

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	2026.5113
ID VERKOOP	DE CLIPPELE - WILLE
EIGENAAR NR	2VR-K2 + G11
REF CORRESPONDENT	/
DATUM ANTWOORD	27/01/2026

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: **2VR-K2: € 678,04 + G11: € 81,08**
- Art. 3.94 §1, 2^e B.W. Achterstallen: **€ 1.008,92 + 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.

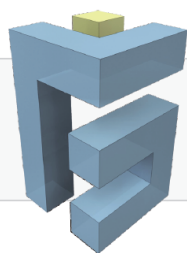
In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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 Mercator
OP DINSDAG 10 DECEMBER 2025
IN ZAAL THE CUBE VAN PARKOFFICE – FRANKLIN ROOSEVELTLAAN 348-349, 9000 GENT**

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij aanvang van de vergadering zijn er 13 van de 17 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 6996 aandelen op 10.000,00.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 25/11/2025, 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:

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering (volstreekte meerderheid)
2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (volstreekte meerderheid)
3. Benoeming commissaris van de rekeningen (volstreekte meerderheid)
4. Financieel verslag boekjaar 2023-2024: toelichting + goedkeuring (volstreekte meerderheid)
5. Eindbalans 2024-2025: toelichting + goedkeuring (volstreekte meerderheid)
6. Problematiek verdeling warm water – voorstel tot plaatsen nieuwe meters Techem Caloribel
7. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025 (volstreekte meerderheid)
8. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2024-2025 (volstreekte meerderheid)
9. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025
10. Mandaat syndicus (volstreekte meerderheid)
11. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
12. Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (volstreekte meerderheid)
13. Goedkeuren budget 2025-2026 + goedkeuring werkingsfonds 2025-2026 + datum opeisbaarheid (volstreekte meerderheid)
14. Goedkeuren reservefonds 2025-2026 + datum van opeisbaarheid (volstreekte meerderheid)
15. Evaluatie leveringscontracten (volstreekte meerderheid)
16. Renovatie stookplaats:
 - Beslissing tot renovatie stookplaats (tweederde meerderheid)
 - Financiering (volstreekte meerderheid)
17. Balkonrenovatie: toewijzen van de werken (volstreekte meerderheid)
18. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering (volstreekte meerderheid)

Mevrouw Saar Favoreel wordt unaniem verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering (volstreekte meerderheid)

De syndicus wordt unaniem verkozen tot secretaris van de algemene vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

3. Benoeming commissaris van de rekeningen (volstrekte meerderheid)

Mevrouw Saar Favoreel is bereid de taak van rekencommissaris op zich te nemen. Zijn kandidatuur wordt met unanimititeit aanvaard. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

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

4. Financieel verslag boekjaar 2024-2025: toelichting + goedkeuring (volstrekte meerderheid)

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging een overzicht van de uitgaven van het 2024-2025, alsook het ontwerp van hun individuele eindafrekening.

De totale uitgaven bedragen € 37.925,14. De opgevraagde voorschotten bedroegen waren € 64.000,00 zodat het boekjaar wordt afgesloten met een overschot van € 26.074,86.

De rekeningcommissaris heeft de boekhouding nagezien en heeft geen opmerkingen.

De afrekening boekjaar 2024-2025 wordt unaniem goedgekeurd. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

5. Eindbalans 2024-2025: toelichting + goedkeuring (volstrekte meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de eindbalans 2024-2025. De balans wordt met unanimititeit goedgekeurd. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

6. Problematiek verdeling warm water – voorstel tot plaatsen nieuwe meters Techem Caloribel

De syndicus zal prijs vragen voor het bemeteren van het warm water door meters die vanop afstand kunnen uitgelezen worden. De eigenaars worden verzocht om hun meterstanden door te geven aan de syndicus. De syndicus zal hiervoor nog een mail rondsturen.

7. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025 (volstrekte meerderheid)

De vergadering verleent unaniem kwijting aan SYNDICUS.GENT bv voor het beheer in de periode 2024-2025. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

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

De raad bestaat uit volgende leden:

Mw Ann Machtelinckx
De heer Michiel Van der Veken
De heer Meuleman Marc

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode 2023-2024. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

9. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de periode 2023-2024. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

10. Mandaat syndicus (volstrekte meerderheid)

Het mandaat van de syndicus wordt met unanimité verlengd voor een periode van een jaar, zijnde de facto tot aan de volgende (rechtsgeldig samengestelde) statutaire algemene vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

De syndicus dankt de vergadering voor haar vertrouwen.

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

Zijn kandidaat om lid te zijn van de raad van mede-eigendom:

De heer Michiel Vanderbeken
De heer Meuleman Marc
Mevrouw De Langhe

Mevrouw Machtelinckx Anne is geen kandidaat meer.

De algemene vergadering dankt de raad van mede-eigendom voor hun inspanningen.

De vergadering benoemt unaniem bovenstaande kandidaten als lid van de raad van mede-eigendom. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

12. Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (volstreekte meerderheid)

De vergadering geeft unaniem het mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen (vereiste meerderheid: 50%+1).

13. Goedkeuren budget 2025-2026 + goedkeuring werkingsfonds 2025-2026 + datum opeisbaarheid (volstreekte meerderheid)

Gezien de afrekeningen van 2024-2025 wordt het budget voor 2025-2026 van het werkkapitaal gebudgetteerd op €45.000,00
Er is een volstreekte meerderheid vereist (50%+1). Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

14. Goedkeuren reservefonds 2025-2026 + datum van opeisbaarheid (volstreekte meerderheid)

De algemene vergadering beslist unaniem om verder geen reservefonds op te vragen. Er is een meerderheid vereist van minstens 4/5den van de aanwezige eigenaars die tegen de opbouw van een reservefonds stemmen. Er zijn geen voorstanders of onthoudingen.

15. Evaluatie leveringscontracten

Evaluatie van de leveringscontracten.
Er dringen zich geen wijzigingen op.

16. Renovatie stookplaats (volstreekte meerderheid)

- Stemming (twee derde meerderheid)

Er werden 2 offertes bekomen voor de renovatie van de stookplaats.

Firma Hoedekie en Temperatuur Expert gaven offerte voor het plaatsen van 2 gascondenserende ketels in cascade.

De syndicus verwacht ook nog een offerte van firma Blansaer en firma De Bock.

De syndicus stelt voor om deze offertes nog af te wachten en een buitengewone algemene vergadering te houden waarbij de verschillende firma's hun offerte komen toelichten.

De algemene vergadering beslist unaniem om een onafhankelijke deskundige aan te stellen om de offertes naast elkaar te leggen en te vergelijken. De syndicus stelt voor om bureau RUCOTECH aan te stellen.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

De syndicus zal alle eigenaars verwittigen wanneer er een bijeenkomst met bureau Rucotech zal plaatsvinden. Iedereen wordt daarop uitgenodigd.

Er dient een twee/derde meerderheid behaald worden. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

- Toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid)

Nog niet van toepassing

- Financiering (volstrekte meerderheid)

Nog niet van toepassing

17. Balkonrenovatie:

- Toewijzing van de werken (volstrekte meerderheid)

Er werden 2 offertes bekomen.

Mengé: 144.967,00 + BTW

Betotec: 148.142 + BTW

Deze offertes zullen nog verfijnd worden:

De algemene vergadering beslist:

- Dat de brandtrap behouden blijft
- Dat er eerst een carbonatatiest moet uitgevoerd worden op basis waarvan bovenstaande offertes nog zullen aangepast worden.
- De afbraak van de bergingen zitten niet vervat in de prijs van Betotec, moet aangepast worden.
- Het schilderen van de balkonhemels moet ook opgenomen worden in de offerte van Betotec.
- Er zal ook prijs gevraagd worden voor glazen balustrades ipv balustrades met stijlen
- De tussenschermen moeten opendraaiend zijn gezien de brandtrap behouden blijft
- Mw De Langhe deelt mee dat gezien de achtergevel niet geïsoleerd wordt het aan te raden is op termijn dat alle eigenaren de achtergevel van binnenuit isoleren.
- Bij Mengé staat niets omschreven van 10 jarige aansprakelijkheid
- De syndicus zal ook prijs vragen voor een ABR polis.
- De syndicus zal ook navraag doen bij de fabrikant van de producten (SIKA,...) of zij ondersteuning kunnen geven bij dit project onder de vorm van toezicht en opvolging tijdens de werken en garantie.

De syndicus zal samen met de raad van mede-eigendom de beide offertes op elkaar afstemmen zodat deze kunnen vergeleken worden.

Deze offertes zullen voorgelegd worden op een buitengewone algemene vergadering die zal doorgaan in het voorjaar 2026 om de werken toe te wijzen.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

- Financiering (volstrekte meerderheid)

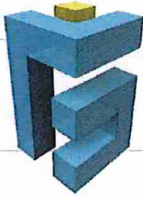
Dit is nog niet van toepassing.

18. Varia

De camera van de videofoon werkt niet meer. De mede-eigenaars zullen dit eerst nog eens testen en verdere informatie bezorgen aan de syndicus.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'H. B...' and another signature below it. In the center, there is a large, complex signature that looks like 'J. B...' and another signature below it. On the right, there is a signature that looks like 'H. B...' and another signature below it. There are also some initials and marks scattered around.

Gent, 26 juni 2025



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 BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN
DE RESIDENTIE MERCATOR OP DONDERDAG 26 JUNI 2025 IN ZAAL THE CUBE VAN DE
PARKOFFICE TE GENTAN-SOFIE**

0 . Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus opent de algemene vergadering en verwelkomt alle aanwezigen op deze algemene vergadering.

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, er 15 van de 23 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 9128 aandelen op 10000.

Alle eigenaars werden per aangetekende dan wel gewone brief uitgenodigd op 05/06/2025. De uitnodiging, waarbij een volmachtformulier was gehecht, vermeldt de volledige agenda van de vergadering.

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. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
2. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering
4. Risico-analyse lift:
 - . Verlichting bordessen + financiering
 - . Lifttechnische aanpassingen + financiering
5. Elektriciteitswerken ingevolge 5 jaarlijkse keuring elektriciteit gemeenschappelijke delen + financiering
6. Stookplaats: toekomstvisie:
 - . Aanpassingen cfr verwarmingsaudit + financiering
 - . Renovatie + financiering

7. Balkonrenovatie/vervangen borstweringen
8. Conformiteitsattest: verlenen mandaat aan de syndicus tot het uitvoeren van de noodzakelijke werken voor wat de gemeenschappelijke delen betreft
9. Glasvezel: voorstel WYRE
10. Varia

1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Michiel Vanderveken wordt unaniem verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

De syndicus wordt unaniem verkozen tot secretaris van de algemene vergadering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

3. Risico-analyse lift:

. Verlichting bordessen + financiering

zie punt 4

. Lifttechnische aanpassingen + financiering

Firma Otis bezorgde een offerte voor het conform maken met de lift aan de risico-analyse.

Om de 15 jaar moet de lift onderworpen worden aan een risico-analyse teneinde deze conform te maken aan de ondertussen gewijzigde normeringen.

De offerte van Otis bedraagt €12,337,14,

Otis bezorgde eveneens een offerte voor de toegang naar de machinekamer veiliger te maken ten belope van €4,203,27.

Voor de bouwtechnische aspecten zal een offerte gevraagd worden aan een aannemer teneinde een goedkoper alternatief te bekomen.

Er werd ook een offerte opgevraagd voor het vervangen van de lift door een nieuwe lift.

De offerte hiervoor komt van de firma COSMOLIFT en bedraagt € 80.648,00,

In eerste instantie wordt gestemd over het uitvoeren van de risico-analyse door liftfirma OTIS. De algemene vergadering beslist met unanimitéit om de werken uit te voeren om te voldoen aan de risico-analyse conform de offerte van Otis.

stemmen tegen:/

4. Elektriciteitswerken ingevolge 5 jaarlijkse keuring elektriciteit gemeenschappelijke delen + financiering

De syndicus ontving 3 offertes voor deze werken:

JEROEN DE PAUW
DENYS TECHNICS
VAN STEENBERGE

De offerte van firma VAN STEENBERGE spreekt over een raming. De werken zelf voorziet hij in regie uit te voeren.

De offerte van DENYS TECHNICS bedraagt € 8,919,94 incl. BTW
De offerte van Jeroen DE PAUW bedraagt € 11.968,30 incl. BTW.

De offerte van Jeroen De Pauw is iets uitgebreider, onder meer wordt voorzien om:

- elektrisch materiaal dat op houten achterwand staat te voorzien van een correcte achterwand
- zekeringkast wordt makkelijker bereikbaar gemaakt
- plaatsen van nieuwe kabel in de garage voor de pomp

De algemene vergadering beslist om de werken te gunnen aan De Pauw Jeroen.
Er wordt op toegezien dat de prijs de offerte niet overschrijdt.
Stemformulier aangehecht.

5. Stookplaats: toekomstvisie: **. Aanpassingen cfr verwarmingsaudit + financiering**

De stookketel dateert van 1995.

Gezien de leeftijd van de stookketel en aanverwante toestellen en leidingen is het niet aangewezen om nog veel kosten te steken in oplapwerk.

De stookplaats zou in haar geheel moeten gerenoveerd worden:

- cascadesysteem van 2 vloerketels
- expansievat voor sanitair warm water en expansievat voor CV
- gasaanvoerleiding
- gasdetectie
- asbestverwijdering
- nieuwe schouw
- boiler die ook gevoed wordt via de CV (op gas) (inox vat in vat)
- pomp CV en pomp sanitair

De syndicus ontving een offerte van Temperatuur Expert ten bedrage van €52.506,.

In deze offerte zit het verwijderen van het asbest nog niet vervat, noch een boiler voor het sanitair warm water. In deze offerte wordt het warm water voorzien via een platenwisselaar.

De algemene vergadering beslist unaniem om de mogelijkheid van een hybride systeem uit te werken, nl een warmtepomp met zonnepanelen, batterij.

De syndicus zal offertes hiervoor opvragen en voorleggen op een volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om de gasaansluiting reeds aan te vragen en te bestellen bij Fluvius.

. Renovatie + financiering

Eens de offertes binnen zijn zal beslist worden over de financiering en het tijdstip van opvraging.

6. Balkonrenovatie/vervangen borstweringen

De balkons zijn aan renovatie toe.

Ofwel kan geopteerd worden voor de totale renovatie van de balkons ofwel kan gekozen worden voor het vervangen van enkel de balustrades en tussenschermen.

Eerst wordt gestemd over het al dan niet uitvoeren van een totaalrenovatie.

De syndicus ontving een offerte van BETOTEC. De totale renovatie bedraagt rond de €150,000,00,

Voor het vervangen van de balustrades en tussenschermen moet gerekend worden op €70.000,00,

De syndicus vraagt de stemming over voor welke uitvoering gekozen wordt.

Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat indien enkel de balustrades vervangen worden dit schendingen zal veroorzaken in de vloerplaat van het terras en dat dit ook zal moeten geretoucheerd worden en eventueel gecoat worden.

Na overleg beslist de algemene vergadering om de manier van werken van Betotec te weerhouden. De syndicus zal trachten nog 2 offertes te bekomen.

Deze zullen voorgelegd worden op de komende algemene vergadering.

Stemformulier wordt aangehecht.

7. Conformiteitsattest: verlenen mandaat aan de syndicus tot het uitvoeren van de noodzakelijke werken voor wat de gemeenschappelijke delen betreft

De syndicus vraagt toelating om de werken te laten uitvoeren in de gemeenschappelijke delen die noodzakelijk zijn om het conformiteitsattest van de privatieven te bekomen.

8. Glasvezel: voorstel WYRE

De syndicus toont het voorstel van Telenet.

De algemene vergadering beslist unaniem om nog te wachten met het geven van toelating hiervoor.

9. Varia

Er ligt afval aan de trap.

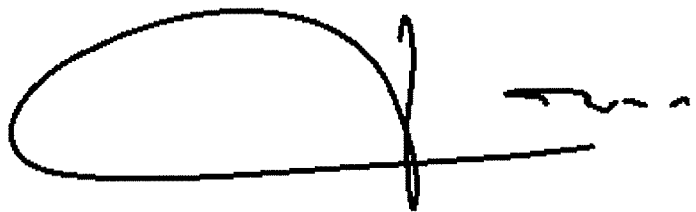
Er zijn terug ratten in de kelder. De syndicus doet het nodige om deze te laten verdelgen.

Aan de containers staat terug heel wat vuil. De schoonmaakploeg zal hiervoor aangesproken worden en gevraagd worden om ééns per maand dit te onderhouden.

Een mede-eigenaar deelt mee dat er veel werken geweest zijn maar dat de gemene delen niet proper werden achterlaten. Bij werken moeten de gemeenschappelijke delen na elke werkdag proper gemaakt worden.

Aan de voorkant van het gebouw is hier en daar het parament losgekomen.

Dit wordt nagezien en hersteld.

A complex, stylized handwritten signature in black ink, featuring multiple overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-19.259,64	440	Leveranciers	1.535,15
		-19.259,64			1.535,15
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	31,91	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		1.535,15
		31,91	700	Voorschotten reservekapitaal	11.766,12
493	Over te dragen opbrengsten	3.544,58			11.766,12
499	Wachtrekeningen	-100,00	Opbrengsten		11.766,12
4990	Afrondingen	-0,55			
499100	Voorraad sleutels en zenders	454,74			
		3.898,77			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-15.328,96			
5521	Zichtrekening	197,91			
5522	Spaarrekening	11.531,67			
		11.729,58			
Geldbeleggingen en liquide middelen		11.729,58			
6120	Water	1.740,92			
61232	Leveringen stookolie	15.159,73			
		16.900,65			
Kosten		16.900,65			
Totaal:		13.301,27	Totaal:		13.301,27

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				
04/10/2024	IF	2024/00011	ALLREPON - afspuiten koer met hogedrukreiniger	964,60
29/11/2024	IF	2024/00004	DHOSSCHE Dirk - herstelling afvoerleiding garage	304,22
03/12/2024	IF	2024/00007	SVEN VAN VLAENDEREN - bestrijding ratten	561,35
22/01/2025	IF	2024/00036	KRISTOF DE COCKER - herstelling plaat	238,50
04/05/2025	IF	2024/00071	DEPOUILLON CLAUDE - verwijderen en afsluiten toilet in kuislokaal	174,90
14/05/2025	IF	2024/00076	TEMPERATUUR.EXPERT - vervangen kraan kuislokaal dd.07/10/2025	147,49
17/07/2025	IF	2024/00085	GOOSSAERT - naambordje syndicus	52,19
17/07/2025	IF	2024/00086	ONGEDIERTEBESCHERMING SVEN EN EVI - rattenverdeling - nazicht tun	163,35
17/07/2025	IF	2024/00087	ONGEDIERTEBESCHERMING SVEN EN EVI - rattenverdeling	605,00
08/09/2025	IF	2024/00096	ALL-WINDOWS - afval weghalen aan draaitrap + recyclagekost afval	182,85
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				3.394,45
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				3.394,45
61010 - Keuring liften				
01/04/2025	IF	2024/00056	BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 01/04/2025	194,24
28/08/2025	IF	2024/00094	BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 28/08/2025	194,24
Keuring liften				388,48
61011 - Onderhoudscontract liften				
20/01/2025	IF	2024/00035	OTIS Nationaal - onderhoud lift periode 2025	1.008,47
Onderhoudscontract liften				1.008,47
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				
16/10/2024	IF	2024/00013	OTIS Nationaal - vervangen remote stations	982,41
05/02/2025	IF	2024/00043	OTIS Nationaal - vervangen deurpomp gelijkvloers	607,89
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				1.590,30
61013 - Noodtelefoon liften				
20/10/2024	IF	2024/00014	PROXIMUS - periode 10/2024	12,00
20/11/2024	IF	2024/00001	PROXIMUS - periode 11/2024	12,00
20/12/2024	IF	2024/00024	PROXIMUS - periode 12/2024	12,00
16/01/2025	IF	2024/00034	PROXIMUS - periode 01/2025	13,00
16/02/2025	IF	2024/00044	PROXIMUS - periode 02/2025	13,00
16/03/2025	IF	2024/00049	PROXIMUS - periode 03/2025	13,00
16/04/2025	IF	2024/00058	PROXIMUS - periode 04/2025	13,00
16/05/2025	IF	2024/00069	PROXIMUS - periode 05/2025	13,00
16/06/2025	IF	2024/00077	PROXIMUS - periode 06/2025	13,00
16/07/2025	IF	2024/00084	PROXIMUS - periode 07/2025	13,00
16/08/2025	IF	2024/00091	PROXIMUS - periode 08/2025	13,00
16/09/2025	IF	2024/00098	PROXIMUS - periode 09/2025	13,00
Noodtelefoon liften				153,00
61014 - Aanpassingswerken liften				
02/07/2025	IF	2024/00079	OTIS Nationaal - modernisatie lift cf. risicoanalyse - voorschot 1 (30%)	3.701,14
Aanpassingswerken liften				3.701,14
Liften				6.841,39
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
25/03/2025	IF	2024/00053	AQUAJET VLERICK - ontstopping dd. 14/03/2025	481,99
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				481,99
Sanitair en verwarming				481,99
61041 - Onderhoud garagepoort				
12/02/2025	MB	2024/00003	correctie kosten poort - boekjaar 2023-2024	-709,14
12/02/2025	MB	2024/00004	correctie kosten poort - boekjaar 2022-2023	-1.836,58
Onderhoud garagepoort				-2.545,72
Schrijnwerken				-2.545,72
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
31/10/2024	IF	2024/00020	DE LELIE - periode 10/2024	913,22
30/11/2024	IF	2024/00005	DE LELIE - periode 11/2024	851,28
31/12/2024	IF	2024/00026	DE LELIE - periode 12/2024	851,28
31/01/2025	IF	2024/00042	DE LELIE - periode 01/2025	866,18
28/02/2025	IF	2024/00046	DE LELIE - periode 02/2025	866,18
20/03/2025	MB	2024/00016	aankoop sleutel inkom voor poetsploeg	39,60
31/03/2025	IF	2024/00057	DE LELIE - periode 03/2025	866,18
30/04/2025	IF	2024/00067	DE LELIE - periode 04/2025	866,18
31/05/2025	IF	2024/00072	DE LELIE - periode 05/2025	866,18

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	30/06/2025	IF 2024/00080	DE LELIE - periode 06/2025	866,18
	31/07/2025	IF 2024/00090	DE LELIE - periode 07/2025	938,91
	05/09/2025	IF 2024/00093	DE LELIE - periode 08/2025	866,18
	30/09/2025	IF 2024/00099	DE LELIE - periode 09/2025	885,15
			Schoonmaak gebouw volgens contract	10.542,70
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract				
	01/10/2024	IF 2024/00051	IVAGO - ophaling GFT	23,76
	30/10/2024	IF 2024/00033	IVAGO - ophaling GFT	3,61
	30/11/2024	IF 2024/00032	IVAGO - ophaling GFT	7,22
	31/12/2024	IF 2024/00031	IVAGO - ophaling GFT	3,61
	28/02/2025	IF 2024/00047	IVAGO - ophaling GFT	3,76
	31/03/2025	IF 2024/00061	IVAGO - ophaling GFT	7,52
	30/04/2025	IF 2024/00068	IVAGO - ophaling GFT	3,76
	31/08/2025	IF 2024/00095	IVAGO - ophaling GFT	3,76
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	57,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	10.599,70
61201 - Water algemene delen				
	30/09/2025	MB 2024/00014	saldo waterverbruik - warm water	979,27
			Water algemene delen	979,27
			Water	979,27
61210 - Elektriciteit algemene delen				
	14/10/2024	IF 2024/00012	ELECTRABEL - periode 08-10/2024	409,00
	14/01/2025	IF 2024/00062	ELECTRABEL - afrek. periode 01/11/2024 - 31/01/2025	409,00
	25/02/2025	IF 2024/00063	ELECTRABEL - afrek. periode 14/02/2024 - 13/02/2025	136,37
	14/04/2025	IF 2024/00064	ELECTRABEL - periode 02-04/2025	413,00
	14/07/2025	IF 2024/00083	ELECTRABEL - periode 05-07/2025	413,00
			Elektriciteit algemene delen	1.780,37
			Elektriciteit	1.780,37
61300 - Erelonen syndici				
	01/10/2024	IF 2024/00010	SYNCURA - periode 10/2024	428,74
	01/11/2024	IF 2024/00018	SYNCURA - periode 11/2024	428,74
	20/11/2024	IF 2024/00003	SYNDICUS.GENT - periode 11/2024	304,00
	01/12/2024	IF 2024/00009	SYNDICUS.GENT - periode 12/2024	480,00
	21/01/2025	IF 2024/00030	SYNDICUS.GENT - periode 01/2025	480,00
	05/02/2025	IF 2024/00038	SYNDICUS.GENT - periode 02/2025	480,00
	07/03/2025	IF 2024/00045	SYNDICUS.GENT - periode 03/2025	480,00
	01/04/2025	IF 2024/00055	SYNDICUS.GENT - periode 04/2025	480,00
	06/05/2025	IF 2024/00065	SYNDICUS.GENT - periode 05/2025	480,00
	16/06/2025	IF 2024/00073	SYNDICUS.GENT - periode 06/2026	480,00
	03/07/2025	IF 2024/00078	SYNDICUS.GENT - periode 07/2025	480,00
	01/08/2025	IF 2024/00088	SYNDICUS.GENT - periode 08/2025	480,00
	04/09/2025	IF 2024/00092	SYNDICUS.GENT - periode 09/2025	480,00
			Erelonen syndici	5.961,48
613001 - Erelonen syndici- bijzondere prestaties				
	20/11/2024	IF 2024/00002	SYNDICUS.GENT - registratie syndicus	65,00
	25/03/2025	IF 2024/00054	SYNDICUS.GENT - plaatsbezoek met aannemer	71,50
	27/06/2025	IF 2024/00075	SYNDICUS.GENT - prestaties BAV dd. 26/06/2025	325,00
	27/06/2025	IF 2024/00075	SYNDICUS.GENT - voorbereiding BAV dd. 26/06/2025	107,25
			Erelonen syndici- bijzondere prestaties	568,75
			Erelonen	6.530,23
6140 - Brandverzekering				
	07/01/2025	IF 2024/00029	ETHIAS HASSELT - brandpolis periode 2025-2026	4.367,90
			Brandverzekering	4.367,90
			Brandverzekering	4.367,90
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
	12/12/2024	IF 2024/00023	AG Insurance Belgium - polis BA gebouw periode 2025	97,99
			Burgerlijke aansprakelijkheid	97,99
			Burgerlijke aansprakelijkheid	97,99
6160 - Administratiekosten syndicus				
	27/10/2024	IF 2024/00017	SYNCURA - periode 10/2024	31,36
	06/11/2024	IF 2024/00019	ZERON - licentie periode 01/11/2024 - 31/10/2025	271,96

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	26/11/2024	IF	2024/00006 SECUREX - registratie syndicus	105,50
	27/11/2024	IF	2024/00025 SYNCURA - adm. kosten AV dd. 12/11/2024	197,20
	01/12/2024	IF	2024/00008 SYNDICUS.GENT - hosting website	80,00
	18/12/2024	IF	2024/00021 SYNDICUS.GENT - administratieve kosten periode 2024	62,32
	25/03/2025	IF	2024/00054 SYNDICUS.GENT - adm. kosten voorschot + RF dd. 01/01/25	26,73
	06/05/2025	IF	2024/00066 SYNDICUS.GENT - adm. kosten voorschot + RF dd. 01/04/25	24,30
	03/08/2025	IF	2024/00089 SYNDICUS.GENT - adm. kosten voorschot + RF dd. 01/07/25	24,30
			Administratiekosten syndicus	823,67
			Administratiekosten syndicus	823,67
6161 - Kosten vergaderingen				
	27/11/2024	IF	2024/00025 SYNCURA - kost zaal AV dd. 12/11/2024	75,96
	01/07/2025	IF	2024/00081 PARKOFFICE - zaal + drank AV dd. 26/06/2025	195,05
			Kosten vergaderingen	271,01
			Kosten vergaderingen	271,01
642 - Diverse kosten				
	30/09/2025	MB	2024/00007 VME MIRADOR - aandeel huur garage periode 01/10/2024 - 30/06/2025	390,51
	30/09/2025	MB	2024/00012 opkuis ontbrekende gegevens / leveranciers bij opstart	-186,54
			Diverse kosten	203,97
			Diverse kosten	203,97
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	31/12/2024	B1	2024/00011 KBC BANK - bankkosten ZR periode 2024	28,50
	31/12/2024	B1	2024/00012 KBC BANK - bankkosten ZR periode 2024 (toeslag VME)	256,05
	31/12/2024	B2	2024/00032 KBC BANK - intresten - kosten SR periode 2024	-31,20
	31/03/2025	B2	2024/00064 KBC BANK - intresten - kosten SR 1ste kw. 2025	-5,89
	30/06/2025	B2	2024/00094 KBC BANK - intresten - kosten SR 2de kw. 2025	-3,70
	30/09/2025	B2	2024/00125 KBC BANK - intresten - kosten 3de kw. 2025	-2,48
			Bankkosten en kosten van schulden	241,28
			Bankkosten en kosten van schulden	241,28
GEHEEL GEBOUW				34.067,50
3 APPARTEMENTEN	(9.003,00 - 9.003,00)			
61036 - Overig onderhoud waterleidingen				
	14/05/2025	IF	2024/00070 TEMPERATUUR.EXPERT - nazicht lek stookplaats dd. 12/09/2024	166,95
	15/09/2025	IF	2024/00097 TEMPERATUUR.EXPERT - vervangen toevoerleiding kraantje koer	1.022,90
			Overig onderhoud waterleidingen	1.189,85
			Sanitair en verwarming	1.189,85
APPARTEMENTEN				1.189,85
4 GARAGES	(997,00 - 997,00)			
61041 - Onderhoud garagepoort				
	12/02/2025	MB	2024/00003 correctie kosten poort - boekjaar 2023-2024	709,14
	12/02/2025	MB	2024/00004 correctie kosten poort - boekjaar 2022-2023	1.836,58
	03/04/2025	IF	2024/00059 CLEMENT POORTEN - interventie dd. 01/04/2025 (vervangen drukknop)	161,67
			Onderhoud garagepoort	2.707,39
			Schrijnwerken	2.707,39
GARAGES				2.707,39
Algemeen totaal				37.964,74

NOTULEN STATUTAIRE ALGEMENE JAARVERGADERING

VME RES MERCATOR

Adres : Franklin Rooseveltlaan 328-345 Gen

KBO : 0851.423.735

29.02.2024 om 17:30 uur

LOCATIE : Kantoor Syncura, Poortakkerstraat 91, 9051 Sint Denijs Westrem

Vergaderzaal: "THE VIEW"

Stemmingspunten

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaar **12/17 : quorum 9**

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **7.059 / 10.000, : quorum 5.000**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. De aanwezigheidslijst wordt op het portaal (Dobby) gepubliceerd. De vergadering wordt geopend om **17u30**

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Meuleman als voorzitter van de algemene vergadering.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen

De rekencommissaris, mevr Favoreel (bij mond van haar echtgenoot) brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening en formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Garage Mirador en Marcator die gehuurd wordt (fietsenstalling doe vroeger garage was) . Verdeling van de kosten op basis van ?

Na te zien, sleept al aan van voorgaand jaar. Is dezelfde vraag als op.

Is in principe een huurovereenkomst met Machtelinckx. Na te vragen bij Machtelinckx.

5. Toestand van het reservekapitaal en het permanent werkkapitaal

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 12.491,46

Het saldo van het permanent werkkapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 0.00

6. Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen. Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens

afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

Goedkeuring, met de opmerking wat betreft “de huur” van de garage/fietsenstalling

7. Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

8. Kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar. Er wordt met gekwalificeerde meerderheid (71,57%) kwijting verleent.

- Ja: 71,57%
- Nee: 28,43% Ceuterinck, Truwant, Van Peteghem, Van De Veken,
- Waarvan Akte

9. Kwijting aan de rekeningcommissaris voor haar controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de rekeningcommissaris, voor de haar toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

10. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat + GDPR overeenkomst

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 01 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

AKKOORD: Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

2023

- Verduidelijking jaarlijkse indexatie
- Het organiseren van een vergadering na 17u
- Het organiseren van een vergadering na 20u

2022

- Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
- Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
- Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
- Opstart van het beheerdossier
- Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels

2021

- Huur vergaderzaal
- Het organiseren van een hybride vergadering
- Veranderen van bank voor de VME

- Kosten papieren post
- Facturatie inlichtingen verkoop
 - Ja: unaniem 100%
 - Waarvan Akte

Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus en de GDPR overeenkomst

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

11. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van mevr. Anne Machtelincx tot rekencommissaris voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

12. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 58.000; de totale onkosten beliepen € 54.728,01; het permanent werkkapitaal bedraagt € 0.00 De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 63.700.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Arbeidsongevallen verzekering dient per direct geschrapt te worden.

De vergadering beslist unaniem dat in het lopend boekjaar de schilderwerken voor de hal (reeds uitgevoerd en betaald) zullen voldaan worden via het reservefonds: deze beslissing wordt unaniem genomen na plenair bespreking. Het betreft de factuur van Van Waes & Zoon dd 20.12.2023 €5.162,20 waarvan akte.

De kosten advocaat, € 1.041,21 (procedure met sociaal fonds/poetsvrouw, zijn niet ten laste van de VME, en zijn dus geen deel van de begroting) → de vergadering insisteert dit nooit te hebben goedgekeurd, meer zelfs, de vergadering geeft aan duidelijk te zijn geweest wat het 'niet willen' betrefte, en dat de oorzaak van deze kost

ligt bij de voorgaande dossierbeheerder die halsstarrig haar eigen idee heeft doorgedrukt zonder akkoord van de algemene vergadering

13. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten te verhogen tot € 20.850/opvraging , de eerste 2 voorschotten (oktober en januari) elk € 11.000 zijn reeds opgevraagd- alsmede de bestaande periodiciteit (driemaandelijks) aan te houden.

De eerste (en eventueel volgende provisie (dit tot aan de eerstkomende SAV)) zal € 16.000 bedragen

De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven vastgesteld jaarbudget en opvraag- bedrag / frequentie

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

14. Aanleggen permanent werkkapitaal

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen dat fungeert als buffer op de zichtrekening.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over dit voorstel. Er wordt beslist om geen permanent kapitaal

- Ja: unaniem 100% GEEN permanent werkkapitaal.

15. Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out

Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 12.491,46**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 550 / 3 maanden (samen met de gewene provisie)** , **huidige verdeelsleutel**, in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar tot de volgende statutaire jaarvergadering; Ja: unaniem 100%

- Nee: unaniem 100%
- Waarvan Akte

De vergadering beslist in het kader van deze (financiële) besprekingen unaniem om de 15 daagse periode waarin de vergadering dient gehouden te worden te leggen tussen 12 en 27 november

Ja : unaniem 100%

Waarvan akte

16. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De rappel- en invorderingsprocedure in concreto:

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 16,60.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, kan de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen

vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 16,60 of de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 55,32.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is gekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 110,63, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is gekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- *een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;*

- *een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging.*

Bij buitengerechterlijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Bij gerechterlijke invordering, zullen de kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden van de syndicusovereenkomst) worden gerekend.

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

17. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten + recurrente keuringen

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Wat betreft elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

Er is plenaire bespreking van de lopende onderhoudscontracten (onderhoud, (periodieke) keuring, nutsbedrijven, etc. ...) en van de reguliere vakmannen die de dringende interventies, de voorlopige en definitieve herstellingen (in het kader van behoud en beheer van de residentie) uitvoeren.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

Poetsen : bijkomende werken gevraagd et evaluatie op volgende vergadering

Extra werken bepaald op de vergadering 29.02.2024

Offerte te vragen en goed te keuren.

Om de vier maanden

Trap kelder naar koer : te poetsen

Koer : te behandelen tegen mos (schuren? Hogedruk ?)

Ondergrondse parking : volledig te reinigen, vuil verwijderen.

Éénmalig (op afroep):

vensters aan de voorkant van het gebouw (aan de tellers)binnen en buiten.

De poetsfirma zal in het bezit gesteld worden van een toegangssleutel tot de algemene delen.

18. Bespreking van de beslissingen van de vorige SAV dd 04.05.2023. Door omstandigheden is hier weinig of geen uitvoering aan gegeven. De syndicus wil deze punten bespreken (de beslissingen zijn genomen en kunnen in principe niet teruggedraaid worden) en de modaliteiten bespreken om tot uiteindelijke uitvoering te komen, dit na overleg met de mede-eigenaars.

- Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders (cfr voorgaande SAV)
Plenaire bespreking : wordt uitgevoerd in eigen beheer
 - ja: unaniem 100%
 - Waarvan Akte
- Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (cfr voorgaande SAV)
Plenaire bespreking : uitvoering door dezelfde firma doe de lift periodiek keurt.
 - ja: unaniem 100%
 - Waarvan Akte
- Werken voor het neutraliseren van het AREI attest (goedgekeurd op voorgaande SAV, toegewezen aan Geert Van Steenberghe) → dringend verder uit te voeren
Plenaire bespreking
 - ja: unaniem 100%
 - Waarvan Akte
- Vernieuwen trap naar ondergrondse parking (er was offerte Allrepon, er was vraag naar bijkomende offertes op voorgaande SAV) → offerte van Allrepon mag goedgekeurd worden na update.
Plenaire bespreking
 - ja: unaniem 100%
 - Waarvan Akte
- Modernisatie lift volgens risicoanalyse (er was een vraag voor een vernieuwing van de volledige lift, te bespreken)
Plenaire bespreking
 - ja: unaniem 100% : onder voorbehoud van verder administratief nazicht van alle documenten , attesten en keuringen, momenteel zijn er zich elkaar tegensprekende attesten en keuring, na te vragen bij BTV, huidige stand van zaken betreffende de keuringen risicoanalyse, modernisatie en regularisatie van de lift. → indien daadwerkelijk zou blijken dat bepaalde strikt noodzakelijkzijn, kunnen die voor de einddatum van de keuring uitgevoerd, worden, na melding aan de mede-eigenaars. Verdere bespreking volgt echter op de volgende algemene vergadering. Waarvan Akte
- Vernieuwen balustrades met optie tussenschotten, + bijwerken metselwerken achtergevel)
Plenaire bespreking
Wordt op volgende vergadering hernomen, er is een werkgroep opgericht op v9orige vergadering, die wordt gevraagd om een voorstel te formuleren tegen volgende vergadering.
- Keuring mazouttank
Plenaire bespreking : dringend laten keuren (firma all-in tank service)
 - ja: unaniem 100%
 - Waarvan Akte

19. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. De toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de navenante informatieplicht pas vanaf 01/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden. Indien er bij de eerste vaststelling geen asbest wordt aangetroffen, blijft het attest geldig en is er geen hernieuwing verplicht. Dat is het geval wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken.

De syndicus stelt voor dit asbestattest al dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de opmaak van een asbestattest van de gemeenschappelijke delen in het lopend werkjaar.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

Aanstellen van een asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen

De syndicus zal een studie bureau aanstellen dat dus zal instaan voor de opmaak van het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen. De syndicus zal, na ontvangst van het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De syndicus zal, na ontvangst van het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

Financiering kosten asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van het opmaak van het asbestattest gemeene delen. De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

20. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

21. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te

wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

- Ja: unaniem 100%
- Waarvan Akte

22. Varia / Meldingen (geen stemming, bij dit agendapunt kunnen geen bindende beslissingen genomen worden)

Datum SAV2024 : 12 november 09:30

Huidig lopend boekjaar : ereloon advocaten in lopend boekjaar ten bedrage van € 1.041,21 : niet voor rekening VME , aangezien de VME zich altijd uitdrukkelijk verzet heeft tegen het niet betalen van de poetsvrouw. De procedure die aanhangig is gezet was tegen de wil van de VME. De vergadering vraagt dan ook, na plenaire bespreking dat deze kosten niet ten laste van de VME komt, maar gedragen wordt door Syncura, gezien dit een eenzijdige beslissing is geweest van Syncura zonder de toestemming van de VME. Unaniem beslist. Waarvan akte.

WATERPROBLEEM IN DE KELDER / KANT ROOSEVELTLAAN /

Prioritair aanpakken

Wim Allrepon plaats pomp als voorlopige oplossing

Farys wordt nogmaals dringend verzocht de openbare riolering door te spoelen te controleren op lekken

23. Voorlezing verslag & ondertekening

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21:30 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Gent datum 29.04.2023

Handtekening secretaris: Tom De Ruyck

Handtekening Voorzitter: Marc Meuleman

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more stylized and compact, while the signature on the right is more elongated and flowing. Both appear to be cursive or semi-cursive.

**Notulen van de statutaire algemene vergadering van VME Mercator
(0851.423.735), gehouden op het kantoor van Syncura, te
Poortakkerstraat 91, 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), op dinsdag
12/11/2024 om 9u30.**

Gebouw Mercator (Gent) 0851.423.735
Tijdstip 12 november 2024 09:30
Aanwezig 7640/10000 (76,40%) Quotiteiten
13/17 (76,47%) personen

**1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten,
vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om 9u30.

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van **mevr. Anne Machtelinckx** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel 0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (7640) (unaniem)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel 0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (7640) (unaniem)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, mevr. Anne Machtelinckx brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en/of** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Het verslag van de rekencommissaris wordt meegestuurd met de notulen.



VME RESIDENTIE.....

Ondergetekende, Mout d'index And aangesteld als rekencommissaris op de statutaire algemene jaarvergadering van 12.11 heeft de globale afrekening, de rekeninguittreksels en alle bijhorende facturen van het voorbije werkjaar gecontroleerd.

Eventuele vragen of opmerkingen:

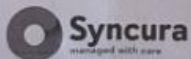
Ik heb grondig de rekeningen gecontroleerd
er zijn geen onregelmatigheden gevonden
De begroeven kloppen

Onder eventueel voorbehoud van hetgeen hierboven staat vermeld – en ter vergadering verder zal worden toegelicht –, bevestigt de rekencommissaris de correctheid van de voorliggende afrekening.

Datum: 8.11.2024

Handtekening, voorafgegaan door "voor akkoord"
De rekencommissaris

Voor akkoord Mout d'index And



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 511088 – BIV 200957 – BIV 504722 – ING 390-0638403-04

5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 1/10/2023 - 30/09/2024 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 1/10/2023 - 30/09/2024 bedragen € € 56.990,88 (inclusief € 17.787,05 **privatieve kosten**); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 55.843,96 (inclusief € 22.292,00 **privatieve kosten**).

De afrekeningen van de boekjaren 2022 - 2023 en 2023 - 2024 werden verstuurd op 8/11/2024 na de goedkeuring van de rekeningen door de rekencommissaris. De rekeningen van het boekjaar 2022 – 2023 werden vorig jaar al goedgekeurd maar werden niet bezorgd aan de eigenaars.

Beslissing AV:

De eigenaars hebben de afrekening te laat ontvangen (verstuurd op 8/11/2024) en kunnen hierdoor de rekeningen niet goedkeuren.

Verdeelsleutel	0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	<u>Nee: 100,00% (7640) (unaniem)</u>
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Beslissing AV:

De eigenaars hebben de afrekening te laat ontvangen (verstuurd op 8/11/2024) en kunnen hierdoor de rekeningen en de balans niet goedkeuren.

Verdeelsleutel	0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	<u>Nee: 100,00% (7640) (unaniem)</u>
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

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

Beslissing AV:

De eigenaars hebben de afrekening te laat ontvangen (verstuurd op 8/11/2024) en kunnen hierdoor geen kwijting geven aan de syndicus.

Verdeelsleutel	0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	<u>Nee: 100,00% (7640) (unaniem)</u>
	Onthouding: (0)

Blanco: (0)

8: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel 0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (7640) (unaniem)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

9: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van XXX jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

ONTSLAG MET ONMIDDELLIJKE INGANG: Gezien het mandaat, in onderling overleg, onmiddellijk wordt beëindigd en de syndicus derhalve niet langer de wettelijke bevoegdheid bezit om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, schorst de Voorzitter de algemene vergadering en verlaat syndicus VM Vastgoedbeheer BV de algemene vergadering. De uittreedende syndicus zal de notulen opmaken tot dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.

Verdeelsleutel 0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (7640) (unaniem)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

De AV beslist Syndicus Gent, Kortrijksesteenweg 253, 9000 Gent(info@syndicus.gent) aan te stellen als de nieuwe syndicus.

Er wordt mandaat gegeven aan Anne Machtelinckx en Van Petegem Philippe om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel 0010 - Kosten geheel gebouw: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (7640) (unaniem)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

De algemene vergadering wordt afgesloten om 10u25 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Gent, datum: 12/11/2024

Handtekening secretaris:

Handtekening Voorzitter:

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

Aanwezig: Ameloot Kristin (63), BITCO-IT Consultancy (vertegenwoordigd door leen coussement) (590), CEUTERICK Anne-Marie (527), DE CLIPPELE - WILLE (590), GHEYSENS Valerie (527), MACHTELINCKX Anne (606), MACHTELINCKX hendrik (vertegenwoordigd door Veerle De Langhe) (1022), MEULEMAN Marc (vertegenwoordigd door leen coussement) (1064), ONGHENA (vertegenwoordigd door leen coussement) (590), TOURNET Jan (581), TRUWANT Marise (590), VAN DER VEKEN - FAVOREEL Michiel - Saar (580), VAN PETEGEM - VANDEWALLE (310)

Afwezig: DE DECKER Carl (590), FAIZI SKANDAR - DE COENE (590), PARMENTIER Davy (590), VANDERCRUYSSSEN - VERSCHOORE (590)

Ameloot Kristin
Anne

VAN PETEGEM

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
----------------	----------	--------	------------	----------	---------	-------	--------------

0010 - Kosten geheel gebouw (10.000)

610100	Keuring liften	137,44	AAN 7	202310	Periodieke keuring (Normec BTV)
610100	Keuring liften	145,42	AAN 56	202404	Periodieke keuring (Normec BTV)
610100	Keuring liften	145,42	AAN 90	202409	Periodieke keuring (Normec BTV)
	Totaal voor rekening 610100	428,28			
610110	Onderhoudscontract liften	974,74	AAN 27	202401	01/01/2024 - 31/12/2024 (OTIS)
	Totaal voor rekening 610110	974,74			
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	378,26	AAN 37	202402	Vervangen bevelknop gelijkvloers (OTIS)
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	2.243,60	AAN 60	202404	Vervangen lichtgordijn (OTIS)
	Totaal voor rekening 610120	2.621,86			
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 5	202310	10/2023 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 12	202311	11/2023 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 19	202312	12/2023 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 30	202401	01/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 40	202402	02/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 47	202403	03/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 57	202404	04/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 69	202405	05/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 76	202406	06/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 82	202407	07/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 86	202408	08/2024 (Proximus NV)
610130	Noodtelefoon liften	12,00	AAN 95	202409	9/2024 (Proximus NV)
	Totaal voor rekening 610130	144,00			
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	304,40	AAN 2	202310	Vervangen drukknoppen kelder (Van Steenberge Geert)
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	88,87	AAN 3	202310	Vervangen lamp 5de verdieping (Van Steenberge Geert)
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	1.390,83	AAN 74	202406	Inventariseren en opmaak voorbereiding dossier gemene delen (Van Steenberge Geert)
	Totaal voor rekening 610220	1.784,10			
610300	Keuringen van de installaties	906,30	AAN 51	202404	Verwarmingsaudit (Trema)
	Totaal voor rekening 610300	906,30			
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	132,50	AAN 25	202312	Interventie na melding water in kelder (Temperatuur.Expert BV)

Gebouw: Mercator (Gent) (0851.423.735)
01-10-2023 tot 30-09-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	511,98		AAN 45	202403		Plaatsen dompelpomp (Allrepon)
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	188,82		AAN 54	202403		Ontstoppen hoofdafvoer (Aqua Jet Vlerick)
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	246,45		AAN 63	202404		Herstelling breuk waterleiding (Temperatuur.Expert BV)
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	132,50		AAN 62	202404		Herstelling lek afvoerbuiss garage (Temperatuur.Expert BV)
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	272,75		AAN 64	202404		Herstelling breuk waterleiding (Temperatuur.Expert BV)
	Totaal voor rekening 610370	1.485,00					
610410	Onderhoud garagepoort	709,14		AAN 79	202407		Vervangen veren (Clement Poorten)
	Totaal voor rekening 610410	709,14					
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	148,98		AAN 17	202310		Vervangen deuopener 2de inkomdeur (De Smeyter P & E)
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	452,63		AAN 48	202403		Vervangen gebroken glas deur berging (De Smeyter P & E)
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	107,06		AAN 80	202407		Herstelling deuopener inkomdeur (De Smeyter P & E)
	Totaal voor rekening 610430	708,67					
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	1.340,45		AAN 11	202310		Administratiekosten afsluiting 2022 + vakantiebijdrage 2021 (Acerta Ondernemingsloket VZW)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	811,56		AAN 9	202310		10/2023 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	811,56		AAN 15	202311		11/2023 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	811,56		AAN 24	202312		12/2023 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	826,49		AAN 35	202401		01/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	826,49		AAN 44	202402		02/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	826,49		AAN 52	202403		03/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	826,49		AAN 67	202404		04/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	826,49		AAN 72	202405		05/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	826,49		AAN 78	202406		06/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	851,28		AAN 85	202407		07/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	851,28		AAN 89	202408		08/2024 (De Lelie)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	897,74		AAN 99	202409		10/2024 (De Lelie)
	Totaal voor rekening 610500	11.334,37					
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	3,61		AAN 53	202403		Ledigen GFT (Ivago)
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	7,22		AAN 68	202404		Ledigen GFT (Ivago)

Gebouw: Mercator (Gent) (0851.423.735)
01-10-2023 tot 30-09-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	7,22		AAN 73	202405		Ledigen GFT (Ivago)
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	3,61		AAN 101	202407		GFT ophaling 7/2024 (Ivago)
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	7,22		AAN 100	202408		GFT ophaling 8/2024 (Ivago)
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	199,65		AAN 96	202409		Verwijderen sluikstort (Dr. Trottoir)
	Totaal voor rekening 610550	228,53					
610740	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	110,00		AAN 58	202404		Reinigen schouw (Dewaelsche & Zonen)
	Totaal voor rekening 610740	110,00					
611100	Renovatie	5.162,20		AAN 18	202312		Schilderwerken (Van Waes & zoon)
611100	Renovatie	-5.162,20			202312		Financiering via reservekapitaal
	Totaal voor rekening 611100	0,00					
612010	Water algemene delen	914,55			202409		Saldo waterverbruik - warm water
	Totaal voor rekening 612010	914,55					
612100	Elektriciteit algemene delen	291,00		AAN 4	202310		01/08/2023 - 31/10/2023 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	291,00		AAN 32	202401		01/11/2023 - 31/01/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	524,37		AAN 41	202402		Afrek. 11/01/2023 - 13/02/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	409,00		AAN 55	202404		01/02/2024 - 30/04/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	409,00		AAN 81	202407		01/05/2024 - 31/07/2024 (Engie - Electrabel)
	Totaal voor rekening 612100	1.924,37					
612300	Keuringen tanks	144,99		AAN 39	202402		Keuring bovengrondse tank (All-In Tankservice)
	Totaal voor rekening 612300	144,99					
613000	Erelonen syndici recurrent	423,31		AAN 1	202310		Ereloon 10/2023 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	423,31		AAN 6	202311		Ereloon 11/2023 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	423,31		AAN 13	202312		Ereloon 12/2023 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 22	202401		Ereloon 01/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 33	202402		Ereloon 02/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 42	202403		Ereloon 03/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 50	202404		Ereloon 04/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 66	202405		Ereloon 05/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 71	202406		Ereloon 06/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 77	202407		Ereloon 07/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 84	202408		Ereloon 08/2024 (Syncura Gent)
613000	Erelonen syndici recurrent	428,74		AAN 88	202409		Ereloon 09/2024 (Syncura Gent)
	Totaal voor rekening 613000	5.128,59					

Gebouw: Mercator (Gent) (0851.423.735) 01-10-2023 tot 30-09-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	75,96		AAN 49	202403		Huur vergaderzaal SAV 29/02/2024 (Syncura Gent)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	28,01		AAN 70	202405		Permanentieoproep 29/04/2024: melding waterlek ondergrondse garage (Syncura Gent)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	168,09		AAN 87	202408		SAV 29/02/2024 (na 17u) (Syncura Gent)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	28,01		AAN 98	202409		Permanentieoproep van 8/09/2024 21:25:56 door : Mevrouw laat weten dat er een lek is in een leiding van de stookplaats. (Syncura Gent)
	Totaal voor rekening 613003	300,07					
613010	Erelonen advocaten	1.041,21		AAN 34	202401		Procedure poetsvrouw (T' Joens Soetkin)
	Totaal voor rekening 613010	1.041,21					
613030	Erelonen deskundigen	665,50		AAN 46	202403		Opmaak asbestattest (ADI-Declerck)
	Totaal voor rekening 613030	665,50					
614000	Brandverzekering	4.338,72		AAN 31	202402		01/02/2024 - 31/01/2025 (Ethias Hasselt)
	Totaal voor rekening 614000	4.338,72					
614100	Burgerlijke aansprakelijkheid	97,99		AAN 20	202401		01/01/2024 - 31/12/2024 (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614100	97,99					
614200	Arbeidsongevallenverzekering	116,49		AAN 21	202401		01/01/2024 - 31/12/2024 (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614200	116,49					
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	38,70		AAN 8	202310		Gewone brief: opvraging werk- en reservekapitaal (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	38,70		AAN 23	202312		Gewone brief: info SAV (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 29	202401		Gewone brief: opvraging werk- en reservekapitaal (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 29	202401		Gewone brief: info beheerder (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	151,29		AAN 43	202402		Aangetekende brief: uitnodiging SAV 29/02/2024 (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 49	202403		Gewone brief: asbestattest (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 65	202404		Gewone brief: opvraging werk- en reservekapitaal + verslag SAV (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 83	202407		Gewone brief: opvraging werk- en reservekapitaal (Syncura Gent)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 98	202409		Gewone brief: Reiniging koer (Syncura Gent)
	Totaal voor rekening 616001	416,85					
616002	Administratiekosten syndicus Legal	196,09		AAN 49	202403		Opmaak ontwerp Reglement van interne orde (Syncura Gent)

Gebouw: Mercator (Gent) (0851.423.735) 01-10-2023 tot 30-09-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 616002	196,09					
616640	Licentiekosten VME	268,77		AAN 10	202311		Syndixis Vision (Zeron)
	Totaal voor rekening 616640	268,77					
642	Diverse kosten	130,17			202407		Doorrekening kosten VME Mercator
	Totaal voor rekening 642	130,17					01/07/2024-30/09/2024: huur garage (50%)
650	Bankkosten en kosten van schulden	250,00			202312		Bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	24,00			202312		Bankkosten
	Totaal voor rekening 650	274,00					
Totaal van verdeelsleutel 0010		37.393,35					

0020 - Kosten appartementen (9.003)

610360	Overig onderhoud waterleidingen	991,63		AAN 92	202409		Plaatsing inspectieluik n.a.v. lek stookplaats (Temperatuur.Expert BV)
610360	Overig onderhoud waterleidingen	445,20		AAN 91	202409		Nazicht lek stookplaats (Temperatuur.Expert BV)
	Totaal voor rekening 610360	1.436,83					
Totaal van verdeelsleutel 0020		1.436,83					

0030 - Kosten garages (997)

610640	Overig onderhoud parkings, wegen en directe omgeving	373,65		AAN 26	202312		Uitkuisen goten garagepoort + reinigen koer garages (De Vleeschauwer Pascal)
	Totaal voor rekening 610640	373,65					
Totaal van verdeelsleutel 0030		373,65					

950 - UITGESTELDE KOSTEN (1)

612010	Water algemene delen	414,00		AAN 16	202312		Voorschot (Farys)
612010	Water algemene delen	863,30		AAN 36	202402		Afrek. 07/02/2023 - 08/02/2024 (Farys)
612010	Water algemene delen	628,00		AAN 75	202406		Voorschot (Farys)
612010	Water algemene delen	628,00		AAN 94	202409		Voorschot (Farys)
612010	Water algemene delen	-914,55			202409		Saldo waterverbruik - warm water
612010	Water algemene delen	-1.618,75			202409		Verwarming 01/10/2023 - 30/09/2024

Syncura Gent

Poortakkerstraat 91 / 501

9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem)

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Mercator (Gent) (0851.423.735)

01-10-2023 tot 30-09-2024

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 612010	0,00					
612320	Leveringen stookolie	5.022,36		AAN 14	202311		5410L (Proxifuel)
612320	Leveringen stookolie	2.954,40		AAN 28	202401		3477L (Proxifuel)
612320	Leveringen stookolie	3.617,02		AAN 38	202402		3588L (Proxifuel)
612320	Leveringen stookolie	3.427,77		AAN 61	202404		3809L (Proxifuel)
612320	Leveringen stookolie	-15.021,55			202409		Verwarming 01/10/2023 - 30/09/2024
	Totaal voor rekening 612320	0,00					
	Totaal van verdeelsleutel 950	0,00					

Algemeen totaal

39.203,83

Gebouw: Mercator (Gent) (0851.423.735)

Tijdstip: 5/4/2023 12:00:00 AM

Aanwezig: 6469/10000 (64.69%) quotiteiten, 10/17 (58.82%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om **18.17 uur**.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Meuleman** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

- **4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris(sen), **mevr Favoreel** verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening met uitzondering van het handgeschreven briefje ivm het buiten zetten van het afval. De AV vraagt wat de kosten voor water waren het voorgaande boekjaar. Na te kijken waarom er zoveel water verbruikt wordt.

Mevrouw De Langhe heeft nog opmerkingen ivm post 610410. Dit werd reeds opgemerkt en per mail overgemaakt aan de syndicus via mail van 28/4/2023.

Het ereloon van de syndicus wordt in de afrekening verdeeld over de 10.000 sten, vroeger werd dit verdeeld onder de appartementen en garages. De eigenaars beslissen om de verdeling in kosten te volgen zoals omschreven in de basisakte. Indien er niks vermeld staat in de basisakte beslissen de eigenaars om die verdeling volgens de 10.000 sten aan te houden. Mevr. De Langhe meldt dat de huur voor de garages sinds een jaar nog steeds niet betaald werd.

- **5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [boekjaar invullen] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2021 tot 30/09/2022** bedragen € **48.519,14**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen €**40.307,39**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen. Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **6: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€40.000**; de totale onkosten beliepen **€48.519**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€0**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 43.825**

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 44.000-** met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**jaarlijks, zesmaandelijks, driemaandelijks**) aan te houden.

Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen per maand niet worden toegestaan.

Het werkingskapitaal is verschuldigd aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 8765,20

• **10: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 8765 De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 2200 bijkomend op te vragen voor het huidige boekjaar. tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen .

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **11: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

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

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

- **12: Décharge en kwijting rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Om de samenwerking met uw syndicus Syncura in volledige transparantie te laten verlopen, zal Syncura het punt “ontslag en herverkiezing van de syndicus” niettemin reeds terug agenderen op het statutaire jaarvergadering van **2024. (jaartal aan te passen volgens duurtijd mandaat)**

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **14: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **15: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van mevr. Favoreel tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **16: Aanleggen permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen dat fungeert als buffer op de zichtrekening.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij verkoop van het privaat, na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **€ 250,00 per appartement**.

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering niet akkoord te gaan met dit voorstel.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **17: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract lift(en): Syncura onderhoudscontract: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met Cleanpoint: OK

4. Tuinonderhoud: **XXX**

5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegotiëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19: Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen.

De onkosten worden gefinancierd via het werkkapitaal zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel **alle aandelen app**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders. Dhr Van der Veken gaat dit in eigen beheer doen. Hij zal zijn onkosten overmaken aan de syndicus.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **20: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. Het is in Vlaanderen verplicht om periodiek een verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar, met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 100 kW of bestaande uit meerdere ketels, te laten uitvoeren. Deze audit moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

De syndicus legt de syndicus ter vergadering, een aantal offertes voor, waaronder deze uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema. en die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden.

Enkele voordelen van Trema:

- een eigen dienst technisch vastgoedadvies voor een efficiëntere en snellere opmaak van het attest ;
- scherpe tarieven;

De onkosten verbonden aan deze audit, zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel **alle aandelen app**

De syndicus zal, na ontvangst van het attest van de audit, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering dat bij de volgende algemene vergadering meerdere offertes dienen voorgelegd te worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **21: Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

Niet van toepassing zéie punt 20.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **22: Dossier (renovatie)werken: Werken elektriciteit volgens keuringsverslag : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Werken elektriciteit volgens keuringsverslag

De syndicus vroeg hiervoor 2 offertes aan.

- BVBA EIW

- Geert Van Steenberge (aanwezig bij de keuring) Hij noteerde alvast dat dit een moeilijk geval was. Heel veel inbreuken die moeten opgelost worden.

Beide firma's deelden ons mee dat het gezien de vele inbreuken vermeld op het keuringsverslag het onmogelijk is een offerte op te maken. Deze inbreuken zijn niet allemaal vanzelfsprekend op te lossen.

Firma BVBA EIW wenst alle werken uit te voeren in regie.

Geert Van Steenberge maakt ons een raming over voor fase 1 ten bedrage van **€ 3.498,00 (BTW incl)**

Fase 1 omvat het volgende

- Opmeten van de elektrische installatie
- Opmaken eendraadschema en situatieplan
- Alle pijnpunten en gebreken in kaart brengen

In deze eerste fase zullen geen aanpassingen gebeuren aan de elektrische installatie.

Na deze fase zal hij opnieuw een raming overmaken om de inbreuken op te lossen.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken en uitvoering van de werken door de firma Geert Van Steenberge. De AV geeft toestemming aan de syndicus om de werken fase 2 goed te keuren tot een maximum bedrag van 4000 €. (BTW incl) . Indien de werken een hogere prijs zijn zal dit meegedeeld worden aan de eigenaars.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **23: Dossier (renovatie)werken: Werken elektriciteit volgens keuringsverslag : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, de eerste in bijlage van de notulen .

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **24: Dossier (renovatie)werken: Schilderen inkom en traphal: Plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Schilderen inkom en traphal.

De syndicus vroeg hiervoor 2 offertes aan

- Willems Cnockaert

- Van Waes en zonen

Willems Cnockaert - Schilderen inkom en traphal tot en met 2de verdiep ten bedrage van **€ 5470,00 (BTW excl)**

Schilderen inkom en volledige traphal ten bedrage van **€ 13.500,00 (BTW excl)**

Van Waes en zonen : Inkom € 630,00 Plafond en boord herschilderen in 2 lagen

Liftdeuren: schuren - ontvetten - aanbrengen van een grond- en eindlaag **170,00 €/t stuk**

Radiator 1 stuk: **140,00 €**

Muren en plafonds (kelder tot en met 2de verdiep) schuren - bijplamuren waar nodig -

schuren - aanbrengen van een grond - en een eindlaag **2.310,00 €**

Deuren en omlijstingen: prijs per stuk (2 kanten) **160,00 €**

Omlijstingen in verf, deur in olie aan 1 kant: **90,00 € / 't stuk**

BTW inbegrepen.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken door de firma Van Waes. Schilderen inkom tot en met 2^{de} verdiep. Tussendeuren niet schilderen, tussen inkomhal en traphal.

- De liftdeuren dienen enkel langs de buitenkant geschilderd te worden.

Onder voorbehoud van eventuele prijsstijgingen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **25: Dossier (renovatie)werken: Schilderen inkom en traphal: Financiering (1/2 + 1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, bij aanvang werken.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **26: Dossier (renovatie)werken: Vernieuwen trap naar ondergrondse parking: Plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Vernieuwen trap naar ondergrondse parking

De syndicus bekwam hiervoor 1 offerte .

Offerte Allrepon ten bedrage van **€ 7617,60 (BTW excl)**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. De AV vraagt bijkomende offertes tegen de volgende AV. De syndicus zal nakijken of herstelling hier mogelijk is.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **27: Dossier renovatie (werken) Vernieuwen trap naar ondergrondse parking: Financiering (1/2 + 1)**

Niet van toepassing zie punt 26.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **28: Dossier (renovatie)werken: Modernisatie lift volgens risicoanalyse: Plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Modernisatie lift volgens risicoanalyse.

De syndicus vroeg hiervoor offertes aan

- Otis ten bedrage van **10.577,38 € (BTW excl)** + bijkomende offerte veilige toegang voorzien **4341,10 € (BTW incl)**

- De Lift ten bedrage van **10.767,67 € (BTW excl)** + optie opbouw inox led verlichting **1.459,51 € (BTW excl)**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. De AV vraagt offertes op te vragen om de lift volledig te vernieuwen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **29: Dossier (renovatie)werken: Modernisatie lift volgens risicoanalyse: Financiering (1/2 + 1)**

Niet van toepassing zie punt 28.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **30: Dossier (renovatie)werken: Aanstelling studiebureau: Plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Aanstelling studiebureau

De syndicus is met John Saey ter plaatse geweest.

Deze liet ons weten dat het onmogelijk is een voorstel over te maken zonder een gedetailleerd lastenboek en meetstaat.

Ook de invulling van de werken als opvolging van de uitvoering vragen de input van een studiebureau.

Om bovengenoemde reden is de syndicus ter plaatse geweest met Benny Borms van de firma Trema.

Zij maakten ons hun voorstel over ten bedrage van **€ 14 750 (BTW excl)** voor het volledige project.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. De AV vraagt offertes op te vragen om de balustrades te vernieuwen met optie tussenschotten, De AV vraagt ook de optie om het metselwerk bij te werken van de achtergevel.

De AV stelt een werkgroep hiervoor samen te stellen bestaande uit Mevr De Langhe, Dhr Meuleman en Dhr Van der Veken.

De bekomen offertes zullen besproken worden met de werkgroep. Indien de algemene vergadering nog veraf is zal een BAV ingepland worden ter bespreking.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **31: Dossier (renovatie)werken: Aanstelling studiebureau: Financiering (1/2 + 1)**

Niet van toepassing zie punt 30

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)

- Blanco: (0)
- **32: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de “houders van een persoonlijk of zakelijk recht” (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

- **33: Vraag mede-eigenaar(s) ... (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar(s) GEEN

: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **34: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6469) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **35: Varia (geen stemming)**

- Stookplaats dient grondig gereinigd te worden.
- Keuring mazouttank
- Plas in de kelder dient grondig bekeken te worden.
- De poetsvrouw heeft de maand maart 2022 niet uitbetaald gekregen. Dit dient onderzocht te worden.
- Sleutel te voorzien voor de mensen die het afvalbeheer doen.
- Tussenschotten van de terrassen voorgevel zijn op veel plaatsen beschadigd. Mevr De Langhe stelt voor een wit tussenschot te plaatsen in gelakt aluminium met melkglas. De AV gaat hiermee akkoord en zullen deze keuze in de toekomst naleven. Dit tussenschot mag tot aan de voorgevel geplaatst worden.

• **36: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20.20 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Poortakkerstraat 91, 9051 Gent datum 4/5/2023.

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

- **Aanwezig:** DE CLIPPELE - WILLE (vertegenwoordigd door De Langhe Veerle) (590), FAIZI SKANDAR - DE COENE (vertegenwoordigd door MEULEMAN Marc) (590), GHEYSENS Valerie (527), MACHTELINCKX Anne (vertegenwoordigd door De Langhe Veerle) (606), MACHTELINCKX hendrik (vertegenwoordigd door De Langhe Veerle) (1022), MEULEMAN Marc (1064), ONGHENA (vertegenwoordigd door MEULEMAN Marc) (590), TRUWANT Marise (vertegenwoordigd door MEULEMAN Marc) (590), VAN DER VEKEN - FAVOREEL Michiel - Saar (580), VAN PETEGEM - VANDEWALLE (310)
- **Afwezig:** Ameloot Kristin (63), BITCO-IT Consultancy (590), CEUTERICK Anne-Marie (527), DE DECKER Carl (590), PARMENTIER Davy (590), TOURNET Jan (581), VANDERCRUYSSSEN - VERSCHOORE (590)