

WETTELIJKE INLICHTINGEN
3.94 §1 B.W

INLICHTINGEN BIJ COMPROMIS

Geachte,

PER MAIL

Wij ontvingen van u een verzoek tot het bekomen van de wettelijke inlichtingen aangaande de geplande verkoop van volgend privaatief.

DOSSIERNUMMER	2026.6321
ID VERKOOP	GRYSPEERDT
EIGENAAR NR	B/0/A + GAR03
REF CORRESPONDENT	/
DATUM ANTWOORD	13/05/2026

Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van eventuele vergissingen en derhalve met het meest ruime voorbehoud, nu deze inlichtingen niet tot de wettelijk verplichte inlichtingen behoren.

Wij beantwoorden uw vraag verder aan de hand van de terzake geldende wettelijke bepalingen als volgt:

Art. 3.94 §1 Burgerlijk Wetboek
INLICHTINGEN TER VOORBEREIDING VAN DE ONDERTEKENING VAN DE VERKOOPSOVEREENKOMST, HET
AANKOOPBOD OF DE AANKOOPBELOFTE

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

De syndicus antwoordt u hierop als volgt:

- Art. 3.94 §1, 1^e B.W. Werkkapitaal: **nihil**
Reservefonds: **B/0/A: € 448,14 + GAR03: € 77,46**
- Art. 3.94 §1, 2^e B.W. Achterstallen: **nihil + voorbehoud voor eindafrekening**. Dit betreft een toestand op heden - wij verzoeken u ons daags voor het verlijden van de authentieke akte om mededeling van een nieuwe stand van zaken te verzoeken.
- De kostprijs van de mededeling bedraagt eenmalig € 275,00.
- Art. 3.94 §1, 3^e B.W. Wat betreft de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal kan ik u verwijzen naar de bijlage.
- Art. 3.94 §1, 4^e B.W. Er is geen procedure hangende.
- Art. 3.94 §1, 5^e B.W. De notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar vindt u in bijlage.
- De periodieke afrekening van de gemene lasten van de vorige twee jaar vindt u in bijlage.
- Art. 3.94 §1, 6^e B.W. De recentste balans die door de algemene vergadering goedgekeurd vindt u in bijlage.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

--

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE VERKRIJGER VAN HET ONROEREND GOED

De toekomstige verkrijger van het onroerend goed wordt gewezen op onderstaande wettelijke bepalingen:

Art. 3.94 §2.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

De instrumenterende notaris wordt gewezen op onderstaande bepalingen.

Art. 3.94 §3

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid B.W.

Wij verzoeken u deze mededeling schriftelijk te doen middels een eigendomsattest, met mededeling van de rijksregisternummers en/of geboortedata van alle overdragers en alle verkrijgers, en met vermelding per overdrager en verkrijger of het om volle eigendom, blote eigendom of vruchtgebruik gaat, en voor welk aandeel.

Art. 3.95

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 B.W., vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag onder derden binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Wij verzoeken u ons daags voor het verlijden van de authentieke akte om mededeling van een nieuwe stand van zaken te verzoeken.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE OVERDRAGENDE EIGENAAR

Art. 3.94 § 4.

De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

De desbetreffende factuur wordt in huidig boekjaar individueel aangerekend aan de verkoper(s). Gelieve derhalve het bedrag van € 275,00 in te houden bij de verkoop.

Art. 3.94 § 5.

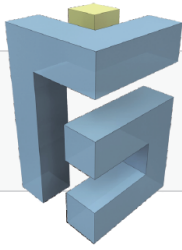
In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest teken ik,

Met oprechte hoogachting,
Syndicus.Gent BV



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151

Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent

T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE DE KLAVERS
OP ZATERDAG 21 JUNI 2025 OM 10U15
IN DE VERGADERZAAL VAN HET HOF VAN VLAANDEREN,
GELEGEN TE 9032 WONDELGEM, BOTESTRAAT 10**

0. Verwelkoming- Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 12 van de 23 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 5.191 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 6 juni 2025, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2024-2025
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2024-2025
6. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2024-2025
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025
9. Mandaat syndicus
10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: bespreking + stemming
 - a. Brandveiligheid
 - b. Laadpaal
 - c. Zonnepanelen
 - d. Asbestinventarisatie
13. Isolatiwerken school: stand van zaken
14. Begroting 2025-2026
15. Bepaling opvraging werkkapitaal
16. Bepaling opvraging reservefonds
17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
18. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
19. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Curd Detaellenaere stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Curd Detaellenaere tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.

3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De heer Curd Detaellenaere stelt zich opnieuw kandidaat als commissaris der rekeningen.

De opdracht van de commissaris van de rekeningen wordt bepaald als volgt:

‘De commissaris van de rekeningen dient de rekeningen, samen met de stavende stukken, waaronder de facturen, uittreksels en de balans, na te zien; hij zal aan de vergadering een mondeling verslag van zijn opdracht uitbrengen en desgevallend voorstellen doen.’

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling van de heer Curd Detaellenaere als commissaris van de rekeningen en de taakomschrijving.

4. Financieel verslag boekjaar 2024-2025

Elke mede-eigenaar mocht met de uitnodiging een overzicht van de uitgaven in boekjaar 2024-2025 ontvangen, alsook een ontwerp van eindafrekening. De syndicus overloopt de uitgaven aan de hand van de kostenevolutie welke bij het begin van de vergadering overhandigd werd.

De totale uitgaven bedragen € 32.661,28. Er werden € 29.150,00 aan voorschotten opgevraagd zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 3.511,28.

De commissaris van de rekeningen heeft zijn goedkeuring voor de afrekening van boekjaar 2024-2025 gegeven.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De facturatie van Ivago wordt in vraag gesteld omdat er containers aangerekend worden niettemin er gebruik gemaakt van de specifieke vuilniszakken.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2024-2025.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2024-2025

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2024-2025.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2024-2025.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2024-2025.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2024-2025.

7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2024-2025

De syndicus dankt hen op zijn beurt voor de constructieve medewerking.

De raad van mede-eigendom vraagt kwijting voor haar werking in boekjaar 2024-2025.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2024-2025.

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2024-2025.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2024-2025.

9. Mandaat syndicus

De syndicus vraagt verlenging van haar mandaat tot de volgende statutaire algemene vergadering met de gebruikelijke indexering van kosten en ereloon.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom:

- De heer José Gryspeerdt
- De heer Curd Detaellenaere
- De heer Gunter Dierickx

Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom voor boekjaar 2025-2026.

11. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de huidige contracten.

De algemene vergadering gaat akkoord met bestendiging van de huidige contracten. De algemene vergadering geeft mandaat aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om verandering hierin aan te brengen zodra dit zich zou aanbieden of opdringen.

12. Uit te voeren werken en/of herstellingen

a. Brandveiligheid

Naar aanleiding van de rondgang van de brandweer op 10 maart 2017 dienen nog een aantal punten verholpen te worden. Het merendeel van de punten zijn reeds opgelost.

Volgende werken dienen evenwel nog verricht te worden :

- Gasafsluiter te plaatsen door Eandis: geen reactie van Eandis meer.
De syndicus doet navraag bij de verzekering hieromtrent.
- Schets van het gebouw

De algemene vergadering geeft unaniem mandaat aan de raad van mede-eigendom om dit verder op te volgen, uit te werken en goed te keuren.

b. Laadpaal

Dit punt wordt verdaagd naar een volgende algemene vergadering.

c. Zonnepanelen

Dit punt wordt verdaagd naar een volgende algemene vergadering.

Eerst wordt de staat van het dak van de garages nader bekeken want er is nog een lek in garage 0.

Dan nog dient de vraag gesteld worden of dit haalbaar is voor de gemene delen.

d. Asbestinventarisatie

Een asbestattest voor de gemene delen is verplicht aanwezig te zijn tegen 2027. Dit voor gebouwen die gebouwd zijn voor 2001. De residentie dient hier dus over te beschikken. De syndicus geeft hiertoe tijdig opdracht.

13. Isolatiewerken school

Sinds het plaatsbezoek van een afgevaardigde van stad Gent en de raad van mede-eigendom is er algeheel stilzwijgen. Wordt vervolgd.

14. Begroting 2025-2026

De commissaris van de rekeningen heeft een begroting voor huidig boekjaar opgemaakt.

Gelet op de te verwachten kosten wordt voorgesteld een bedrag van € 29.150,00 op te vragen.

Hiermee rekening houdend worden volgende opvragingen voorgesteld in punt 15.

15. Bepaling opvragingen werkkapitaal

Het bedrag van € 29.150,00 zal opgevraagd worden in drie delen, meer bepaald:

- € 12.500,00 op 1 juni 2025 (reeds opgevraagd)
- € 8.325,00 op 1 oktober 2025
- € 8.325,00 op 1 januari 2025

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Betaling dient te geschieden binnen de maand.

16. Bepaling opvragingen reservefonds

De stand van het reservefonds op 30 april 2025 bedraagt € 16.720,29.

Er wordt unaniem beslist om in huidig boekjaar een bedrag van € 5.000,00 op te vragen als reservefonds.

Dit wordt opgevraagd op 1 september 2025.

17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal

Er is een unaniem akkoord om dit nog niet op te vragen.

18. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen

Geen vragen of opmerkingen.

19. Varia

-De syndicus heeft een antwoord van de verzekeringsmakelaar ontvangen waarin staat dat er geen bezwaar is dat de batterijen van elektrische fietsen opgeladen worden in het appartement.

-De tuinier zal verzocht worden zijn bladeren niet meer naar de straat te blazen.

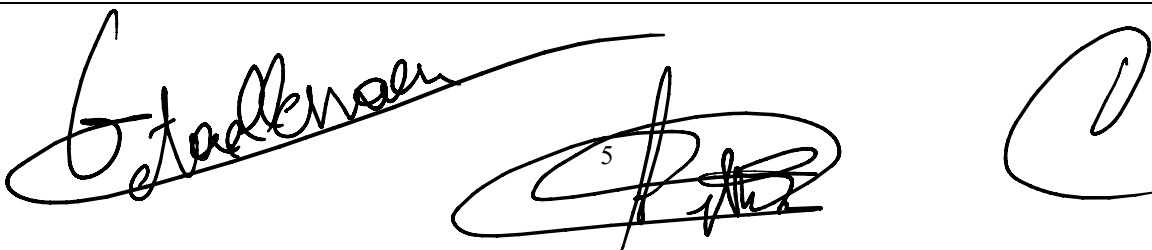
-De elektriciens zal gevraagd worden de verlichting eens na te zien in de gemene delen en het flikkerend licht aan de garages.

-De notenboom achter de garages moet weg, de bomen aan de school moeten gesnoeid worden en de klimop aan de garages moet verwijderd worden.

-De klink van de tussendeur van blok B moet vervangen worden. De buitendeur aldaar sluit ook niet goed.

-Een ophaling van grof vuil zal nog eens gevraagd worden.

De voorzitter sluit de vergadering na lezing van de notulen en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan deze vergadering die in een goede sfeer is verlopen.



ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	3.674,42	440	Leveranciers	2.046,76
		3.674,42			2.046,76
493	Over te dragen opbrengsten	1.339,54	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		2.046,76
499	Wachtrekeningen	80,00			
4990	Afrondingen	0,47	700	Voorschotten reservekapitaal	16.720,29
		1.420,01			16.720,29
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		5.094,43	7510	Ontvangen verwijlintresten	5,00
5523	Zichtrekening - Belfius	116,45			5,00
5524	Spaarrekening - Belfius	13.561,17	Opbrengsten		16.725,29
		13.677,62			
Geldbeleggingen en liquide middelen		13.677,62			
Totaal:		18.772,05	Totaal:		18.772,05

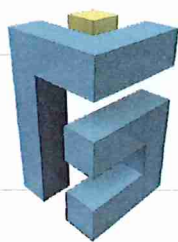
Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
2 GEHEEL GEBOUW				(10.000,00 - 10.000,00)
6100 - Brandbeveiliging				
20/11/2024	IF	2024/00054	AQUAFAM - jaarlijks nazicht brandhaspels en -blussers	324,28
			Brandbeveiliging	324,28
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
29/08/2024	IF	2024/00030	AQUAJET VLERICK - ruimen rioolputjes	281,75
26/09/2024	IF	2024/00037	AQUAJET VLERICK - ruimen septische put dd. 09/09/2024	390,99
			Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	672,74
			Sanitair en verwarming	672,74
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
03/06/2024	IF	2024/00005	SINA CLEANING - periode 05/2024	239,58
09/07/2024	IF	2024/00014	SINA CLEANING - periode 06/2024	239,58
06/08/2024	IF	2024/00022	SINA CLEANING - periode 07/2024	359,37
01/09/2024	IF	2024/00032	SINA CLEANING - periode 08/2024	239,58
08/10/2024	IF	2024/00040	SINA CLEANING - periode 09/2024	239,58
07/11/2024	IF	2024/00053	SINA CLEANING - periode 10/2024	239,58
05/12/2024	IF	2024/00059	SINA CLEANING - periode 11/2024	239,58
06/01/2025	IF	2024/00072	SINA CLEANING - periode 12/2024	239,58
02/02/2025	IF	2024/00079	SINA CLEANING - periode 01/2025	259,55
02/03/2025	IF	2024/00086	SINA CLEANING - periode 02/2025	259,55
06/04/2025	IF	2024/00095	SINA CLEANING - periode 03/2025	259,55
30/04/2025	IF	2024/00097	SINA CLEANING - periode 04/2025	259,55
			Schoonmaak gebouw volgens contract	3.074,63
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract				
09/07/2024	IF	2024/00018	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	200,00
31/07/2024	IF	2024/00025	IVAGO - ophaling GFT	9,20
21/10/2024	IF	2024/00047	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	200,00
31/10/2024	IF	2024/00055	IVAGO - ophalen GFT	18,40
15/11/2024	B3	2024/00201	IVAGO - terugbetaling op ophaling huisvuil	-36,20
30/11/2024	IF	2024/00061	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	9,20
31/12/2024	IF	2024/00073	IVAGO - ophaling GFT	7,36
31/01/2025	IF	2024/00083	IVAGO - ophaling GFT	9,32
28/02/2025	IF	2024/00088	IVAGO - ophalen GFT	13,16
31/03/2025	IF	2024/00094	IVAGO - ophaling GFT	9,40
30/04/2025	IF	2024/00098	IVAGO - ophaling restafval + GFT	210,74
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	650,58
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	3.725,21
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract				
14/07/2024	IF	2024/00019	GOESAER Kris - onderoud tuin periode 2024-2025 - deel 1	786,20
30/03/2025	IF	2024/00093	GOESAER Kris - onderoud tuin periode 2024-2025 - deel 2	786,20
			Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	1.572,40
			Tuinen, parkings en wegen	1.572,40
611 - Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken				
30/09/2024	IF	2024/00038	DE POLDERPANAS - plaatsen nieuwe septische put	3.157,16
16/10/2024	IF	2024/00041	TUINONDERHOUD MICHEL - frezen + bijzaaien rondom septische put	242,00
			Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	3.399,16
			Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	3.399,16
61210 - Elektriciteit algemene delen				
30/04/2025	MB	2024/00005	elektriciteit algemene delen periode 2023-2024	224,60
			Elektriciteit algemene delen	224,60
			Elektriciteit	224,60
6140 - Brandverzekering				
16/12/2024	IF	2024/00065	AG Insurance Belgium - brandpolis periode 2025	5.077,57
			Brandverzekering	5.077,57
			Brandverzekering	5.077,57
6160 - Administratiekosten syndicus				
15/10/2024	IF	2024/00042	SYNDICUS.GENT - hosting website	95,00
18/12/2024	IF	2024/00064	SYNDICUS.GENT - administratieve kosten periode 2024	437,63
25/03/2025	IF	2024/00091	SYNDICUS.GENT - adm. kosten opvraging voorschot dd. 01/01/2025	48,99

SYNDICUS.GENT bvba

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	30/07/2024	IF 2024/00023	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	938,24
			Onderhoudscontract liften - blok A	938,24
610131 - Noodtelefoon liften - blok A	06/02/2025	IF 2024/00084	LIFTTEL - jaarlijks abonnement + vervangen batterij	228,94
			Noodtelefoon liften - blok A	228,94
			Liften	1.562,34
612011 - Water algemene delen - blok A	02/07/2024	IF 2024/00016	FARYS - afrek. periode 27/07/2023 - 29/06/2024	165,16
	12/01/2025	IF 2024/00071	FARYS - periode 30/06/2024 - 28/10/2024	100,00
	09/02/2025	IF 2024/00081	FARYS - periode 29/10/2024 - 28/01/2025	100,00
	30/04/2025	IF 2024/00099	FARYS - periode 29/01/2025 - 28/04/2025	100,00
			Water algemene delen - blok A	465,16
			Water	465,16
612101 - Elektriciteit algemene delen - blok A	15/06/2024	IF 2024/00006	ELINDUS - periode 05/2024	63,77
	12/07/2024	IF 2024/00011	ELINDUS - periode 06/2024	64,04
	14/08/2024	IF 2024/00029	ELINDUS - periode 07/2024	65,52
	15/09/2024	IF 2024/00036	ELINDUS - periode 08/2024	67,63
	11/10/2024	IF 2024/00045	ELINDUS - periode 09/2024	64,76
	19/11/2024	IF 2024/00058	ELINDUS - periode 10/2024	75,74
	13/12/2024	IF 2024/00069	ELINDUS - periode 11/2024	76,11
	17/01/2025	IF 2024/00075	ELINDUS - periode 12/2024	78,36
	20/03/2025	IF 2024/00090	ELINDUS - periode 01-02/2025	163,64
	30/04/2025	IF 2024/00103	ELINDUS - periode 03/2025	81,11
	30/04/2025	IF 2024/00104	ELINDUS - periode 04/2025	70,86
			Elektriciteit algemene delen - blok A	871,54
			Elektriciteit	871,54
			COMPLEX A (NR 5)	3.021,79
4 COMPLEX B (NR 7)			(2.420,00 - 2.420,00)	
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	08/08/2024	IF 2024/00024	SLOTEN EDDY - herstel klink kuislokaal	121,90
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	121,90
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	121,90
610102 - Keuring liften - blok B	27/05/2024	IF 2024/00003	AIB Vincotte - keuring lift dd. 23/05/2024	129,56
	12/11/2024	IF 2024/00049	AIB Vincotte - keuring lift dd. 08/11/2024	129,56
	30/04/2025	IF 2024/00096	AIB Vincotte - keuring lift dd. 29/04/2025	136,04
			Keuring liften - blok B	395,16
610112 - Onderhoudscontract liften - blok B	30/07/2024	IF 2024/00023	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	938,24
			Onderhoudscontract liften - blok B	938,24
610122 - Onderhoud en herstellingen liften - blok B	24/11/2024	IF 2024/00070	THYSSENKRUPP LIFTEN - diverse werken lift	2.210,65
			Onderhoud en herstellingen liften - blok B	2.210,65
610132 - Noodtelefoon liften - blok B	06/02/2025	IF 2024/00084	LIFTTEL - jaarlijks abonnement + vervangen batterij	228,93
			Noodtelefoon liften - blok B	228,93
			Liften	3.772,98
612012 - Water algemene delen - blok B	31/07/2024	IF 2024/00020	FARYS - afrek. periode 03/07/2023 - 14/07/2024	176,04
	11/11/2024	IF 2024/00050	FARYS - periode 15/07/2024 - 28/10/2024	98,00
	09/02/2025	IF 2024/00080	FARYS - periode 29/10/2024 - 28/01/2025	98,00
	30/04/2025	IF 2024/00101	FARYS - periode 29/01/2025 - 28/04/2025	98,00
			Water algemene delen - blok B	470,04
			Water	470,04
612102 - Elektriciteit algemene delen - blok B	15/06/2024	IF 2024/00008	ELINDUS - periode 05/2024	56,90

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	12/07/2024	IF 2024/00013	ELINDUS - periode 06/2024	56,34
	14/08/2024	IF 2024/00027	ELINDUS - periode 07/2024	54,74
	15/09/2024	IF 2024/00034	ELINDUS - periode 08/2024	59,05
	11/10/2024	IF 2024/00043	ELINDUS - periode 09/2024	56,84
	19/11/2024	IF 2024/00056	ELINDUS - periode 10/2024	66,40
	13/12/2024	IF 2024/00067	ELINDUS - periode 11/2024	67,57
	17/01/2025	IF 2024/00076	ELINDUS - periode 12/2024	68,99
	20/03/2025	IF 2024/00089	ELINDUS - periode 01-02/2025	140,67
	30/04/2025	IF 2024/00102	ELINDUS - periode 03/2025	70,82
	30/04/2025	IF 2024/00105	ELINDUS - periode 04/2025	62,02
	30/04/2025	MB 2024/00005	elektriciteit algemene delen periode 2023-2024	-224,60
Elektriciteit algemene delen - blok B				535,74
Elektriciteit				535,74
COMPLEX B (NR 7)				4.900,66
5 COMPLEX C (NR 9)				(3.473,00 - 3.473,00)
610103 - Keuring liften - blok C				
	27/05/2024	IF 2024/00003	AIB Vincotte - keuring lift dd. 23/05/2024	129,56
	12/11/2024	IF 2024/00049	AIB Vincotte - keuring lift dd. 08/11/2024	129,56
	30/04/2025	IF 2024/00096	AIB Vincotte - keuring lift dd. 29/04/2025	136,03
Keuring liften - blok C				395,15
610113 - Onderhoudscontract liften - blok C				
	30/07/2024	IF 2024/00023	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	938,25
Onderhoudscontract liften - blok C				938,25
610133 - Noodtelefoon liften - blok C				
	06/02/2025	IF 2024/00084	LIFTTEL - jaarlijks abonnement + vervangen batterij	228,93
Noodtelefoon liften - blok C				228,93
Liften				1.562,33
612013 - Water algemene delen - blok C				
	02/07/2024	IF 2024/00015	FARYS - aafrek. periode 27/07/2023 - 29/06/2024	162,34
	11/11/2024	IF 2024/00051	FARYS - periode 15/07/2024 - 28/10/2024	102,00
	13/02/2025	IF 2024/00082	FARYS - periode 29/10/2024 -28/01/2025	102,00
	30/04/2025	IF 2024/00100	FARYS - periode 29/01/2025 - 28/04/2025	102,00
Water algemene delen - blok C				468,34
Water				468,34
612103 - Elektriciteit algemene delen - blok C				
	15/06/2024	IF 2024/00007	ELINDUS - periode 05/2024	56,08
	12/07/2024	IF 2024/00012	ELINDUS - periode 06/2024	56,08
	14/08/2024	IF 2024/00028	ELINDUS - periode 07/2024	56,52
	15/09/2024	IF 2024/00035	ELINDUS - periode 08/2024	58,98
	11/10/2024	IF 2024/00044	ELINDUS - periode 09/2024	56,23
	19/11/2024	IF 2024/00057	ELINDUS - periode 10/2024	64,75
	13/12/2024	IF 2024/00068	ELINDUS - periode 11/2024	65,98
	17/01/2025	IF 2024/00077	ELINDUS - periode 12/2024	67,92
	28/02/2025	IF 2024/00085	ELINDUS - periode 01/2025	74,56
Elektriciteit algemene delen - blok C				557,10
Elektriciteit				557,10
COMPLEX C (NR 9)				2.587,77
6 GARAGES				(525,00 - 525,00)
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				
	03/09/2024	IF 2024/00031	NICO VAN DER STEEN - herstel dak GAR21	280,90
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				280,90
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				280,90
GARAGES				280,90
8 APPARTEMENTEN PARITAIR				(21,00 - 21,00)
613000 - Erelonen syndici - appartementen				
	01/05/2024	IF 2024/00002	SYNDICUS.GENT - periode 05/2024	315,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	03/06/2024	IF 2024/00004	SYNDICUS.GENT - periode 06/2024	315,00
	01/07/2024	IF 2024/00010	SYNDICUS.GENT - periode 07/2024	315,00
	05/08/2024	IF 2024/00021	SYNDICUS.GENT - periode 08/2024	315,00
	05/09/2024	IF 2024/00033	SYNDICUS.GENT - periode 09/2024	315,00
	03/10/2024	IF 2024/00039	SYNDICUS.GENT - periode 10/2024	315,00
	04/11/2024	IF 2024/00048	SYNDICUS.GENT - periode 11/2024	315,00
	07/12/2024	IF 2024/00062	SYNDICUS.GENT - periode 12/2024	315,00
	09/12/2024	IF 2024/00063	SYNDICUS.GENT - indexatie erelonen boekjaar 2024	1.006,57
	21/01/2025	IF 2024/00074	SYNDICUS.GENT - periode 01/2025	398,88
	05/02/2025	IF 2024/00078	SYNDICUS.GENT - periode 02/2025	398,88
	07/03/2025	IF 2024/00087	SYNDICUS.GENT - periode 03/2025	398,88
	01/04/2025	IF 2024/00092	SYNDICUS.GENT - periode 04/2025	398,88
Erelonen syndici - appartementen				5.122,09
Erelonen				5.122,09
APPARTEMENTEN PARITAIR				5.122,09
9 GARAGES PARITAIR (22,00 - 22,00)				
613001 - Erelonen syndici - garages				
	01/05/2024	IF 2024/00002	SYNDICUS.GENT - periode 05/2024	22,00
	03/06/2024	IF 2024/00004	SYNDICUS.GENT - periode 06/2024	22,00
	01/07/2024	IF 2024/00010	SYNDICUS.GENT - periode 07/2024	22,00
	05/08/2024	IF 2024/00021	SYNDICUS.GENT - periode 08/2024	22,00
	05/09/2024	IF 2024/00033	SYNDICUS.GENT - periode 09/2024	22,00
	03/10/2024	IF 2024/00039	SYNDICUS.GENT - periode 10/2024	22,00
	04/11/2024	IF 2024/00048	SYNDICUS.GENT - periode 11/2024	22,00
	07/12/2024	IF 2024/00062	SYNDICUS.GENT - periode 12/2024	22,00
	09/12/2024	IF 2024/00063	SYNDICUS.GENT - indexatie erelonen boekjaar 2024	70,30
	21/01/2025	IF 2024/00074	SYNDICUS.GENT - periode 01/2025	27,86
	05/02/2025	IF 2024/00078	SYNDICUS.GENT - periode 02/2025	27,86
	07/03/2025	IF 2024/00087	SYNDICUS.GENT - periode 03/2025	27,86
	01/04/2025	IF 2024/00092	SYNDICUS.GENT - periode 04/2025	27,86
Erelonen syndici - garages				357,74
Erelonen				357,74
GARAGES PARITAIR				357,74
9.1 SOFTWARE (54,00 - 54,00)				
6160 - Administratiekosten syndicus				
	30/04/2025	IF 2024/00106	SYNDICUS.GENT - vergoeding software periode 2024-2025	324,00
Administratiekosten syndicus				324,00
Administratiekosten syndicus				324,00
SOFTWARE				324,00
Algemeen totaal				32.661,45



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151

Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent

T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE DE KLAVERS
OP ZATERDAG 29 JUNI 2024 OM 10U15
IN DE VERGADERZAAL VAN HET HOF VAN VLAANDEREN,
GELEGEN TE 9032 WONDELGEM, BOTESTRAAT 10**

0. Verwelkoming- Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 12 van de 23 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 6.583 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 12 juni 2024, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2023-2024
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2023-2024
6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024
9. Mandaat syndicus
10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: bespreking + stemming
 - a. Brandveiligheid
 - b. Laadpaal
 - c. Zonnepanelen
 - d. Hernieuwing dak garages
 - e. Plaatsen septische put (blok C)
 - f. Vijfjaarlijkse keuring elektriciteit algemene delen
13. Isolatiewerken school: stand van zaken
14. Begroting 2024-2025
15. Bepaling opvraging werkkapitaal
16. Bepaling opvraging reservefonds
17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
18. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
19. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Curd Detaellenaere stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Curd Detaellenaere tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.

3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De heer Curd Detaellenaere stelt zich opnieuw kandidaat als commissaris der rekeningen.

De opdracht van de commissaris van de rekeningen wordt bepaald als volgt:

'De commissaris van de rekeningen dient de rekeningen, samen met de stavende stukken, waaronder de facturen, uittreksels en de balans, na te zien; hij zal aan de vergadering een mondeling verslag van zijn opdracht uitbrengen en desgevallend voorstellen doen.'

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling van de heer Curd Detaellenaere als commissaris van de rekeningen en de taakomschrijving.

4. Financieel verslag boekjaar 2023-2024

Elke mede-eigenaar mocht met de uitnodiging een overzicht van de uitgaven in boekjaar 2023-2024 ontvangen, alsook een ontwerp van eindafrekening. De syndicus overloopt de uitgaven aan de hand van de kostenevolutie welke bij het begin van de vergadering overhandigd werd.

De totale uitgaven bedragen € 28.545,71. Er werden € 26.500,00 aan voorschotten opgevraagd zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 2.045,71.

Een aantal werken aan de afvoeren werden bekostigd met het reservefonds.

De commissaris van de rekeningen heeft zijn goedkeuring voor de afrekening van boekjaar 2023-2024 gegeven.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2023-2024.

De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom:

- De heer José Gryspeerdt
- De heer Curd Detaellenaere
- De heer Gunter Dierickx

Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom voor boekjaar 2024-2025.

11. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de huidige contracten.

De algemene vergadering gaat akkoord met bestendiging van de huidige contracten. De algemene vergadering geeft mandaat aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om verandering hierin aan te brengen zodra dit zich zou aanbieden of opdringen.

12. Uit te voeren werken en/of herstellingen

a. Brandveiligheid

Naar aanleiding van de rondgang van de brandweer op 10 maart 2017 dienen nog een aantal punten verholpen te worden. Het merendeel van de punten zijn reeds opgelost.

Volgende werken dienen evenwel nog verricht te worden :

- Gasafsluiter te plaatsen door Eandis: geen reactie van Eandis meer. De syndicus vraagt nog eens na.
- Schets van het gebouw

De algemene vergadering geeft unaniem mandaat aan de raad van mede-eigendom om dit verder op te volgen, uit te werken en goed te keuren.

b. Laadpaal

Dit punt wordt verdaagd naar een volgende algemene vergadering.

c. Zonnepanelen

Dit punt wordt verdaagd naar een volgende algemene vergadering.

d. Hernieuwing dak garages

Er doen zich de laatste jaren enkele lekken voor in het dak van de garages. Er werden twee herstellingen met succes uitgevoerd doch een derde aan garage 21 dringt zich op.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2023-2024

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2023-2024.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2023-2024.

7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024

De syndicus dankt hen op zijn beurt voor de constructieve medewerking.

De raad van mede-eigendom vraagt kwijting voor haar werking in boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2023-2024.

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2023-2024.

9. Mandaat syndicus

De syndicus vraagt verlenging van haar mandaat tot de volgende statutaire algemene vergadering.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /



De syndicus doet een rondschrĳven naar alle mede-eigenaars met verzoek hun garage op waterinfiltratie na te zien. Indien later zou blijken dat er reeds lange tijd waterinfiltratie is dan komt de VME niet tussen voor de kosten van herstel van het rot houtwerk van het dak.

e. Plaatsen septische put (blok C)

Reeds bij aanvang van de bouw wordt de regenwaterput gebruikt als septische put met als gevolg dat er zich verstoppingen voordoen. De syndicus heeft opdracht gegeven tot vervanging voor een kost van € 2.703,00. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

f. Vijfjaarlijkse keuring elektriciteit algemene delen

De syndicus doet het nodige voor de verplichte vijfjaarlijkse keuring van het elektriciteitsnetwerk van de algemene delen.

13. Isolatiwerken school

Sinds het plaatsbezoek van een afgevaardigde van stad Gent en de raad van mede-eigendom is er algeheel stilzwĳgen. Wordt vervolgd.

14. Begroting 2024-2025

De commissaris van de rekeningen heeft een begroting voor huidig boekjaar opgemaakt.

Gelet op de te verwachten kosten wordt voorgesteld een bedrag van € 29.150,00 op te vragen of 10% meer dan de afgelopen jaren.

Hiermee rekening houdend worden volgende opvragingen voorgesteld in punt 15.

15. Bepaling opvragingen werkkapitaal

Het bedrag van € 29.150,00 zal opgevraagd worden in drie delen, meer bepaald:

- € 12.500,00 op 1 juni 2024 (reeds opgevraagd)
- € 8.325,00 op 1 oktober 2024
- € 8.325,00 op 1 januari 2024

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Betaling dient te geschieden binnen de maand.

16. Bepaling opvragingen reservefonds

De stand van het reservefonds op 30 april 2024 bedraagt € 11.720,29.

Er wordt unaniem beslist om in huidig boekjaar een bedrag van € 5.000,00 op te vragen als reservefonds.

Dit wordt opgevraagd op 1 september 2024.

17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal

Er is een unaniem akkoord om dit nog niet op te vragen.

18. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen

Geen vragen of opmerkingen.

19. Varia

-De GFT-containers zijn al enige tijd niet meer geledigd.

-Het middenperk en de boom dient gesnoeid te worden.



- De syndicus zal aan de verzekeringsmakelaar vragen of de batterijen van elektrische fietsen opgeladen mogen worden in het appartement.
- Er is een nieuw voorstel van Proximus om glasvezel binnen te brengen via de gevel. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.
- Het voetpad aan blok A ligt nog niet legaal sinds de werken. De syndicus spreekt de aannemer nog eens aan.
- De huurders die recent vertrokken zijn, hebben spullen achtergelaten aan de containers. De syndicus spreekt de eigenaar aan.
- Sommige bewoners leggen wasgoed over de balustrade. De syndicus schrijft de eigenaar aan.
- De riolering rond de parking dient gekuist/doorspotten te worden. De syndicus geeft hiertoe opdracht.
- Aan de elektriciens zal worden gevraagd enkele reservelampen per blok te leggen wanneer die komt om enkele probleempjes aan te pakken.

De voorzitter sluit de vergadering na lezing van de notulen en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan deze vergadering die in een goede sfeer is verlopen.

B. Tallenaere



Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
2 GEHEEL GEBOUW				(10.000,00 - 10.000,00)
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				
09/11/2023	IF	2023/00057	DE POLDERPANAS - heraanleggen klinkers parking	578,76
30/04/2024	MB	2023/00001	franchise stormschade dak dd. 02/11/2023 - 2023.8310	311,35
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	890,11
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	890,11
6100 - Brandbeveiliging				
30/11/2023	IF	2023/00061	AQUAFLAM - vervanging schuimpatronen blussers - 12 stuks	482,79
30/11/2023	IF	2023/00062	AQUAFLAM - jaarlijks nazicht brandhaspels	277,39
30/03/2024	IF	2023/00107	DELEC SECURITY - jaarlijks onderhoud branddetectie	522,97
			Brandbeveiliging	1.283,15
			Brandbeveiliging	1.283,15
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
04/06/2023	IF	2023/00003	SINA CLEANING - periode 05/2023	225,06
01/07/2023	IF	2023/00011	SINA CLEANING - periode 06/2023	225,06
03/08/2023	IF	2023/00028	SINA CLEANING - periode 07/2023	255,06
31/08/2023	IF	2023/00031	SINA CLEANING - periode 08/2023 + opkuis voetpad	782,30
01/10/2023	IF	2023/00040	SINA CLEANING - periode 09/2023	300,08
04/11/2023	IF	2023/00058	SINA CLEANING - periode 10/2023	225,06
03/12/2023	IF	2023/00064	SINA CLEANING - periode 11/2023	225,06
05/01/2024	IF	2023/00080	SINA CLEANING - periode 12/2023	225,06
03/02/2024	IF	2023/00089	SINA CLEANING - periode 01/2024	359,37
03/03/2024	IF	2023/00096	SINA CLEANING - periode 02/2024	239,58
04/04/2024	IF	2023/00102	SINA CLEANING - periode 03/2024	239,58
30/04/2024	IF	2023/00108	SINA CLEANING - periode 04/2024	239,58
			Schoonmaak gebouw volgens contract	3.540,85
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract				
20/07/2023	IF	2023/00020	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	50,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	3.590,85
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract				
16/07/2023	IF	2023/00017	GOESAER Kris - onderhoud tuin periode 2023 - deel 1	786,20
12/03/2024	IF	2023/00100	GOESAER Kris - onderhoud tuin periode 2023 - deel 2	786,20
			Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	1.572,40
			Tuinen, parkings en wegen	1.572,40
611 - Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken				
20/07/2023	IF	2023/00018	AQUAJET VLERICK - onstopping hoofdafvoer + sifons dd. 17/07/2023	459,51
11/09/2023	IF	2023/00035	ONTSTOPPINGSSERVICE - onstopping afvoer keuken/bad/wasmachine	179,14
11/09/2023	IF	2023/00036	ONTSTOPPINGSSERVICE - cameraonderzoek + onstopping afvoer	718,68
30/09/2023	IF	2023/00041	AQUAJET VLERICK - onstopping dd. 29/09/2023	191,00
23/10/2023	IF	2023/00049	AQUAJET VLERICK - ruimen septische put dd. 16/10/2023	374,99
25/10/2023	IF	2023/00048	DE WILDE Philippe - herstel verzakking blok A	6.324,88
26/10/2023	IF	2023/00051	AQUAJET VLERICK - ruimen septische put dd. 19/10/2023 + onstoppen	690,98
31/10/2023	IF	2023/00056	AQUAJET VLERICK - onstopping dd. 19/09/2023 + camera	430,75
10/11/2023	IF	2023/00060	DHOSSCHE Dirk - bijstand lekopsparing dd. 10/11/2023	152,64
30/11/2023	IF	2023/00063	AQUAJET VLERICK - onstopping dd. 26/11/2023	666,00
06/12/2023	IF	2023/00070	DE POLDERPANAS - plaatsen van kijkput	963,54
15/12/2023	IF	2023/00071	AQUAJET VLERICK - onstopping dd. 06/11/2023	280,51
04/02/2024	IF	2023/00085	IQ PLUMBING - onstopping dd. 04/02/2023	339,20
30/04/2024	MB	2023/00003	tussenkost reservefonds in diverse kosten verzakkingen	-11.771,82
			Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	0,00
			Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	0,00
61210 - Elektriciteit algemene delen				
30/04/2024	MB	2023/00002	elektriciteit algemene delen periode 2023-2024	213,07
			Elektriciteit algemene delen	213,07
			Elektriciteit	213,07
613002 - Erelonen syndici - bijzondere prestaties				
30/06/2023	IF	2023/00012	SYNDICUS.GENT - GDPR-verwerkingsovereenkomst	130,00
18/08/2023	IF	2023/00029	SYNDICUS.GENT - plaatsbezoek omtrent isolatie school dd. 19/08/2023	65,00
13/10/2023	IF	2023/00043	SYNDICUS.GENT - dossier verzakkingen - plaatsbezoek dd. 13/10/23	97,50
30/04/2024	IF	2023/00112	SYNDICUS.GENT - plaatsbezoek met Proximus dd. 30/04/2024	65,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
Erelonen syndici - bijzondere prestaties				357,50
Erelonen				357,50
6140 - Brandverzekering				
18/12/2023	IF	2023/00075	AG Insurance Belgium - brandpolis periode 2024	4.818,79
Brandverzekering				4.818,79
Brandverzekering				4.818,79
6160 - Administratiekosten syndicus				
15/10/2023	IF	2023/00044	SYNDICUS.GENT - kost hosting website	95,00
18/12/2023	IF	2023/00072	SYNDICUS.GENT - administratieve kosten boekjaar 2023	427,01
Administratiekosten syndicus				522,01
Administratiekosten syndicus				522,01
6161 - Kosten vergaderingen				
19/06/2023	IF	2023/00009	SYNDICUS.GENT - kost uitnodigingen AV dd. 30/06/2023	60,00
30/06/2023	IF	2023/00014	HOF VAN VLAANDEREN - zaal + drank AV dd. 30/06/2023	51,90
Kosten vergaderingen				111,90
Kosten vergaderingen				111,90
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
05/05/2023	B3	2023/00003	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 05/2023	2,50
05/05/2023	B3	2023/00004	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 05/2023	9,68
06/06/2023	B3	2023/00061	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 06/2023	2,50
06/06/2023	B3	2023/00062	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 06/2023	9,68
27/06/2023	B3	2023/00069	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 2023-2024 (toeslag VME)	250,00
03/07/2023	B4	2023/00001	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 3de kw 2023	-8,48
03/07/2023	B4	2023/00002	BELFUIS BANK - bankkosten SR 3de kw 2023	2,54
06/07/2023	B3	2023/00079	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 07/2023	2,50
06/07/2023	B3	2023/00080	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 07/2023	9,68
04/08/2023	B3	2023/00118	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 08/2023	2,50
04/08/2023	B3	2023/00119	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 08/2023	9,68
06/09/2023	B3	2023/00129	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 09/2023	2,50
06/09/2023	B3	2023/00130	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 09/2023	9,68
02/10/2023	B4	2023/00008	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 4de kw 2023	-11,59
02/10/2023	B4	2023/00009	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 4de kw 2023	-95,00
02/10/2023	B4	2023/00010	BELFUIS BANK - bankkosten SR 4de kw 2023	31,98
03/10/2023	B3	2023/00149	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 2022	6,50
05/10/2023	B3	2023/00150	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 10/2023	2,50
05/10/2023	B3	2023/00151	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 10/2023	9,68
07/11/2023	B3	2023/00219	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 11/2023	2,50
07/11/2023	B3	2023/00220	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 11/2023	9,68
06/12/2023	B3	2023/00238	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 12/2023	2,50
06/12/2023	B3	2023/00239	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 12/2023	9,68
14/12/2023	B3	2023/00240	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 2024-2024	6,50
02/01/2024	B3	2023/00245	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 2024-2024	6,50
02/01/2024	B4	2023/00014	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 1ste kw 2024	-11,91
02/01/2024	B4	2023/00015	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 1ste kw 2024	-29,22
02/01/2024	B4	2023/00016	BELFUIS BANK - bankkosten SR 1ste kw 2024	12,34
05/01/2024	B3	2023/00246	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 01/2024	2,50
05/01/2024	B3	2023/00247	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 01/2024	9,68
23/01/2024	B3	2023/00302	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 2024-2024	6,50
06/02/2024	B3	2023/00316	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 02/2024	2,50
06/02/2024	B3	2023/00317	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 02/2024	9,68
06/03/2024	B3	2023/00331	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 03/2024	2,50
06/03/2024	B3	2023/00332	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 03/2024	9,68
02/04/2024	B4	2023/00018	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 2de kw 2023	-8,72
02/04/2024	B4	2023/00019	BELFUIS BANK - intresten - kosten SR 2de kw 2023	-1,70
02/04/2024	B4	2023/00020	BELFUIS BANK - bankkosten SR 2de kw 2023	3,13
05/04/2024	B3	2023/00340	BELFUIS BANK - bankkosten ZR periode 04/2024	2,50
05/04/2024	B3	2023/00341	BELFUIS BANK - kosten coda's periode 04/2024	9,68
Bankkosten en kosten van schulden				305,53
Bankkosten en kosten van schulden				305,53
GEHEEL GEBOUW				13.665,31

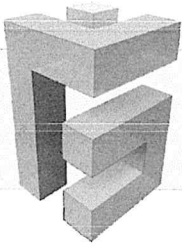
3 COMPLEX A (NR 5) (3.472,00 - 3.472,00)

610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	06/12/2023	IF 2023/00073	SOS ELEKTRO - herstel verlichting	90,28
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	90,28
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	90,28
610101 - Keuring liften - blok A				
	30/10/2023	IF 2023/00050	AIB Vincotte - keuring lift dd. 26/10/2023	122,46
			Keuring liften - blok A	122,46
610111 - Onderhoudscontract liften - blok A				
	12/07/2023	IF 2023/00019	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud liften periode 2023	954,84
			Onderhoudscontract liften - blok A	954,84
610131 - Noodtelefoon liften - blok A				
	06/02/2024	IF 2023/00090	LIFTTEL - noodlijn lift periode 2024	132,13
			Noodtelefoon liften - blok A	132,13
			Liften	1.209,43
612011 - Water algemene delen - blok A				
	27/07/2023	IF 2023/00021	TMVW - afrek. periode 29/07/2022 - 26/07/2023	27,42
	05/11/2023	IF 2023/00055	TMVW - periode 03/07/2023 - 28/10/2023	26,00
	04/02/2024	IF 2023/00087	TMVW - periode 29/10/2023 - 28/01/2024	26,00
	30/04/2024	IF 2023/00109	TMVW - periode 29/01/2024 - 28/04/2024	26,00
			Water algemene delen - blok A	105,42
			Water	105,42
612101 - Elektriciteit algemene delen - blok A				
	08/06/2023	IF 2023/00006	ELINDUS - periode 05/2023	68,63
	27/07/2023	IF 2023/00025	ELINDUS - periode 06/2023	69,74
	31/08/2023	IF 2023/00034	ELINDUS - periode 07/2023	69,87
	18/09/2023	IF 2023/00039	ELINDUS - periode 08/2023	74,51
	16/10/2023	IF 2023/00047	ELINDUS - periode 09/2023	72,65
	02/12/2023	IF 2023/00067	ELINDUS - periode 10/2023	74,14
	21/12/2023	IF 2023/00078	ELINDUS - periode 11/2023	71,56
	30/01/2024	IF 2023/00083	ELINDUS - periode 12/2023	77,86
	19/02/2024	IF 2023/00091	ELINDUS - periode 01/2024	78,93
	14/03/2024	IF 2023/00099	ELINDUS - periode 02/2024	71,74
	13/04/2024	IF 2023/00106	ELINDUS - periode 03/2024	76,92
	30/04/2024	IF 2023/00114	ELINDUS - periode 04/2024	60,11
			Elektriciteit algemene delen - blok A	866,66
			Elektriciteit	866,66
COMPLEX A (NR 5)				2.271,79
4 COMPLEX B (NR 7)				(2.420,00 - 2.420,00)
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				
	08/08/2023	IF 2023/00027	SLOTEN EDDY - nazicht deurkrukken	121,90
	04/04/2024	IF 2023/00103	SOS ELEKTRO - herstel verlichting	282,34
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	404,24
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	404,24
610102 - Keuring liften - blok B				
	30/10/2023	IF 2023/00050	AIB Vincotte - keuring lift dd. 26/10/2023	122,46
			Keuring liften - blok B	122,46
610112 - Onderhoudscontract liften - blok B				
	12/07/2023	IF 2023/00019	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud liften periode 2023	954,84
			Onderhoudscontract liften - blok B	954,84
610132 - Noodtelefoon liften - blok B				
	06/02/2024	IF 2023/00090	LIFTTEL - noodlijn lift periode 2024	132,13
			Noodtelefoon liften - blok B	132,13
			Liften	1.209,43
612012 - Water algemene delen - blok B				
	04/07/2023	IF 2023/00013	TMVW - afrek. periode 06/07/2022 - 02/07/2023	31,86
	05/11/2023	IF 2023/00053	TMVW - periode 03/07/2023 - 28/10/2023	30,00
	04/02/2024	IF 2023/00086	TMVW - periode 29/10/2023 - 28/01/2024	30,00
	30/04/2024	IF 2023/00111	TMVW - periode 29/01/2024 - 28/04/2024	30,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
Water algemene delen - blok B				121,86
Water				121,86
612102	Elektriciteit algemene delen - blok B			
	08/06/2023	IF	2023/00004 ELINDUS - periode 05/2023	65,42
	27/07/2023	IF	2023/00023 ELINDUS - periode 06/2023	63,62
	31/08/2023	IF	2023/00032 ELINDUS - periode 07/2023	62,40
	18/09/2023	IF	2023/00037 ELINDUS - periode 08/2023	72,43
	16/10/2023	IF	2023/00045 ELINDUS - periode 09/2023	82,73
	02/12/2023	IF	2023/00065 ELINDUS - periode 10/2023	68,25
	21/12/2023	IF	2023/00076 ELINDUS - periode 11/2023	67,20
	30/01/2024	IF	2023/00081 ELINDUS - periode 12/2023	75,22
	19/02/2024	IF	2023/00093 ELINDUS - periode 01/2024	74,07
	14/03/2024	IF	2023/00097 ELINDUS - periode 02/2024	66,80
	13/04/2024	IF	2023/00104 ELINDUS - periode 03/2024	68,93
	30/04/2024	IF	2023/00113 ELINDUS - periode 04/2024	54,25
	30/04/2024	MB	2023/00002 elektriciteit algemene delen periode 2023-2024	-213,07
Elektriciteit algemene delen - blok B				608,25
Elektriciteit				608,25
COMPLEX B (NR 7)				2.343,78
5 COMPLEX C (NR 9)				(3.473,00 - 3.473,00)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving			
	26/06/2023	IF	2023/00007 SLOTEN EDDY - nazicht deuren	111,30
	27/06/2023	IF	2023/00008 SOS ELEKTRO - vervangen drukknoppen	194,48
	13/07/2023	IF	2023/00016 BOUW WESLEY LENSSENS - vervangen afvoerbak + dichting raam gelijk	406,38
	26/12/2023	IF	2023/00095 SLOTEN EDDY - nazicht sasdeur	122,11
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				834,27
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				834,27
610103	Keuring liften - blok C			
	30/10/2023	IF	2023/00050 AIB Vincotte - keuring lift dd. 26/10/2023	122,45
Keuring liften - blok C				122,45
610113	Onderhoudscontract liften - blok C			
	12/07/2023	IF	2023/00019 THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud liften periode 2023	954,85
Onderhoudscontract liften - blok C				954,85
610133	Noodtelefoon liften - blok C			
	06/02/2024	IF	2023/00090 LIFTTEL - noodlijn lift periode 2024	132,14
Noodtelefoon liften - blok C				132,14
Liften				1.209,44
612013	Water algemene delen - blok C			
	27/07/2023	IF	2023/00022 TMVW - afrek. periode 29/07/2022 - 26/07/2023	35,17
	05/11/2023	IF	2023/00054 TMVW - periode 03/07/2023 - 28/10/2023	27,00
	04/02/2024	IF	2023/00088 TMVW - periode 29/10/2023 - 28/01/2024	27,00
	30/04/2024	IF	2023/00110 TMVW - periode 29/01/2024 - 28/04/2024	27,00
Water algemene delen - blok C				116,17
Water				116,17
612103	Elektriciteit algemene delen - blok C			
	08/06/2023	IF	2023/00005 ELINDUS - periode 05/2023	59,41
	27/07/2023	IF	2023/00024 ELINDUS - periode 06/2023	60,22
	31/08/2023	IF	2023/00033 ELINDUS - periode 07/2023	60,32
	18/09/2023	IF	2023/00038 ELINDUS - periode 08/2023	65,29
	16/10/2023	IF	2023/00046 ELINDUS - periode 09/2023	63,58
	02/12/2023	IF	2023/00066 ELINDUS - periode 10/2023	64,07
	21/12/2023	IF	2023/00077 ELINDUS - periode 11/2023	62,96
	30/01/2024	IF	2023/00082 ELINDUS - periode 12/2023	68,52
	19/02/2024	IF	2023/00092 ELINDUS - periode 01/2024	68,53
	14/03/2024	IF	2023/00098 ELINDUS - periode 02/2024	62,57
	13/04/2024	IF	2023/00105 ELINDUS - periode 03/2024	66,94
	30/04/2024	IF	2023/00115 ELINDUS - periode 04/2024	52,93
Elektriciteit algemene delen - blok C				755,34
Elektriciteit				755,34

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
COMPLEX C (NR 9)				2.915,22
6 GARAGES (525,00 - 525,00)				
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				
13/07/2023	IF	2023/00016	BOUW WESLEY LENSSENS - herstel dak GAR0 en GAR7	2.109,00
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				2.109,00
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				2.109,00
GARAGES				2.109,00
8 APPARTEMENTEN PARITAIR (21,00 - 21,00)				
613000 - Erelonen syndici - appartementen				
03/05/2023	IF	2023/00001	SYNDICUS.GENT - periode 05/2023	315,00
01/06/2023	IF	2023/00002	SYNDICUS.GENT - periode 06/2023	315,00
03/07/2023	IF	2023/00010	SYNDICUS.GENT - periode 07/2023	315,00
01/08/2023	IF	2023/00026	SYNDICUS.GENT - periode 08/2023	315,00
01/09/2023	IF	2023/00030	SYNDICUS.GENT - periode 09/2023	315,00
03/10/2023	IF	2023/00042	SYNDICUS.GENT - periode 10/2023	315,00
01/11/2023	IF	2023/00052	SYNDICUS.GENT - periode 11/2023	315,00
06/12/2023	IF	2023/00068	SYNDICUS.GENT - periode 12/2023	315,00
06/12/2023	IF	2023/00069	SYNDICUS.GENT - indexatie boekjaar 2023	815,65
04/01/2024	IF	2023/00079	SYNDICUS.GENT - periode 01/2024	315,00
01/02/2024	IF	2023/00084	SYNDICUS.GENT - periode 02/2024	315,00
01/03/2024	IF	2023/00094	SYNDICUS.GENT - periode 03/2024	315,00
08/04/2024	IF	2023/00101	SYNDICUS.GENT - periode 04/2024	315,00
Erelonen syndici - appartementen				4.595,65
Erelonen				4.595,65
APPARTEMENTEN PARITAIR				4.595,65
9 GARAGES PARITAIR (22,00 - 22,00)				
613001 - Erelonen syndici - garages				
03/05/2023	IF	2023/00001	SYNDICUS.GENT - periode 05/2023	22,00
01/06/2023	IF	2023/00002	SYNDICUS.GENT - periode 06/2023	22,00
03/07/2023	IF	2023/00010	SYNDICUS.GENT - periode 07/2023	22,00
01/08/2023	IF	2023/00026	SYNDICUS.GENT - periode 08/2023	22,00
01/09/2023	IF	2023/00030	SYNDICUS.GENT - periode 09/2023	22,00
03/10/2023	IF	2023/00042	SYNDICUS.GENT - periode 10/2023	22,00
01/11/2023	IF	2023/00052	SYNDICUS.GENT - periode 11/2023	22,00
06/12/2023	IF	2023/00068	SYNDICUS.GENT - periode 12/2023	22,00
06/12/2023	IF	2023/00069	SYNDICUS.GENT - indexatie boekjaar 2023	56,96
04/01/2024	IF	2023/00079	SYNDICUS.GENT - periode 01/2024	22,00
01/02/2024	IF	2023/00084	SYNDICUS.GENT - periode 02/2024	22,00
01/03/2024	IF	2023/00094	SYNDICUS.GENT - periode 03/2024	22,00
08/04/2024	IF	2023/00101	SYNDICUS.GENT - periode 04/2024	22,00
Erelonen syndici - garages				320,96
Erelonen				320,96
GARAGES PARITAIR				320,96
9.1 SOFTWARE (54,00 - 54,00)				
6160 - Administratiekosten syndicus				
01/05/2023	IF	2023/00015	SYNDICUS.GENT - vergoeding software	324,00
Administratiekosten syndicus				324,00
Administratiekosten syndicus				324,00
SOFTWARE				324,00
Algemeen totaal				28.545,71



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151

Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent

T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE DE KLAVERS
OP VRIJDAG 30 JUNI 2023 OM 18u30
IN DE VERGADERZAAL VAN HET HOF VAN VLAANDEREN,
GELEGEN TE 9032 WONDELGEM, BOTESTRAAT 10**

0. Verwelkoming – aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 15 van de 23 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 7.986 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 19 juni 2023, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022-2023
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022-2023
6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022-2023
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023
9. Mandaat syndicus
10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: bespreking + stemming
 - a. Brandveiligheid
 - b. Laadpaal
 - c. Zonnepanelen
 - d. Hernieuwing dak garages
 - e. Onderhoud terrein aan garages
 - f. Schilderen middenstuk gevel + reinigen balustrades achtergevel
13. Agendapunten aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming
 - a. Snoeien bomen
14. Isolatiowerken school
15. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening
16. Begroting 2023-2024
17. Bepaling opvraging werkkapitaal
18. Bepaling opvraging reservefonds
19. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
20. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
21. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Curd Detaellenaere stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Curd Detaellenaere tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.

3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De heer Curd Detaellenaere stelt zich opnieuw kandidaat als commissaris der rekeningen.

De opdracht van de commissaris van de rekeningen wordt bepaald als volgt:

‘De commissaris van de rekeningen dient de rekeningen, samen met de stavende stukken, waaronder de facturen, uittreksels en de balans, na te zien; hij zal aan de vergadering een mondeling verslag van zijn opdracht uitbrengen en desgevallend voorstellen doen.’

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling van de heer Curd Detaellenaere als commissaris van de rekeningen en de taakomschrijving.

4. Financieel verslag boekjaar 2022-2023

Elke mede-eigenaar mocht met de uitnodiging een overzicht van de uitgaven in boekjaar 2022-2023 ontvangen, alsook een ontwerp van eindafrekening. De syndicus overloopt de uitgaven aan de hand van de kostenevolutie welke bij het begin van de vergadering overhandigd werd.

De totale uitgaven bedragen € 27.601,02. Er werden € 26.500,00 aan voorschotten opgevraagd zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 1.101,02.

De commissaris van de rekeningen heeft zijn goedkeuring voor de afrekening van boekjaar 2022-2023 gegeven.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2022-2023.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022-2023

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2022-2023.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2022-2023.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2022-2023.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2022-2023.

7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022-2023

De syndicus dankt hen op zijn beurt voor de constructieve medewerking.

De raad van mede-eigendom vraagt kwijting voor haar werking in boekjaar 2022-2023.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2022-2023.

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2022-2023.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2022-2023.

9. Mandaat syndicus

De syndicus vraagt verlenging van haar mandaat tot de volgende statutaire algemene vergadering.

Het tarief van de vaste maandelijkse vergoeding wordt verhoogd met een € 0.50 per maand per privaat. De syndicus ziet zich genoodzaakt over de gehele portefeuille deze aanpassing te doen gelet op een immense stijging van de kostprijs van de syndicussoftware. De aanpassing gaat in vanaf april 2023.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom:

- De heer José Gryspeerdt
- De heer Curd Detaellenaere
- De heer Gunter Dierickx

Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom voor boekjaar 2023-2024.

11. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de huidige contracten.

Er is een nieuwe schoonmaakploeg en er wordt een andere bankinstelling gezocht.

De algemene vergadering gaat akkoord met bestendiging van de huidige contracten. De algemene vergadering geeft mandaat aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om verandering hierin aan te brengen zodra dit zich zou aanbieden of opdringen.

12. Uit te voeren werken en/of herstellingen

a. Brandveiligheid

Naar aanleiding van de rondgang van de brandweer op 10/03/2017 dienen nog een aantal punten verholpen te worden. Het merendeel van de punten zijn reeds opgelost.

Volgende werken dienen evenwel nog verricht te worden :

- Gasafsluiter te plaatsen door Eandis: geen reactie van Eandis meer
- Schets van het gebouw

De algemene vergadering geeft unaniem mandaat aan de raad van mede-eigendom om dit verder op te volgen, uit te werken en goed te keuren.

b. Laadpaal

De raad van mede-eigendom kreeg unaniem het mandaat hieromtrent een studie uit te laten werken.

Dit zal verder behandeld worden op een volgende algemene vergadering.

c. Zonnepanelen

Er is het voorstel zonnepanelen te plaatsen op de daken van de garages.

De raad van mede-eigendom kreeg reeds eerder unaniem het mandaat hieromtrent een studie uit te laten werken.

Dit punt hangt echter samen met de hernieuwing van het dak van de garages want het heeft geen nut zonnepanelen te plaatsen op een aan vernieuwing onderhevig dak.

Zie verder punt d.

d. Hernieuwing dak garages

Er doen zich de laatste jaren enkele lekken voor in het dak van de garages.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om offertes op te vragen voor de hernieuwing van het dak.

Wordt vervolgd.

e. Onderhoud terrein aan garages

Het stukje tuin aan de garages is een wildernis.

Er zal advies gevraagd worden aan de tuinier.

f. Schilderen middenstuk gevel + reinigen balustrades achtergevel

Niet aan de orde.

13. Agendapunten aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming

a. Snoeien bomen

Er is de vraag om de bomen achter blok C te snoeien. Het is wel niet geweten op wiens eigendom die bomen staan.

De syndicus zal dit ter plaatse nazien.

Mogelijks moet de eik in het midden ook nog eens gesnoeid worden.

14. Isolatiwerken school

De syndicus mocht onderstaande vraag ontvangen:

“De Stad Gent had in oktober 2022 de vraag gesteld waarin zij de schoolmuur van de Klaverdries 1, grenzend aan de perceelsgrens met Klaverdries 5, wenst te isoleren langs de buitenzijde. Hierdoor zou de perceelsgrens overschreden worden met maximaal 16 cm. Deze vraag werd via jullie gesteld aan de VME maar werd toen geweigerd. Het standpunt was dat de Stad Gent de mogelijkheden moest bekijken om langs de binnenkant te isoleren. Bij deze wensen wij de vraag tot isolatie langs de buitengevel opnieuw te stellen aan de VME.

De Stad Gent heeft alle mogelijke opties tot isolatie bekeken en stelt vast dat isoleren langs de binnenzijde van de school onmogelijk is om de gewenste resultaten en normen te behalen. Bij deze wenst de Stad Gent opnieuw de vraag te richten via een verantwoordelijke van het project om dit in persoon te bespreken met de VME bij de volgende algemene vergadering.

De Stad Gent kan indien gewenst met zekerheid zorgen dat er geen hinder zal ontstaan voor de aanwezige parkeerplaatsen en de naastgelegen garage.”

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat een plaatsbezoek wordt gevraagd om de werken toe te lichten aan de geïnteresseerde mede-eigenaars zodat een beslissing kan genomen worden.

15. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd. Net zoals de naam, het adres, het telefoonnummer of andere contactgegevens, zijn ook de financiële informatie (lasten, schulden, etc.) van en over een natuurlijke persoon, zijn eigendomsrecht op een kavel in gedwongen mede-eigendom, het aandeel van deze kavel in de mede-eigendom, evenzeer persoonsgegevens, die wanneer ze voor een of andere reden zouden worden verwerkt, binnen het toepassingsgebied vallen van de GDPR.

Zowel de VME alsook de syndicus hebben bijgevolg een aantal verplichtingen in het kader van de GDPR die er voornamelijk in bestaan om:

- Een verwerkingsregister aan te leggen (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen etc)
- Een privacy policy op te maken (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de voorzitter het mandaat krijgt de overeenkomst te tekenen namens de VME. De syndicus zal dit aan iedereen mailen.

16. Begroting 2023-2024

De commissaris van de rekeningen heeft een begroting voor huidig boekjaar opgemaakt.

Gelet op de te verwachten kosten wordt voorgesteld een bedrag van € 26.500,00 op te vragen.

Hiermee rekening houdend worden volgende opvragingen voorgesteld in punt 17.

17. Bepaling opvragingen werkkapitaal

Het bedrag van € 26.500,00 zal opgevraagd worden in drie delen, meer bepaald:

- € 12.500,00 op 1 juni 2023 (reeds opgevraagd)
- € 7.000,00 op 1 oktober 2023
- € 7.000,00 op 1 januari 2024

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Betaling dient te geschieden binnen de maand.

18. Bepaling opvragingen reservefonds

De stand van het reservefonds op 30 april 2023 bedraagt € 23.492,14.

Er wordt unaniem beslist dit niet verder op te bouwen.

19. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal

Er is een unaniem akkoord om dit nog niet op te vragen.

20. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen

Geen vragen of opmerkingen.

21. Varia

-De liftdeur in blok A maakt veel lawaai.

-Er wordt gekeken of er rookmelders in de gemene delen hangen.

-Een elektrische fiets mag niet in het gebouw zelf opgeladen worden.

-Er zijn geen elektrische toestellen behalve een elektrische fiets toegestaan in de garages want het elektriciteitsverbruik is immers gemeenschappelijk. Indien er een nieuwe tussenteller geplaatst wordt, is dit wel toegestaan.

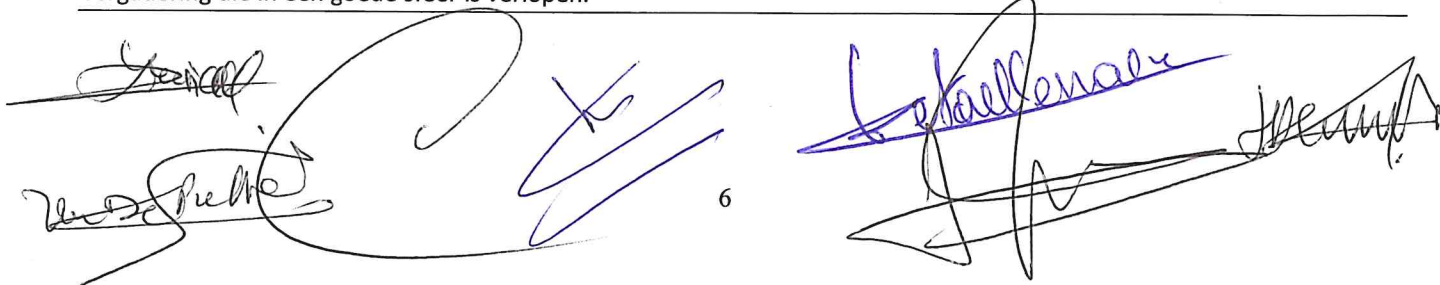
-De verzakking aan blok B dient hersteld te worden.

-Er zou nog eens een onderhoud van het voetpad moeten gebeuren. De syndicus zal dit vragen aan de schoonmaakkploeg om het voetpad te reinigen met een schuurborstel en er volgens anti-mos op te doen (geen hogedrukreiniger).

-De dakgoot van blok C is stuk en dient hersteld te worden. De syndicus heeft reeds opdracht hiertoe gegeven.

-De klinken van de deuren in de inkomhal van blok B zitten los.

De voorzitter sluit de vergadering na lezing van de notulen en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan deze vergadering die in een goede sfeer is verlopen.



6