**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:

| | |
|---|---|
| **DOSSIERNUMMER** | **2025.0221** |
| **ID VERKOOP** | [redacted] |
| **EIGENAAR NR** | **APP006** |
| **REF CORRESPONDENT** | **24.00172/FF/LVB** |
| **DATUM ANTWOORD** | **16/07/2024** |

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: **€ 244,00**<br>Reservefonds: **€ 4.463,55** |
| Art. 3.94 §1, 2e B.W. | Achterstallen: **nihil + voorbehoud voor eindafrekening**. Dit betreft een toestand op heden - wij verzoeken u ons daags voor het verlijden van de authentieke akte om mededeling van een nieuwe stand van zaken te verzoeken.<br><br>De kostprijs van de mededeling bedraagt € 100,00 krachtens §1 en € 150,00 krachtens §2. |
| 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.<br><br>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).**

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

| Rekening | Datum | Referentie | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|
| **2 GEHEEL GEBOUW** | | | ( 10.000,00 - 10.000,00 ) | |
| 610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | | | | |
| | 13/07/2022 | IF 0022/00026 | DHOSSCHE Dirk - afkuisen platform dak + vrijmaken afvoeren | 132,50 |
| | 25/08/2022 | MB 0022/00008 | franchise schade schimmel berging APP - 2021.2780 | 268,71 |
| | 31/03/2023 | MB 0022/00028 | saldo schade dossier spotschimmel t.l.v. gemeenschap - 2021.2780 | 1.633,70 |
| | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | 2.034,91 |
| | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | 2.034,91 |
| 6100 - Brandbeveiliging | | | | |
| | 16/11/2022 | IF 0022/00059 | DEWOFIRE - nazicht blussers / haspels / noodverlichting | 592,90 |
| | | | Brandbeveiliging | 592,90 |
| | | | Brandbeveiliging | 592,90 |
| 61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties | | | | |
| | 30/06/2022 | IF 0022/00020 | DE POLDERPANAS - leegpompen kelderruimte | 320,65 |
| | 19/07/2022 | IF 0022/00025 | AQUAJET VLERICK - ledigen septische put dd. 01/07/2022 | 233,00 |
| | 31/08/2022 | IF 0022/00034 | AQUAJET VLERICK - ontstopping dd. 29/08/2022 | 171,00 |
| | 30/11/2022 | IF 0022/00079 | COUSSEMENT (Chauffage) - nakijken afvoer -1 | 79,50 |
| | 21/12/2022 | IF 0022/00070 | AQUAJET VLERICK - ledigen septische put dd. 16/12/2022 | 154,01 |
| | 24/02/2023 | IF 0022/00091 | TEMPERATUUR.EXPERT - vervangen dompelpomp | 1.624,15 |
| | | | Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties | 2.582,31 |
| | | | Sanitair en verwarming | 2.582,31 |
| 613002 - Erelonen syndici - bijzondere prestaties | | | | |
| | 23/05/2022 | IF 0022/00008 | SYNDICUS.GENT - opname privatieve watertellers dd. 23/05/2022 | 130,00 |
| | 20/06/2022 | IF 0022/00016 | SYNDICUS.GENT - prestaties schade koudwaterleiding - 2022.5347 | 520,00 |
| | 29/07/2022 | MB 0022/00005 | indirecte verliezen schade APP42 / APP43 - 2020.2079 | -13,44 |
| | 02/09/2022 | MB 0022/00009 | indirecte verliezen schade schimmel berging APP - 2021.2780 | -88,02 |
| | 06/02/2023 | IF 0022/00086 | SYNDICUS.GENT - prestaties dossier premie basispakket gas (fase I) | 130,00 |
| | 31/03/2023 | MB 0022/00030 | indirecte verliezen dossier schade toevoer APP 5G - 2022.5347 | -155,17 |
| | | | Erelonen syndici - bijzondere prestaties | 523,37 |
| | | | Erelonen | 523,37 |
| 6140 - Brandverzekering | | | | |
| | 20/12/2022 | IF 0022/00067 | B-COVER - brandpolis periode 2023 - 2024 | 7.588,03 |
| | | | Brandverzekering | 7.588,03 |
| | | | Brandverzekering | 7.588,03 |
| 650 - Bankkosten en kosten van schulden | | | | |
| | 01/04/2022 | B1 0022/00001 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 04/2022 | 22,44 |
| | 01/04/2022 | B2 0022/00001 | ING BANK - bankkosten SR periode 2022 | 0,15 |
| | 02/05/2022 | B1 0022/00071 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 05/2022 | 22,44 |
| | 01/06/2022 | B1 0022/00093 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 06/2022 | 22,44 |
| | 01/07/2022 | B1 0022/00128 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 07/2022 | 22,44 |
| | 01/08/2022 | B1 0022/00259 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 08/2022 | 22,44 |
| | 01/09/2022 | B1 0022/00288 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 09/2022 | 22,44 |
| | 01/10/2022 | B1 0022/00297 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 10/2022 | 22,44 |
| | 01/11/2022 | B1 0022/00364 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 11/2022 | 22,44 |
| | 01/12/2022 | B1 0022/00399 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 12/2022 | 22,44 |
| | 01/01/2023 | B1 0022/00411 | ING BANK - bankkosten ZR periode 2022 | 0,30 |
| | 01/01/2023 | B1 0022/00412 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 01/2023 | 22,44 |
| | 01/01/2023 | B2 0022/00227 | ING BANK - bankkosten SR periode 2022 | 0,15 |
| | 01/02/2023 | B1 0022/00493 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 02/2022 | 22,44 |
| | 01/03/2023 | B1 0022/00509 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 03/2022 | 22,44 |
| | | | Bankkosten en kosten van schulden | 269,88 |
| | | | Bankkosten en kosten van schulden | 269,88 |
| | | | **GEHEEL GEBOUW** | **13.591,40** |
| **3 APPARTEMENTEN + KANTOOR** | | | ( 45,00 - 45,00 ) | |
| 61214 - Elektriciteit vast recht | | | | |
| | 31/03/2023 | MB 0022/00022 | vast recht elektriciteit | 326,10 |
| | | | Elektriciteit vast recht | 326,10 |
| | | | Elektriciteit | 326,10 |
| 61220 - Gas - Vast recht | | | | |

| Rekening | Datum | | Referentie | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 31/03/2023 | MB | 0022/00024 | vast recht gas | 474,40 |
| | | | | Gas - Vast recht | 474,40 |
| | | | | Gas | 474,40 |
| 61300 - Erelonen syndici | | | | | |
| | 01/04/2022 | IF | 0022/00001 | SYNDICUS.GENT - periode 04/2022 | 630,00 |
| | 01/05/2022 | IF | 0022/00004 | SYNDICUS.GENT - periode 05/2022 | 630,00 |
| | 01/06/2022 | IF | 0022/00011 | SYNDICUS.GENT - periode 06/2022 | 630,00 |
| | 01/07/2022 | IF | 0022/00018 | SYNDICUS.GENT - periode 07/2022 | 630,00 |
| | 02/08/2022 | IF | 0022/00027 | SYNDICUS.GENT - periode 08/2022 | 630,00 |
| | 01/09/2022 | IF | 0022/00032 | SYNDICUS.GENT - periode 09/2022 | 630,00 |
| | 01/10/2022 | IF | 0022/00040 | SYNDICUS.GENT - periode 10/2022 | 630,00 |
| | 01/11/2022 | IF | 0022/00052 | SYNDICUS.GENT - periode 11/2022 | 630,00 |
| | 05/12/2022 | IF | 0022/00063 | SYNDICUS.GENT - periode 12/2022 | 630,00 |
| | 02/01/2023 | IF | 0022/00072 | SYNDICUS.GENT - periode 01/2023 | 630,00 |
| | 01/02/2023 | IF | 0022/00085 | SYNDICUS.GENT - periode 02/2023 | 630,00 |
| | 02/03/2023 | IF | 0022/00092 | SYNDICUS.GENT - periode 03/2023 | 630,00 |
| | 31/03/2023 | IF | 0022/00105 | SYNDICUS.GENT - indexatie ereloon boekjaar 2022-2023 | 1.459,68 |
| | | | | Erelonen syndici | 9.019,68 |
| | | | | Erelonen | 9.019,68 |
| 6160 - Administratiekosten syndicus | | | | | |
| | 15/10/2022 | IF | 0022/00046 | SYNDICUS.GENT - kost hosting website | 95,00 |
| | 01/12/2022 | IF | 0022/00087 | SYNDICUS.GENT - administratieve kosten periode 2022 | 906,52 |
| | | | | Administratiekosten syndicus | 1.001,52 |
| | | | | Administratiekosten syndicus | 1.001,52 |
| 6161 - Kosten vergaderingen | | | | | |
| | 23/05/2022 | IF | 0022/00009 | SYNDICUS.GENT - kost uitnodigingen AV dd. 07/06/2022 | 90,00 |
| | 08/06/2022 | IF | 0022/00014 | SINT MARTINUSHUIS - zaal + drank AV dd. 07/06/2022 | 187,00 |
| | | | | Kosten vergaderingen | 277,00 |
| | | | | Kosten vergaderingen | 277,00 |
| | | | | **APPARTEMENTEN + KANTOOR** | **11.098,70** |

## 4 APPARTEMENTEN - KANTOOR ( 44,00 - 44,00 )

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 61200 - Water - Vast recht | | | | | |
| | 31/03/2023 | MB | 0022/00026 | vast recht water | 5.031,36 |
| | | | | Water - Vast recht | 5.031,36 |
| | | | | Water | 5.031,36 |
| | | | | **APPARTEMENTEN - KANTOOR** | **5.031,36** |

## 5 KOSTEN CENTRALE VERWARMING ( 8.912,00 - 8.912,00 )

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 61032 - Overig onderhoud stookinstallaties | | | | | |
| | 31/08/2022 | IF | 0022/00039 | COUSSEMENT (Chauffage) - nakijken verwarmingsinstallatie | 59,36 |
| | 28/02/2023 | IF | 0022/00104 | COUSSEMENT (Chauffage) - vervangen luchtdrukschakelaar | 456,46 |
| | | | | Overig onderhoud stookinstallaties | 515,82 |
| | | | | Sanitair en verwarming | 515,82 |
| | | | | **KOSTEN CENTRALE VERWARMING** | **515,82** |

## 6 GEHEEL GEBOUW - KANTOOR ( 9.580,00 - 9.580,00 )

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | | | | | |
| | 09/06/2022 | IF | 0022/00111 | MOZART LISZT - saldo bij afsluiten kas Raad | -59,89 |
| | 19/10/2022 | IF | 0022/00047 | SLOTEN EDDY - aanpassen elektrodeur opener | 90,10 |
| | 22/11/2022 | IF | 0022/00060 | SOS ELEKTRO - vervangen drukknoppen en schakelaars | 77,37 |
| | 07/02/2023 | IF | 0022/00089 | DEPOUILLON CLAUDE - herstel scheuren in living | 132,50 |
| | | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | 240,08 |
| | | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | 240,08 |
| 61010 - Keuring liften | | | | | |
| | 03/08/2022 | IF | 0022/00028 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 29/07/2022 | 307,49 |
| | 08/09/2022 | IF | 0022/00037 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 29/07/2022 | 119,51 |

| Rekening | Datum | | Referentie | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 27/09/2022 | IF | 0022/00038 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift risicoanalyse | 307,61 |
| | 24/01/2023 | IF | 0022/00082 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 09/01/2023 | 353,61 |
| | 24/01/2023 | IF | 0022/00083 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 09/01/2023 | 137,44 |
| | | | | Keuring liften | 1.225,66 |
| 61011 - Onderhoudscontract liften | | | | | |
| | 21/12/2022 | IF | 0022/00068 | KONE BELGIUM - onderhoud lift periode 2023 | 1.390,93 |
| | 21/12/2022 | IF | 0022/00069 | KONE BELGIUM - onderhoud lift periode 2023 | 1.489,64 |
| | 21/12/2022 | IF | 0022/00100 | KONE BELGIUM - onderhoud lift periode 2023 | 1.418,03 |
| | | | | Onderhoudscontract liften | 4.298,60 |
| 61013 - Noodtelefoon liften | | | | | |
| | 04/04/2022 | IF | 0022/00003 | PROXIMUS - periode 04/2022 | 41,83 |
| | 04/05/2022 | IF | 0022/00005 | PROXIMUS - periode 05/2022 | 43,37 |
| | 04/06/2022 | IF | 0022/00015 | PROXIMUS - periode 06/2022 | 44,35 |
| | 04/07/2022 | IF | 0022/00022 | PROXIMUS - periode 07/2022 | 49,06 |
| | 04/08/2022 | IF | 0022/00029 | PROXIMUS - periode 08/2022 | 45,23 |
| | 04/09/2022 | IF | 0022/00036 | PROXIMUS - periode 09/2022 | 42,90 |
| | 04/10/2022 | IF | 0022/00048 | PROXIMUS - periode 10/2022 | 43,94 |
| | 04/11/2022 | IF | 0022/00058 | PROXIMUS - periode 11/2022 | 42,68 |
| | 04/12/2022 | IF | 0022/00066 | PROXIMUS - periode 12/2022 | 43,70 |
| | 04/01/2023 | IF | 0022/00078 | PROXIMUS - periode 01/2023 | 44,77 |
| | 04/02/2023 | IF | 0022/00088 | PROXIMUS - periode 02/2023 | 46,11 |
| | 04/03/2023 | IF | 0022/00098 | PROXIMUS - periode 03/2023 | 48,29 |
| | | | | Noodtelefoon liften | 536,23 |
| 61014 - Aanpassingswerken liften | | | | | |
| | 21/11/2022 | IF | 0022/00081 | KONE BELGIUM - modernisatie liften + werken risicoanalyse - vordering | 23.727,73 |
| | 21/11/2022 | IF | 0022/00095 | KONE BELGIUM - modernisatie liften + werken risicoanalyse - vordering | 10.211,76 |
| | 23/03/2023 | IF | 0022/00099 | KONE BELGIUM - modernisatie liften + werken risicoanalyse - vordering | 8.323,76 |
| | 31/03/2023 | MB | 0022/00021 | tussenkomst reservefonds in renovatie liften | -42.263,25 |
| | | | | Aanpassingswerken liften | 0,00 |
| | | | | Liften | 6.060,49 |
| 61034 - Overig onderhoud waterverzachter en waterbehandeling | | | | | |
| | 30/09/2022 | IF | 0022/00051 | AQUA-SERVICE - aankoop zout waterverzachter - 1000 kg | 1.079,93 |
| | 01/11/2022 | IF | 0022/00054 | DE POLDERPANAS - opkuis zout in stooklokaal | 108,90 |
| | | | | Overig onderhoud waterverzachter en waterbehandeling | 1.188,83 |
| | | | | Sanitair en verwarming | 1.188,83 |
| 61041 - Onderhoud garagepoort | | | | | |
| | 20/02/2023 | IF | 0022/00090 | VDP AUTOMATICS - interventie poort dd. 16/02/2023 | 164,30 |
| | | | | Onderhoud garagepoort | 164,30 |
| | | | | Schrijnwerken | 164,30 |
| 61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract | | | | | |
| | 30/04/2022 | IF | 0022/00049 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 04/2022 | 1.350,48 |
| | 31/05/2022 | IF | 0022/00012 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 05/2022 | 1.549,53 |
| | 30/06/2022 | IF | 0022/00021 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 06/2022 | 1.535,85 |
| | 17/08/2022 | IF | 0022/00030 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 07/2022 | 1.357,86 |
| | 31/08/2022 | IF | 0022/00033 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 08/2022 | 1.587,16 |
| | 30/09/2022 | IF | 0022/00042 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 09/2022 | 1.743,73 |
| | 08/11/2022 | IF | 0022/00055 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 10/2022 | 1.745,43 |
| | 30/11/2022 | IF | 0022/00062 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 11/2022 | 1.539,24 |
| | 31/12/2022 | IF | 0022/00074 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 12/2022 | 1.537,91 |
| | 31/01/2023 | IF | 0022/00106 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 01/2023 | 1.617,65 |
| | 28/02/2023 | IF | 0022/00093 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 02/2023 | 1.614,38 |
| | 31/03/2023 | IF | 0022/00107 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 03/2023 | 1.810,58 |
| | | | | Schoonmaak gebouw volgens contract | 18.989,80 |
| | | | | Schoonmaak en huisvuilverwerking | 18.989,80 |
| 61201 - Water algemene delen | | | | | |
| | 31/03/2023 | MB | 0022/00034 | verbruik koud en warm water periode 2022-2023 | 609,78 |
| | | | | Water algemene delen | 609,78 |
| | | | | Water | 609,78 |
| 61210 - Elektriciteit algemene delen | | | | | |
| | 01/04/2022 | MB | 0022/00002 | ELINDUS - periode 01/04/2022 - 31/10/2022 | 677,00 |
| | 23/05/2022 | IF | 0022/00010 | ELINDUS - correctie afrek. periode 12/03/2021 - 07/03/2022 | -214,72 |
| | 01/06/2022 | IF | 0022/00013 | ELINDUS - periode 06-07-08/2022 | 1.390,00 |

| Rekening | Datum | Referentie | | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 02/09/2022 | IF | 0022/00035 | ELINDUS - periode 09-10-11/2022 | 1.390,00 |
| | 04/11/2022 | IF | 0022/00056 | ELINDUS - periode 01/11/2022 - 31/10/2023 | 555,00 |
| | 02/12/2022 | IF | 0022/00065 | ELINDUS - periode 12/2022 + 01-02/2023 | 1.545,00 |
| | 02/03/2023 | IF | 0022/00094 | ELINDUS - periode 03-04-05/2023 | 860,00 |
| | 31/03/2023 | IF | 0022/00109 | ELINDUS - afrek. periode 07/03/2022 - 08/03/2023 | -85,96 |
| | 31/03/2023 | IF | 0022/00110 | ELINDUS - afrek. periode 07/03/2022 - 08/03/2023 | 200,89 |
| | 31/03/2023 | MB | 0022/00022 | vast recht elektriciteit | -326,10 |
| | 31/03/2023 | MB | 0022/00023 | aandeel elektriciteit verwarming - 40 % | -2.396,44 |
| | | | | Elektriciteit algemene delen | 3.594,67 |
| | | | | Elektriciteit | 3.594,67 |
| | | | | **GEHEEL GEBOUW - KANTOOR** | **30.847,95** |
| | | | | Algemeen totaal | **61.085,23** |

Gent, 7 juni 2022

GENT BIV 503.671 - KBO 0430.397.151
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

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**
**DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE MOZART-LISZT**
**OP DINSDAG 07 JUNI 2022 IN DE PAROCHIEZAAL SINT MARTINUSHUIS**
**GELEGEN TE 9000 GENT, Ekkergemstraat 82**

## 0. Verwelkoming – aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 25 van de 49 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 5.168 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per aangetekende dan wel gewone brief dd. 23/05/2022, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

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

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Financieel verslag boekjaar 2021-2022 + goedkeuring afrekening
5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/03/2022
6. Kwijting syndicus boekjaar
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2021-2022
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2021-2022
9. Mandaat syndicus
10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Problematiek waterinfiltratie appartementen C7-C6 – oorzaak schouwdampen
    - Aanpassen schouwen
    - Renovatie hoofddak
13. Liftdossier: voorstel tot het vervangen van de liften door nieuwe liften
14. Toekomstvisie: bevraging eigenaars – resultaten: bespreking en plan van aanpak
15. Brandveiligheid: plaatsen brandcentrale
16. Bespreking budget en goedkeuring werkingsfonds 2021-2022 + datum opeisbaarheid
17. Beslissing verdere aanleg reservefonds
18. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t. de gemene delen
19. Varia: opmerking vanwege mw [redacted] inspraak van de eigenaars

**1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering**

[redacted] wordt met unanimiteit benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering**

De syndicus wordt met unanimiteit benoemd als secretaris van de vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

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

[redacted] wordt met unanimiteit benoemd tot commissaris van de rekeningen. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

Zijn opdracht werd als volgt omschreven:

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

**4. Financieel verslag boekjaar 2021-2022: goedkeuren afrekening**

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging van de algemene vergadering een overzicht van de uitgaven voor het boekjaar 2021-2022 alsook een ontwerp van individuele eindafrekening.

De totale uitgaven voor het boekjaar 2021-2022 bedragen € 94.276,90, inclusief de privatieve kosten. Aangezien er een totaal van € 98.000,00 aan voorschotten werd opgevraagd, wordt het boekjaar afgesloten met een overschot van € 3.723,10.

Er is reeds een opmerkelijke stijging in de kostprijs van het gasverbruik (verwarming en warm water) die zich het komend boekjaar verder zal doorzetten (zie punt 16).

Ten opzichte van de het meegestuurde ontwerp werden de uitgaven via de kas (onkostenvergoeding Raad) verwijderd.

De commissaris van de rekeningen geeft een korte toelichting en deelt mee dat de boekhouding op een correct wijze werd gevoerd.

De algemene vergadering keurt vervolgens de rekeningen voor de periode 2021-2022 unaniem goed. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/03/2022**

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging de eindbalans dd. 31/03/2022. De syndicus licht deze kort toe.

De algemene vergadering keurt de balans unaniem goed. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**6. Kwijting syndicus periode 2021-2022**

De algemene vergadering verleent zonder opmerking unaniem kwijting aan Syndicus.Gent bvba voor het beheer van boekjaar 2021-2022. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2021-2022**

Aan de raad van mede-eigendom wordt unaniem kwijting verleend voor de periode 2021-2022. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

## 8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2021-2022

Aan de commissaris van de rekeningen wordt unaniem kwijting verleend voor het nazicht van boekjaar 2021-2022. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

## 9. Mandaat syndicus

De vergadering herbenoemt unaniem Syndicus.Gent bvba als syndicus voor een bijkomende periode van één jaar, zijnde de facto tot aan de volgende statutaire vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor het vertrouwen en de aangename samenwerking het afgelopen jaar.

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

[redacted] zal wegens ziekte niet langer deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus bedankt [redacted] via deze weg voor haar jarenlange inspanningen en de aangename samenwerking.

De raad van mede-eigendom bestaat uit volgende leden;

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] stelt zich kandidaat om lid te worden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de bekrachtiging van de mandaten van deze leden. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

## 11. Evaluatie leveringscontracten

De leveringscontracten van volgende firma's worden overlopen:

- DEWOFIRE (nazicht brandbeveiliging)
- AQUAJET VLERICK: periodiek ruimen septische put
- B-COVER (brandverzekering + BA-gebouw)
- B-COVER (rechtsbijstand)
- B-COVER (polis Raad + commissaris)
- ING (bankrekeningen)
- COUSSEMENT (onderhoud stookplaats)
- KONE (onderhoud lift)
- BTV (keuring lift)
- PROXIMUS (afstandsbewaking lift)
- V&D Cleaning (schoonmaak)
- FARYS (water)
- ELINDUS (elektriciteit + gas)
- SPM TECHNOLOGIES (calori – en watertellers)

De syndicus zal bij de poetsploeg aandringen om meer aandacht te besteden aan de opkuis van de garage.

Er dringen zich voor het overige geen wijzigingen op.

## 12. Problematiek waterinfiltratie appartementen C7 – C6 – oorzaak schouwdampen

- Renovatie hoofddak

[redacted]

[redacted]

De architect die het onderzoek begeleid heeft naar de waterinfiltratie heeft ook vastgesteld dat er best niet te lang meer gewacht wordt met het vervangen en isoleren van het dak.

Er is een algemeen akkoord om de renovatie van de daken verder uit te werken (o.m. gelet op de staat van het dak, water onder de roofing, betonrot aan de dakrand). Er is het unaniem akkoord om de voor de renovatie van het aanbestedingsdossier verder op te maken (opmaak lastenboek, aanbesteding, vergelijking offertes, ...). In deze studie zal eveneens rekening worden gehouden met een (toekomstige) plaatsing van de zonnepanelen.

- Aanpassen schouwen

In de appartementen C6 en C7 werd vocht vastgesteld in de hall en berging op de muur van de koker waar de flexibels van de stookketels doorgaan.

Na onderzoek (onder meer camera-onderzoek), is gebleken dat de flexibels op diverse plaatsen kapot zijn.
De oplossing is het plaatsen van een buis in kunststof (2 stuks voor de 2 ketels). Dit is een soort kous die zich verhardt in de koker.

De kostprijs hiervoor wordt geraamd op ongeveer € 8.000,00 excl. BTW per kous. Dit is een raming door Temperatuur-Expert. Zij zullen nog een concrete offerte bezorgen.

De architect wijst erop dat er een mogelijkheid bestaat dat de gemetste koker/schouw afgebroken zal moeten worden. Dit zal echter pas duidelijk zijn tijdens de werken. Om hiervoor destructief onderzoek te doen is weinig economisch gezien het onderzoek vermoedelijk evenveel zal kosten als het afbreken zelf.

De syndicus vraagt machtiging om deze werken uit te voeren.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het uitvoeren van deze werken en geeft unaniem mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om deze werken toe te wijzen. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

De vergadering gaat unaniem akkoord om deze werken te financieren via het reservefonds. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**13. Liftdossier: voorstel tot het vervangen van de liften door nieuwe liften**

In de algemene vergadering van 02/07/2021 werd voorgesteld om de liften te vervangen door nieuwe liften.

De firma Coopman is, na een bezoek ter plaatse, niet in staat een offerte te bezorgen. Hun type lift past niet in de bestaande liftschacht.

De werken op basis van de risicoanalyse moeten uitgevoerd worden tegen oktober 2023.

Het vernieuwen van de sturing is onlosmakelijk verbonden met de modernisatie van de liften. De kostprijs voor de modernisatie en het vernieuwen van de sturing bedraagt € 89,764,74 incl. BTW voor de drie liften.

De kostprijs voor het vervangen van de 3 liften door nieuwe liften is met 4% gestegen buiten vorig jaar en komt nu op € 264.930,00 incl. BTW.

De vergadering gaat unaniem akkoord om enkel de modernisatie te doen samen met het vernieuwen van de sturing. Er zijn geen onthoudingen.

De eigenaars zijn voorstander om eveneens de binnenzijde van de liftkooien op te frisse, (geraamd op ongeveer € 3.500,00/lift). [redacted] tegen de kooirenovatie. De overige eigenaars stemmen voor het verfraaien van de kooi. Er zijn geen onthoudingen. De kooirenovatie is bijgevolg goedgekeurd.

Volgende eigenaars krijgen labdaat om de nodige beslissingen te nemen betreffende de tijl, materialen en kleuren van de liftrenovatie: [redacted]

De vergadering gaat unaniem akkoord om deze werken te financieren via het reservefonds. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**14. Toekomstvisie: bevraging eigenaars – Resultaten: bespreking en plan van aanpak**

De raad van mede-eigendom heeft een bevraging uitgestuurd naar alle eigenaars waarbij men kon aanduiden welke prioriteiten naar de toekomst dienen gelegd te worden.

De resultaten van deze bevraging worden aan huidig verslag aangehecht.

Er is een unaniem akkoord om punt 1, kelder en vochtproblematiek, aan te pakken via het plaatsen van een pomp.

Er is een algemeen akkoord om de renovatie van de daken verder uit te werken (o.m. gelet op de staat van het dak, water onder de roofing, betonrot aan de dakrand). Er is het unaniem akkoord om de voor de renovatie van het aanbestedingsdossier verder op te maken (opmaak lastenboek, aanbesteding, vergelijking offertes, ...). In deze studie zal eveneens rekening worden gehouden met een (toekomstige) plaatsing van de zonnepanelen. Er zal een bijzondere vergadering worden gehouden van zodra de nodige offertes beschikbaar zijn.

Met de overige punten

**15. Brandveiligheid: plaatsen brandcentrale**

Dit agendapunt werd reeds op de vorige vergadering behandeld (en niet goedgekeurd).

**16. Bespreking budget 2022-2023 + goedkeuring werkingsfonds 2022-2023 + datum van opeisbaarheid**

De eigenaars ontvingen een raming van het budget voor de (gewone) kosten periode 2022-2023.

De gewone uitgaven worden geraamd op ongeveer € 140.035,00. Dit betreft een aanzienlijk stijging die integraal is toe te schrijven aan de evolutie van de gasprijzen. Het voorschot per kwartaal is ongeveer maal vier gegaan zodat de huidige raming eerder voorzichtig is.

De eigenaars worden met aandrang verzocht zich bewust te zijn van deze hoge prijzen en rekening te houden dat in de winterperiode het verminderen van gevraagde temperatuur met een graag een daling van het verbruik met ongeveer 10% tot gevolg heeft.

De syndicus stelt dan ook voor om het budget op te trekken naar op € 140.000,00. Aangezien er voor het eerste kwartaal reeds € 24.500,00 werd opgevraagd zal er voor de volgende drie kwartalen telkens € 38.500,00 worden opgevraagd.

De voorschotten zijn betaalbaar op 15 dagen.

[redacted] stelt tegen de verhoging van het budget. De overige eigenaars gaan unaniem akkoord. Er zijn geen onthoudingen. De verhoging van het budget is bijgevolg goedgekeurd.

**17. Beslissing verdere aanleg reservefonds**

De stand van het reservefonds op 31/03/2022 bedraagt € 209.281,65.

De syndicus stelt om voor het boekjaar 2022-2023 opnieuw € 10.000,00 reservefonds op te vragen per kwartaal.
Deze opvragingen zullen doorlopen tot aan de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

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

Geen.

## 21. Varia

- Problematiek warmtepomp: een aantal bewoners klaagt over lawaaihinder ingevolge de geplaatste warmtepomp door [redacted]

Een mogelijke oplossing zou zijn (zonder hierover zekerheid te kunnen bieden), ervoor zorgen dat de pomp steunt op een soort van tafel en er met rubberen dempers gewerkt wordt om het geluid te dempen.
De kostprijs hiervoor bedraagt ongeveer € 1.500,00.
[redacted] merkt op dat hij gehouden was de pomp op te hangen omdat hij toegang moest verlenen voor de septische put. Doordat deze pomp ophangt aan de muur geeft deze geluidsgolven door via de betonnen gewelven.
Daarom vraagt [redacted] dat de kosten voor het steunen van de pomp en het plaatsen van de rubberen dempingen gedragen zou worden door de vereniging van mede-eigenaars.

De vergadering is bereid tot een compromis. De vergadering is unaniem akkoord om de € 1.500,00 te betalen op voorwaarde dat de investering dan ook daadwerkelijk de problemen oplost. Indien dit de problemen niet oplost is de kost voor de eigenaar en zal er verder worden gekeken of de pomp op zich wel geschikt is voor residentiële problemen (aangezien bepaalde eigenaars hier aan twijfelen). Alle eigenaars gaan akkoord met deze werkwijze met uitzondering van [redacted] die tegenstemt.

- De syndicus zal het probleem van water bij GAR13 van [redacted] nazien. De deur aan de staanplaats op -1 mag niet op slot gelet op de brandveiligheid. De deur zal dan ook niet worden vervangen.

- De syndicus zal de eigenaar van STA011 aanschrijven betreffende de zaken die zich op de parking bevinden en het parkeren op de naastliggende parkings bemoeilijkt.

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

[redacted]

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

Gent, 6 juni 2023

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

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**
**DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE MOZART-LISZT**
**OP DINSDAG 6 JUNI 2023 IN DE PAROCHIEZAAL SINT MARTINUSHUIS**
**GELEGEN TE 9000 GENT, Ekkergemstraat 82**

## 0. Verwelkoming – aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 25 van de 49 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 5033 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per aangetekende dan wel gewone brief dd. 22/05/2023 , die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

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

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Financieel verslag boekjaar 2022-2023 + goedkeuring afrekening
5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/03/2023
6. Kwijting syndicus boekjaar 2022-2023
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022-2023
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023
9. Mandaat syndicus + aanpassing tarieven
10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Problematiek warmtepomp app gelijkvloers – eigendom van [redacted]
13. Problematiek waterinfiltratie appartementen C7-C6
    - Toelichting problematiek en ondernomen acties + verdere aanpak (zie punt 14)
14. Aanpak stookplaats
15. Renovatie en isolatie dak
16. Renovatie liftkooien
17. Problematiek toegankelijkheid septische put
18. Buitenschrijnwerk: bepalen normen ihkv dikte profielen en toegelaten glas
19. Agendapunt aangevraagd door [redacted]
    - Verbod tot het plaatsen van afval aan de zijdeur van de galerij op het gelijkvloers
    - Nagaan mogelijkheid tot het stockeren van afval in containers
20. Agendapunt aangevraagd door Mw [redacted]
    - Isoleren plafonds garages onder de appartementen aan de voorkant van het gebouw
21. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening
22. Bespreking budget en goedkeuring werkingsfonds 2023-2024 + datum opeisbaarheid
23. Beslissing verdere aanleg reservefonds
24. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t. de gemene delen
25. Varia: opmerking vanwege [redacted] nspraak van de eigenaars

**1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering**

[redacted] wordt met unanimiteit benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering**

De syndicus wordt met unanimiteit benoemd als secretaris van de vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

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

[redacted] wordt met unanimiteit benoemd tot commissaris van de rekeningen. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

Zijn opdracht werd als volgt omschreven:

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

**4. Financieel verslag boekjaar 2022-2023: goedkeuren afrekening**

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging van de algemene vergadering een overzicht van de uitgaven voor het boekjaar 2022-2023 alsook een ontwerp van individuele eindafrekening.

De totale uitgaven voor het boekjaar 2022-2023 bedragen € 109.480,20, inclusief de privatieve kosten. Aangezien er een totaal van € 140.000,00 aan voorschotten werd opgevraagd, wordt het boekjaar afgesloten met een overschot van € 28.490,70.

De verwachte stijging in de kosten verwarming en warm water valt relatief gezien goed mee.

De commissaris van de rekeningen geeft een korte toelichting en deelt mee dat de boekhouding op een correct wijze werd gevoerd.

De algemene vergadering keurt vervolgens de rekeningen voor de periode 2022-2023 unaniem goed. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/03/2023**

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging de eindbalans dd. 31/03/2023. De algemene vergadering keurt de balans unaniem goed. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**6. Kwijting syndicus periode 2022-2023**

De algemene vergadering verleent zonder opmerking unaniem kwijting aan Syndicus.Gent bvba voor het beheer van boekjaar 2021-2022. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

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

Aan de raad van mede-eigendom wordt unaniem kwijting verleend voor de periode 2022-2023. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022-2023**

Aan de commissaris van de rekeningen wordt unaniem kwijting verleend voor het nazicht van boekjaar 2022-2023. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

## 9. Mandaat syndicus + aanpassing tarieven

De syndicus deelt mee dat zij te kampen heeft met een exuberante verhoging van de kosten voor de software die zij hanteren in het kantoor. Hierdoor ziet zij zich genoodzaakt een tariefverhoging in te voeren a rato van 0.50 euro per maand per privatief (met ingang vanaf 04/2023)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van SYNDICUS.GENT bvba als syndicus en de tariefverhoging zoals hierboven vermeld van de residentie Mozart-Liszt en dit voor een periode van 1 jaar, zijnde de facto tot aan de volgende statutaire vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

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

De raad van mede-eigendom bestaat uit volgende leden;

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted] stelt zich niet langer kandidaat. De syndicus dankt hem voor zijn jarenlange inspanningen.

[redacted] stelt zich kandidaat als lid van de raad.

De raad van mede-eigendom is bijgevolg samengesteld als volgt:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de bekrachtiging van de mandaten van deze leden. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

## 11. Evaluatie leveringscontracten

De leveringscontracten van volgende firma's worden overlopen:

- DEWOFIRE (nazicht brandbeveiliging)
- AQUAJET VLERICK: periodiek ruimen septische put
- B-COVER (brandverzekering + BA-gebouw)
- B-COVER (polis Raad + commissaris)
- ING (bankrekeningen)
- COUSSEMENT (onderhoud stookplaats)
  De samenwerking werd stopgezet tgv de problemen met de schouw en de gasketels. De firma TemperatuurExpert nam de stookplaats over.
- KONE (onderhoud lift)
- BTV (keuring lift)
- PROXIMUS (afstandsbewaking lift)
- V&D Cleaning (schoonmaak)
- FARYS (water)
- ELINDUS (elektriciteit + gas)
- SPM TECHNOLOGIES (calori – en watertellers)

De syndicus zal offerte vragen voor een rechtsbijstandverzekering. Dit zal worden voorgelegd op de volgende algemene vergadering.

De syndicus zal aan de poetsfirma vragen om de kelderverdieping (-1) beter te onderhouden en ook om de keien in de inkom af te stoffen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Er dringen zich voor het overige geen wijzigingen op.

**12. Problematiek warmtepomp app [redacted] eigendom van [redacted]**

In de algemene vergadering van 07/06/22 werd reeds vermeld in agendapunt 21 dat een aantal bewoners hun beklag deden over lawaaihinder door de warmtepomp geplaatst door de eigenaar van [redacted]
In de algemene vergadering van 07/06/2022 had de algemene vergadering zich akkoord verklaard om € 1500,00 te investeren voor het plaatsen van rubberen dempingen en het steunen van de pomp op voorwaarde dat de investering dan ook daadwerkelijk de problemen oplost.
Na de vergadering heeft [redacted] een firma aangesproken die zich bereid stelde deze werken uit te voeren. Het bleef wachten op een offerte.
Ondertussen, in september 2022 meldde de huurster van [redacted] dat ze opnieuw heel veel last had van het geluid van de warmtepomp.
[redacted] merkte daarop op dat de warmtepomp al sinds april niet meer aanstond.
Om tot een oplossing te komen in deze discussie stelde de raad van mede-eigendom het volgende voor:

- De huurster zou bij hinder onmiddellijk iemand van het bestuur verwittigen teneinde bij haar in het appartement zich van de geluidshinder te vergewissen om zo de klacht te objectiveren naar frequentie en intensiteit.
- Aan [redacted] werd gevraagd om de instellingen van de pomp te bezorgen (programmatie uren/dagen/seizoenen). Aan [redacted] werd eveneens verzocht van zijn verzekering een bevestiging te ontvangen dat de inpandige warmtepomp degelijk verzekerd is ook ihkv aansprakelijkheid naar derden.

De syndicus heeft eveneens de vraag gericht aan de makelaar die de blokpolis beheert of de inpandige warmtepomp weldegelijk verzekerd is. De maatschappij antwoordde hierop dat deze warmtepomp als onroerend door bestemming wordt beschouwd en dus deel uitmaakt van het gebouw doch kon niet bevestigen dat er nooit vertragingen zouden optreden bij uitkeringen na eventuele schadegevallen als gevolg van onderling verhaal tussen de verzekeraars. Er dient geen meerpremie betaald te worden.

[redacted] deed het nodige om een aansprakelijkheidsverzekering voor de inpandige warmtepomp te bekomen doch werd hiervoor doorverwezen naar de blokpolis welke dit moet verzekeren ingevolge onroerend door bestemming.

De diensten van Stad Gent die na klacht van de huurster ter plekke kwamen emailden [redacted] achteraf dat er overdag geen geluidshinder werd vastgesteld en dat er mogelijks een risico op trillingen kon zijn. Achteraf werden tot op heden geen testen op trillingen uitgevoerd omdat er ook geen objectieve meldingen daaromtrent kwamen.

[redacted], eigenaar van het appartement waar de huurster woont die de klacht omtrent de warmtepomp formuleert meldt dat deze warmtepomp in strijd is met de basisakte gezien er een collectieve stookplaats is. De syndicus deelt mee dat dit historisch steeds zo geweest is aangezien het oude ING-kantoor ook reeds deels verwarmde via aircotoestellen (2 radiatoren plus 8 airco's).

Dit probleem kadert eigenlijk binnen het kader van de burenhinder. De VME kan hier eigenlijk geen verdere stappen in ondernemen, behalve zo nodig bemiddelen om de onderlinge verstandhouding optimaal te houden.

Volgens [redacted] zou een oplossing er kunnen in bestaan om de bovenste rijen snelbouwstenen van de muur waarop de pomp is bevestigd weg te nemen zodat de trillingen niet langer kunnen worden doorgegeven aan de dragende structuur. De syndicus wijst [redacted] er op dat dit een privatieve muur is en enkel hij die dus kan (laten) wegnemen.

De huurster dient hoe dan ook zoals afgesproken contact op te nemen met iemand van de Raad op het ogenblik dat de trillingen / de overlast zich zouden voordoen.

Voor de goede orde: de eigenaars van de andere appartementen kunnen zich niet op eigen houtje afkoppelen van de collectieve verwarming. Dergelijke zaken dienen steeds voorafgaandelijk aan de algemene vergadering te worden voorgelegd, wat helaas niet gebeurde door [redacted] lid van de raad van mede-eigendom, vraagt [redacted] daarom om een open geest te behouden mochten er in de toekomst alsnog klachten komen gezien de warmtepomp voor een binneninstallatie eigenlijk overgedimensioneerd is (12kW) en een geluidsniveau van 77dBA produceert. Tevens vraagt hij de bewoners geen brandbaar afval voor de betreffende deur te plaatsen.

## 13. Problematiek waterinfiltratie appartementen C7-C6

In de appartementen C6 en C7 is sinds 03/2021 schimmelschade ingevolge lekkende schoorsteendampen. Eigenaar[redacted]uit t.o.v. de syndicus zijn frustratie dat de reparatie hiervan te lang aansleept.

De syndicus verklaart daarop de specifieke omstandigheden en de stappen die door haar werden ondernomen.

[redacted], lid van de raad van mede-eigendom, wijst [redacted] op hun eerdere communicaties in de periode oktober/22 tot begin januari/23 waarbij [redacted] systematisch op de hoogte werd gehouden van alle ondernomen stappen, begin januari 23 resulterende in het oplossen van het probleem door de condenserende Bulex ketel aan te sluiten op de tweede schouw. Hij herinnert er aan dat de oorzaak van het probleem een foutieve aansluiting van de ketel was door de chauffagist Coussement (vandaar ondertussen beëindigd) die jammer genoeg niet vroeger als oorzaak werd onderkend door de aangestelde expert. Tevens vraagt hij de syndicus aan de raad van mede-eigendom voortaan op semestriele basis een cumulatief overzicht te verstrekken van de lopende schadegevallen zodat zonodig sneller kan worden ingegrepen.

[redacted] bevestigt daarop dat het probleem inderdaad werd opgelost in januari 2023 maar dat de schade uit het verleden nu nog aan het uitdrogen is en nog moet hersteld worden.

Verdere optimalisatie volgt nog in het geheel van de renovatie van de stookplaats. Zie agendapunt 14.

## 14. Aanpak stookplaats

Prioritair moet de stookplaats aangepakt worden. De stookplaats bestaat op heden uit 2 ketels:
Een condenserende ketel (Bulex) van 2008
Een niet-condenserende ketel (Buderus), bouwjaar jaren 90.
De niet-condenserende ketel is einde leven. Recent gaf ook de Bulex condenserende ketel enkele problemen.
Om de leefbaarheid te garanderen moet de beschikbaarheid van de verwarmingsinstallatie gegarandeerd worden.

Er zijn volgende opties:

1. Plaatsen van een warmtepomp op het dak met plaatsen van zonnepanelen
2. Vervangen van de bestaande Buderus ketel door een condenserende ketel, behouden van de bestaande Bulexketel
3. Vervangen van de Buderus ketel door 2/3 cascadeketels (condenserend)

Er is natuurlijk een zeer groot verschil in kostprijs van de verschillende opties. De offertes daarvoor werden pas gisteren en eergisteren ontvangen (na lang aandringen), en moeten nog verder geëvalueerd worden.

Er wordt hiervoor een technisch comité opgericht teneinde dit verder uit te werken bestaande uit de raad van mede-eigendom aangevuld met [redacted]

De dossiers renovatie stookplaats (en het betonrot dakrand - zie punt 15) zijn de prioritair aan te pakken dossiers.

Er is een unaniem akkoord om op heden binnen een budget van €50.000,00 reeds een oplossing uit te werken op korte termijn (voor komende winter). Dit omvat dus het vervangen van een of beide bestaande gasketels door één of meerdere nieuwe ketels (al dan niet in cascade) alsook het oplossen van de problematiek in de schouw (punt 13). Er wordt hiervoor mandaat gegeven aan de Raad van Mede-eigendom om dit verder uit te werken en deze werken toe te wijzen. Deze kost zal worden gedragen via het reservefonds. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een twee derde meerderheid vereist.

Het dossier zal verder worden uitgewerkt voor wat betreft de oplossingen op langere termijn ( o.a. warmtepomp, zonnepanelen, dakrenovatie, ...) Er zal een technisch en economisch dossier worden uitgewerkt dat ook rekening houdt met de terugverdientijd. Er zal hiervoor een bijzondere algemene vergadering worden gehouden (oktober).

**15. Renovatie en isolatie dak**

Het dossier renovatie en isolatie dak zal verder worden bekeken binnen het technische comité en zal worden voorgelegd op een bijzondere algemene vergadering.

Er is op heden een unaniem akkoord om het betonrot van de dakrand op heden reeds aan te pakken. De kost zal worden gedragen via het reservefonds. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een twee derde meerderheid vereist. Er wordt mandaat gegeven aan de Raad van Mede-eigendom om dit verder uit te werken en de werken toe te wijzen. De kost wordt geraamd op € 75.000,00.

**16. Renovatie liftkooien**

In de vergadering van 07/06/2022 was de renovatie van de liftkooien goedgekeurd.
Er werd ook een comité samengesteld die zou instaan voor kleur- en materiaalkeuze.
Firma Kone bezorgde een aantal stalen waaruit door het comité er een aantal weerhouden werden.
Het comité wenst nog een bijeenkomst samen met de firma Kone teneinde een definitief besluit te nemen.
Kone deelde mee dit enkel te willen doen tijdens de kantooruren.

De betaalde facturen in de afrekening zijn voorschotten op het getekende contract.
Hier wordt aan verder gewerkt (vernieuwen sturing en modernisatie binnenbekleding).

**17. Problematiek toegankelijkheid septische put**

De septische put bevindt zich in de ruimte van de kunstgalerij op het gelijkvloers.

Hierdoor moet steeds concreet afgesproken worden met de eigenaar van de kunstgalerij voor het ledigen van de septische put. [redacted] verklaart zich akkoord om ook in de toekomst, net als altijd in het verleden gebeurde met de vorige eigenaar, na afspraak de toegang te verlenen en de huidige situatie te bestendigen.

**18. Buitenschrijnwerk: bepalen normen ihkv dikte profielen en toegelaten glas**

De ramen zijn privatief, het uitzicht is gemeenschappelijk.
Bij het vervangen van de ramen is het de bedoeling dat dit uitzicht zo veel als mogelijk behouden blijft.
De raad van mede-eigendom stelt voor dat de verdeling alsook de huidige dikte/breedte als norm wordt behouden. Dit wil zeggen, de huidige zichtbare maat van de oorspronkelijke ramen met een plustolerantie van 1 cm. Binnen deze maat moet ook de eventuele raamverluchting (cfr invisivent/verluchtingsroosters) zitten. Ook het uitzicht van het glas moet behouden blijven (geen spiegel- of gekleurd glas, etc).

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

Eigenaars die nog ramen wensen te vervangen worden verzocht dit eerstdaags te melden aan de syndicus die dat zal doormaken aan de Raad zodat zonodig kan uitgekeken worden naar een groepsaankoop.
Eigenaars (deze van de Zuidkant) die zonnescreens wensen te plaatsen dienen dit ook eerstdaags te melden aan de syndicus zodat er eventueel kan worden gekeken voor een voorafgaande normering en een eventuele groepsaankoop.

**19. Agendapunt aangevraagd door [redacted]**

- **Verbod tot het plaatsen van afval aan de zijdeur van de galerij op het gelijkvloers**
- **Nagaan mogelijkheid tot het stockeren van afval in containers**

Omwille van brandveiligheidsredenen vraagt de eigenaar van [redacted] om geen afval aan de zijdeur van [redacted] te plaatsen op het gelijkvloers. Er wordt met aandrang gevraagd om niet langer afval voor deze zijdeur te plaatsen.

Het stockeren van afval in containers is geen optie gezien er geen plaats is om de containers te stockeren.

**20. Agendapunt aangevraagd door [redacted]**

- **Isoleren plafonds garages onder de appartementen aan de voorkant van het gebouw**

[redacted] heeft zich verontschuldigd voor de vergadering en deelde mee dat dit agendapunt niet behandeld hoeft te worden.

**21 . GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening**

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

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

De algemene vergadering beslist unaniem dat [redacted] het mandaat krijgt de overeenkomst te tekenen namens de VME. Er zijn geen tegenstemmen noch onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**22. Bespreking budget en goedkeuring werkingsfonds 2023-2024 + datum opeisbaarheid**

De eigenaars ontvingen een raming van het budget voor de (gewone) kosten periode 2023-2024.

De gewone uitgaven worden geraamd op ongeveer € 108.900,00. De syndicus stelt dan ook voor om het budget te brengen op € 120.000,00. Aangezien er voor het eerste kwartaal reeds € 35.000,00 werd opgevraagd zal er voor de volgende drie kwartalen telkens € 28.333,33 worden opgevraagd.

De voorschotten zijn betaalbaar op 15 dagen.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**23. Beslissing verdere aanleg reservefonds**

De stand van het reservefonds op 31/03/2023 bedraagt € 207.018,34.

De syndicus stelt om voor het boekjaar 2022-2023 opnieuw € 10.000,00 reservefonds op te vragen per kwartaal. Deze opvragingen zullen doorlopen tot aan de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

**24. Vragen of opmerkingen vanwege huurders mbt de gemene delen**

Geen

**25. Varia**

- Zoals eerder gemeld wordt de vloer van de kelder en -1 niet goed onderhouden door de poetsfirma) maar ook de algemene staat van dit verdiep is eigenlijk (te) ver achtergebleven op bv de garage op niveau 0. Raadslid [redacted] vraagt of er hierin geen verbetering kan gebracht worden om verdere verloedering van dit verdiep te stoppen. De syndicus zal een offerte opvragen om deze verdieping te renoveren (vloer en schilderwerken).
- De bewoners dienen er op te letten dat er niet te veel gewicht in de vuilzakken wordt gestoken aangezien de te zware zakken niet worden meegenomen.
- Het platform dient te worden opgekuist.

[redacted]

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

[redacted]

Gent, 4 juni 2024

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

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**
**DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE MOZART-LISZT**
**OP DINSDAG 4 JUNI 2024 IN DE PAROCHIEZAAL SINT MARTINUSHUIS**
**GELEGEN TE 9000 GENT, Ekkergemstraat 82**

## 0. Verwelkoming – aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 29 van de 49 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 5871 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per aangetekende dan wel gewone brief dd.17/05/2024 , die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

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

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Financieel verslag boekjaar 2023-2024 + goedkeuring afrekening
5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/03/2024
6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024
9. Mandaat syndicus
10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Aanpak stookplaats:
    a. Toelichting door [redacted]: voorstel tot het plaatsen van een hybride systeem van warmtepomp en gasketel voor verwarming en sanitair warm water
    b. Plaatsen zonnepanelen
13. Renovatie liftkoolen
14. Meerjarenplanning:
    a. Renovatie en isolatie
    b. Renovatie en isolatie gevels/balkons
    c. Renovatie en waterdicht maken kelders/garage
    d. Verfraaien inkomhall/traphallen
15. Bespreking budget en goedkeuring werkingsfonds 2024-2025 + datum opeisbaarheid
16. Beslissing verdere aanleg reservefonds
17. Conformiteitsattest verplicht vanaf 01/10/2023 bij verhuur appartementen ouder dan 30 jaar
18. Agendapunt aangevraagd door [redacted]
19. Problematiek slulkstort: plaatsen camera's
20. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t. de gemene delen
21. Varia

**1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering**

[redacted] wordt met unanimiteit benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering**

De syndicus wordt met unanimiteit benoemd als secretaris van de vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

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

[redacted] wordt met unanimiteit benoemd tot commissaris van de rekeningen. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

Zijn opdracht werd als volgt omschreven:

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

**4. Financieel verslag boekjaar 2023-2024: goedkeuren afrekening**

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging van de algemene vergadering een overzicht van de uitgaven voor het boekjaar 2023-2024 alsook een ontwerp van individuele eindafrekening.

De totale uitgaven voor het boekjaar 2023-2024 bedragen € 107.860,82, inclusief de privatieve kosten. Aangezien er een totaal van € 120.000,00 aan voorschotten werd opgevraagd, wordt het boekjaar afgesloten met een overschot van € 12.139,18.

Er is een tussenkomst van € 56.400,00 via het reservefonds in de modernisatie liften (via verdeelsleutel geheel gebouw).

De commissaris van de rekeningen geeft een korte toelichting en deelt mee dat de boekhouding op een correct wijze werd gevoerd.

De algemene vergadering keurt vervolgens de rekeningen voor de periode 2023-2024 unaniem goed. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**5. Goedkeuring eindbalans dd. 31/03/2024**

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging de eindbalans dd. 31/03/2024. De algemene vergadering keurt de balans unaniem goed. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**6. Kwijting syndicus periode 2023-2024**

De algemene vergadering verleent zonder opmerking unaniem kwijting aan Syndicus.Gent bv voor het beheer van boekjaar 2023-2024 Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

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

Aan de raad van mede-eigendom wordt unaniem kwijting verleend voor de periode 2023-2024. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024**

Aan de commissaris van de rekeningen wordt unaniem kwijting verleend voor het nazicht van boekjaar 2023-2024. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

## 9. Mandaat syndicus

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van SYNDICUS.GENT bvba als syndicus voor een periode van 1 jaar, zijnde de facto tot aan de volgende rechtsgeldig samengestelde statutaire vergadering. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid verelst (50%+1).

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

De raad van mede-eigendom bestaat uit volgende leden:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted] heeft ontslag genomen wegens gezondheidsredenen en stelt zich niet langer kandidaat. De syndicus dankt hem voor zijn inspanningen.

De raad van mede-eigendom is bijgevolg samengesteld als volgt:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de bekrachtiging van de mandaten van deze leden. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

## 11. Evaluatie leveringscontracten

De leveringscontracten van volgende firma's worden overlopen:

- DEWOFIRE (nazicht brandbeveiliging)
- AQUAJET VLERICK: periodiek ruimen septische put
- B-COVER (brandverzekering + BA-gebouw)
- B-COVER (polis Raad + commissaris)
- ING (bankrekeningen)
- CRV (STOOKPLAATS)
- KONE (onderhoud lift)
- BTV (keuring lift)
- PROXIMUS (afstandsbewaking lift)
- V&D Cleaning (schoonmaak)
- FARYS (water)
- ELINDUS (elektriciteit + gas)
- SPM TECHNOLOGIES (calori – en watertellers)

De syndicus vroeg offerte voor het onderschrijven van een rechtsbijstandsverzekering.

Een ALLRISK verzekering kost €2.600,00. Deze formule houdt in dat Euromex zich verbindt tot het verlenen van diensten en het op zich nemen van kosten teneinde de verzekerde in staat te stellen haar rechten te doen gelden, telkens wanneer er zich een conflictsituatie voordoet i.v.m. het verzekerde goed en die verder niet uitdrukkelijk wordt uitgesloten in 'uitsluitingen'. De waarborggrens bedraagt €50.000,00 per schadegeval. Voor een contractueel geschil en een arbeids- of sociaal geschil bedraagt de algemene waarborg grens €7.500, i.p.v. €50.000,00.

Er wordt ook een compact rechtsbijstandsverzekering voorgesteld ten bedrage van €400,00.

Deze polis dekt volgende zaken:

1. Verdediging voor een strafgerecht (waarborggrens €50.000,00)
2. Verhaal van schade op extracontractuele basis



[redacted]

3. Betalen van vrijstelling BA en voorschieten kwijting
4. Voorafgaande tegensprekelijke plaatsbeschrijving
5. Insolventie
6. Contractuele geschillen in volgende gevallen:
    a. Geschillen met de eigen brandverzekeraar
    b. Begroten van de schade verzekerd door de brandverzekeraar
7. Kosten voor opzoeking
8. Waarborg Euromex

De algemene vergadering beslist unaniem om de compact versie van de rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

Het onderhoud van de stookplaats werd toegewezen aan de firma CVR TECHNICS.

Er dringen zich voor het overige geen wijzigingen op.

**12. Aanpak stookplaats**

a. **Toelichting door [redacted] voorstel tot het plaatsen van een hybride systeem van warmtepomp en gasketel voor verwarming en sanitair warm water**
b. **Plaatsen zonnepanelen**

In de vergadering van 06/2023 was er onrust over de bedrijfszekerheid van de gasketel en kreeg de raad van mede-eigendom mandaat om binnen een budget van €50.000,00 een oplossing uit te werken op korte termijn. Het ging over het vervangen van één of beide gasketels door één of meerdere nieuwe ketels (al dan niet in cascade), alsook het oplossen van de problematiek van de schouw. Het dossier zou verder worden uitgewerkt voor wat betreft de oplossingen op langere termijn ( o.a. warmtepomp, zonnepanelen, dakrenovatie, ...) Er zou een technisch en economisch dossier worden uitgewerkt dat ook rekening houdt met de terugverdientijd. Er zou hiervoor een bijzondere algemene vergadering worden gehouden (oktober – cf. verslag AV 2022/23)

Na evaluatie in de technische werkgroep bleek dat de huidige BULEX gasketel nog voldoende bedrijfszeker is en dat CRV hiervoor de nodige wisselstukken in stock heeft zodat herstelling nooit lang op zich moet laten wachten. Tevens bevestigden twee gespecialiseerde firma's dat het dak (mits het normale onderhoud) nog 15 jaar meekan. Tevens werd in de loop van 2023 bevestigd dat de condensschade in appartement [redacted] wel degelijk gestopt is sinds januari 2023. In een communicatie (okt 2023) aan de eigenaars werd dan ook al meegedeeld dat er geen nood was aan een korte termijn oplossing en dat de lange termijn aanpak zou worden voorgelegd op de AV 2023/24.

[redacted] presenteert de verschillende mogelijkheden, zijnde voorstel:

1) Een nieuwe extra gasketel (ter vervanging van de oude Buderus)
2) Twee nieuwe gasketels in cascade (ter vervanging van én de Buderus én de Bulex)
3) Een stand-alone Rhoss warmtepomp
4) Een hybride opstelling van een Rhoss Warmtepomp (met buffervat) tezamen met de installatie van zonnepanelen in combinatie met de bestaande Bulex,

Het economisch dossier wijst uit dat voorstel 2 een overkill is (nu de Bulex nog voldoende betrouwbaar blijkt te zijn) en dat voorstel 3 te duur zou zijn in gebruik. Voorstel 1 is de 'zekere' oplossing voor de korte termijn, voorstel 4 biedt flexibiliteit om gepast te reageren bij evoluerende gas- en/of elektriciteitsprijzen en heeft ook een positieve impact op de EPC-score van alle appartementen. Tot eind 2025 is er ook nog subsidie voor dergelijke warmtepompen.

Het technisch dossier toont aan dat zowel voorstel 1 als voorstel 4 doenbare pistes zijn. Op onze vraag liet De Energiecentrale van Gent (op haar kosten) een studiebureau dit onderzoeken en beide pistes werden realistisch bevonden.

De presentatie toont ook de financiële rendabiliteit van beide opties over de te verwachten levensduur (15jaar). Daarbij ligt de initiële investering in een tweede gasketel lager, maar dankzij de hogere jaarlijkse besparing van de warmtepomp samen met de subsidieregeling en de meerwaarde van de appartementen tgv betere EPC-scores is het uiteindelijk intern rendement (IRR) van de hybride optie merkelijk beter.

Het overzicht van de verschillende opties met hun kostprijs wordt als bijlage aan het verslag gehecht. Het volledige verslag zal geüpload worden op de website.



[redacted]

[redacted] stelt tot slot dan ook voor om nu te investeren in voorstel 4 (hybride opstelling gasketel + warmtepomp + zonnepanelen) voor een bedrag tussen de € 145.000,00 en € 190.000,00 (waarvan € 46.000,00 subsidie en een geschatte meerwaarde van € 110.000,00 zijnde 44* € 2.500,00/app gerecupereerd worden). Het uiteindelijk bedrag is afhankelijk van de finale offertes voor de warmtepomp, voor de zonnepanelen en voor de elektriciteitswerken (met inbegrip van Fluvius).

Er wordt eerst gestemd over het voorstel 1, zijnde het plaatsen van een tweede gasketel in cascade.

Volgende eigenaars stemmen voor het plaatsen van een bijkomende tweede gasketel: [redacted] zijnde een totaal van 1550 aandelen. Er stemmen een totaal van 4321 aandelen tegen een tweede gasketel in cascade. Er zijn geen onthoudingen. Er is een twee derde meerderheid vereist.

Er is bijgevolg geen meerderheid voor het plaatsen van een tweede gasketel in cascade.

De vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord om de studie naar het hybride systeem verder uit te werken en zekerheid te bekomen over:

1) een aanvaardbaar geluidsniveau
2) het al dan niet bekomen van subsidie,
3) de concrete prijzen voor de warmtepomp, zonnepanelen en elektriciteitswerken (incl. verzwaring Fluvius, ...)

Er zal een bijzondere algemene vergadering worden gehouden eens het dossier rond is (derde week oktober).

**13. Renovatie liftkooien**

De algemene vergadering besliste reeds akkoord te gaan met de renovatie van de liftkooien.

De werkgroep koos de materialen op basis waarvan offerte werd gevraagd bij Kone. De stalen die werden gekozen zijn evenwel niet meer in productie. De oefening en keuze zal opnieuw worden gedaan.

Deze kost wordt begroot op 6.000,00 per lift. De vergadering bevestigt unaniem om hiermee door te gaan. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Deze werken zullen worden gefinancierd via het reservefonds.

**14. Meerjarenplanning:**

a. **Renovatie en isolatie dak**
b. **Renvovatie en isolatie gevels/balkon**
c. **Renovatie en waterdicht maken kelders/garage**
d. **Verfraaien inkomhall/traphallen**

Het meerjarenplan wordt ter info als bijlage aan het verslag gehecht.

**15. Bespreking budget en goedkeuring werkingsfonds 2023-2024 + datum opeisbaarheid**

De eigenaars ontvingen een raming van het budget voor de (gewone) kosten periode 2024-2025.

De gewone uitgaven worden geraamd op ongeveer € 111.309. De syndicus stelt dan ook voor om het budget te houden op € 120.000,00. Aangezien er voor het eerste kwartaal reeds € 30.000,00 werd opgevraagd zal er voor de volgende drie kwartalen eveneens telkens € 30.000,00 worden opgevraagd.

De voorschotten zijn betaalbaar op 15 dagen.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**16. Beslissing verdere aanleg reservefonds**

De stand van het reservefonds op 31/03/2024 bedraagt € 188.765.46.



[redacted]

De syndicus stelt om voor het boekjaar 2023-2024 opnieuw € 10.000,00 reservefonds op te vragen per kwartaal. Deze opvragingen zullen doorlopen tot aan de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen. Er is een volstrekte meerderheid vereist (50%+1).

**17. Conformiteitsattest verplicht vanaf 01/10/2023 bij verhuur van appartementen ouder dan 30 jaar**

Sinds 01/10/2023 moet de eigenaar van een appartement ouder dan 30 jaar over een conformiteitsattest beschikken indien hij zijn kavel wenst te verhuren.

Dit moet aangevraagd worden bij de stad Gent (link: https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/huren-verhuren/kwaliteitsvolle-huurwoning/conformiteitsattest-aanvragen )

**18. Agendapunt aangevraagd door [redacted]**

- Problematiek sluikstort: plaatsen camera's:

Heel regelmatig wordt bij een verhuis materiaal achtergelaten aan de voorgevel.
Om privacyoverwegingen is het vermoedelijk niet evident om een camera te plaatsen aan de voordeur.

Er wordt voorgesteld om in het reglement op te nemen dat elke verhuis gemeld moet worden aan de syndicus, het verwijderen van het sluikstort wordt dan zo nodig aangerekend aan de eigenaar van het betreffende appartement.

Er zijn nog steeds bewoners die oude niet meer conforme vuilzakken gebruiken.

**24. Vragen of opmerkingen vanwege huurders mbt de gemene delen**

Geen

**25. Varia**

- Er zal een aanduiding komen van welk huisnummer zich op welke verdieping bevindt. Nu is dit soms onduidelijk.
- In de ondergrondse garages ontbreekt de nummering. Het is dus niet duidelijk wie eigenaars is van welke staanplaats. De syndicus zal een plannetje toevoegen aan dit verslag en verzoekt de eigenaars hun staanplaats/garage hierop aan te duiden en het plan dan terug te bezorgen aan de syndicus.
- Er zal nogmaals gevraagd worden of het mogelijk is een spiegel te plaatsen voor het uitrijden van de garage in de Rozemarijnstraat

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

[redacted]

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

[redacted]

## Rendement over totale levensduur (minstens15jaar)

3. Rendabiliteit best-estimates

| | BULEX 294kW | investering | subsidie | rest investering | recup EPC à 2.500/app | | netto investering | SCOP 35°C 3,3 | Jaarlijkse opbrengst | na 15 jaar Inv&subs inhegr 3,8 min 2024 | 3,0 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WB 2jr | Gasketel Remeha 197kW CrV | - 50 000 | - | - 50.000 | - | | - 50.000 | 5% | 1.400 | - 29.000 | - 27.011 |
| | | | | | | | | 10% | 2.800 | - 8.000 | - 4.021 |
| WB 5jr | Cascade Buderus 2 x 200kW TE | - 90.000 | - | - 90.000 | - | | - 90.000 | 5% | 1.400 | - 69.000 | - 67.011 |
| | | | | | | | | 10% | 2.800 | - 48.000 | - 44.021 |
| | Warmtepomp en Zonnepanelen | - 145.000 | 46.000 | - 99.000 | 110.000 | | 11.000 | scenario 1 | 2.834 | 53.504 | 60.121 |
| | *Rhoss Poker 250 - 95kW (2mod)* | 3,30 | | | | | | scenario 2 | 3.893 | 69.392 | 75.162 |
| | SCOP 3,92 35°C 3,3 55°C | | | | | | | scenario 3 | 1.376 | 31.644 | 60.749 |
| | Rhoss Poker 250 - 143kW (3mod) | | | | | | | scenario 4 | 3.074 | 57.104 | 86.833 |
| | SCOP 4,12 35°C 3,5 55°C | | | | | | | scenario 5 | | | |

CV Dec-Feb Gas

Alle cijfers zijn best estimates /benaderingen

18

## Optimalisatie Stookplaats : Conclusie Best-Estimates

4. Conclusie

als we nu 145.000 Eur investeren in een Warmtepomp en Zonnepanelen

recupereren we op zich al dadelijk 110 000 Eur in meerwaarden voor de EPC aan 2.500 Eur/appartement

46.000 Eur in subsidies

156.000 Eur of ; 11.000 Eur meerwaarde

en realiseren we over de levensduur (minimum 15 jaar) in totaal (subsidie, meerwaarde en exploitatiebonus)

| VOORSTEL SCENARIO 4 Rhoss 95kW | 141.833 | Eur dus positief saldo van | [illegible] | Eur | in het scenario 4 (5[+10]) | CV - dec/feb |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 57.104 | Eur | in het scenario 4 (15J) | |

Ten opzichte van de alternatieven

50.000 Eur te investeren in een nieuwe gasketel dan hebben we na 15 jaar nog steeds die investering niet terugverdiend

90.000 Eur te investeren in een nieuwe cascade dan hebben we na 15 jaar nog steeds die investering niet terugverdiend

Daarnaast

1) dragen we natuurlijk bij tot een beter leefmilieu
2) vermijden we waarschijnlijk nieuwe belastingen op niet-hernieuwbare energie
3) winnen we aan onafhankelijkheid/flexibiliteit naargelang gas of elektriciteit duurder/onbeschikbaarder worden
4) hebben we een gedeeltelijke verzekering tegen uitvallen Bulex (niet voor echte koudepieken, wel voor gemiddelde wintermaanden)
5) en hebben we (theoretisch?) de mogelijkheid om in de zomer 1 -2°C te koelen
6) en creeren we een meerwaarde voor elke eigenaar wegens verbeterde EPC-waarde

VOORSTEL : NU INVESTEREN IN HYBRIDE WARMTEPOMP EN ZONNEPANELEN
Budget : 145.000 – 190.000 Eur (afhankelijk grootte van de WP, Fluvius) - Reservefonds

19

# Financiele Evaluatie :

1. Investering, Subsidies en Meerwaarden
2. Exploitatiekost : jaarlijkse meer/minderkost
3. Rendement over geschatte levensduur

**1. Subsidie (tot eind 2025) en Meerwaarde EPC**

| | Financiele Impact investering | | | | | | | tot 2025 | | | | | | netto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | maximale subsidie | | | | | offerte GK | subsidie | Fluvius | | off ZP | restinvest | recup EPC | |
| Alternatief 1 | Gasketel | Remeha | 197kW | | | | *-50.000* | | | | | *-50.000* | | *-50.000* |
| Alternatief 2 | Cascade | Buderus | 2 * 200 kW | | | | *-90.000* | | | | | *-90.000* | | *-90.000* |
| | | | | | | | | | | | | | 1% | |
| | WP + BULEX + ZP | | | | | | | tot 2025 | | | | 250.000 | *2.500* | netto |
| | | maximale subsidie | | | | max inv | offerte WP | subsidie | Fluvius | | off ZP | restinvest | recup EPC | |
| Alternatief 4 | **hybride** | **2.000** | 44 | 88.000 | 40% | *220.000* | - *115.000* | 46.000 | - *10.000* | - | 20.000 | - *99.000* | 110.000 | 11.000 |
| Alternatief 3 | standalone | **3.000** | | 132.000 | | *330.000* | - *190.000* | 76.000 | - *20.000* | - | 20.000 | - *154.000* | 165.000 | 11.000 |
| | | | | | | | | | | | | | *3.750* | |
| | | | | | | | | | | | | | 1,5% | |

***Opletten bij hybride-subsidie omdat de BULEX <2015 is. Te valideren op Bulex en WP-Gelijkvloers***

definitie : *een pakketlabel (open definitie) met een minimale seizoensgebonden energie-efficiëntie (Ns(open definitie)) van minstens 110% voor de combinatie van een gasketel, lucht-waterwarmtepomp en regeling)*

Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 811/2013 Toepassingsgebied : toestellen <70kW

**Alle cijfers zijn best estimates /benaderingen**

## Aanzet Meerjarenplan Mozart/Liszt - Martelaarslaan GV1.1

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2024/25 | achtergevel herstellen | 10.000 | | | | | | | | |
| | | dakluifel herstellen | 5.000 | | | | | | | | |
| | | onderhoud dak | 6.000 | | dekstenen, dak liftkokers | | | | | | |
| | | liftkooi Liszt | 5.000 | | | | | | subsidies | | |
| | | installatie WP,ZP( en ZB?) | 99.000 | | 115.000 | 20.000 | 10.000 | - | *46.000* | | |
| | | | **125.000** | **Eur** | WP | ZP | Fluvius | | *tijdsvertraagd* | | **125.000** |
| 2 | 2025/26 | *groendak* | - | | ***tot 10/25 subsidie : 18Eur/m² en max 25.000 Eur*** | | | | | | |
| | | 2 laadpalen Rozem/thuisbatterij | 50.000 | | overproductie zonnepanelen rendabiliseren | | | | | | |
| | | zonneboiler | 40.000 | | recup EPC ? | | | | | | |
| | | | **90.000** | **Eur** | | | | | | | **215.000** |
| 3 | 2026/27 | renovatie kelderverdieping | 120.000 | | vloeren heraanleggen en muren schilderen | | | | | | |
| | | | **120.000** | **Eur** | | | | | | | **335.000** |
| 4 | 2027/28 | afvoerleidingen in lood ? | - | | | | | | | | |
| | | liftkoelen Mozart | 10.000 | | | | | | | | |
| | | inkom Mozart&Liszt | 80.000 | | | | | | | | |
| | | | **90.000** | **Eur** | | | | | | | **425.000** |
| | | | | | | | | <App> | gemiddeld | | **9.444** |
| | | | | | | | | | gemiddeld/jr | | **2.361** |
| 5 | ***2028/29*** | | | *reserve* | *64.286* | *opbouwen* | | | | | |
| 6 | ***2029/30*** | | | | *64.286* | | | | | | |
| 7 | ***2030/31*** | *Achtergevels isoleren* | *50.000* | | *64.286* | *recup EPC ?* | | | | | |
| 8 | ***2031/32*** | *Nieuwe gasketel of extra WP* | ***50.000*** | | 64.286 | *vervanging Bulex* | | | | | |
| 9 | ***2032/33*** | | | | 64.286 | | | | | | |
| 10 | ***2033/34*** | | | | 64.286 | | | | | | |
| *indien* 11 | ***2033/34*** | *Gevel Rozemarijn ?* | ***350.000*** | *Eur* | 64.286 | *of inspectie/grondige reparatie* | | | | | *450.000* |
| *EPC* 12 | ***2034/35*** | | | | 75.000 | | | | | | |
| *noodzaak* 13 | ***2035/36*** | *Glasdallen, ramen, zijgevels* | 50.000 | | 75.000 | | | | | | |
| *2050* 14 | ***2036/37*** | | | | 75.000 | | | | | | |
| *Label A* 15 | ***2037/38*** | | | | 75.000 | | | | | | |
| 16 | ***2038/39*** | | | | 75.000 | *recup tov te vroeg 2025* | | - | *93.750* | | |
| 17 | ***2039/40*** | *Dakrenovatie en nieuwe ZP/WP* | ***400.000*** | *Eur* | 75.000 | *recup WP/ZP over 15 jr* | | - | *100.000* | | *900.000* |
| 18 | ***2040/41*** | | | | *75.000* | | | | | | |
| 19 | ***2041/42*** | | | | *75.000* | | | | | | |
| 20 | ***2042/43*** | | | | 75.000 | | | | | | |
| 21 | ***2043/44*** | | | | 75.000 | | | | | | |
| 22 | ***2044/45*** | | | | 75.000 | | | | | | |
| 23 | ***2045/46*** | *Gevel Martelaarslaan ?* | ***450.000*** | *Eur* | 75.000 | *of inspectie/grondige reparatie* | | | | | *1.350.000* |
| | | | | | | | | <App> | *gemiddeld* | | *30.000* |
| | | | | | | | | | *gemiddeld/jr* | | ***1.579*** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <App> | Bovenop de normale werkingskosten | 9.444 | 30.000 | totaal | 39.444 | Eur | of per jaar | **1.715** |
| | | 425.000 | 1.350.000 | | **1.775.000** | | | |

| Rekening | Datum | | Referentie | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2 GEHEEL GEBOUW** | | | | ( 10.000,00 - 10.000,00 ) | |
| 610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | | | | | |
| | 30/06/2023 | IF | 0023/00040 | FILIP DE SMET - dichten opening aan schouw | 169,60 |
| | 13/07/2023 | IF | 0023/00043 | SLOTEN EDDY - plaatsen sleutelkluisjes | 386,44 |
| | 13/07/2023 | IF | 0023/00064 | SLOTEN EDDY - noodsleutelkastje + slot toegangluik dak | 479,35 |
| | 29/10/2023 | IF | 0023/00087 | DEPOUILLON CLAUDE - herstel voorgevel | 265,00 |
| | | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | 1.300,39 |
| | | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | 1.300,39 |
| 6100 - Brandbeveiliging | | | | | |
| | 22/11/2023 | IF | 0023/00090 | DEWOFIRE - nazicht blussers / haspels / noodverlichting | 673,72 |
| | 15/12/2023 | IF | 0023/00121 | SOS ELEKTRO - vervangen noodarmaturen - 5 stuks | 899,99 |
| | 01/02/2024 | IF | 0023/00125 | DEWOFIRE - vervangen brandhaspels - 2 stuks | 808,78 |
| | | | | Brandbeveiliging | 2.382,49 |
| | | | | Brandbeveiliging | 2.382,49 |
| 61014 - Aanpassingswerken liften | | | | | |
| | 31/03/2024 | MB | 0023/00035 | tussenkomst reservefonds in modernisatie liften | -56.400,00 |
| | | | | Aanpassingswerken liften | -56.400,00 |
| | | | | Liften | -56.400,00 |
| 61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties | | | | | |
| | 07/04/2023 | IF | 0023/00008 | DHOSSCHE Dirk - herstelling van afvoerkolom | 106,00 |
| | 07/04/2023 | IF | 0023/00008 | DHOSSCHE Dirk - ontstopping afvoer dd. 05/04/2023 | 205,64 |
| | 23/05/2023 | IF | 0023/00018 | AQUAJET VLERICK - ontstopping dd. 22/05/2023 | 260,00 |
| | 20/12/2023 | IF | 0023/00104 | AQUAJET VLERICK - ledigen septische putten dd. 19/12/2023 | 260,00 |
| | | | | Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties | 831,64 |
| | | | | Sanitair en verwarming | 831,64 |
| 613002 - Erelonen syndici - bijzondere prestaties | | | | | |
| | 03/05/2023 | B1 | 0023/00078 | ATHORA BELGIUM - indirecte verliezen schade berging - 2021.2780 | -175,85 |
| | 05/06/2023 | IF | 0023/00025 | SYNDICUS.GENT - prestaties dossier premie basispakket gas (fase II) | 97,50 |
| | 16/06/2023 | IF | 0023/00028 | SYNDICUS.GENT - forfait schadegeval zonder expertise (2022.5006) | 100,00 |
| | 16/06/2023 | IF | 0023/00029 | SYNDICUS.GENT - forfait schadegeval zonder expertise (2022.5347) | 100,00 |
| | 16/06/2023 | IF | 0023/00030 | SYNDICUS.GENT - forfait schadegeval zonder expertise (2023.7451) | 100,00 |
| | 10/07/2023 | MB | 0023/00008 | indirecte verliezen dossier schade toevoer APP 5G - 2022.5347 | -48,08 |
| | 14/07/2023 | MB | 0023/00010 | indirecte verliezen schade infiltratie KAN001 - 2022.5678 | -11,98 |
| | 17/08/2023 | IF | 0023/00050 | SYNDICUS.GENT - vergadering technische werkgroep dd. 16/08/2023 | 214,50 |
| | 23/08/2023 | IF | 0023/00054 | SYNDICUS.GENT - rondgang met Home Protect (betonrot) dd. 23/08/20 | 97,50 |
| | 07/09/2023 | IF | 0023/00058 | SYNDICUS.GENT - bijeenkomst technisch comité dd. 06/09/2023 | 107,25 |
| | 11/09/2023 | IF | 0023/00059 | SYNDICUS.GENT - plaatsbezoek met OPTIMUS HOME - dossier betonrot | 71,50 |
| | 19/09/2023 | IF | 0023/00062 | SYNDICUS.GENT - forfait schadegeval zonder expertise (2023.8005) | 100,00 |
| | 18/10/2023 | IF | 0023/00080 | SYNDICUS.GENT - plaatsbezoek energiecentrale dd. 18/10/23 | 130,00 |
| | 16/11/2023 | MB | 0023/00023 | indirecte verliezen schade glasbraak APP027 door verhuis - 2023.8005 | -35,16 |
| | 28/12/2023 | MB | 0023/00029 | indirecte verliezen schade glasbraak APP027 - 2023.8005 | -21,50 |
| | | | | Erelonen syndici - bijzondere prestaties | 825,68 |
| | | | | Erelonen | 825,68 |
| 6140 - Brandverzekering | | | | | |
| | 18/12/2023 | IF | 0023/00119 | B-COVER - brandpolis periode 2024 - 2025 | 7.952,78 |
| | | | | Brandverzekering | 7.952,78 |
| | | | | Brandverzekering | 7.952,78 |
| 650 - Bankkosten en kosten van schulden | | | | | |
| | 01/04/2023 | B1 | 0023/00001 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 04/2023 | 22,44 |
| | 01/04/2023 | B2 | 0023/00001 | ING BANK- intresten - kosten SR 2de kw 2023 | -46,51 |
| | 29/04/2023 | B1 | 0023/00076 | ING BANK - kosten coda's periode 05/2023 | 9,68 |
| | 01/05/2023 | B1 | 0023/00077 | ING BANK - bankkosten ZR periode 05/2023 | 12,76 |
| | 01/06/2023 | B1 | 0023/00103 | ING BANK - bankkost ZR + coda's periode 06/2023 | 22,44 |
| | 01/07/2023 | B1 | 0023/00130 | ING BANK - bankkosten ZR periode 07/2023 | 12,76 |
| | 01/07/2023 | B2 | 0023/00084 | ING BANK- intresten - kosten SR 3de kw 2023 | -169,37 |
| | 03/07/2023 | B1 | 0023/00137 | ING BANK - kosten coda's periode 07/2023 | 9,68 |
| | 01/08/2023 | B1 | 0023/00313 | ING BANK - bankkosten ZR periode 08/2023 | 12,76 |
| | 03/08/2023 | B1 | 0023/00314 | ING BANK - kosten coda's periode 08/2023 | 9,68 |
| | 01/09/2023 | B1 | 0023/00324 | ING BANK - bankkosten ZR periode 09/2023 | 12,76 |
| | 02/09/2023 | B1 | 0023/00325 | ING BANK - kosten coda's periode 09/2023 | 9,68 |
| | 01/10/2023 | B1 | 0023/00348 | ING BANK - bankkosten ZR periode 10/2023 | 12,76 |
| | 01/10/2023 | B2 | 0023/00145 | ING BANK- intresten - kosten SR 4de kw 2023 | -175,51 |

| Rekening | Datum | Referentie | | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 02/10/2023 | B1 | 0023/00350 | ING BANK - kosten coda's periode 10/2023 | 9,68 |
| | 01/11/2023 | B1 | 0023/00431 | ING BANK - bankkosten ZR periode 11/2023 | 12,76 |
| | 02/11/2023 | B1 | 0023/00435 | ING BANK - kosten coda's periode 11/2023 | 9,68 |
| | 01/12/2023 | B1 | 0023/00458 | ING BANK - bankkosten ZR periode 12/2023 | 12,76 |
| | 02/12/2023 | B1 | 0023/00459 | ING BANK - kosten coda's periode 12/2023 | 9,68 |
| | 01/01/2024 | B1 | 0023/00475 | ING BANK - bankkosten ZR periode 2024 (incl. toeslag VME) | 324,94 |
| | 01/01/2024 | B1 | 0023/00476 | ING BANK - bankkosten ZR periode 2024 | 0,30 |
| | 01/01/2024 | B2 | 0023/00223 | ING BANK- intresten - kosten SR 1ste kw 2024 | -170,12 |
| | 01/02/2024 | B1 | 0023/00563 | ING BANK - bankkosten ZR periode 01/2024 | 12,76 |
| | 02/02/2024 | B1 | 0023/00569 | ING BANK - kosten coda's periode 02/2024 | 9,68 |
| | 01/03/2024 | B1 | 0023/00576 | ING BANK - bankkosten ZR periode 03/2024 | 12,76 |
| | 03/03/2024 | B1 | 0023/00577 | ING BANK - kosten coda's periode 03/2024 | 9,68 |
| | 30/03/2024 | B1 | 0023/00584 | ING BANK - kosten coda's periode 04/2024 | 9,68 |
| | | | | Bankkosten en kosten van schulden | 20,25 |
| | | | | Bankkosten en kosten van schulden | 20,25 |
| | | | | **GEHEEL GEBOUW** | **-43.086,77** |

## 3 APPARTEMENTEN + KANTOOR ( 45,00 - 45,00 )

| Rekening | Datum | Referentie | | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| 61214 - Elektriciteit vast recht | | | | | |
| | 31/03/2024 | MB | 0023/00041 | vast recht elektriciteit | 374,34 |
| | | | | Elektriciteit vast recht | 374,34 |
| | | | | Elektriciteit | 374,34 |
| 61220 - Gas - Vast recht | | | | | |
| | 31/03/2024 | MB | 0023/00043 | vast recht gas | 490,76 |
| | | | | Gas - Vast recht | 490,76 |
| | | | | Gas | 490,76 |
| 61300 - Erelonen syndici | | | | | |
| | 01/04/2023 | IF | 0023/00001 | SYNDICUS.GENT - periode 04/2023 | 630,00 |
| | 03/05/2023 | IF | 0023/00012 | SYNDICUS.GENT - periode 05/2023 | 630,00 |
| | 01/06/2023 | IF | 0023/00020 | SYNDICUS.GENT - periode 06/2023 | 630,00 |
| | 03/07/2023 | IF | 0023/00034 | SYNDICUS.GENT - periode 07/2023 | 630,00 |
| | 01/08/2023 | IF | 0023/00048 | SYNDICUS.GENT - periode 08/2023 | 630,00 |
| | 01/09/2023 | IF | 0023/00056 | SYNDICUS.GENT - periode 09/2023 | 630,00 |
| | 03/10/2023 | IF | 0023/00068 | SYNDICUS.GENT - periode 10/2023 | 630,00 |
| | 01/11/2023 | IF | 0023/00084 | SYNDICUS.GENT - periode 11/2023 | 630,00 |
| | 06/12/2023 | IF | 0023/00098 | SYNDICUS.GENT - periode 12/2023 | 630,00 |
| | 04/01/2024 | IF | 0023/00112 | SYNDICUS.GENT - periode 01/2024 | 630,00 |
| | 01/02/2024 | IF | 0023/00123 | SYNDICUS.GENT - periode 02/2024 | 630,00 |
| | 01/03/2024 | IF | 0023/00130 | SYNDICUS.GENT - periode 03/2024 | 630,00 |
| | 31/03/2024 | IF | 0023/00144 | SYNDICUS.GENT - indexatie ereloon boekjaar 2023-2024 | 2.061,12 |
| | | | | Erelonen syndici | 9.621,12 |
| | | | | Erelonen | 9.621,12 |
| 6160 - Administratiekosten syndicus | | | | | |
| | 15/10/2023 | IF | 0023/00079 | SYNDICUS.GENT - kost hosting website | 95,00 |
| | 21/11/2023 | IF | 0023/00093 | SYNDICUS.GENT - opsturen fietsregistratiesticker | 5,00 |
| | 18/12/2023 | IF | 0023/00102 | SYNDICUS.GENT - administratieve kosten periode 2023 | 1.061,43 |
| | | | | Administratiekosten syndicus | 1.161,43 |
| | | | | Administratiekosten syndicus | 1.161,43 |
| 6161 - Kosten vergaderingen | | | | | |
| | 16/05/2023 | IF | 0023/00016 | SYNDICUS.GENT - kost uitnodigingen AV dd. 06/06/2023 | 105,00 |
| | 07/06/2023 | IF | 0023/00024 | SINT MARTINUSHUIS - kost zaal + drank AV dd. 06/06/2023 | 221,00 |
| | 28/06/2023 | IF | 0023/00036 | SINT MARTINUSHUIS - zaal + drank Raad dd. 28/06/2023 | 117,00 |
| | | | | Kosten vergaderingen | 443,00 |
| | | | | Kosten vergaderingen | 443,00 |
| | | | | **APPARTEMENTEN + KANTOOR** | **12.090,65** |

## 4 APPARTEMENTEN - KANTOOR ( 44,00 - 44,00 )

| Rekening | Datum | Referentie | | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| 61200 - Water - Vast recht | | | | | |
| | 31/03/2024 | MB | 0023/00045 | vast recht water | 3.308,07 |
| | | | | Water - Vast recht | 3.308,07 |

| Rekening | Datum | | Referentie | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Water | 3.308,07 |
| | | | | **APPARTEMENTEN - KANTOOR** | **3.308,07** |
| **5 KOSTEN CENTRALE VERWARMING** | | | | ( 8.912,00 - 8.912,00 ) | |
| 61032 - Overig onderhoud stookinstallaties | | | | | |
| | 24/04/2023 | IF | 0023/00011 | TEMPERATUUR.EXPERT - interventie dd. 20/04/2023 | 132,50 |
| | 17/05/2023 | IF | 0023/00017 | TEMPERATUUR.EXPERT - interventie dd. 16/05/2023 | 287,99 |
| | 06/06/2023 | IF | 0023/00022 | TEMPERATUUR.EXPERT - interventie dd. 05/06/2023 | 132,50 |
| | 06/06/2023 | IF | 0023/00023 | TEMPERATUUR.EXPERT - onderhoud dd. 25/05/2023 | 349,80 |
| | 11/07/2023 | IF | 0023/00042 | TEMPERATUUR.EXPERT - interventie dd. 11/06/2023 | 307,40 |
| | 26/10/2023 | IF | 0023/00082 | CRV SERVICE - nazicht probleem thermostaten dd. 16/10/23 | 127,20 |
| | 27/10/2023 | IF | 0023/00083 | CRV SERVICE - bijsteken druk CV dd. 20/10/2023 | 127,20 |
| | 20/11/2023 | IF | 0023/00095 | CRV SERVICE - bijsteken druk CV-installatie dd. 14/11/23 | 127,20 |
| | 28/12/2023 | IF | 0023/00109 | CRV SERVICE - aanpassen stookcurve | 127,20 |
| | 30/12/2023 | IF | 0023/00117 | TEMPERATUUR.EXPERT - interventie dd. 12/06/2023 | 132,50 |
| | 23/02/2024 | IF | 0023/00128 | CRV SERVICE - bijplaatsen extra afsluiter | 1.685,40 |
| | 21/03/2024 | IF | 0023/00140 | AB-SOLID - nazicht asbestverdachte leidingisolatie | 287,98 |
| | | | | Overig onderhoud stookinstallaties | 3.824,87 |
| | | | | Sanitair en verwarming | 3.824,87 |
| | | | | **KOSTEN CENTRALE VERWARMING** | **3.824,87** |
| **6 GEHEEL GEBOUW - KANTOOR** | | | | ( 9.580,00 - 9.580,00 ) | |
| 610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | | | | | |
| | 19/09/2023 | IF | 0023/00066 | SOS ELEKTRO - herstel trappenhuis kelder | 113,59 |
| | 04/01/2024 | IF | 0023/00118 | LOCKED SLOTEN - herstellen deur en tochtborstel | 74,20 |
| | 31/03/2024 | MB | 0023/00037 | saldo schade toevoer koud water APP5G - 2022.5347 | -409,99 |
| | | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | -222,20 |
| | | | | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving | -222,20 |
| 61010 - Keuring liften | | | | | |
| | 26/09/2023 | IF | 0023/00070 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 26/09/2023 | 137,44 |
| | 26/09/2023 | IF | 0023/00071 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 26/09/2023 | 353,61 |
| | 22/02/2024 | IF | 0023/00134 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 22/02/2024 | 145,42 |
| | 22/02/2024 | IF | 0023/00135 | BTV (Regionaal kantoor Melle) - keuring lift dd. 22/02/2024 | 374,11 |
| | | | | Keuring liften | 1.010,58 |
| 61011 - Onderhoudscontract liften | | | | | |
| | 19/12/2023 | IF | 0023/00099 | KONE BELGIUM - onderhoud lift periode 2024 | 1.528,56 |
| | 19/12/2023 | IF | 0023/00100 | KONE BELGIUM - onderhoud lift periode 2024 | 1.499,31 |
| | 19/12/2023 | IF | 0023/00101 | KONE BELGIUM - onderhoud lift periode 2024 | 1.605,77 |
| | | | | Onderhoudscontract liften | 4.633,64 |
| 61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract | | | | | |
| | 03/01/2024 | IF | 0023/00110 | KONE BELGIUM - vervangen van dictator op de 7de verdieping | 472,69 |
| | 26/02/2024 | IF | 0023/00127 | KONE BELGIUM - interventie lift dd. 23/02/24 (verkeerd gebruik) | 205,11 |
| | | | | Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract | 677,80 |
| 61013 - Noodtelefoon liften | | | | | |
| | 04/04/2023 | IF | 0023/00009 | PROXIMUS - periode 04/2023 | 51,96 |
| | 04/05/2023 | IF | 0023/00014 | PROXIMUS - periode 05/2023 | 66,50 |
| | 04/06/2023 | IF | 0023/00033 | PROXIMUS - periode 06/2023 | 50,38 |
| | 04/07/2023 | IF | 0023/00044 | PROXIMUS - periode 07/2023 | 45,65 |
| | 04/08/2023 | IF | 0023/00052 | PROXIMUS - periode 08/2023 | 47,43 |
| | 05/09/2023 | IF | 0023/00063 | PROXIMUS - periode 09/2023 | 48,55 |
| | 04/10/2023 | IF | 0023/00076 | PROXIMUS - periode 10/2023 | 46,69 |
| | 04/11/2023 | IF | 0023/00094 | PROXIMUS - periode 11/2023 | 38,97 |
| | | | | Noodtelefoon liften | 396,13 |
| 61014 - Aanpassingswerken liften | | | | | |
| | 05/04/2023 | IF | 0023/00007 | KONE BELGIUM - modernisatie liften cf. risicoanalyse - vordering 4 | 9.937,75 |
| | 23/10/2023 | IF | 0023/00081 | KONE BELGIUM - modernisatie liften cf. risicoanalyse - vordering 5 | 11.445,60 |
| | 16/11/2023 | IF | 0023/00088 | KONE BELGIUM - modernisatie liften cf. risicoanalyse - vordering 6 | 13.669,57 |
| | 16/11/2023 | IF | 0023/00089 | KONE BELGIUM - modernisatie liften cf. risicoanalyse - vordering 7 (sald | 3.139,89 |
| | 27/12/2023 | IF | 0023/00107 | KONE BELGIUM - modernisatie liften cf. risicoanalyse - vordering 8 | 14.079,29 |
| | 27/12/2023 | IF | 0023/00108 | KONE BELGIUM - modernisatie liften cf. risicoanalyse - vordering 9 (sald | 1.759,91 |
| | | | | Aanpassingswerken liften | 54.032,01 |

| Rekening | Datum | Referentie | Opmerking | Totaal (incl. BTW) |
|---|---|---|---|---|
| | | | Liften | 60.750,16 |
| 61034 - Overig onderhoud waterverzachter en waterbehandeling | | | | |
| | 14/04/2023 | IF 0023/00010 | AQUA-SERVICE - aankoop zout waterverzachter - 1000kg | 748,16 |
| | 26/02/2024 | IF 0023/00139 | AQUA-SERVICE - aankoop zout waterverzachter - 1125kg | 820,05 |
| | | | Overig onderhoud waterverzachter en waterbehandeling | 1.568,21 |
| | | | Sanitair en verwarming | 1.568,21 |
| 61041 - Onderhoud garagepoort | | | | |
| | 02/10/2023 | IF 0023/00067 | VDP AUTOMATICS - interventie poort dd. 26/09/2023 | 232,14 |
| | | | Onderhoud garagepoort | 232,14 |
| | | | Schrijnwerken | 232,14 |
| 61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract | | | | |
| | 30/04/2023 | IF 0023/00013 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 04/2023 | 1.420,48 |
| | 01/06/2023 | IF 0023/00021 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 05/2023 | 1.263,28 |
| | 30/06/2023 | IF 0023/00037 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 06/2023 | 1.882,52 |
| | 17/08/2023 | IF 0023/00049 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 07/2023 | 1.891,96 |
| | 31/08/2023 | IF 0023/00057 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 08/2023 | 1.881,43 |
| | 30/09/2023 | IF 0023/00069 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 09/2023 | 1.679,12 |
| | 31/10/2023 | IF 0023/00086 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 10/2023 | 1.865,46 |
| | 30/11/2023 | IF 0023/00097 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 11/2023 | 1.874,77 |
| | 31/12/2023 | IF 0023/00114 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 12/2023 | 1.448,37 |
| | 31/01/2024 | IF 0023/00124 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 01/2024 | 1.670,89 |
| | 29/02/2024 | IF 0023/00133 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 02/2024 | 1.867,51 |
| | 31/03/2024 | IF 0023/00141 | V&D CLEANING SCHOONMAAKBEDRIJF - periode 03/2024 | 1.655,28 |
| | | | Schoonmaak gebouw volgens contract | 20.401,07 |
| | | | Schoonmaak en huisvuilverwerking | 20.401,07 |
| 61201 - Water algemene delen | | | | |
| | 31/03/2024 | MB 0023/00046 | verbruik koud en warm water periode 2023-2024 | 489,89 |
| | | | Water algemene delen | 489,89 |
| | | | Water | 489,89 |
| 61210 - Elektriciteit algemene delen | | | | |
| | 02/06/2023 | IF 0023/00027 | ELINDUS - periode 06-07-08/2023 | 580,00 |
| | 04/09/2023 | IF 0023/00060 | ELINDUS - periode 09-10-11/2023 | 715,00 |
| | 08/11/2023 | IF 0023/00085 | ELINDUS - periode 01/11/2023 - 31/10/2024 | 635,00 |
| | 02/12/2023 | IF 0023/00096 | ELINDUS - afrek. periode 08/03/2023 - 01/10/2023 | -2,59 |
| | 06/12/2023 | IF 0023/00103 | ELINDUS - periode 12/2023 + 01-02/2024 | 915,00 |
| | 21/12/2023 | IF 0023/00106 | ELINDUS - periode 10-11/2023 | 14,54 |
| | 30/01/2024 | IF 0023/00122 | ELINDUS - periode 12/2023 | -7,26 |
| | 19/02/2024 | IF 0023/00129 | ELINDUS - periode 01/2024 | -7,38 |
| | 05/03/2024 | IF 0023/00136 | ELINDUS - periode 03-04-05/2024 | 715,00 |
| | 14/03/2024 | IF 0023/00137 | ELINDUS - periode 02/2024 | -10,61 |
| | 31/03/2024 | IF 0023/00142 | ELINDUS - periode 03/2024 | -7,60 |
| | 31/03/2024 | IF 0023/00143 | ELINDUS - afrek. periode 08/03/2023 - 31/03//2024 | 588,40 |
| | 31/03/2024 | MB 0023/00041 | vast recht elektriciteit | -374,34 |
| | 31/03/2024 | MB 0023/00042 | aandeel elektriciteit verwarming - 40 % | -1.501,26 |
| | | | Elektriciteit algemene delen | 2.251,90 |
| | | | Elektriciteit | 2.251,90 |
| | | | **GEHEEL GEBOUW - KANTOOR** | **85.471,17** |

## 9.1 SOFTWARE ( 74,00 - 74,00 )

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6160 - Administratiekosten syndicus | | | | |
| | 21/04/2023 | IF 0023/00026 | SYNDICUS.GENT - vergoeding software | 444,00 |
| | | | Administratiekosten syndicus | 444,00 |
| | | | Administratiekosten syndicus | 444,00 |
| | | | **SOFTWARE** | **444,00** |
| | | | Algemeen totaal | **62.051,99** |

**Actief passief balans**
**Residentie MOZART - LIZST (0834.026.487)**
**Periode: 2023-2024 (01/04/2023 - 31/03/2024)**



## ACTIEF

| | | |
|---|---|---|
| 400000 | Klanten | -6.410,44 |
| | | -6.410,44 |
| 4100 | Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal | 46,00 |
| | | 46,00 |
| 493 | Over te dragen opbrengsten | 1.073,33 |
| 4990 | Afrondingen | 2,63 |
| 49913 | Schade schimmel berging APP - 2021.2780 | 590,72 |
| 49921 | Waterschade APP037 dd. 06/06/2023 - 2023.7451 | 671,55 |
| | | 2.338,23 |
| **Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar** | | **-4.026,21** |
| 5521 | Zichtrekening | 1.101,80 |
| 5522 | Spaarrekening | 217.944,77 |
| | | 219.046,57 |
| **Geldbeleggingen en liquide middelen** | | **219.046,57** |
| 6191 | Privatieve kosten - voorraad zenders en sleutels | 269,53 |
| | | 269,53 |
| **Kosten** | | **269,53** |
| | **Totaal:** | **215.289,89** |

## PASSIEF

| | | |
|---|---|---|
| 440 | Leveranciers | 16.511,43 |
| | | 16.511,43 |
| **Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar** | | **16.511,43** |
| 700 | Voorschotten reservekapitaal | 188.765,46 |
| 701 | Voorschotten werkkapitaal | 9.998,00 |
| | | 198.763,46 |
| 7510 | Ontvangen verwijlintresten | 15,00 |
| | | 15,00 |
| **Opbrengsten** | | **198.778,46** |
| | **Totaal:** | **215.289,89** |