

# IMMOPLANNING cvba

VASTGOEDMAKELAARS

VASTGOEDBEHEERDERS

VASTGOEDEXPERTEN

Leopold II laan 7,  
8400 OOSTENDE.

Erkenningsnr. BIV 201804

tel.: 059/ 80 58 98  
info@immoplanning.be  
www.immoplanning

Notariskantoor DJV

e-mail

[REDACTED]

27/01/2025

Geachte mevrouw, mijnheer,

Uw ref. Verkoop app. [REDACTED] V.M.E. Res. Rietstraat, Rietstraat 61, Oostende  
[REDACTED]

Als gevolg op uw schrijven omtrent de verkoop van voornoemd appartement, kunnen wij, in onze hoedanigheid van syndicus van deze residentie, U hierbij de volgende inlichtingen en documenten bezorgen:

A/ In toepassing van art. 3.94 &1 B.W.:

- 1° Het werkkapitaal voor de gemeenschappelijke kosten voor het boekjaar 2024/2025 wordt begroot op € 3600,00 en wordt in stand gehouden door betaling van 4 voorschotten van telkenmale € 900,00. Het aandeel van het appartement hierin bedraagt € 1 438,00. Er is een reservekapitaal aangelegd ten bedrage van € 180,00.
- 2° Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen: nihil.
- 3° De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten: de algemene vergadering heeft besloten om een reservekapitaal aan te leggen ten bedrage van € 180,00; de verkoper heeft zijn aandeel hierin reeds betaald.
- 4° In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom: nihil.
- 5° De notulen van de gewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar: tot op heden werd er één algemene vergadering gehouden (notulen als bijlage); er zijn nog geen periodieke afrekeningen opgemaakt.
- 6° Er is nog geen balans moeten opgemaakt worden.

B/ In toepassing van art. 3.94 &2 B.W.:

- 1° Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vast datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: de algemene vergadering heeft beslist om de gevel te renoveren; de kostprijs hiervan is nog onbekend.

- 2° Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: nihil.
- 3° Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: nihil.
- 4° Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: nihil.

Er werd nog geen postinterventiedossier opgemaakt.

Wij menen dat er op de grond geen risico-inrichting gevestigd is of was die is weergegeven in bijlagen I bij VLAREBO.

In het gebouw is er geen stookolietank van meer dan 20 000 liter aanwezig.

Er werd nog geen epc-gemeenschappelijke kosten opgemaakt; dit gebeurt eerstdaags.

De kosten voor het verstrekken van de voornoemde inlichtingen en documenten en het uitsplitsen van de kosten tussen de beide partijen na verkoop bedragen € 180,00.

Mogen wij U dan ook beleefd verzoeken om bij het verlijden van de akte het bedrag van **€ 180,00** te storten op de residentierekening **BE56 1030 9623 5788** van de **V.M.E. Res. Rietstraat, Oostende**

Voor alle aanvullende inlichtingen stellen wij ons volledig ter uwer beschikking en groeten U inmiddels,

met de meeste hoogachting,

voor Immoplanning cvba, de syndicus,  
Marc Couvreur

---

**NOTULEN van de BIJZ. ALGEMENE VERGADERING van 03/12/2024**

---

Op 03/12/2024 om 14u30' komt de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Rietstraat te samen in het kantoor van de syndicus, Leopold II laan 7, Oostende. De stemgerechtigde mede-eigenaars werden hiertoe opgeroepen door de syndicus via de uitnodigingsbrief, die per gewone post, per e-mail of per aangetekend schrijven (volgens de schriftelijke toestemming van de stemgerechtigde mede-eigenaar) werd verstuurd, samen met de dagorde, een volmachtformulier, een inlichtingenfiche en 6 prijssoffertes gevelrenovatie.

**00 Teken en van de aanwezigheidslijst en afgifte en nazicht van de volmachten volgens de nieuwe wet.**


De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden neergelegd.

De aanwezigheid (1) + de vertegenwoordiging (2) van 3 mede-eigenaars op een totaal van 3 wordt aan het begin van de algemene vergadering vastgesteld; zij bezitten samen 10000 van de 10000 aandelen. Bijgevolg kan de Algemene Vergadering (A.V.) volgens art. 577-6.§5 van het B.W. rechtsgeldig beraadslagen

De aanwezigheidslijst met de eventuele volmachten worden aan het origineel van deze notulen gehecht.

**Bespreking van de agendapunten + eventuele beslissingen**

**01 Verkiezing van een mede-eigenaar tot voorzitter van de algemene vergadering.**

 mede-eigenaar van lot 3, wordt aangesteld als voorzitter.

**02 Aanstelling van de stemopnemer(s).**

De A.V. stelt de syndicus aan als stemopnemer en beslist unaniem dat de stemming over de punten van de dagorde bij eenvoudige afroep zullen geschieden.

Enkel in geval van een betwistbaar resultaat zal er schriftelijk gestemd worden.

**03 Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering.**

Het is aangewezen dat deze taak, waaronder het opstellen van de notulen tijdens de vergadering, wordt waargenomen door de syndicus. De A.V. beslist unaniem om de syndicus aan te stellen als secretaris van de algemene vergadering.

De syndicus Immoplanning is hier vertegenwoordigd door de heer Marc Couvreur.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

**04 Syndicuscontract: goedkeuring mits eventuele aanpassingen + ondertekening door de daartoe gevolmachtigde mede-eigenaar(s).**

De A.V. beslist unaniem om het syndicuscontract met zijn bijvoegsel goed te keuren en het syndicuscontract + bijvoegsel te laten ondertekenen door alle mede-eigenaars.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000

onthoudingen.

**05 Aanstelling van de rekencommissaris en omschrijving en bepaling van zijn concrete opdracht, al dan niet bezoldigd (v.m.\*).**

██████████ stelt zich kandidaat.

Hierna beslist de A.V. unaniem:

- \* om de heer ██████████ aan te stellen als rekencommissaris voor het boekjaar 2024/2025;
- \* dat zijn taak bestaat in het uitoefenen van controle op de financiële toestand van de residentie;
- \* dat dit mandaat niet bezoldigd wordt.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

**06 Al dan niet aanstelling van een raad van mede-eigendom (v.m.):**

De oprichting van een raad van mede-eigendom is hier niet verplicht, gezien de residentie minder dan 20 kavels omvat, maar kan opgericht worden indien hiertoe de volstreekte meerderheid van de stemmen wordt gevonden.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin om controle uit te oefenen op het beheer van de syndicus.

De raad van mede-eigendom is verplicht om jaarlijks een omstandig verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van de opgedragen taak.

De A.V. beslist unaniem om geen raad van mede-eigendom op te richten.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

**07 Bij aanstelling, eventueel toekenning van bijkomende opdrachten (één jaar geldig) (2/3).**

Daar er geen raad van mede-eigendom wordt aangesteld, vervalt dit punt.

**08 Bij aanstelling, benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom (= mede-eigenaars) (v.m.)**

Daar er geen raad van mede-eigendom wordt aangesteld, vervalt dit punt.

**09 Bespreking en goedkeuring van de kostenbegroting wat betreft de gewone werkmiddelen voor het boekjaar 2024/2025 (v.m.).**

**Instandhouding van het werkkapitaal - Betalingstermijn van de voorschotten (v.m.).**

**Aan te rekenen kosten aan te laat- en niet-betalers (herinnering/aanget. ingebrekestelling/nalatigheidsintresten).**

De begroting van de algemene kosten voor het boekjaar 2024/2025 bedraagt € 3 600,00.

De A.V. beslist unaniem om wat volgt goed te keuren:

- \* de begroting 2024/2025 = de grootte van het werkkapitaal 2024/2025;
- \* het werkkapitaal wordt in stand gehouden door storting van vier kwartaalvoorschotten van telkenmale € 900,00 met als begindata respectievelijke 1 okt. 2024, 1 jan., 1 april en 1 juli 2025;
- \* de voorschotten moeten telkenmale door de syndicus schriftelijk worden opgevraagd;
- \* ieder voorschot moet binnen de 15 dagen na opvraging gestort worden op de residentierekening.
- \* de kost voor een betalingsherinnering bedraagt € 20,00 en voor een aangetekende ingebrekestelling (na de herinnering zonder betaling) € 30,00; de nalatigheidsintresten bedragen 1% per maand; deze kosten zijn uiteraard ten laste van de wanbetaler.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

#### **10 Al dan niet aanleggen van een reservekapitaal:**

De A.V. beslist met unanimitéit van stemmen om een reservekapitaal aan te leggen van 5% van de begroting, zijnde € 180,00.

Het aandeel van ieder appartement in dit bedrag, zal de syndicus opvragen bij het versturen van onderhavige notulen.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

#### **11 Af te sluiten contracten en evaluatie van de reeds lopende huurcontracten (v.m.)**

De syndicus krijgt vanwege de A.V. het mandaat om een blokpolis-brand voor de residentie af te sluiten.

Hij zal een prijsofferte aanvragen bij de verzekeringsmaatschappij B'Cover en bij de verzekeringsmakelaar Callant, Oostkamp.

De syndicus zal instaan voor de levering en plaatsing van de nodige brandblusapparaten en rookmelders.

#### **12 Bepaling van het bedrag waarvoor er mededinging is verplicht (3/4).**

De A.V. beslist unaniem om dit bedrag te bepalen op € 1 000,00.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

#### **13 Vastleggen van de jaarlijkse periode van 15 dagen binnen dewelke de jaarlijkse algemene vergadering zal plaats vinden (v.m.).**

De A.V. beslist unaniem om:

- \* het boekjaar te laten lopen van 1 oktober tot 30/09 van het volgend jaar;
- \* de jaarlijkse algemene vergaderingen te laten plaatsgrijpen tijdens de periode van 15/11 tot 30/11.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

#### **14 Het melden van de agendapunten voor de eerstvolgende algemene vergadering.**

Mede-eigenaars, die punten op de dagorde van de algemene vergadering wensen te plaatsen, moeten die punten aan de syndicus aangetekend of per e-mail bezorgen drie weken voor de 15daagse periode binnen dewelke de algemene vergadering wordt gehouden.

#### **15 Gevelrenovatie: bespreking van de prijsoffertes – beslissing omtrent: de uit te voeren werken – aanstelling van de aannemer – betaling van de werken (2/3) Beslissing uitvoerbaar bij voorraad.**

De A.V. beslist unaniem om de voorgevel te renoveren.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 10000/10000 stemmen pro beslissing, 0/10000 stemmen contra en 0/10000 onthoudingen.

De A.V. beslist met een meerderheid van stemmen om, in afwachting van bijkomende prijsoffertes, de aanstelling van de aannemer uit te stellen tot de bijzondere algemene vergadering van maart 2025.

Stemresultaat:

10000 uitgebrachte stemmen (= 10000 stemmentotaal – 0 onthoudingen - 0 blanco en - 0 ongeldige stemmen) waarvan 6006/10000 stemmen pro beslissing, 3994/10000 stemmen contra [REDACTED] en 0/10000 onthoudingen.

**16 Agendapunten aangevraagd door de mede-eigenaars en waarvan de inhoud nog niet werd behandeld onder de voorgaande punten.**

Deze punten zullen behandeld worden op voornoemde bijzondere algemene vergadering.

**17 Diversen**

Nihil.

**18 Lezing van de notulen van de vergadering en ondertekening door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.**

De vergadering eindigt om 16u30'.

Einde van de notulen, tellende vier bladzijden.

Immoplanning cvba, de syndicus,  
Leopold II laan 7, 8400 Oostende.  
tel. 059/ 80 58 98.

---