ten hoogste twee samenkomsten van de raad van mede-eigendom en het opstellen van notulen van deze bijeenkomsten indien het gebouw beschikt over meer dan 20 appartementen.
 3. Het vermogen van de vereniging beheren en het voeren van een aangepaste boekhouding
 4. Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering voor zover het niet gaat om beslissingen die prestaties voor de syndicus inhouden waarvan de omvang en/ of het tijdstip bij het sluiten van deze overeenkomst niet waren te voorzien of te begroten
- B. De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME - residentie – rekening, per maand, kwartaal of jaarfactuur.
- C. Aangetekende zendingen worden afzonderlijk aangerekend ten belope van 30 euro vermeerderd met de zegel en portkosten aan inkoopprijs en worden aangerekend aan de betrokkene.
- D. Rappelkosten voor opvraging worden aangerekend aan de betrokkenen per gewone post voor een bedrag van 12 en aangetekend voor een bedrag van 30 euro
- E. Tussentijdse eindafrekeningen bij verhuis of verkoop worden afzonderlijk gehonoreerd aan 120 aan de desbetreffende eigenaar of bewoner huurder.
- F. Bij het bijeenroepen van een bijzondere vergadering van mede-eigenaars zal de syndicus een ereloon van 250 euro aanrekenen zoals beschreven in punt 3.A.1.1 en 3. A.1.2.
- G. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussen persoon of makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 van het burgerlijk wetboek wordt gehonoreerd aan: 100 euro, indien er ook voor een basisdossier (basisakte + reglement van mede-eigendom + reglement van orde en de proces-verbalen van de laatste drie boekjaren zijn de kosten vastgesteld op 180 euro en ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- H. Het verstrekken van de inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 van het burgerlijk wetboek kosten 100 euro. Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- I. Bijzondere bijkomende prestaties worden gefactureerd aan 70 euro tijdens de kantooruren, 105 euro per uur buiten de kantooruren en 150euro op zondag en 's nachts, na schriftelijke opdracht hetzij van de mede-eigenaars hetzij van een individuele mede-eigenaar. Uurtarief zal steeds van maatschappelijke zetel tot residentie en teruggerekend worden met een minimum van een 1 uur.
- I.1. Honoraria van beheerskosten volgens uurtarief zijn te voorzien in volgende gevallen:
- Opvolging en beheer van geschillendossiers.
 - Vertegenwoordiging in rechte van de mede-eigenaars.

- Nieuwe gebouwen: interventies in, raadgeving bij en of bijwonen van opleveringsprocedures.
- Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik.
- Voorzien van vergaderingen die niet beschreven staan in het contract
- Het beheer van schadegevallen voor de verzekering.
- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden.
- kleine werkzaamheden in het gebouw (vervangen lampen, cilinders, ...)

I.2. Zijn niet inbegrepen in de honoraria van de syndicus:

- Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik, wanneer dit door een gespecialiseerde firma wordt verricht.
- Bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard zoals verslagen, formaliteiten, aangiften, briefwisseling en zo verder met desbetreffende overheden.
- Vertalingen in een andere landstaal of in vreemde talen
- Vergoedingen voor externe professionals, zoals boekhouder, notaris, werf coördinator.

J. Volgende administratieve kosten kunnen aangerekend worden.

J.1. Brieven op te sturen per post worden aan 3 euro per brief incl. frankeren, enveloppe... gerekend en zullen we verrekenen aan degene die hem ontvangt.

Toegang tot het portaal per gebruiker met een jaarlijkse kostprijs van 12 euro is inbegrepen, vanaf 01/01/2024 zal deze kostprijs doorgerekend worden per gebouw voor alle mede-eigenaars.

Plaatsen van informatiebord syndicus zal aangerekend worden aan 75 euro

Inschrijving in het KBO-register zal aangerekend worden aan 125 euro

Bij overname of opstart van een mede-eigendom zal er een opstartkost gerekend worden van 500 euro.

5. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van de Basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Een residentierekening te openen, op naam van de vereniging van mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden.

2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom bepaalde, en/of de door de algemene vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:

- globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
- burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
- burgerlijke aansprakelijkheid raad van bestuur ed.

3. Dringende en noodzakelijke werken te laten verrichten;

4. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars voor:

- automatische levering brandstof indien het pand beschikt over een collectieve verwarming
- onderhoud waterverzachter voor zover deze aanwezig is
- onderhoud lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
- technische controle lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
- onderhoud brandpreventieapparatuur, blussers, haspels, branddetectie, noodverlichting
- energieleveringen, zoals water, gas en elektriciteit

5. Aan de individuele mede-eigenaars een nalatigheidsintrest van 1% per maand aan te rekenen voor elke kostenafrekening, of andere kostennota, die niet binnen de 15 dagen na ontvangst ervan werd betaald op de vereniging van mede-eigenaars-rekening indien de jaarlijkse vergadering unaniem dit goedkeurt.

6. Mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en ten laste van de gemeenschap van eigenaars (onverminderd de toepassing van 5), wanneer hun achterstallige betalingen, inzake hun aandeel in de uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten van de residentie, niet meer gedekt zijn door hun provisie en een totaal van vijfhonderd euro heeft overschreden. Indien de syndicus het nodig acht om een mede-eigenaar vroeger te dagvaarden in open zitting en of op te laten roepen voor de vrederechter in minnelijke schikking kan hij te allen tijde de raad van de mede-eigendom hierom toestemming vragen.

6. Decharge

Er wordt aan de syndicus, ieder jaar na de jaarlijkse vergadering van de mede-eigenaars, decharge verleend voor ieder afgewerkt boekjaar op de algemene vergadering. Alsook bij het einde van zijn opdracht en dit door ondertekening van het proces – verbaal van overdracht vanwege de op dat ogenblik door de in functie zijnde raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 04: Voor - Voor: 588,00/588,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/588,00 aandelen - 0,00 %

05 Vragen die voorgelegd zijn aan de syndicus om te behandelen in deze vergadering

De syndicus ontving volgende opmerkingen en/of suggesties vanwege de huurders, bewoners en of eigenaars

05.01 Bespreking en vernieuwing koepel

1/2 + 1

Kostprijs voor renoveren van de koepels (enkel de schelp) komt op 575 euro inclusief btw. (prijs maal 2 - 2 koepels.).

Resultaat stemming punt 05.01: Voor - Voor: 588,00/588,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/588,00 aandelen - 0,00 %

05.02 Bespreking en beslissing offerte modernisatie lift

1/2 + 1

01 UIT TE VOEREN WERKEN:

- * Indicatie lift op verdiep.
- * Zekeringkast.
- * Kenplaat snelheidsbegrenzer + ijken.
- * Gewichtsblokken tegengewicht.
- * Ladder in de schachtput
- * Stopschakelaar put
- * Schakelaar schachtverlichting.
- * Vergrendeling van de bordesdeuren. (sloten per deur)
- * Elektromagnetische schaats. (came mobile)
- * Beveiliging tegen opwaartse beweging.
- * Vanginrichting + snelheidsbegrenzer. (controle)
- * Keuring.

Lift modernisatie conform risico-analyse komt op een bedrag van 14368.30 euro incl 6% btw.

Resultaat stemming punt 05.02: Voor - Voor: 544,00/544,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/544,00 aandelen - 0,00 %

05.03 Bespreking en beslissing vernieuwen slot

1/2 + 1

Offerte Lambert van 484.05euro incl. btw. voor het vervangen van het slot aan de inkomdeur.

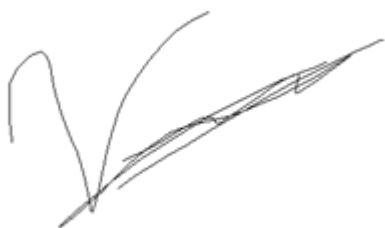
Resultaat stemming punt 05.03: Voor - Voor: 544,00/544,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/544,00 aandelen - 0,00 %

06 Einde vergadering

Alzo de vergadering beëindigd om 17:30 uur, alle aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:





Beloeil
Eedverbondkaai 88-97
9000 GENT
0630.945.111

NV
LOGI

Lamoraal Van Egmontstraat 20
9000 GENT

Afrekening - Periode: 2023-2024 (1/04/2023 - 31/03/2024)

Privatief A3

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (92,00/1.000,00)		
Keuring elektrische installaties	257,72	23,71
Onderhoud buitenschrijnwerk	484,05	44,53
Onderhoud daken	512,25	47,13
Brandverzekering	1.132,53	104,19
Burgerlijke aansprakelijkheid	115,07	10,59
Overige kosten beheer	331,50	30,50
	2.833,12	260,65
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (92,00/912,00)		
Keuring liften	231,82	23,39
Onderhoudscontract liften	855,04	86,25
Overige onderhoud elektrische installaties	146,68	14,80
	1.233,54	124,44
KOSTEN EIGENAARS PER APPARTEMENT (1,00/10,00)		
Erelonen syndici	1.733,50	173,35
	1.733,50	173,35
KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (92,00/1.000,00)		
Onderhoudscontract brandblussers/haspels	426,74	39,26
Schoonmaak gebouw volgens contract	1.295,92	119,22
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	50,00	4,60
Water algemene delen	141,81	13,05
Elektriciteit algemene delen	443,99	40,85
	2.358,46	216,98
KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (92,00/912,00)		
Onderhoudscontract liften	855,04	86,25
Noodtelefoon liften	141,00	14,22
Overige onderhoud elektrische installaties	103,88	10,48
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	143,10	14,44
	1.243,02	125,39
KOSTEN BEWONERS PER APAPRTEMENT (1,00/10,00)		
Erelonen syndici	893,02	89,30
	893,02	89,30
KOSTEN PORTAAL (1,00/11,00)		
Overige kosten beheer	33,00	3,00
	33,00	3,00
Kosten	10.327,66	993,11
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
briefwisseling	24,00	24,00
	24,00	24,00
INDIVIDUELE KOSTEN	24,00	24,00

Totaal kosten		10.351,66	1.017,11
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening vorige periode		199,34	199,34
28/04/2023 Afrekening vorige periode		-199,34	-199,34
27/06/2023 zesmaandelijkse provisie		-340,00	-340,00
27/06/2023 extra provisies (koepels + slot)		-150,33	-150,33
20/02/2024 zesmaandelijkse provisie		-400,00	-400,00
		-890,33	-890,33
BETALINGEN		-890,33	-890,33
Totaal privaatief A3			126,78
Totaal			126,78
Te betalen			126,78
<u>Situatie op 31/03/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	313,76	313,76	
Aandeel in permanent werkkapitaal	138,00	138,00	