WETTELIJKE INLICHTINGEN
3.94 §1 en §2 B.W

INLICHTINGEN BIJ COMPROMIS EN AUTHENTIEKE AKTE

Geachte Notaris,

PER MAIL

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

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 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 kapitaalinbreng 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, 1e B.W.	Werkkapitaal:	**III-J03: € 396,00 + BP05: € 18,00** **IV-GAR27: € 18,00 + IV-GAR28: € 18,00**
	Reservefonds:	**III-J03: € 1.111,29 + BP05: € 63,64** **IV-GAR27: € 63,64 + IV-GAR28: € 63,64**

Art. 3.94 §1, 2e B.W. Achterstallen: **€ 242,44 + 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, 3e B.W. Wat betreft de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal kan ik u verwijzen naar de bijlage.

Art. 3.94 §1, 4e B.W. Er is geen procedure hangende.

Art. 3.94 §1, 5e 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, 6e 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.

Art. 3.94 §2 Burgerlijk Wetboek
INLICHTINGEN TER VOORBEREIDING VAN DE ONDERTEKENING VAN DE AUTHENTIEKE AKTE

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De syndicus verwijst hiervoor naar de verslagen van de algemene vergaderingen, zoals u deze in bijlage zal terugvinden

--

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 kapitaalinbreng 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 I B - 9000 Gent
T +32 9 375 27 94 I F +32 9 270 32 77 I GSM +32 495 41 69 33 I info@syndicus.gent

Gent, 13 november 2025

Green Garden 2 / Suzanne Lilarstraat 2-96, 9000 Gent / kbo 0866.676.786

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE GREEN GARDEN 2 OP DONDERDAG 13/11/2025 OM 18U00 IN DE GELAGZAAL VAN PAROCHIALE WERKEN SINT-PAULUS, PATIJNTJESTRAAT 27 TE 9000 GENT

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten, vaststelling rechtsgeldigheid

De vergadering vangt aan om 18:00u en de aanwezigen worden verwelkomd.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per brief dd. 15 oktober 2025, die de volledige dagorde van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd. Eigenaars of lasthebbers/gevolmachtigden tekenen de aanwezigheidslijst. Er wordt opgemerkt dat de aanwezigheidslijst naar best vermogen is opgesteld en er werd gevraagd om bij ondertekening de juistheid der gegevens te verifiëren.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Syndicus.Gent bv, blijkt dat bij aanvang van de vergadering 26 van 50 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn, hetzij > 50%, met een totaal van 552 aandelen op 1.000, hetzij > 50%.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over de punten vermeld op de dagorde van huidige algemene vergadering.

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Verslag van de commissaris van de rekeningen
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2024-2025
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2024-2025
6. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2024-2025
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025
9. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
10. Verslag voorzitter van de raad van mede-eigendom
11. Mandaat syndicus
12. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom
13. Evaluatie leveringscontracten
14. Korte termijnverhuur/airbnb: bespreking + stemming
15. Agendapunt aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming
    a. Uitzondering plaatsing warmtepomp (Ingels)
    b. Haaghoogten inkorten met 35cm (Moret)
16. Begroting 2025-2026
17. Bepaling opvraging werkkapitaal – betalingsuitnodiging per kwartaal
18. Bepaling opvraging reservekapitaal
19. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
20. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

De heer Guy Van Steertegem vraagt of er kandidaten zijn om de vergadering voor te zitten. Dit lijkt niet het geval.
Hierop stelt hij zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden behaald.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van d : tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

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

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

3. Verslag van de commissaris van de rekeni

De commissaris van de rekeningen, mevrouw bracht schriftelijk verslag uit. Dit werd voorafgaand aan alle mede-eigenaars samen met de uitnodiging overgemaakt.

De aanwezigen ontvangen ter zitting een blad met de vergelijking van de voornaamste uitgavenposten voor Green Garden II over verschillende jaren en ook een blad met een overzicht van het reservekapitaal.

De commissaris besluit dat de rekeningen, wat haar betreft, kunnen worden goedgekeurd.

4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2024-2025

Iedere mede-eigenaar ontving de factuurlijst van boekjaar 2024-2025, alsook een ontwerp van individuele afrekening.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring van het financieel verslag boekjaar 2024-2025 behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de rekeningen van boekjaar 2024-2025.

De mede-eigenaars waarvan de afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht te wachten op een uitnodiging tot betaling die hen zal worden opgestuurd door de syndicus, samen met het verslag. Hen wordt gevraagd hun aandeel in de afrekening dan, binnen de veertien dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars waarvan de afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag dan teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2024-2025

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans (eind juni 2025) van het boekjaar 2024-2025 die verder wordt toegelicht.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring van de eindbalans boekjaar 2024-2025 behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

6. Kwijting syndicus boekjaar 2024-2025

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

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

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

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

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2024-2025

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting en décharge voor haar werking in boekjaar 2024-2025.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

9. Benoeming commissaris der rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen dient aan te stellen, wiens verplichtingen en bevoegdheden in het reglement van interne orde worden bepaald.

Op vraag van de voorzitter stelt Mevrouw Nadine Raeman zich kandidaat als commissaris der rekeningen voor boekjaar 2025-2026. Haar opdracht neemt aanvang op datum van de start van het lopend boekjaar (1 juli 2025) en loopt automatisch af op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van mevrouw Nadine Raeman als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2025-2026.

10. Verslag voorzitter van de raad van mede-eigendom

De voorzitter van de Raad voor mede-eigendom stuurde zijn verslag mee met de uitnodiging. Hij verstrekte hiermee uitleg bij de activiteiten van de Raad. Hij licht dit verder toe.

Hij vraagt ook de medewerking van alle eigenaars en huurders om Green Garden II netjes te houden, onder meer de balkons, de open staanplaatsen in de ondergrondse garages, de afvalcontainers voor de ophaling van treffelijk gescheiden huisvuil,... Aan de eigenaars die hun appartement verhuren wordt gevraagd aan te dringen bij hun huurders en hen te wijzen op deze verplichtingen.

In verband met de plannen over de uitvoering van het 'project Gent Sint-Pieters' viel weinig nieuws te rapen. Er komt nog een openbaar onderzoek over de inrichting van Zone B, tussen het Diamant-gebouw en het project Rinkkaai. Dat is het geschikte moment om eventueel bezwaar in te dienen tegen de nieuwbouw en tegen de inkrimping van het 'Rijsenbergpark'.

De voorzitter dankt ook de leden van de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen, de syndicus en andere vrijwilligers voor hun inzet en hulp.

11. Mandaat syndicus

De voorzitter stelt voor het mandaat van de syndicus te verlengen tot de volgende statutaire algemene vergadering met de gebruikelijke indexering van de kosten en het ereloon.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de verlenging van het mandaat van de syndicus met één jaar, meer bepaald vanaf heden tot de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

12. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom

De leden van de raad van mede-eigendom zijn ontslagnemend. De syndicus verwijst naar de oproep, vervat in de uitnodiging tot de algemene vergadering en meldt de algemene vergadering dat hij, binnen de vooropgestelde termijn, geen kandidaturen ontving. De uittredende Raad is in deze omstandigheden wel bereid om verder te werken.

Na publieke voorstelling van de kandidaten en verdere bespreking wordt vervolgens overgegaan tot publieke stemming omtrent volgende mede-eigenaars. Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom te worden behaald.

-De heer Ronny Smessaert
De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt teg
-Onthoudt

-De heer (em
De algemen gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom.

13. Evaluatie leveringscontracten

Er wordt toelichting gegeven bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten:

-Meire: rookkoepels
-Clement Poorten: poort
-BCV Works: ventilatie
-De Lelie: schoonmaak
-BTI: keuring liften
-Blumaco: brandbeveiliging
-Wille en SOS Elektro: elektriciteit
-Elindus: levering stroom
-Verbeke en Dossche: loodgieterij
-Sloten Eddy: sloten
-Libert: buitenschrijnwerk
-Ivago: vuilophaling
-Safy: brandmeldingsinstallatie

De algemene vergadering is, in het algemeen, tevreden van de door deze firma's geleverde prestaties. Voor zover er zich doorheen het boekjaar enige verandering zou opdringen, krijgt de raad van mede-eigendom het mandaat dit samen met de syndicus door te voeren.

14. Korte termijnverhuur/airbnb: bespreking + stemming

De Raad moest vaststellen dat een appartement met huisnummer 30 op het gelijkvloers van sectie 2 momenteel ter verhuring voor korte termijn ter beschikking wordt gesteld via Airbnb. Dit is strikt genomen in tegenspraak met het concept van de

verhuring als bewoning. Hierdoor komen er veel nieuwe mensen in het gebouw, wat kan leiden tot hinder en lawaai. De Raad vraagt daarom naar het advies van de Algemene Vergadering.

Deze is van mening dat verhuring voor korte termijn via Airbnb niet strookt met de statuten. Er wordt voorgesteld om de eigenaar van dit appartement te vragen om te stoppen met dergelijk type verhuring.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen:
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering beslist bijgevolg dat de eigenaars van het appartement met huisnummer 30 een einde dienen te stellen aan de korte termijnverhuur/Airbnb. Deadline is 31 december 2026.

15. Agendapunt aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming

a. Uitzondering plaatsing warmtepomp

Er kwam een vraag van eigenaar Ingels om een warmtepomp te installeren in het appartement met huisnummer 46.
Deze lich toe.

De heer t bekeek de situatie ter plaatse. Hieruit bleek dat het technisch gesproken niet anders kan dat de buitenunit van de warmtepomp voor een raam wordt geplaatst.

De Raad stelt voor dat de algemene vergadering hiermee akkoord gaat.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: I
-Onthoudt zich

De algemene vergadering van gaat vervolgens akkoord met het verzoek van mevrouw Ingels waarbij zij ook rekening dient houden aan de reeds op een vorige algemene vergadering gestelde voorwaarden qua geluidsoverlast en hinder.

***

Er blijkt zich een gelijkaardig probleem te hebben voorgedaan in het appartement 72 van
Hiervoor werd echter laattijdig een aanvraag ingediend bij de syndicus.

De Raad stelt niettemin voor dat de algemene vergadering hiermee akkoord gaat.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering van gaat vervolgens akkoord met de geplaatste warmtepomp door de heer Maselis waarbij hij ook rekening dient gehouden te hebben aan de reeds op een vorige algemene vergadering gestelde voorwaarden qua geluidsoverlast en hinder.

***

Er wordt beslist in de toekomst de regel die werd goedgekeurd door een vorige algemene vergadering aan te houden. De syndicus moet op de hoogte worden gebracht en de buitenunit moet, voor zover technisch mogelijk, onzichtbaar zijn vanuit de gevel. Verder moet steeds voor de minst lawaaierige oplossing worden gekozen om burenhinder te vermijden.

Tegen de volgende algemene vergadering col uitgewerkt worden voor toekomstige warmtepompen.

b. Haaghoogten inkorten met 35cm

Er kwam een vraag om opdracht te geven aan de tuinman om de haag rond de privatieve tuinen in te korten met 35cm. De Raad deed een opmeting ter plaatse. Hieruit bleek dat de haag door de tuinier werd gesnoeid tot een hoogte van 225cm maximum om visueel overal eenzelfde hoogte van de haag te hebben.

Er wordt opgemerkt dat de tuinman wellicht kosten zal doorrekenen voor dit werk. Deze zijn ten laste van de gemeenschap. Enkele bewoners zijn ook van mening dat het net goed is de haag visueel op dezelfde hoogte te laten snoeien (meer bepaald tot het maximum 225cm). Er wordt gevreesd voor de veiligheid en de inkijk in de privatieve tuinen. De Raad is van mening dat er geen bijkomende snoeiwerken moeten worden gevraagd.

Er is derhalve het voorstel de huidige hoogte van de haag te behouden en hierover te stemmen.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering wenst bijgevolg de huidige hoogte van de haag te behouden met een maximum van 225cm om de haag visueel horizontaal gelijk te houden.

16. Begroting 2025-2026

De syndicus stelt het bedrag van € 77.581,68 voor als begroting voor huidig boekjaar. Dit is gebaseerd op de inkomsten en uitgaven van vorige boekjaren.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de begroting.

17. Bepaling opvraging werkkapitaal werkkapitaal - betalingsuitnodiging per kwartaal

De Raad stelt, op basis van de voorliggende begroting, voor de voorschotten voor algemene kosten in het totaal te behouden op € 19.395,42 per kwartaal.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord.

18. Bepaling opvraging reservekapitaal

Het saldo van het reservekapitaal is, op datum van 30/06/2025, een bedrag van € 49.263,75.

Er is het voorstel om op het einde van huidig boekjaar een bedrag van € 6.000,00 in het werkkapitaal te boeken als reservekapitaal.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om op einde van boekjaar een bedrag van € 6.000,00 als reservefonds te boeken.

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

Er zijn geen vragen of opmerkingen van huurders binnengekomen.

20. Varia

-Mevrouw [redacted] klaagt over het geluid van muziekinstrumenten.

-Er is wateroverlast in de garage van de heer [redacted]

Na voorlezing van de notulen sluit de voorzitter de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151
Kortrijksesteenweg 253 I B - 9000 Gent
T +32 9 375 27 94 I F +32 9 270 32 77 I GSM +32 495 41 69 33 I info@syndicus.gent

Gent, 6 november 2024

Green Garden 2 / Suzanne Lilarstraat 2-96, 9000 Gent / kbo 0866.676.786

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE GREEN GARDEN 2 OP WOENSDAG 06/11/2024 OM 18U00 IN DE GELAGZAAL VAN PAROCHIALE WERKEN SINT-PAULUS, PATIJNTJESTRAAT 27 TE 9000 GENT

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten, vaststelling rechtsgeldigheid

De vergadering vangt aan om 18:00u en de aanwezigen worden verwelkomd. De heer stelt dat deze vergadering iets later op het jaar plaatsvindt dan normaal. Er was immers eerst een datum in oktober vastgelegd, maar op die datum bleek er een concert te zullen plaatsvinden in een andere zaal van het gebouw, wat tot lawaaioverlast zou leiden.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per brief dd. 4 oktober 2024, die de volledige dagorde van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd. Eigenaars of lasthebbers/gevolmachtigden tekenen de aanwezigheidslijst. Er wordt opgemerkt dat de aanwezigheidslijst naar best vermogen is opgesteld en er werd gevraagd om bij ondertekening de juistheid der gegevens te verifiëren.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Syndicus.Gent bv, blijkt dat bij aanvang van de vergadering 34 van 50 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn, hetzij > 50%, met een totaal van 713 aandelen op 1.000, hetzij > 50%.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over de punten vermeld op de dagorde van huidige algemene vergadering.

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Verslag van de commissaris van de rekeningen
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2023-2024
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2023-2024
6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024
9. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
10. Verslag voorzitter van de raad van mede-eigendom
11. Mandaat syndicus
12. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom
13. Evaluatie leveringscontracten
14. Energetische investeringen in de residentie: bespreking + stemming
15. Agendapunt aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming
    a. Onderhoud tuin
    b. Onderhoud liften
16. Begroting 2024-2025
17. Bepaling opvraging werkkapitaal
18. Bepaling opvraging reservekapitaal
19. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
20. Varia

1. Ben[illegible]r van de algemene vergadering

De hee[illegible] vraagt of er kandidaten zijn om de vergadering voor te zitten. Dit lijkt niet het geval.
Hierop stelt hij zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden behaald.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Guy Van Steertegem tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

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

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

3. Verslag van de commissaris van de rekeni[illegible]

De commissaris van de rekeningen, mevrouw [illegible] brengt schriftelijk verslag uit. Dit werd voorafgaand aan alle mede-eigenaars per mail of gewoon schrijven overgemaakt.

De aanwezigen ontvangen ter zitting een blad met de vergelijking van de voornaamste uitgavenposten voor Green Garden II over verschillende jaren en ook een blad met een overzicht van het reservekapitaal.

De commissaris besluit dat de rekeningen, wat haar betreft, kunnen worden goedgekeurd.

4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2023-2024

Iedere mede-eigenaar ontving de factuurlijst van boekjaar 2023-2024, alsook een ontwerp van individuele afrekening.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring van het financieel verslag boekjaar 2023-2024 behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de rekeningen van boekjaar 2023-2024.

De mede-eigenaars waarvan de afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht te wachten op een uitnodiging tot betaling die hen zal worden opgestuurd door de syndicus, samen met het verslag. Hen wordt gevraagd hun aandeel in de afrekening dan, binnen de veertien dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars waarvan de afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag dan teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2023-2024

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans (eind juni 2024) van het boekjaar 2023-2024 die verder wordt toegelicht.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring van de eindbalans boekjaar 2023-2024 behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024

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

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

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

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

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting en décharge voor haar werking in boekjaar 2023-2024.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

9. Benoeming commissaris der rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen dient aan te stellen, wiens verplichtingen en bevoegdl [illegible] reglement van interne orde worden bepaald.

Op vraag van de voorzitter stelt Mevrouw [illegible] zich kandidaat als commissaris der rekeningen voor boekjaar 2024-2025. Haar opdracht neemt aanvang op datum van de start van het lopend boekjaar (1 juli 2024) en loopt automatisch af op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van mevrouw [illegible] als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2024-2025.

10. Verslag voorzitter van de raad van mede-eigendom

De voorzitter van de Raad voor mede-eigendom stuurde zijn verslag mee met de uitnodiging. Hij verstrekte hiermee uitleg bij de activiteiten van de Raad. Hij licht dit verder toe. Hij vraagt ook de medewerking van alle eigenaars en huurders om Green Garden II netjes te houden, onder meer de balkons, de open staanplaatsen in de ondergrondse garages, de afvalcontainers voor de ophaling van treffelijk gescheiden huisvuil, ... Aan de eigenaars die hun appartement verhuren wordt gevraagd aan te dringen bij hun huurders en hen te wijzen op deze verplichtingen.

De voorzitter dankt ook de leden van de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen, de syndicus en andere vrijwilligers voor hun inzet en hulp.

De voorzitter staat hierop stil bij een speciaal punt uit zijn verslag, in verband met de projectontwikkeling Gent Sint-Pieters. Hij stelt dat de bouw van Rinkkaai in oktober 2024 is gestart. Het einde van de werken is voorlopig gepland voor 2027. Als onderdeel van de dading die met de promotoren van Rinkkaai werd afgesloten, werd afgesproken dat er een 'minder hinderplan' zal worden opgesteld. Hierover zal er in november 2024 een vergadering komen tussen de ondertekenaars van de dading. Eigenaars (of de bewoners van hun appartementen) kunnen hun suggesties voor het minder hinderplan aan hen meedelen.

Rinkkaai behoort tot 'zone C' van het project Gent Sint-Pieters. Intussen is de stad Gent ook bezig met de plannen van 'zone B' van dit project. Op 24 oktober 2024 was er een 'workshop' om de ideeën van de buurtbewoners te vragen. Op deze workshop stelde Tractebel echter reeds een volledig inrichtingsplan voor, dat al met de stadsdiensten werd uitgewerkt. Wat sterk verwonderde was dat er geen sprake meer was van een 'Rijsenbergpark'. Er is enkel nog sprake van een 'Parkweide', een kleine strook gras rechtover een deel van de Suzanne Lilarstraat. De oppervlakte van deze Parkweide wordt drastisch ingeperkt doordat er een groot bijkomend gebouw (de 'Suzanne Lilarbuilding' – 85 meter lang en van 6 tot 12 verdiepingen) is voorzien tussen het Stadsgebouw en het project Rinkkaai rechtover Green Garden II.

De voorzitter stelde een ontwerp van brief op, die zou kunnen worden gestuurd aan de (toekomstige) politieke overheid van de stad Gent. Hierin wordt gepleit voor een kwalitatief en zo groot mogelijk Rijsenbergpark, langsheen de Fabiolalaan en tegenover de bewoning van de Suzanne Lilarstraat. Deze brief wordt rondgedeeld en getekend door de eigenaars die dit willen.

11. Mandaat syndicus

De voorzitter stelt voor het mandaat van de syndicus te verlengen tot de volgende statutaire algemene vergadering met de gebruikelijke indexering van haar kosten en ereloon.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de verlenging van het mandaat van de syndicus met één jaar, meer bepaald vanaf heden tot de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

12. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom

De leden van de raad van mede-eigendom zijn ontslagnemend. De syndicus verwijst naar de oproep, vervat in de uitnodiging tot de algemene vergadering en meldt de algemene vergadering dat hij, binnen de vooropgestelde termijn, geen kandidaturen ontving. De uittredende Raad is in deze omstandigheden wel bereid om verder te werken.

Na publieke voorstelling van de kandidaten en verdere bespreking wordt vervolgens overgegaan tot publieke stemming omtrent volgende mede-eigenaars. Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eige [illegible] behaald.

-De heer [illegible]
De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

=> resultaat: 173/737 tegen en 564/737 voor

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom.

13. Evaluatie leveringscontracten

Er wordt toelichting gegeven bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten:

-Meire: rookkoepels
-VDP Automatics: poort

-BCV Works: ventilatie
-De Lelie: schoonmaak
-BTI: keuring liften
-Blumaco: brandbeveiliging
-Wille en SOS Elektro: elektriciteit
-Elindus: levering stroom
-Verbeke en Dossche: loodgieterij
-Sloten Eddy: sloten
-Libert: buitenschrijnwerk
-Ivago: vuilophaling
-Safy: brandmeldingsinstallatie

De algemene vergadering is, in het algemeen, tevreden van de door deze firma's geleverde prestaties. Voor zover er zich doorheen het boekjaar enige verandering zou opdringen, krijgt de raad van mede-eigendom het mandaat dit samen met de syndicus door te voeren.

14. Energetische investeringen in de residentie: bespreking + stemming

De voorzitter stelt dat er in dit boekjaar geen investeringen werden gedaan om het energieverbruik van Green Garden II te optimaliseren. Het bedrag dat hiervoor werd gereserveerd is niet veranderd en staat nog steeds in het passief van de rekeningen op 30 juni 2024 (44.626,96€). Dit bedrag is het restant van de €250.000 die door de promotoren van Rinkkaai werd betaald, als onderdeel van de dading met de heren François en Van Steertegem.

Er zijn ook geen plannen om in 2024-2025 speciale uitgaven te doen met deze reserve. Op termijn zal er echter een plan moeten worden opgesteld, om Green Garden II aan te passen aan de wetgeving inzake energiezuinige gebouwen, een zogenaamd Renovatiemasterplan. De Vlaamse Regering besliste onlangs echter de uitvoering van de renovatieverplichting verder in de tijd op te schuiven. De Raad is dan ook van mening dat het renovatiemasterplan voor Green Garden II niet echt dringend is.

15. Agendapunt aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming

a. Onderhoud tuin

Er is een vraag van een eigenaar of het onderhoud van de tuin in 2025 nog moet gebeuren door de huidige tuinier, meer bepaald Immo-Tuin. Er is een voorstel van een andere tuinier, meer bepaald Van Speybroeck & Co om het onderhoud op zich te nemen. De prijzen zijn quasi identiek en schommelen rond de € 11.500,00. Er volgt hierover een debat.

De algemene vergadering gaat dan over tot stemming over de vraag of huidige tuinier Immo-Tuin dient opgezegd te worden:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens niet akkoord en het contract van de huidige tuinier wordt bijgevolg verlengd.

b. Onderhoud liften

Er werd vastgesteld dat het onderhoud van de 3 liften van Green Garden II door de firma Thyssen zwaar weegt op het budget en niet altijd van topkwaliteit is. De liften vallen immers vrij dikwijls uit. Er werd daarom een offerte gevraagd van de firma De Lift. Deze firma meldde evenwel geen offerte te kunnen aanbieden, omdat zij niet kunnen garanderen aan de nodige wisselstukken te raken. Momenteel is het daarom enkel mogelijk met de firma Thyssen in zee te blijven gaan. Dit punt zal verder worden opgevolgd.

16. Begroting 2024-2025

De syndicus stelde een ontwerp van begroting voor huidig boekjaar. Dit is gebaseerd op de inkomsten en uitgaven van vorige boekjaren. De aanwezigen ontvangen hiervan een kopie.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de begroting.

17. Bepaling opvraging werkkapitaal

De voorzitter geeft aan dat de maandelijkse voorschotten nu reeds jaren niet werden verhoogd. De raad van mede-eigendom stelde echter vast dat de inkomende voorschotten niet voldoende meer zijn om de stijgende uitgaven te betalen. De Raad stelt, daarom, op basis van de voorliggende begroting, voor de maandelijkse voorschotten voor algemene kosten in het totaal te verhogen van € 5.465,00 per maand tot € 6.450,00 per maand. Dit bedrag moet dan verdeeld worden over de eigenaars volgens de bestaande quotiteiten.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

Hierop beslist de algemene vergadering om de voorschotten, welke momenteel betaald worden per permanente opdracht, te behouden tot en met december 2024 op een bedrag van € 5.465,00 per maand. Vanaf januari 2025 worden deze verhoogd naar € 6.465,00 per maand maar dient elkeen zijn of haar permanente opdracht te stoppen. Er zal immers vanaf januari 2025 gewerkt worden met rechtstreekse kwartaalopvragingen (januari, april, juli, oktober) door de boekhouding van Syndicus Gent.

18. Bepaling opvraging reservekapitaal

Het saldo van het reservekapitaal is, op datum van 30/06/2024, een bedrag van € 48.347,65.

Er is het voorstel om op het einde van huidig boekjaar een bedrag van € 6.000,00 in het werkkapitaal te boeken als reservekapitaal.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om op einde van boekjaar een bedrag van € 6.000,00 als reservefonds te boeken.

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

Er zijn geen vragen of opmerkingen van huurders binnengekomen.

20. Varia

a. Fietsenrekken

De fietsenplaatsen zijn niet goed benut en het is niet praktisch om in de huidige fietsenrekken een fiets op slot te doen. Dit zal nader bekeken worden.

b. Liften

Soms blijven de deuren van de lift open en dicht gaan. De syndicus vraagt na.

c. Duiven

Er is een duivenproblematiek in sectie II met overlast tot gevolg voor de bewoners. De syndicus schakelt een firma in om ze te vangen.

Na voorlezing van de notulen sluit de voorzitter de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151
Kortrijksesteenweg 253 I B - 9000 Gent
T +32 9 375 27 94 I F +32 9 270 32 77 I GSM +32 495 41 69 33 I info@syndicus.gent

Gent, 9 oktober 2023

Green Garden 2 / Suzanne Lilarstraat 2-96, 9000 Gent / kbo 0866.676.786

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE GREEN GARDEN 2 OP MAANDAG 09/10/2023 OM 18U00 IN DE GELAGZAAL VAN PAROCHIALE WERKEN SINT-PAULUS, PATIJNTJESTRAAT 27 TE 9000 GENT

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten, vaststelling rechtsgeldigheid

De vergadering vangt aan om 18:00u en de aanwezigen worden verwelkomd.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per brief dd. 21/09/2023, die de volledige dagorde van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd. Eigenaars of lasthebbers/gevolmachtigden tekenen de aanwezigheidslijst. Er wordt opgemerkt dat de aanwezigheidslijst naar best vermogen is opgesteld en er werd gevraagd om bij ondertekening de juistheid der gegevens te verifiëren.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Syndicus.Gent bv, blijkt dat bij aanvang van de vergadering 31 van 50 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn, hetzij > 50%, met een totaal van 671 aandelen op 1.000, hetzij > 50%.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over de punten vermeld op de dagorde van huidige algemene vergadering.

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Verslag van de commissaris van de rekeningen
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022-2023
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022-2023
6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022-2023
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023
9. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
10. Verslag voorzitter van de raad van mede-eigendom
11. Mandaat syndicus
12. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom
13. Evaluatie leveringscontracten
14. Energetische investeringen in de residentie: bespreking + stemming
15. Agendapunt aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming
    a. Alternatieven verwarming
    b. Snoeien bomen
16. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening
17. Begroting 2023-2024
18. Bepaling opvraging werkkapitaal
19. Bepaling opvraging reservefonds
20. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
21. Varia

1. Beno · van de algemene vergadering

De heer gem stelt zich, na vraagstelling, kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden behaald.

k,

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Guy Van Steertegem tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

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

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

3. Verslag van de commissaris van de rekeni

De commissaris van de rekeningen, mevrouw ..., bracht schriftelijk verslag uit. Dit werd voorafgaand aan alle mede-eigenaars per mail of gewoon schrijven o . gemaakt.

De aanwezigen ontvangen ter zitting een blad met de vergelijking van de voornaamste uitgavenposten voor Green Garden II over verschillende jaren en ook een blad met een overzicht van het reservekapitaal.

De commissaris besluit dat de rekeningen, wat haar betreft, kunnen worden goedgekeurd, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door algemene vergadering van de tariefverhoging syndicus (zie punt 11).

4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022-2023

Iedere mede-eigenaar ontving de factuurlijst van boekjaar 2022-2023 alsook een ontwerp van individuele afrekening. Ter info werd ook een overzicht van het waterverbruik van elkeen toegevoegd.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring van het financieel verslag boekjaar 2022-2023 behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de rekeningen van boekjaar 2022-2023.

De mede-eigenaars waarvan de afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht te wachten op een uitnodiging tot betaling die hen zal worden opgestuurd door de syndicus, samen met het verslag. Hen wordt gevraagd hun aandeel in de afrekening dan, binnen de veertien dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars waarvan de afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag dan teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022-2023

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans (eind juni 2023) van het boekjaar 2022-2023 die verder wordt toegelicht.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring van de eindbalans boekjaar 2022-2023 behaald te worden.

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

-Onthoudt zich: /

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

6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023

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

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthbudt zich: /

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

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

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

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting en décharge voor haar werking in boekjaar 2022-2023.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

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

9. Benoeming commissaris der rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat [illegible] gadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen dient aan te stellen, wiens verplichtingen en bevoegdh[illegible] ient van interne orde worden bepaald.

Op vraag van de voorzitter stelt Mevrouw [illegible] zich kandidaat als commissaris der rekeningen voor boekjaar 2023-2024. Haar opdracht neemt aanvang op datum van de start van het lopend boekjaar (1 juli 2023) en loopt automatisch af op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van mevrouw Nadine Raeman als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2023-2024.

10. Verslag voorzitter van de raad van mede-eigendom

De voorzitter van de Raad voor mede-eigendom stuurde zijn verslag mee met de uitnodiging. Hij verstrekte hiermee uitleg bij de activiteiten van de Raad. Hij licht dit verder toe en stelt dat de meeste punten zullen worden behandeld later op de agenda. Hij vraagt ook de medewerking van alle eigenaars en huurders om Green Garden II netjes te houden, onder meer de balkons, de open staanplaatsen in de ondergrondse garages,... Aan de eigenaars die hun appartement verhuren wordt gevraagd aan te dringen bij hun huurders en hen te wijzen op deze verplichtingen.

De voorzitter dankt ook de leden van de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen, de syndicus en andere vrijwilligers voor hun inzet en hulp.

11. Mandaat syndicus

De voorzitter stelt voor het mandaat van de syndicus te verlengen tot de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus vraagt het tarief van de vaste maandelijkse vergoeding te verhogen met € 0,50 per maand per privatief. Hij is immers genoodzaakt over zijn ganse portefeuille deze aanpassing te doen, gelet op een immense stijging van de kostprijs van de syndicussoftware.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat en de verhoging van de vaste maandelijkse vergoeding met € 0,50 per privatief te worden behaald.

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de verlenging van het mandaat van de syndicus met één jaar, meer bepaald vanaf heden tot de volgende statutaire algemene vergadering. De vaste vergoeding neemt toe met € 0,50 per maand per privatief.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

12. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom

Dit punt wordt behandeld na punt 14 op de dagorde.

De leden van de raad van mede-eigendom zijn ontslagnemend. De syndicus verwijst naar de oproep, vervat in de uitnodiging tot de algemene vergadering en meldt de algemene vergadering dat hij, binnen de vooropgestelde termijn, geen kandidaturen ontving. De uittredende Raad is in deze omstandigheden wel bereid om verder te werken.

Na publieke voorstelling van de kandidaten en verdere bespreking wordt vervolgens overgegaan tot publieke stemming omtrent volgende mede-eigenaars. Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom te worden behaald.

-De

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

=> resultaat: 212/676 tegen en 464/676 voor

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom.

13. Evaluatie leveringscontracten

Er wordt toelichting gegeven bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten:

-Meire: rookkoepels
-VDP Automatics: poort

-BCV Works: ventilatie
-De Lelie: schoonmaak (niet iedere vervanger van Tania kuist even grondig en zou te vaak met de gsm bezig zijn)
-BTI: keuring liften
-Thyssen: onderhoud liften
-Blumaco: brandbeveiliging
-Wille en SOS Elektro: elektriciteit
-Elindus: levering stroom
-Immotuin: tuin
-Verbeke en Dossche: loodgieterij
-Sloten Eddy: sloten
-Libert: buitenschrijnwerk
-Ivago: vuilophaling
-Safy: brandmeldingsinstallatie

De algemene vergadering is, in het algemeen, tevreden van de door deze firma's geleverde prestaties. Voor zover er zich doorheen het boekjaar enige verandering zou opdringen, krijgt de raad van mede-eigendom het mandaat dit samen met de syndicus door te voeren.

14. Energetische investeringen in de residentie: bespreking + stemming

De voorzitter stelt dat de beslissing over de 'derde fase' van de vermindering van het energieverbruik van het gebouw (de isolatie van de mansardedaken van de vierde verdieping) op de vorige vergadering werd uitgesteld. Intussen blijkt dat slechts drie van de acht eigenaars bereid zijn om verder te isoleren en de Veluxen te laten vervangen. Hiervoor vroeger ze individueel offertes aan. De totale kost zou circa € 42.000 bedragen.

De vergadering bespreekt dit verder. De meeste aanwezigen zijn van mening dat deze werken (en in het bijzonder de vervanging van de Veluxen) als privatief moeten worden beschouwd. De voorzitter stelt hierop voor de derde fase van de werken niet uit te voeren ten laste van de bijzondere reserve. De eigenaars die verder willen isoleren en/of de Veluxen willen vervangen kunnen dit op eigen kosten doen. Over de aanwending van de resterende reserve voor 'energetische verbeteringen' kan later worden beslist.

De algemene vergadering gaat over tot stemming omtrent het voorstel om derde fase niet uit te voeren ten laste van de bijzondere reserve met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen:
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord de derde fase ten laste van de bijzondere reserve niet uit te voeren. De eigenaars die derhalve verder willen isoleren en/of de Veluxen willen vervangen kunnen dit op eigen kosten doen.

15. Agendapunt aangebracht door een mede-eigenaar: bespreking + stemming

a. Alternatieven verwarming

Een eigenaar stelde de vraag of er gezamenlijk kan worden gezocht naar alternatieven voor de verwarming van de privatieve appartementen. Er werd hierop opnieuw contact opgenomen met de Energiecentrale van de stad Gent. Zij stelden dat er eventueel een centrale stookplaats kan worden gemaakt, of een systeem kan worden geïnstalleerd van ventilatie met warmteterugwinning. De kosten hiervoor lopen echter hoog op (respectievelijk € 450.000 en € 320.000) en de vraag is of de inrichting binnen in de appartementen hiervoor wel is geschikt.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om het momenteel te houden op twee mogelijke methodes van verwarming: de huidige convectoren en de warmtepompen (voor zover ze voldoen aan de eisen vastgelegd op de vergadering van oktober 2022).

De algemene vergadering gaat over tot stemming over dit voorstel met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
-Stemt tegen: /
-Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord om het momenteel te houden op twee mogelijke methodes van verwarming.

b. Snoeien bom

Er is de vraag van m[illegible]n/viertal bomen te snoeien die het zonlicht in haar tuin tegenhouden. De firma 'Boomzorg Boelens' kwam ter plaatse om de toestand van de bomen te bekijken. Deze zijn nog in goede gezondheid en moeten best niet worden geknot.

Als compromis wordt voorgesteld de bomen een 'onderhoudssnoeibeurt' te geven en aan de firma Boelens te vragen de hoogste takken van deze 4 bomen in te korten. De kostprijs hiervoor is € 774,40.

Er dient een twee/derde meerderheid te worden behaald voor de goedkeuring van deze werken.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met uitvoering van deze werken.

16. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd. Net zoals de naam, het adres, het telefoonnummer of andere contactgegevens, zijn ook de financiële informatie (lasten, schulden, etc.) van en over een natuurlijke persoon, zijn eigendomsrecht op een kavel in gedwongen mede-eigendom, het aandeel van deze kavel in de mede-eigendom, evenzeer persoonsgegevens, die wanneer ze voor een of andere reden zouden worden verwerkt, binnen het toepassingsgebied vallen van de GDPR. De voorzitter stelt dat er ook een bezwaar is binnengekomen tegen het aan elkeen ter beschikking stellen van de gegevens over individueel waterverbruik.

Zowel de VME alsook de syndicus hebben bijgevolg een aantal verplichtingen in het kader van de GDPR die er voornamelijk in bestaan om:
- Een verwerkingsregister aan te leggen (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen etc)
- Een privacy policy op te maken (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus.

Er is het voorstel dat de voorzitter het mandaat krijgt de overeenkomst verder uit te werken en te tekenen namens de VME.

Er dient hiervoor een volstrekte meerderheid te worden behaald.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering beslist dat de voorzitter het mandaat krijgt de overeenkomst te tekenen namens de VME.

17. Begroting 2023-2024

De syndicus stelde een ontwerp van begroting voor huidig boekjaar. Dit is gebaseerd op de inkomsten en uitgaven van vorige boekjaren. De aanwezigen ontvangen hiervan een kopie.

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

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de begroting.

18. Bepaling opvraging werkkapitaal

De raad van mede-eigendom vergaderde over dit punt. De raad van mede-eigendom stelt, op basis van de voorliggende begroting, voor de maandelijkse voorschotten voor algemene kosten niet te verhogen. De voorzitter geeft aan dat de maandelijkse voorschotten nu reeds jaren niet werden verhoogd. De meeste eigenaars betalen deze via een permanente opdracht aan hun bank. Dit systeem verloopt goed, aangezien er geen wanbetalers zijn.

Hierop beslist de algemene vergadering unaniem om de voorschotten te behouden, alsook de periodiciteit (= maandelijks: 12 x € 5.465,00).

19. Bepaling opvraging reservefonds

Het saldo van het reservefonds is, op datum van 30/06/2023, een bedrag van € 58.050,50.

Er is het voorstel om op het einde van huidig boekjaar een bedrag van € 6.000,00 in het werkkapitaal te boeken als reservefonds.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:
Stemt tegen: /
Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om op einde van boekjaar een bedrag van € 6.000,00 als reservefonds te boeken.

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

Er zijn geen vragen of opmerkingen van huurders binnengekomen.

21. Varia

nstructie van een afgesloten fietsenberging.

s stelt voor om, op de plaats van het huidige fietsrek, een afgesloten fietsberging te bouwen waarin alle fietsen en in het bijzonder de elektrische fietsen kunnen worden geplaatst. Er stellen zich echter een aantal praktische moeilijkheden, zoals de exacte plaatsing van dit gebouw, de vergunningen die moeten worden aangevraagd, de vorm en afwerking, ... Uiteraard is ook de kostprijs belangrijk.

Er wordt daarom afgesproken dat de raad van mede-eigendom de nodige stappen zal zetten om dit verder uit te werken, eventueel met het inschakelen van een architect. Een beslissing zal worden genomen op de volgende vergadering van mede-eigenaars.

b. Terras van mevrouw COFFO

De syndicus dringt nog eens bij de eigenaar om haar huurder(s) aan te manen het terras proper te maken.

c. Waterinsijpeling in garage

Het beton in de garage zou water doorlaten. Dit wordt nader bekeken.

Na voorlezing van de notulen sluit de voorzitter de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

SYNDICUS.GENT
APPARTEMENTSBEHEER
Kortrijksesteenweg 253
9000 Gent
09 375 27 94 info@syndicus.gent

Actief passief balans
Residentie GREEN GARDEN II (BE0866676786)
Periode: 2024-2025 (01/07/2024 - 30/06/2025)

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	16.267,47	440	Leveranciers	13.862,40
		16.267,47			13.862,40
490	Over te dragen kosten	6.648,13	**Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar**		**13.862,40**
493	Over te dragen opbrengsten	-429,00	700	Voorschotten reservekapitaal	49.263,75
4990	Afrondingen	0,60	701	Voorschotten werkkapitaal	18.000,00
4991	Voorraad sleutels, zenders en overige	313,64	703	Bijzonder reservefonds energieverbeteringen	44.628,96
		6.533,37			111.892,71
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		**22.800,84**	7510	Ontvangen verwijlintresten	20,00
5521	Zichtrekening	1.900,37			20,00
5522	Spaarrekening 1	56.044,88	**Opbrengsten**		**111.912,71**
5523	Spaarrekening 2	503,30			
5524	Spaarrekening energieverbeteringen	44.525,72			
		102.974,27			
Geldbeleggingen en liquide middelen		**102.974,27**			
	Totaal:	**125.775,11**		**Totaal:**	**125.775,11**

Rekening	Datum		Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
02 GEHEEL GEBOUW				(1.000,00 - 1.000,00)	
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving					
	19/08/2024	IF	2024/00009	SLOTEN EDDY - plaatsing bolknop deur tellerlokaal	121,11
	26/09/2024	IF	2024/00016	WILLE RONALD - vervangen waterpomp aan keldertrap	3.537,24
	27/09/2024	IF	2024/00017	WILLE RONALD - herstel verlichting	1.546,09
	25/10/2024	IF	2024/00025	NAESSENS DAKWERKEN - ontstopping dakgoot	1.199,92
	19/12/2024	MB	2024/00009	franchise waterschade I-A03 - oorzaak zink - 20238458	313,22
	02/01/2025	IF	2024/00041	VME RESIDENTIE GREEN GARDEN II - aankoop strooizout	12,58
	16/01/2025	IF	2024/00048	BRICO - aankoop strooizout	17,16
	30/04/2025	IF	2024/00083	ALLREPON - diverse werken aquadrain poort	577,70
	30/06/2025	MB	2024/00028	tussenkomst reserrvefonds in vervangen waterpomp	-3.537,24
	30/06/2025	MB	2024/00029	tussenkomst reservefonds in herstel verlichting	-1.546,09
				Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	2.241,69
				Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	2.241,69
6100 - Brandbeveiliging					
	06/02/2025	IF	2024/00054	SAVAL - onderhoud blussers / haspels / noodverlichting + druktest	1.779,97
				Brandbeveiliging	1.779,97
				Brandbeveiliging	1.779,97
610201 - Internetaansluiting zonnepanelen					
	30/06/2025	IF	2024/00092	ORANGE - periode 07/2024 - 06/2025	132,00
				Internetaansluiting zonnepanelen	132,00
				Elektrische installaties	132,00
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
	31/10/2024	IF	2024/00028	AQUAJET VLERICK - ontstoppen regenafvoer dd. 23/10/2024	191,00
				Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	191,00
				Sanitair en verwarming	191,00
61041 - Onderhoud garagepoort					
	23/04/2025	IF	2024/00070	CLEMENT POORTEN - aankoop zender poort (master)	75,02
	31/05/2025	IF	2024/00078	CLEMENT POORTEN - vervangen veren	573,11
				Onderhoud garagepoort	648,13
				Schrijnwerken	648,13
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract					
	31/07/2024	IF	2024/00005	DE LELIE - periode 07/2024	821,53
	31/08/2024	IF	2024/00013	DE LELIE - periode 08/2024	821,53
	30/09/2024	IF	2024/00019	DE LELIE - periode 09/2024	821,53
	31/10/2024	IF	2024/00029	DE LELIE - periode 10/2024	821,53
	30/11/2024	IF	2024/00036	DE LELIE - periode 11/2024	821,53
	31/12/2024	IF	2024/00045	DE LELIE - periode 12/2024	821,53
	31/01/2025	IF	2024/00053	DE LELIE - periode 01/2025	835,90
	28/02/2025	IF	2024/00060	DE LELIE - periode 02/2025	835,90
	31/03/2025	IF	2024/00065	DE LELIE - periode 03/2025	835,90
	30/04/2025	IF	2024/00075	DE LELIE - periode 04/2025	835,90
	31/05/2025	IF	2024/00077	DE LELIE - periode 05/2025	643,76
	30/06/2025	IF	2024/00088	DE LELIE - periode 06/2025	835,90
				Schoonmaak gebouw volgens contract	9.752,44
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract					
	13/08/2024	IF	2024/00008	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
	31/10/2024	IF	2024/00034	STAD GENT (IVAGO) - ophalen GFT	22,08
	30/11/2024	IF	2024/00037	STAD GENT (IVAGO) - ophalen GFT	18,40
	31/12/2024	IF	2024/00047	STAD GENT (IVAGO) - ophalen GFT	18,40
	21/02/2025	IF	2024/00056	IVAGO - ophalen GFT	18,80
	31/03/2025	IF	2024/00066	IVAGO - ophalen GFT	18,80
	30/04/2025	IF	2024/00076	STAD GENT (IVAGO) - ophalen GFT	18,80
	31/05/2025	IF	2024/00079	IVAGO - ophalen GFT	28,20
	30/06/2025	IF	2024/00089	IVAGO - ophalen GFT	18,80
				Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	212,28
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	9.964,72
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract					
	25/07/2024	IF	2024/00004	IMMO TUIN - onderhoud groenzone 24-25 - deel 1	5.831,64
	11/04/2025	IF	2024/00068	IMMO TUIN - onderhoud groenzone 24-25 - deel 2	6.015,78
				Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	11.847,42

Rekening	Datum	Referentie		Opmerking	Totaal (incl. BTW)
				Tuinen, parkings en wegen	11.847,42
61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen					
	30/06/2025	IF	2024/00090	TECHBOX VENTILATION - interventie dd. 30/06/2025	494,87
				Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	494,87
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	20/11/2024	IF	2024/00031	VME RESIDENTIE GREEN GARDEN II - aankoop lampen	44,48
				Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	44,48
				Onderhoud bouwwerken	539,35
61201 - Water algemene delen					
	30/06/2025	MB	2024/00027	verbruik water periode 01/07/2024 - 30/06/2025	1.946,69
				Water algemene delen	1.946,69
				Water	1.946,69
612100 - Elektriciteit algemene delen					
	03/07/2024	IF	2024/00003	ELINDUS - periode 07-09/2024	645,00
	01/10/2024	IF	2024/00018	ELINDUS - periode 10-12/2024	875,00
	01/01/2025	IF	2024/00043	ELINDUS - periode 01-03/2025	1.010,00
	01/04/2025	IF	2024/00064	ELINDUS - periode 04-06/2025	855,00
	16/04/2025	IF	2024/00067	ELINDUS - afrek. periode 25/03/2024 - 27/03/2025	21,28
	21/06/2025	IF	2024/00085	ELINDUS - afrek. periode 27/03/20225 - 08/04/2025	-212,74
	30/06/2025	MB	2024/00025	verdeling verbruik elektriciteit over secties - Sectie I	-645,00
	30/06/2025	MB	2024/00025	verdeling verbruik elektriciteit over secties - Sectie II	-1.126,59
	30/06/2025	MB	2024/00025	verdeling verbruik elektriciteit over secties - Sectie III	-1.421,95
				Elektriciteit algemene delen	0,00
				Elektriciteit	0,00
613003 - Erelonen syndici - bijzondere prestaties					
	19/12/2024	MB	2024/00008	indirecte verliezen waterschade I-A03 - oorzaak zink - 20238458	-240,56
	20/02/2025	MB	2024/00016	indirecte verliezen schade glasbreuk I-A00 - 2025.2021	-179,96
	02/03/2025	IF	2024/00058	SYNDICUS.GENT - prestaties schade glasbraak APP I-A00 -2025.2021	110,00
	30/06/2025	IF	2024/00091	SYNDICUS.GENT - forfait waterschade APP I-A03 - oorzaak zink - 2023.	110,00
	30/06/2025	IF	2024/00091	SYNDICUS.GENT - expertise + opvolging waterschade APP I-A03 - oorza	143,00
				Erelonen syndici - bijzondere prestaties	-57,52
61303 - Erelonen deskundigen					
	10/09/2024	IF	2024/00015	EPCATTEST.COM - aanpassing epc gemene delen	60,50
				Erelonen deskundigen	60,50
				Erelonen	2,98
6140 - Brandverzekering					
	06/01/2025	IF	2024/00046	AXA BELGIUM - brandpolis periode 2024-2025	9.960,44
				Brandverzekering	9.960,44
				Brandverzekering	9.960,44
6142 - Arbeidsongevallenverzekering					
	06/11/2024	IF	2024/00030	BALOISE INSURANCE - polis Raad + Commissaris periode 2024-2025	138,42
				Arbeidsongevallenverzekering	138,42
				Arbeidsongevallenverzekering	138,42
6144 - Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen					
	07/10/2024	IF	2024/00023	AXA BELGIUM - polis Raad + Commissaris periode 2024-2025	212,24
				Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	212,24
				Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	212,24
6146 - Rechtsbijstand					
	20/06/2025	IF	2024/00086	DAS - polis rechtsbijstand periode 2025-2026	736,95
				Rechtsbijstand	736,95
				Rechtsbijstand	736,95
6160 - Administratiekosten syndicus					
	04/11/2024	IF	2024/00027	SYNDICUS.GENT - hosting website	95,00
	17/12/2024	IF	2024/00040	SYNDICUS.GENT - administratieve kosten periode 2024	1.003,87
	25/03/2025	IF	2024/00062	SYNDICUS.GENT - adm. kosten opvraging voorschot dd. 01/01/2025	102,24
	06/05/2025	IF	2024/00074	SYNDICUS.GENT - adm. kosten opvraging voorschot dd. 01/04/2025	100,11
				Administratiekosten syndicus	1.301,22

Rekening	Datum	Referentie		Opmerking	Totaal (incl. BTW)
				Administratiekosten syndicus	1.301,22
6161 - Kosten vergaderingen					
	09/10/2024	IF	2024/00022	SYNDICUS.GENT - kost uitnodigingen AV dd. 06/11/2024	210,00
	14/11/2024	IF	2024/00032	PARIOCHALE WERKEN VAN SINT-PAULUS - zaal + drank AV dd. 06/11/2	327,00
				Kosten vergaderingen	537,00
				Kosten vergaderingen	537,00
643 - Opbouw reservekapitaal					
	30/06/2025	MB	2024/00026	opbouw reservefonds boekjaar 2024-2025	6.000,00
				Opbouw reservekapitaal	6.000,00
				Opbouw reservekapitaal	6.000,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden					
	31/12/2024	B1	2024/00793	KBC BANK - bankkosten ZR periode 2025	43,50
	31/12/2024	B1	2024/00794	KBC BANK - bankkosten ZR periode 2025 (toeslag VME)	250,00
	31/12/2024	B2	2024/00009	KBC BANK - intresten - kosten SR periode 2024	-142,09
	31/12/2024	B3	2024/00001	KBC BANK - intresten - kosten SR periode 2024	-2,10
	31/12/2024	B4	2024/00001	KBC BANK - bankkosten SR periode 2024	28,50
	31/03/2025	B2	2024/00013	KBC BANK - intresten - kosten SR 1ste kw. 2024	-34,42
				Bankkosten en kosten van schulden	143,39
				Bankkosten en kosten van schulden	143,39
				GEHEEL GEBOUW	**48.323,61**
03 SECTIE I				(287,00 - 287,00)	
610100 - Keuring liften - Sectie 1					
	28/11/2024	IF	2024/00035	BTI - keuring lift dd. 16/10/2024	116,89
	30/04/2025	IF	2024/00069	BTI - keuring lift dd. 18/03/2025	117,67
				Keuring liften - Sectie 1	234,56
610110 - Onderhoudscontract liften - Sectie 1					
	01/07/2024	MB	2024/00004	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	1.990,24
	05/06/2025	IF	2024/00081	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2025-2026	2.046,62
	30/06/2025	MB	2024/00021	overdracht onderhoud lift periode 2025-2026	-2.046,62
				Onderhoudscontract liften - Sectie 1	1.990,24
610130 - Noodtelefoon liften - Sectie 1					
	01/07/2024	MB	2024/00005	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2024-2025	155,14
	05/06/2025	IF	2024/00082	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2025-2026	169,42
	30/06/2025	MB	2024/00022	overdracht noodlijn lift periode 2025-2026	-169,42
				Noodtelefoon liften - Sectie 1	155,14
				Liften	2.379,94
612101 - Elektriciteit algemene delen - Sectie 1					
	30/06/2025	MB	2024/00025	verdeling verbruik elektriciteit over secties	645,00
				Elektriciteit algemene delen - Sectie 1	645,00
				Elektriciteit	645,00
7490 - Ontvangen verhuisvergoedingen					
	15/07/2024	MB	2024/00001	aanrekening verhuisvergoeding APP I-C00	-50,00
				Ontvangen verhuisvergoedingen	-50,00
				Ontvangen verhuisvergoedingen	-50,00
				SECTIE I	**2.974,94**
04 SECTIE II				(275,00 - 275,00)	
610101 - Keuring liften - Sectie 2					
	28/11/2024	IF	2024/00035	BTI - keuring lift dd. 16/10/2024	116,89
	30/04/2025	IF	2024/00069	BTI - keuring lift dd. 18/03/2025	117,68
				Keuring liften - Sectie 2	234,57
610111 - Onderhoudscontract liften - Sectie 2					
	01/07/2024	MB	2024/00004	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	1.990,24
	05/06/2025	IF	2024/00081	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2025-2026	2.046,62
	30/06/2025	MB	2024/00021	overdracht onderhoud lift periode 2025-2026	-2.046,62
				Onderhoudscontract liften - Sectie 2	1.990,24

Rekening	Datum	Referentie		Opmerking	Totaal (incl. BTW)
610131 - Noodtelefoon liften - Sectie 2					
	01/07/2024	MB	2024/00005	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2024-2025	155,14
	05/06/2025	IF	2024/00082	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2025-2026	169,42
	30/06/2025	MB	2024/00022	overdracht noodlijn lift periode 2025-2026	-169,42
				Noodtelefoon liften - Sectie 2	155,14
				Liften	2.379,95
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk					
	05/08/2024	IF	2024/00007	SLOTEN EDDY - herstel deur sectie 2	116,60
	19/08/2024	IF	2024/00010	SLOTEN EDDY - herstel sasdeur (sectie 2)	143,10
				Onderhoud binnenschrijnwerk	259,70
				Schrijnwerken	259,70
612102 - Elektriciteit algemene delen - Sectie 2					
	30/06/2025	MB	2024/00025	verdeling verbruik elektriciteit over secties	1.126,59
				Elektriciteit algemene delen - Sectie 2	1.126,59
				Elektriciteit	1.126,59
7490 - Ontvangen verhuisvergoedingen					
	30/06/2025	MB	2024/00030	aanrekening verhuisvergoeding APP II-F003	-100,00
				Ontvangen verhuisvergoedingen	-100,00
				Ontvangen verhuisvergoedingen	-100,00
				SECTIE II	**3.666,24**
05 SECTIE III				(380,00 - 380,00)	
610102 - Keuring liften - Sectie 3					
	28/11/2024	IF	2024/00035	BTI - keuring lift dd. 16/10/2024	116,89
	30/04/2025	IF	2024/00069	BTI - keuring lift dd. 18/03/2025	117,68
				Keuring liften - Sectie 3	234,57
610112 - Onderhoudscontract liften - Sectie 3					
	01/07/2024	MB	2024/00004	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	1.990,24
	05/06/2025	IF	2024/00081	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2025-2026	2.046,63
	30/06/2025	MB	2024/00021	overdracht onderhoud lift periode 2025-2026	-2.046,63
				Onderhoudscontract liften - Sectie 3	1.990,24
610132 - Noodtelefoon liften - Sectie 3					
	01/07/2024	MB	2024/00005	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2024-2025	155,15
	05/06/2025	IF	2024/00082	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2025-2026	169,42
	30/06/2025	MB	2024/00022	overdracht noodlijn lift periode 2025-2026	-169,42
				Noodtelefoon liften - Sectie 3	155,15
				Liften	2.379,96
612103 - Elektriciteit algemene delen - Sectie 3					
	30/06/2025	MB	2024/00025	verdeling verbruik elektriciteit over secties	1.421,95
				Elektriciteit algemene delen - Sectie 3	1.421,95
				Elektriciteit	1.421,95
				SECTIE III	**3.801,91**
08 BEHEER GEBOUW				(48,00 - 48,00)	
613000 - Erelonen syndici - appartementen					
	01/07/2024	IF	2024/00001	SYNDICUS.GENT - periode 07/2024	672,00
	05/08/2024	IF	2024/00006	SYNDICUS.GENT - periode 08/2024	672,00
	05/09/2024	IF	2024/00014	SYNDICUS.GENT - periode 09/2024	672,00
	03/10/2024	IF	2024/00020	SYNDICUS.GENT - periode 10/2024	672,00
	04/11/2024	IF	2024/00026	SYNDICUS.GENT - periode 11/2024	672,00
	07/12/2024	IF	2024/00038	SYNDICUS.GENT - periode 12/2024	672,00
	17/12/2024	IF	2024/00039	SYNDICUS.GENT - indexatie ereloon boekjaar 2024	847,40
	21/01/2025	IF	2024/00049	SYNDICUS.GENT - periode 01/2025	825,48
	05/02/2025	IF	2024/00052	SYNDICUS.GENT - periode 02/2025	825,48
	07/03/2025	IF	2024/00059	SYNDICUS.GENT - periode 03/2025	825,48
	01/04/2025	IF	2024/00063	SYNDICUS.GENT - periode 04/2025	825,48
	06/05/2025	IF	2024/00073	SYNDICUS.GENT - periode 05/2025	825,48
	16/06/2025	IF	2024/00080	SYNDICUS.GENT - periode 06/2026	825,48

Rekening	Datum		Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
				Erelonen syndici - appartementen	9.832,28
				Erelonen	9.832,28
				BEHEER GEBOUW	**9.832,28**
09 BEHEER GAR/PAR VERBONDEN				(56,00 - 56,00)	
613001 - Erelonen syndici - garages verbonden					
	01/07/2024	IF	2024/00001	SYNDICUS.GENT - periode 07/2024	56,00
	05/08/2024	IF	2024/00006	SYNDICUS.GENT - periode 08/2024	56,00
	05/09/2024	IF	2024/00014	SYNDICUS.GENT - periode 09/2024	56,00
	03/10/2024	IF	2024/00020	SYNDICUS.GENT - periode 10/2024	56,00
	04/11/2024	IF	2024/00026	SYNDICUS.GENT - periode 11/2024	56,00
	07/12/2024	IF	2024/00038	SYNDICUS.GENT - periode 12/2024	56,00
	17/12/2024	IF	2024/00039	SYNDICUS.GENT - indexatie ereloon boekjaar 2024	70,62
	21/01/2025	IF	2024/00049	SYNDICUS.GENT - periode 01/2025	68,79
	05/02/2025	IF	2024/00052	SYNDICUS.GENT - periode 02/2025	68,79
	07/03/2025	IF	2024/00059	SYNDICUS.GENT - periode 03/2025	68,79
	01/04/2025	IF	2024/00063	SYNDICUS.GENT - periode 04/2025	68,79
	06/05/2025	IF	2024/00073	SYNDICUS.GENT - periode 05/2025	68,79
	16/06/2025	IF	2024/00080	SYNDICUS.GENT - periode 06/2026	68,79
				Erelonen syndici - garages verbonden	819,36
				Erelonen	819,36
				BEHEER GAR/PAR VERBONDEN	**819,36**
09.1 SOFTWARE				(106,00 - 106,00)	
6160 - Administratiekosten syndicus					
	01/07/2024	IF	2024/00002	SYNDICUS.GENT - vergoeding software periode 2024-2025	636,00
				Administratiekosten syndicus	636,00
				Administratiekosten syndicus	636,00
				SOFTWARE	**636,00**
10 BEHEER GAR/PAR NIET VERBONDEN				(2,00 - 2,00)	
613002 - Erelonen syndici - garages niet verbonden					
	01/07/2024	IF	2024/00001	SYNDICUS.GENT - periode 07/2024	7,00
	05/08/2024	IF	2024/00006	SYNDICUS.GENT - periode 08/2024	7,00
	05/09/2024	IF	2024/00014	SYNDICUS.GENT - periode 09/2024	7,00
	03/10/2024	IF	2024/00020	SYNDICUS.GENT - periode 10/2024	7,00
	04/11/2024	IF	2024/00026	SYNDICUS.GENT - periode 11/2024	7,00
	07/12/2024	IF	2024/00038	SYNDICUS.GENT - periode 12/2024	7,00
	17/12/2024	IF	2024/00039	SYNDICUS.GENT - indexatie ereloon boekjaar 2024	8,83
	21/01/2025	IF	2024/00049	SYNDICUS.GENT - periode 01/2025	8,60
	05/02/2025	IF	2024/00052	SYNDICUS.GENT - periode 02/2025	8,60
	07/03/2025	IF	2024/00059	SYNDICUS.GENT - periode 03/2025	8,60
	01/04/2025	IF	2024/00063	SYNDICUS.GENT - periode 04/2025	8,60
	06/05/2025	IF	2024/00073	SYNDICUS.GENT - periode 05/2025	8,60
	16/06/2025	IF	2024/00080	SYNDICUS.GENT - periode 06/2026	8,60
				Erelonen syndici - garages niet verbonden	102,43
				Erelonen	102,43
				BEHEER GAR/PAR NIET VERBONDEN	**102,43**
				Algemeen totaal	**70.156,77**

Rekening	Datum		Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
02 GEHEEL GEBOUW				(1.000,00 - 1.000,00)	
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving					
	25/09/2023	IF	2023/00018	AXA BELGIUM - franchise stormschade wagen dd. 11/03/23 - 2023.6864	307,17
	28/09/2023	IF	2023/00022	WILLE RONALD - aanpassingen elektriciteit AD voor keuring + keuring +	2.905,54
	05/12/2023	IF	2023/00037	BOUW WESLEY LENSSENS - opsporing lek + herstelling aan zink - 2023	609,50
	18/01/2024	IF	2023/00048	VME RESIDENTIE GREEN GARDEN II - aankoop strooizout	12,58
	23/01/2024	IF	2023/00063	ALLREPON - diverse werken gemene delen	905,92
	31/01/2024	IF	2023/00053	BODIMA - plaatselijke herstellingswerken in parking	1.987,50
	07/06/2024	IF	2023/00074	ALLREPON - opsporen waterinfiltratie ondergrondse parking	156,73
	17/06/2024	IF	2023/00075	WILLE RONALD - herkeuring elektriciteit AD + plaatsen reglementaire no	3.484,42
	30/06/2024	MB	2023/00029	tussenkomst reservefonds in werken elektriciteit n.a.v. keuring AD	-6.390,00
				Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	3.979,36
				Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	3.979,36
610201 - Internetaansluiting zonnepanelen					
	04/07/2023	IF	2023/00003	PROXIMUS - periode 07/2023	3,23
	20/07/2023	IF	2023/00005	SYNDICUS.GENT - aankoop + installatie router + ophalen/binnenbrenge	320,00
	20/07/2023	IF	2023/00006	ORANGE - periode 07-12/2023	60,00
	10/01/2024	IF	2023/00083	ORANGE - periode 01-06/2024	60,00
				Internetaansluiting zonnepanelen	443,23
				Elektrische installaties	443,23
61041 - Onderhoud garagepoort					
	10/08/2023	IF	2023/00012	VME RESIDENTIE GREEN GARDEN II - kruipolie voor garagepoort	16,49
	15/08/2023	IF	2023/00013	VDP AUTOMATICS - vervangen garagepoort	4.321,62
	30/06/2024	MB	2023/00027	tussenkomst reservefonds in vervangen garagepoort	-4.321,62
				Onderhoud garagepoort	16,49
				Schrijnwerken	16,49
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract					
	31/07/2023	IF	2023/00010	DE LELIE - periode 07/2023	783,18
	31/08/2023	IF	2023/00017	DE LELIE - periode 08/2023	603,14
	30/09/2023	IF	2023/00024	DE LELIE - periode 09/2023	783,18
	31/10/2023	IF	2023/00034	DE LELIE - periode 10/2023	783,18
	30/11/2023	IF	2023/00038	DE LELIE - periode 11/2023	783,18
	31/12/2023	IF	2023/00046	DE LELIE - periode 12/2023	783,18
	31/01/2024	IF	2023/00054	DE LELIE - periode 01/2024	797,60
	29/02/2024	IF	2023/00058	DE LELIE - periode 02/2024	797,60
	31/03/2024	IF	2023/00061	DE LELIE - periode 03/2024	797,60
	30/04/2024	IF	2023/00067	DE LELIE - periode 04/2024	797,60
	31/05/2024	IF	2023/00073	DE LELIE - periode 05/2024	797,60
	30/06/2024	IF	2023/00082	DE LELIE - periode 06/2024	797,60
				Schoonmaak gebouw volgens contract	9.304,64
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract					
	18/07/2023	IF	2023/00007	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
	10/10/2023	IF	2023/00026	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
	19/12/2023	IF	2023/00041	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
	12/03/2024	IF	2023/00059	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
	23/05/2024	IF	2023/00069	STAD GENT (IVAGO) - ophalen en retributie huisvuil	50,00
				Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	250,00
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	9.554,64
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract					
	27/07/2023	IF	2023/00008	IMMO TUIN - onderhoud groenzone 22-23 - deel 2	5.753,50
	20/01/2024	IF	2023/00049	IMMO TUIN - vervangen omheining containers	1.742,40
	18/04/2024	IF	2023/00065	IMMO TUIN - onderhoud groenzone 23-24 - deel 1	5.831,64
	12/06/2024	IF	2023/00076	BOOMZORG BOELENS - snoeiwerk vier bomen	774,40
	27/06/2024	IF	2023/00080	IMMO TUIN - opvullen putten in gazon + inzaaien	497,31
				Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	14.599,25
				Tuinen, parkings en wegen	14.599,25
61201 - Water algemene delen					
	30/06/2024	MB	2023/00026	verbruik water periode 01/07/2023 - 30/06/2024	1.780,54
				Water algemene delen	1.780,54
				Water	1.780,54
612100 - Elektriciteit algemene delen					

Rekening	Datum	Referentie		Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	17/07/2023	IF	2023/00004	ELINDUS - periode 07-08-09/2023	635,00
	04/10/2023	IF	2023/00025	ELINDUS - periode 10-11-12/2023	965,00
	03/01/2024	IF	2023/00045	ELINDUS - periode 01-02-03/2024	995,00
	01/04/2024	IF	2023/00062	ELINDUS - periode 04-05-06/2024	690,00
	13/04/2024	IF	2023/00064	ELINDUS - afrek. periode 22/02/2023 - 25/03/2024	-631,54
	30/06/2024	MB	2023/00024	verdeling verbruik elektriciteit over secties - Sectie II	-926,30
	30/06/2024	MB	2023/00024	verdeling verbruik elektriciteit over secties - Sectie I	-544,74
	30/06/2024	MB	2023/00024	verdeling verbruik elektriciteit over secties - Sectie III	-1.182,42
				Elektriciteit algemene delen	0,00
				Elektriciteit	0,00
613003 - Erelonen syndici - bijzondere prestaties					
	10/10/2023	IF	2023/00028	SYNDICUS.GENT - GDPR-verwerkingsovereenkomst	130,00
	26/04/2024	B1	2023/01169	indirecte verliezen stormschade dd. 18/02/2022 - 2022.4600	-173,85
				Erelonen syndici - bijzondere prestaties	-43,85
				Erelonen	-43,85
6140 - Brandverzekering					
	02/01/2024	IF	2023/00044	AXA BELGIUM - brandpolis periode 2023-2024	9.431,14
				Brandverzekering	9.431,14
				Brandverzekering	9.431,14
6142 - Arbeidsongevallenverzekering					
	06/11/2023	IF	2023/00033	BALOISE INSURANCE - polis arbeidsongevallen periode 2023-2024	138,42
				Arbeidsongevallenverzekering	138,42
				Arbeidsongevallenverzekering	138,42
6144 - Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen					
	06/10/2023	IF	2023/00029	AXA BELGIUM - polis Raad + Commissaris periode 2023-2024	208,08
				Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	208,08
				Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	208,08
6146 - Rechtsbijstand					
	20/06/2024	IF	2023/00079	DAS - polis rechtsbijstand periode 2024-2025	725,74
				Rechtsbijstand	725,74
				Rechtsbijstand	725,74
6160 - Administratiekosten syndicus					
	01/11/2023	IF	2023/00032	SYNDICUS.GENT - hosting website	95,00
	30/06/2024	IF	2023/00084	SYNDICUS.GENT - administratieve kosten boekjaar 2023	921,78
				Administratiekosten syndicus	1.016,78
				Administratiekosten syndicus	1.016,78
6161 - Kosten vergaderingen					
	21/08/2023	IF	2023/00020	SYNDICUS.GENT - kost uitnodigingen AV dd. 09/10/2023	180,00
	10/10/2023	IF	2023/00027	PARIOCHALE WERKEN VAN SINT-PAULUS - zaal + drank AV dd. 09/10/2	305,00
				Kosten vergaderingen	485,00
				Kosten vergaderingen	485,00
643 - Opbouw reservekapitaal					
	30/06/2024	MB	2023/00021	opbouw reservefonds boekjaar 2023-2024	6.000,00
				Opbouw reservekapitaal	6.000,00
				Opbouw reservekapitaal	6.000,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden					
	29/12/2023	B1	2023/00761	KBC BANK - bankkosten ZR periode 2023	39,00
	29/12/2023	B1	2023/00762	KBC BANK - bankkosten ZR periode 2023 (toeslag VME)	250,00
	29/12/2023	B2	2023/00009	KBC BANK - intresten - kosten 4de kw. 2023	-148,11
	29/12/2023	B3	2023/00001	KBC BANK - intresten - kosten 4de kw. 2023	-1,20
	29/12/2023	B4	2023/00001	KBC BANK - bankkosten ZR periode 2023	24,00
	28/03/2024	B2	2023/00014	KBC BANK - intresten - kosten 1ste kw. 2024	-66,02
				Bankkosten en kosten van schulden	97,67
				Bankkosten en kosten van schulden	97,67
				GEHEEL GEBOUW	**48.432,49**

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
03 SECTIE I			(287,00 - 287,00)	
610100 - Keuring liften - Sectie 1				
	23/10/2023	IF 2023/00030	BTI - keuring lift dd. 22/09/2023	112,74
	14/05/2024	IF 2023/00068	BTI - keuring lift dd. 17/04/2024	116,89
			Keuring liften - Sectie 1	229,63
610110 - Onderhoudscontract liften - Sectie 1				
	05/09/2023	MB 2023/00003	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2023-2024	1.896,73
	06/06/2024	IF 2023/00077	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	1.990,24
	30/06/2024	MB 2023/00022	overdracht onderhoud lift periode 2024-2025	-1.990,24
			Onderhoudscontract liften - Sectie 1	1.896,73
610130 - Noodtelefoon liften - Sectie 1				
	05/09/2023	MB 2023/00004	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2023-2024	146,36
	06/06/2024	IF 2023/00078	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2024-2025	155,14
	30/06/2024	MB 2023/00023	overdracht noodlijn lift periode 2024-2025	-155,14
			Noodtelefoon liften - Sectie 1	146,36
			Liften	2.272,72
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen				
	18/08/2023	IF 2023/00014	WILLE RONALD - vervangen bewegingsmelder	182,45
			Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	182,45
			Onderhoud bouwwerken	182,45
612101 - Elektriciteit algemene delen - Sectie 1				
	30/06/2024	MB 2023/00024	verdeling verbruik elektriciteit over secties	544,74
			Elektriciteit algemene delen - Sectie 1	544,74
			Elektriciteit	544,74
7490 - Ontvangen verhuisvergoedingen				
	09/09/2023	MB 2023/00005	aanrekening verhuisvergoeding APP I-C02	-50,00
			Ontvangen verhuisvergoedingen	-50,00
			Ontvangen verhuisvergoedingen	-50,00
			SECTIE I	**2.949,91**
04 SECTIE II			(275,00 - 275,00)	
610101 - Keuring liften - Sectie 2				
	23/10/2023	IF 2023/00030	BTI - keuring lift dd. 22/09/2023	112,73
	14/05/2024	IF 2023/00068	BTI - keuring lift dd. 17/04/2024	116,89
			Keuring liften - Sectie 2	229,62
610111 - Onderhoudscontract liften - Sectie 2				
	05/09/2023	MB 2023/00003	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2023-2024	1.896,73
	06/06/2024	IF 2023/00077	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	1.990,24
	30/06/2024	MB 2023/00022	overdracht onderhoud lift periode 2024-2025	-1.990,24
			Onderhoudscontract liften - Sectie 2	1.896,73
610131 - Noodtelefoon liften - Sectie 2				
	05/09/2023	MB 2023/00004	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2023-2024	146,36
	06/06/2024	IF 2023/00078	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2024-2025	155,14
	30/06/2024	MB 2023/00023	overdracht noodlijn lift periode 2024-2025	-155,14
			Noodtelefoon liften - Sectie 2	146,36
			Liften	2.272,71
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk				
	28/08/2023	IF 2023/00015	SLOTEN EDDY - herstel deur tussen garage en liftsas	233,41
			Onderhoud binnenschrijnwerk	233,41
			Schrijnwerken	233,41
612102 - Elektriciteit algemene delen - Sectie 2				
	30/06/2024	MB 2023/00024	verdeling verbruik elektriciteit over secties	926,30
			Elektriciteit algemene delen - Sectie 2	926,30
			Elektriciteit	926,30
7490 - Ontvangen verhuisvergoedingen				
	05/10/2023	MB 2023/00007	aanrekening verhuisvergoeding APP II-D00	-50,00

Rekening	Datum	Referentie		Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	25/11/2023	MB	2023/00010	aanrekening verhuisvergoeding APP II-F04	-50,00
				Ontvangen verhuisvergoedingen	-100,00
				Ontvangen verhuisvergoedingen	-100,00
				SECTIE II	**3.332,42**
05 SECTIE III				(380,00 - 380,00)	
610102 - Keuring liften - Sectie 3					
	23/10/2023	IF	2023/00030	BTI - keuring lift dd. 22/09/2023	112,74
	14/05/2024	IF	2023/00068	BTI - keuring lift dd. 17/04/2024	116,89
				Keuring liften - Sectie 3	229,63
610112 - Onderhoudscontract liften - Sectie 3					
	05/09/2023	MB	2023/00003	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2023-2024	1.896,74
	06/06/2024	IF	2023/00077	THYSSENKRUPP LIFTEN - onderhoud lift periode 2024-2025	1.990,24
	30/06/2024	MB	2023/00022	overdracht onderhoud lift periode 2024-2025	-1.990,24
				Onderhoudscontract liften - Sectie 3	1.896,74
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract					
	22/12/2023	IF	2023/00042	THYSSENKRUPP LIFTEN - nieuwe type deurmotor + deursturing + ombo	4.991,54
	30/06/2024	MB	2023/00028	tussenkomst reservefonds in vervangen deurmotor en -sturing	-4.991,54
				Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	0,00
610132 - Noodtelefoon liften - Sectie 3					
	05/09/2023	MB	2023/00004	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2023-2024	146,36
	06/06/2024	IF	2023/00078	THYSSENKRUPP LIFTEN - noodlijn lift periode 2024-2025	155,15
	30/06/2024	MB	2023/00023	overdracht noodlijn lift periode 2024-2025	-155,15
				Noodtelefoon liften - Sectie 3	146,36
				Liften	2.272,73
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk					
	04/06/2024	IF	2023/00072	SLOTEN EDDY - herstellen inkomdeur	152,91
				Onderhoud binnenschrijnwerk	152,91
				Schrijnwerken	152,91
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	23/01/2024	IF	2023/00063	ALLREPON - pleister - en schilderwerken traphal	1.176,07
				Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	1.176,07
				Onderhoud bouwwerken	1.176,07
612103 - Elektriciteit algemene delen - Sectie 3					
	30/06/2024	MB	2023/00024	verdeling verbruik elektriciteit over secties	1.182,42
				Elektriciteit algemene delen - Sectie 3	1.182,42
				Elektriciteit	1.182,42
				SECTIE III	**4.784,13**
08 BEHEER GEBOUW				(48,00 - 48,00)	
613000 - Erelonen syndici - appartementen					
	03/07/2023	IF	2023/00001	SYNDICUS.GENT - periode 07/2023	672,00
	01/08/2023	IF	2023/00009	SYNDICUS.GENT - periode 08/2023	672,00
	01/09/2023	IF	2023/00016	SYNDICUS.GENT - periode 09/2023	672,00
	03/10/2023	IF	2023/00023	SYNDICUS.GENT - periode 10/2023	672,00
	01/11/2023	IF	2023/00031	SYNDICUS.GENT - periode 11/2023	672,00
	06/12/2023	IF	2023/00039	SYNDICUS.GENT - periode 12/2023	672,00
	04/01/2024	IF	2023/00043	SYNDICUS.GENT - periode 01/2024	672,00
	01/02/2024	IF	2023/00052	SYNDICUS.GENT - periode 02/2024	672,00
	01/03/2024	IF	2023/00057	SYNDICUS.GENT - periode 03/2024	672,00
	08/04/2024	IF	2023/00060	SYNDICUS.GENT - periode 04/2024	672,00
	01/05/2024	IF	2023/00066	SYNDICUS.GENT - periode 05/2024	672,00
	03/06/2024	IF	2023/00071	SYNDICUS.GENT - periode 06/2024	672,00
	30/06/2024	IF	2023/00085	SYNDICUS.GENT - indexatie boekjaar 2023-2024	1.491,86
				Erelonen syndici - appartementen	9.555,86
				Erelonen	9.555,86
				BEHEER GEBOUW	**9.555,86**

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
09 BEHEER GAR/PAR VERBONDEN			(56,00 - 56,00)	
613001 - Erelonen syndici - garages verbonden				
	03/07/2023	IF 2023/00001	SYNDICUS.GENT - periode 07/2023	56,00
	01/08/2023	IF 2023/00009	SYNDICUS.GENT - periode 08/2023	56,00
	01/09/2023	IF 2023/00016	SYNDICUS.GENT - periode 09/2023	56,00
	03/10/2023	IF 2023/00023	SYNDICUS.GENT - periode 10/2023	56,00
	01/11/2023	IF 2023/00031	SYNDICUS.GENT - periode 11/2023	56,00
	06/12/2023	IF 2023/00039	SYNDICUS.GENT - periode 12/2023	56,00
	04/01/2024	IF 2023/00043	SYNDICUS.GENT - periode 01/2024	56,00
	01/02/2024	IF 2023/00052	SYNDICUS.GENT - periode 02/2024	56,00
	01/03/2024	IF 2023/00057	SYNDICUS.GENT - periode 03/2024	56,00
	08/04/2024	IF 2023/00060	SYNDICUS.GENT - periode 04/2024	56,00
	01/05/2024	IF 2023/00066	SYNDICUS.GENT - periode 05/2024	56,00
	03/06/2024	IF 2023/00071	SYNDICUS.GENT - periode 06/2024	56,00
	30/06/2024	IF 2023/00085	SYNDICUS.GENT - indexatie boekjaar 2023-2024	124,32
			Erelonen syndici - garages verbonden	796,32
			Erelonen	796,32
			BEHEER GAR/PAR VERBONDEN	**796,32**
09.1 SOFTWARE			(106,00 - 106,00)	
6160 - Administratiekosten syndicus				
	03/07/2023	IF 2023/00002	SYNDICUS.GENT - vergoeding software periode 2023-2024	636,00
			Administratiekosten syndicus	636,00
			Administratiekosten syndicus	636,00
			SOFTWARE	**636,00**
10 BEHEER GAR/PAR NIET VERBONDEN			(2,00 - 2,00)	
613002 - Erelonen syndici - garages niet verbonden				
	03/07/2023	IF 2023/00001	SYNDICUS.GENT - periode 07/2023	7,00
	01/08/2023	IF 2023/00009	SYNDICUS.GENT - periode 08/2023	7,00
	01/09/2023	IF 2023/00016	SYNDICUS.GENT - periode 09/2023	7,00
	03/10/2023	IF 2023/00023	SYNDICUS.GENT - periode 10/2023	7,00
	01/11/2023	IF 2023/00031	SYNDICUS.GENT - periode 11/2023	7,00
	06/12/2023	IF 2023/00039	SYNDICUS.GENT - periode 12/2023	7,00
	04/01/2024	IF 2023/00043	SYNDICUS.GENT - periode 01/2024	7,00
	01/02/2024	IF 2023/00052	SYNDICUS.GENT - periode 02/2024	7,00
	01/03/2024	IF 2023/00057	SYNDICUS.GENT - periode 03/2024	7,00
	08/04/2024	IF 2023/00060	SYNDICUS.GENT - periode 04/2024	7,00
	01/05/2024	IF 2023/00066	SYNDICUS.GENT - periode 05/2024	7,00
	03/06/2024	IF 2023/00071	SYNDICUS.GENT - periode 06/2024	7,00
	30/06/2024	IF 2023/00085	SYNDICUS.GENT - indexatie boekjaar 2023-2024	15,54
			Erelonen syndici - garages niet verbonden	99,54
			Erelonen	99,54
			BEHEER GAR/PAR NIET VERBONDEN	**99,54**
			Algemeen totaal	**70.586,67**