

Syndicbeheer.be bvba

9000 GENT
Tel 09 324 82 42
Fax 09 324 85 83
GSM 0496 706 703
info@syndicbeheer.be

Gent, 04/02/2026

Notaris FEVERY Fabienne

Kortrijksesteenweg 208
9000 GENT

O.Ref : MINER/ NOT / 2026/00148
Ondernemingsnr. 0818.681.681

Geachte mevrouw

Betreft : VME Minerve - verkoop APP R3 + B19 + GAR20 gelegen te Nieuwewandeling 58, Gent - Backeljauw

Wij hebben uw aanvraag van **20/01/2026** om inlichtingen aangaande bovengenoemd pand, eigendom van **Backeljauw Yolanda** goed ontvangen en geven u hierbij antwoord op de gestelde vragen:

BW art 3.94 §1 - 5° & 6° In bijlage sturen wij u de verslagen van de laatste 3 jaren, alsook de afrekening van het voorbije jaar. De notulen van het gebouw liggen steeds ter inzage op ons kantoor. In bijlage vindt u het reglement van inwendige orde.

Wij beschikken over een PID van de gemene delen. Deze kan steeds bij ons op kantoor geraadpleegd worden. Voor de privatieve delen beschikken wij niet over een PID.

Betreffende uw vraag naar de aanwezigheid van een **stookolietank** met een capaciteit van méér dan 20.000 liter, kunnen wij bevestigen dat deze **niet aanwezig** is in het gebouw.

Werk- & reservekapitaal (BW art 3.94 §1 - 1°)

--> Reservekapitaal (BW art.3.94 §1 - 3°)

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van de lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar blijft eigendom van de vereniging. Het bedrag dat de verkopende eigenaar heeft gespaard in het reservekapitaal vindt u elk jaar onderaan op de individuele afrekening.

Het reservekapitaal bedroeg op 30/06/2024 voor het gebouw: € 6.000,00

De afrekening van 2024-2025 is nog niet beschikbaar ingevolge ontbrekende energiefacturen van een nieuwe aansluiting, nodig voor de berekening van het individueel verbruik.

Het aandeel van het betrokken pand(en) in het reservekapitaal bedraagt:

APP R/3: 93/1.000sten

BERGING 19: 2/1.000sten

GARAGE 20: 6/1.000sten

--> Werkkapitaal :

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen, de afrekening wordt door de syndicus opgesteld. De definitieve afrekening volgt na de goedkeuring van de rekeningen op de eerst volgende algemene vergadering.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarming- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

De maandelijksse voorschotten werk- en reservekapitaal bedragen: € 281,00

De provisies zijn door de verkopende partij te betalen tot en met de maand van de akte. De kopende partij dient bij te dragen vanaf de maand van de akte.

--> Het basiswerkkapitaal (BW art 3.94 §5 - 1°) voor de betrokken panden bedraagt:

APP R/3: € 600,00

BERGING 19: € 60,00

GARAGE 20: € 60,00

Op de laatste afrekening van de verkopende partij vindt u eveneens het aandeel in het basiswerkkapitaal en reservekapitaal terug (indien van toepassing).

Het basiswerkkapitaal wordt terugbetaald aan de verkopende partij via de afrekening van de lopende periode en wordt bij de aankopende eigenaar opgevraagd op datum van de eigendomsoverdracht.

--> BW art 3.94 §1 - 2° bedrag van de verschuldigde achterstallen:

De kost voor deze mededeling bedraagt € 217,80. Bijgevoegd vindt u hiervan de factuur. Mogen wij u vriendelijk verzoeken om deze te willen overhandigen aan de verkoper.

In bijlage vindt u een overzicht van de achterstallige provisies.

Gelieve ons te consulteren 1 week voor de verkoopakte zodat wij u het exacte bedrag van de eventuele achterstallen kunnen meedelen. Hiervoor zijn geen bijkomende kosten verschuldigd.

Indien er nog achterstallen zijn die niet werden vereffend tegen de datum van de akte, verzoeken wij u om de achterstallige schulden van de verkoper te willen inhouden zoals bepaald in BW art.577-11/1. Gelieve dit bedrag te willen storten op de rekening van **VME Minerve** op rekeningnummer

BW art.3.94 §2 – 1° Het bedrag van **uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing** waartoe de AV of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht :

Geplande werken voor het huidige boekjaar (zie verslagen):

- Toevoer & afvoerleidingen kokers
- Vernieuwing CV-leidingen
- Caloriemeters en watertellers
- Herstelling schouwen en dekstenen
- Sleuven garages + vergaarput
- AREI keuring
- Asbestverwijdering

BW art.3.94 §2 - 2° Een staat van **oproepen tot kapitaalbreng** die door de AV van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht :

De opbouw van het reservekapitaal voor de VME bedraagt € 6.000,00/jaar

Bijkomende opvragingen sinds laatst goedgekeurde rekeningen: € 70.928,00

BW art.3.94 §2 - 3° Een staat van kosten verbonden aan het **verkrijgen van gemeenschappelijke** delen, waartoe de AV voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht : N.V.T.

BW art.3.94 §1 & §2 - 4° Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van **geschillen** ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht :

Lopende geschillen: GEEN (zie verslag AV)

BW art. 3.94 §3: Mogen wij u vriendelijk verzoeken ons de datum en het uur van het verlijden van de akte te willen meedelen (voor eventuele achterstallen) alsook ons binnen de **30 dagen na de akte de gegevens van de nieuwe eigenaar en het toekomstig adres van de verkoper** (dit teneinde de slotafrekening pro rata temporis te kunnen toesturen). De eindafrekening voor de verkoper zal worden opgemaakt op het einde van het boekjaar en verstuurd worden na goedkeuring ervan op de AV. Andere afspraken dienen onder de partijen geregeld te worden.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven wij inmiddels,
met vriendelijke groet,

Voor VME
syndicus

Bijlagen volgens art ~~3.94~~ 3.94:

- Verslag AV van 06/02/2025
- Verslag BAV van 14/12/2023
- Verslag AV van 26/10/2023
- Balans boekjaar 2023-24
- Individuele afrekening van 2023-24
- Individuele afrekening van 2022-23
- Reglement van Inwendige Orde

Andere bijlagen:

- Permanente opdracht(en)
- Factuur dossierkosten
- Overzicht achterstallen
- EPC gemene delen
- Asbestinventarisattest
- Verwijderingsattest stookolietank

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE HUISHOUDELIJK REGLEMENT

RESIDENTIE MINERVA

Dit reglement heeft tot doel om de richtlijnen van het gebouw te bepalen.

Elke eigenaar verbindt zich ertoe om dit reglement te overhandigen, en te laten tekenen, door zijn huurder.

1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

1. De bewoners worden verzocht om de deuren en poorten die toegang geven tot het gebouw steeds te sluiten.
2. Gebruik de deur en raamkrukken zodat vuile vingerafdrukken op de deuren en het glas vermeden wordt
3. Gebruik de voetmatten om geen vuil in het gebouw te brengen
4. De toegang tot het gebouw is verboden voor leurders en bedelaars.

2. GEBRUIK VAN LIFTEN EN TRAPZALEN

*** LIFTEN**

1. Kinderen mogen de lift enkel gebruiken vergezeld door een volwassene
2. Het voorgeschreven maximum gewicht dient gerespecteerd te worden
3. Elke verhuis is verboden via de lift.
4. De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden.
5. Gebruik de lift NIET in geval van brand!
6. In geval van defecten: verwittig de syndicus en eventueel de onderhoudsfirma (zie tel nummer in de lift)

*** TRAPZALEN**

1. Vermijd alle lawaai in de trapzaal om uw burens niet te hinderen.
2. Er mogen geen goederen of huisvuil gestockeerd worden in de trapzalen en gangen

3. HUISVUIL

1. De gemeente past een selectieve inzameling toe. Deze omvat heden volgende sorteringen:
 1. Restafval: alles wat u hier onder niet kan sorteren; Groene zak
 2. PMD: plastic flessen, blikjes en drankkartons; Lichtblauwe zakken
 3. Glas: flessen en borden; in een PVC kuip buiten zetten
 4. Papier en karton: karton platdrukken of versnijden en bundelen in kartonnen doos.
2. Gelieve al uw afvalzakken goed af te sluiten om alle geurhinder te vermijden.
3. Controleer dat er geen vloeibare producten lekken.
4. Spoel steeds alle glazen flessen en borden om geurhinder te vermijden
5. GROOT HUISVUIL:

Elke bewoner is verantwoordelijk voor zijn groot huisvuil. Elke bewoner dient deze in zijn pand te stockeren tot de aangegeven dag van de afvalbeheerder. Goederen die niet worden opgehaald: elektrische toestellen, glas, ...
6. CONTAINERPARK:

Elke bewoner in Gent heeft recht op een kaart met 12 GRATIS beurten. Maak hier nuttig gebruik van indien u geen plaats heeft om groot huisvuil te stockeren. Meer info op: www.ivago.be

4. LAWAAI

Lawaaihinder varieert van persoon tot persoon. Hieronder vindt u enkele regels voor de goede verstandhouding in het gebouw:

- a. Vermijd het dichtslaan van deuren.
- b. Vermijd een luidruchtige afstelling van geluidsinstallaties (tv, radio, muziekinstrumenten,...)
- c. Vermijd langdurige en luidruchtige gesprekken in de trapzalen
- d. Vermijd het gebruik van schoenen met metalen hakken in de appartementen; pantoffels zijn aangewezen.
- e. Vermijd het uitvoeren van karweien, verplaatsen van meubels, ... 's avonds en 's nachts.
- f. Vermijd het achterlaten van huisdieren in uw appartement zoals honden.

Dit zijn enkel de meest frequente oorzaken van geluidshinder. Indien u zelf teveel geluidhinder ondervindt, ga dan eerst praten met uw buur en probeer tot een gezamenlijk akkoord te komen. Bij het organiseren van een feestje, gelieve vooraf uw burens te informeren.

5. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Om een verzorgd uiterlijk te behouden van het gebouw dienen volgende aspecten in acht genomen te worden:

- a. Het is verboden om zijn was, dekens, spandoeken, edm voor, aan of op balkons en ramen te plaatsen.
- b. Nummer en naamplaatjes mogen slechts aangebracht worden op de bel, brievenbussen en deuren mits het model werd goedgekeurd door de AV. De normen kunnen bekomen worden bij de syndicus
- c. Wijzigingen aan deuren, ramen en balkons zijn slechts toegestaan na akkoord op een AV. Reeds genomen beslissingen kunnen bekomen worden bij de syndicus.
- d. In geen geval mogen er (schotel)antennes en hun toebehoren zichtbaar geplaatst worden
- e. Het huisvuil mag niet gestockeerd worden op balkons, terrassen en trapzalen.

6. REINHEID VAN HET GEBOUW

- a. Alle ruiten dienen regelmatig gewassen te worden door de bewoners.
- b. De gemeenschappelijke delen dienen te allen tijde vrij gehouden te worden
- c. In de gemeenschappelijke delen mag niet gewerkt of geknutseld worden door particulieren of hun aangestelden.

7. FIETSEN EN KINDERWAGENS

Fietsen mogen in geen enkel geval tegen de gevel geplaatst worden.
(Gemotoriseerde) rijwielen zijn niet toegelaten in het gebouw.

8. WARMWATER-, KOUDWATER- EN CV-METERS

Indien u het slecht functioneren van meters vaststelt dan dient de bewoner de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen

9. CONCIERGE – POETSDIENST

Het is de bewoner en eigenaar verboden om de conciërge of poetsdienst opdrachten te geven. Deze vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de syndicus.

Indien u bepaalde opmerkingen heeft of bepaalde nalatigheden waarneemt, gelieve de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.

Nieuwe Wandeling 58
9000 Gent

Gent, 24 oktober 2023

Betreft: Individuele afrekening van kosten voor 2022/01 - 2022/12

Geachte mevrouw BACKELJAUW,

Gelieve hieronder uw AFREKENING te willen vinden van de residentie: Minerve (Nieuwe Wandeling)

De afrekening bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de privatieve afrekening welke bestaat uit een aantal onderdelen:

- Het eerste kader "Onkosten in de gemeenschappelijke delen" omvat uw aandeel van de kosten in de lasten van de gemeenschappelijke delen. Deze lasten worden hier per verdeelsleutel samengevat. Uw last in elke verdeelsleutel wordt berekend op basis van uw quotiteit (zie basisakte van uw gebouw). En het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest in dit boekjaar (volgens datum van de notariële akte). De kleine cijfertjes zijn de BTW-bedragen van deze lasten.
- Een volgende kader "Individueel (privatieve kosten)" omvat indien van toepassing: de privatieve kosten die specifiek aan uw appartement, parking,... werden toegekend. Dit is bijvoorbeeld: verwarmingskosten, water,...
- Een volgende kader "Verrekening Opgevraagde Provisies" geeft een overzicht van de opgevraagde provisies van het boekjaar (al dan niet betaald).
- Een volgende kader "Totaal eindafrekening" geeft het totaalbedrag van de eindafrekening opgesplitst per BTW-tarief.
- Indien u nog een volgende kader zou hebben staan, genaamd "Openstaande bedragen", dan wil dit zeggen dat een bepaalde kostenpost door u niet voldaan is of dat u nog een tegoed hebt van het vorige boekjaar.
- Het laatste kader geeft een samenvatting van uw eventuele aandeel in het reserve- en/of werkkapitaal in het gebouw. Indien u overweegt een privaat te verkopen, zal reservekapitaal eigendom blijven van de gemeenschap (VME).

Het tweede deel is een detailoverzicht met alle lasten die de syndicus in naam van de vereniging betaalde in de loop van het boekjaar. Deze lasten staan gerangschikt volgens verdeelsleutel.

Meer gegevens over uw gebouw kan u terug vinden op uw portaal. Via www.syncura.be > login voor mede-eigenaars kan u hier terecht. Mocht u uw paswoord niet meer kennen, kan u een email sturen naar portal@syncura.be met vermelding van uw gebruikers naam: 057819.

Betalingsgegevens

vervaldatum 07/11/2023

Bedrag:	3.969,97 EUR	
IBAN:	BE97 7330 1147 7049	
BIC:	KREDBEBB	
Op naam:	Minerve (Nieuwe Wandeling)	
Adres:	Nieuwe Wandeling 51-61	
Gemeente:	9000 Gent	
Mededeling:	+++000/1146/22472+++	

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage): **1.726,91 EUR**
172,00

B 19 - 1/01/2022 - 31/12/2022 (365 / 365 dagen) **€ 19,18**

0010 Kosten geheel gebouw	9.598,88 (2/1000)	Totaal	Aandeel	19,18	1,92
612002 Vast recht en verbruik		5.280,86	10,56		
613003 Erelonen syndici niet-recurrent		475,00	0,95		
614000 Brandverzekering		2.456,18	4,91		
616001 Administratiekosten syndicus niet-recurrent		575,00	1,14		
616640 Licentiekosten VME		246,84	0,49		
650 Bankkosten en kosten van schulden		565,00	1,13		

G20 - 1/01/2022 - 31/12/2022 (365 / 365 dagen) **€ 57,59**

0010 Kosten geheel gebouw	9.598,88 (6/1000)	Totaal	Aandeel	57,59	5,76
612002 Vast recht en verbruik		5.280,86	31,69		
613003 Erelonen syndici niet-recurrent		475,00	2,85		
614000 Brandverzekering		2.456,18	14,74		
616001 Administratiekosten syndicus niet-recurrent		575,00	3,44		
616640 Licentiekosten VME		246,84	1,48		
650 Bankkosten en kosten van schulden		565,00	3,39		

R/3 - 1/01/2022 - 31/12/2022 (365 / 365 dagen) **€ 1.650,14**

0010 Kosten geheel gebouw	9.598,88 (92/1000)	Totaal	Aandeel	883,09	88,26
612002 Vast recht en verbruik		5.280,86	485,84		
613003 Erelonen syndici niet-recurrent		475,00	43,70		
614000 Brandverzekering		2.456,18	225,97		
616001 Administratiekosten syndicus niet-recurrent		575,00	52,89		
616640 Licentiekosten VME		246,84	22,71		
650 Bankkosten en kosten van schulden		565,00	51,98		

0020 Kosten appartementen	7.337,57 (1/11)	Totaal	Aandeel	667,06	58,71
610200 Keuring elektrische installaties		285,32	25,94		
610220 Overige onderhoud elektrische installaties		109,18	9,93		
610430 Onderhoud binnenschrijnwerk		52,47	4,77		
610500 Schoonmaak gebouw volgens contract		1.975,92	179,64		
612100 Elektriciteit algemene delen		1.368,06	124,36		
612130 Andere		289,54	26,32		
613000 Erelonen syndici recurrent		3.257,08	296,10		

0030 Kosten appartementen zonder gelijkvloers	899,91 (1/9)	Totaal	Aandeel	99,99	17,35
610110 Onderhoudscontract liften		651,17	72,35		
610120 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		248,74	27,64		

Individueel (privatieve kosten): **3.169,13 EUR**
521,51

R/3 - Appartement R/3 **€ 3.169,13**

WATERVERBRUIK 2022	243,75	13,80
Verwarming 2022	2.925,38	507,71

Verrekening Opgevraagde Provisies: -2.427,27 EUR

Provisie - Kwartaalvoorschot Januari - Maart 2022 (R/3)	DIV	1/01/2022	-550,00
Provisie - Kwartaalvoorschot April - Juni 2022 (R/3)	DIV	1/04/2022	-550,00
Provisie - Bijzondere opvordering (R/3)	DIV	11/05/2022	-227,27
Provisie - Kwartaalvoorschot Juli - September 2022 (R/3)	DIV	1/07/2022	-550,00
Provisie - Kwartaalvoorschot Oktober - December 2022 (R/3)	DIV	1/10/2022	-550,00

Totaal eindafrekening per BTW-tarief: 2.468,77 EUR

Basis 6%	€ 275,74	=	€ 16,55
Basis 21 %	€ 3.223,60	=	€ 676,96
Basis Vrijgesteld	€ 703,19	=	€ 0,00

Openstaande bedragen: 1.501,20 EUR

Openingsbalans (Afrekening 01/01/2021 - 31/12/2021)	1/01/2022	€ 1.501,20
PRO - - Kwartaalvoorschot Januari - Maart 2022	1/01/2022	€ 550,00
BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (062-2708060-70): VOORSCHOT WERKINGSKOSTEN	4/01/2022	€ -550,00
BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (062-2708060-70): 918MINRVE PROVISIE 51-61 01/04-30/06/22	23/03/2022	€ -550,00
PRO - - Kwartaalvoorschot April - Juni 2022	1/04/2022	€ 550,00
BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (062-2708060-70): VOORSCHOT WERKINGSKOSTEN	5/04/2022	€ -550,00
BET - Uitgaande betaling naar [REDACTED] (062-2708060-70): FACT NR TERUGGAVE PROVISIE TE VEEL BETAALD	20/04/2022	€ 550,00
PRO - - Bijzondere opvordering	11/05/2022	€ 227,27
BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (062-2708060-70): BIJZONDERE OPVORDERING 11MEI	19/05/2022	€ -227,27
PRO - - Kwartaalvoorschot Juli - September 2022	1/07/2022	€ 550,00
BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (062-2708060-70): VOORSCHOT WERKINGSKOSTEN	5/07/2022	€ -550,00
PRO - - Kwartaalvoorschot Oktober - December 2022	1/10/2022	€ 550,00
BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (062-2708060-70): VOORSCHOT WERKINGSKOSTEN	4/10/2022	€ -550,00

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2022).

Te betalen (afrekening + openstaand): 3.969,97 EUR

(in uw voordeel indien negatief)

Met de meeste hoogachting,

Syncura Gent
Syndicus VME Minerve (Nieuwe Wandeling) (8.3698.00)

Gent Boekhouding

Uw werkings- en reservekapitaal:	0,00 EUR
---	-----------------

Syndicbeheer.be bvba

Twaalfkameren 3
9000 GENT
Tel 09 324 82 42
GSM 0496 706 703
lorenzo@syndicbeheer.be

Gent, 11/06/2025

Nieuwewandeling 58
9000 GENT

O.Ref : MINER/ AV / 2025/00852
Ondernemingsnr. 0818.681.681

Betreft: Provisie(s)

Geachte **[REDACTED]**

Hierbij vindt u de betalingsuitnodiging voor de **maandelijkse provisie (permanente opdracht)** voor de algemene onkosten.

Vanaf	Omschrijving	Bedrag
05/07/2025	APP. R/3	260,00
05/07/2025	BERGING 19	7,00
05/07/2025	GARAGE 20	15,00
TOTAAL		282,00

Gelieve uw permanente opdracht aan te willen maken of aan te passen. Vergeet de gestructureerde mededeling hierbij niet te vermelden.

Met vriendelijke groeten,

VME Minerve

- **Bedrag:** € 282,00
- **IBAN:** BE14 3632 3830 4283
- **BIC:** BBRUBEBB
- **Op naam:** VME Minerve
- **Adres:** Nieuwewandeling 51-61
- **Mededeling:** +++022/7820/06242+++



Syndicbeheer .be bvba

Twaalfkameren 3
B-9000 Gent
Tel.: 09/324.82.42
Fax: 09/324.85.83
GSM
E-mail: info@syndicbeheer.be

VME Minerve
Nieuwewandeling 51-61
9000 GENT
0818.681.681

Mevr.

Nieuwewandeling 58
9000 GENT

Afrekening - Periode: 2023-24 (1/01/2023 - 30/06/2024)

Privatief APP. R/3	Sleutel	Totaal	Uw aandeel	Btw
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	93,00/1.000,00	157,41	14,64	0,83
Brandmelding en branddetectie: rookmelders	93,00/1.000,00	97,40	9,06	1,57
Signalisatie	93,00/1.000,00	212,66	19,78	3,43
Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	93,00/1.000,00	121,00	11,25	1,95
Keuring liften	1,00/9,00	420,30	46,70	8,10
Onderhoudscontract liften	1,00/9,00	1.472,67	163,63	4,58
Onderhoud elektrische installaties	93,00/1.000,00	138,86	12,91	0,73
Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	93,00/1.000,00	80,56	7,49	0,42
Lekopsparing - lekdetectie	93,00/1.000,00	617,10	57,39	3,52
Meters en meteropname	93,00/1.000,00	204,19	18,99	3,30
Schrijnwerken	93,00/1.000,00	3.024,39	281,27	15,92
Deuren - sloten - poorten - ramen - rolluiken - zonwering	93,00/1.000,00	2.002,44	186,23	11,77
Schoonmaak en huisvuilverwerking	93,00/1.000,00	2.024,41	188,27	32,67
Schoonmaak gebouw volgens contract	93,00/1.000,00	3.305,76	307,44	53,36
EPC Gemene Delen	93,00/1.000,00	846,00	78,68	13,65
Tuinen, parkings en wegen	93,00/1.000,00	1.199,94	111,59	6,32
Vast recht verbruik	93,00/942,00	2.911,24	287,42	0,00
Elektriciteit algemene delen	93,00/1.000,00	1.972,95	183,48	19,12
Keuringen + reinigen + verwijderen stookolietanks	93,00/1.000,00	2.252,06	209,44	11,86
Erelonen syndici	93,00/1.000,00	2.627,55	405,36	0,00
Extra prestaties vorige syndicus	93,00/1.000,00	1.024,98	95,32	7,08
Brandverzekeringen	93,00/1.000,00	5.527,14	514,02	0,00
Verwarming	93,00/1.000,00	43.633,08	4.057,88	229,69
Administratie- en beheerskosten	93,00/1.000,00	101,00	9,39	0,00
Postzegels	93,00/1.000,00	362,76	33,74	0,00
Beheersprogramma Organimo, klantenportaal, Cloud	1,00/27,00	294,03	10,89	1,89
Kosten vergaderingen	93,00/1.000,00	99,58	9,26	0,00
Bankkosten en kosten van schulden	93,00/1.000,00	369,54	34,37	0,00
Kosten		78.872,00	7.365,89	431,76
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Opvraging basis werkingskapitaal		600,00	600,00	0,00
werkbon 273844		132,50	132,50	0,00
rappelkost 21/06/2023		16,60	16,60	0,00
Inleg reservekapitaal BJ 2023-24		558,00	558,00	0,00
Verwarming - : 21.670,00 - 17.429,00 = 4.241,00 * 0,293504		1.244,75	1.244,75	0,00
Warm Water - : 694,00 - 687,00 = 7,00 * 5,536351		38,75	38,75	0,00
Koud Water - : 1.581,00 - 1.544,00 = 37,00 * 5,536338		204,84	204,84	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN		2.795,44	2.795,44	0,00
BETALINGEN (1,00/1,00)				
Afrekening vorige periode		3.969,97	3.969,97	0,00
04/01/2023 Provisie 2023/Q1 jan-feb-maa		-550,00	-550,00	0,00
04/04/2023 Provisie 2023/Q2 apr-mei-jun		-550,00	-550,00	0,00
27/06/2023 Afrekening vorige periode		-116,60	-116,60	0,00
27/06/2023 Afrekening vorige periode		-2.010,10	-2.010,10	0,00
04/07/2023 Provisie 2023/Q3 jul-aug-sep		-600,00	-600,00	0,00
25/07/2023 Afrekening vorige periode		-2.264,49	-2.264,49	0,00

04/10/2023 Provisie 2023/Q4 okt-nov-dec	-600,00	-600,00	0,00
09/11/2023 Afrekening vorige periode	-3.969,97	-3.969,97	0,00
27/02/2024 Provisie januari	-295,00	-295,00	0,00
27/02/2024 Opvraging basis werkingskapitaal	-600,00	-600,00	0,00
27/02/2024 Provisie februari	-295,00	-295,00	0,00
04/03/2024 Provisie maart	-295,00	-295,00	0,00
03/04/2024 Provisie april	-295,00	-295,00	0,00
03/05/2024 mei	-295,00	-295,00	0,00
04/06/2024 juni	-295,00	-295,00	0,00
BETALINGEN	-9.061,19	-9.061,19	0,00

Totaal privaatief APP. R/3		1.100,14	431,76
----------------------------	--	----------	--------

Privatief BERGING 19

	<u>Sleutel</u>	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	2,00/1.000,00	157,41	0,31	0,02
Brandmelding en branddetectie: rookmelders	2,00/1.000,00	97,40	0,19	0,03
Signalisatie	2,00/1.000,00	212,66	0,43	0,07
Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	2,00/1.000,00	121,00	0,24	0,04
Onderhoud elektrische installaties	2,00/1.000,00	138,86	0,28	0,02
Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	2,00/1.000,00	80,56	0,16	0,01
Lekopsporing - lekdetectie	2,00/1.000,00	617,10	1,23	0,08
Meters en meteropname	2,00/1.000,00	204,19	0,41	0,07
Schrijnwerken	2,00/1.000,00	3.024,39	6,05	0,34
Deuren - sloten - poorten - ramen - rolluiken - zonwering	2,00/1.000,00	2.002,44	4,00	0,25
Schoonmaak en huisvuilverwerking	2,00/1.000,00	2.024,41	4,05	0,70
Schoonmaak gebouw volgens contract	2,00/1.000,00	3.305,76	6,61	1,15
EPC Gemene Delen	2,00/1.000,00	846,00	1,69	0,29
Tuinen, parkings en wegen	2,00/1.000,00	1.199,94	2,40	0,14
Elektriciteit algemene delen	2,00/1.000,00	1.972,95	3,95	0,41
Keuringen + reinigen + verwijderen stookolietanks	2,00/1.000,00	2.252,06	4,50	0,25
Erelonen syndici	2,00/1.000,00	2.627,55	33,26	0,00
Extra prestaties vorige syndicus	2,00/1.000,00	1.024,98	2,05	0,15
Brandverzekeringen	2,00/1.000,00	5.527,14	11,05	0,00
Verwarming	2,00/1.000,00	43.633,08	87,27	4,94
Administratie- en beheerskosten	2,00/1.000,00	101,00	0,20	0,00
Postzegels	2,00/1.000,00	362,76	0,73	0,00
Beheersprogramma Organimo, klantenportaal, Cloud	1,00/27,00	294,03	10,89	1,89
Kosten vergaderingen	2,00/1.000,00	99,58	0,20	0,00
Bankkosten en kosten van schulden	2,00/1.000,00	369,54	0,74	0,00
Kosten		72.744,79	182,90	10,86
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Opvraging basis werkingskapitaal		60,00	60,00	0,00
Inleg reservekapitaal BJ 2023-24		12,00	12,00	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN		72,00	72,00	0,00
BETALINGEN (1,00/1,00)				
27/02/2024 Provisie januari		-7,00	-7,00	0,00
27/02/2024 Opvraging basis werkingskapitaal		-60,00	-60,00	0,00
BETALINGEN		-67,00	-67,00	0,00

Totaal privaatief BERGING 19		187,90	10,86
------------------------------	--	--------	-------

Privatief GARAGE 20

	<u>Sleutel</u>	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	6,00/1.000,00	157,41	0,94	0,05
Brandmelding en branddetectie: rookmelders	6,00/1.000,00	97,40	0,58	0,10
Signalisatie	6,00/1.000,00	212,66	1,28	0,22
Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	6,00/1.000,00	121,00	0,73	0,13
Onderhoud elektrische installaties	6,00/1.000,00	138,86	0,83	0,05
Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	6,00/1.000,00	80,56	0,48	0,03
Lekopsporing - lekdetectie	6,00/1.000,00	617,10	3,70	0,23
Meters en meteropname	6,00/1.000,00	204,19	1,23	0,21
Schrijnwerken	6,00/1.000,00	3.024,39	18,15	1,03
Deuren - sloten - poorten - ramen - rolluiken -	6,00/1.000,00	2.002,44	12,01	0,76

zonwering				
Schoonmaak en huisvuilverwerking	6,00/1.000,00	2.024,41	12,15	2,11
Schoonmaak gebouw volgens contract	6,00/1.000,00	3.305,76	19,83	3,44
EPC Gemene Delen	6,00/1.000,00	846,00	5,08	0,88
Tuinen, parkings en wegen	6,00/1.000,00	1.199,94	7,20	0,41
Elektriciteit algemene delen	6,00/1.000,00	1.972,95	11,84	1,23
Keuringen + reinigen + verwijderen stookolietanks	6,00/1.000,00	2.252,06	13,51	0,76
Erelonen syndici	6,00/1.000,00	2.627,55	43,77	0,00
Extra prestaties vorige syndicus	6,00/1.000,00	1.024,98	6,15	0,46
Brandverzekeringen	6,00/1.000,00	5.527,14	33,16	0,00
Verwarming	6,00/1.000,00	43.633,08	261,80	14,82
Administratie- en beheerskosten	6,00/1.000,00	101,00	0,61	0,00
Postzegels	6,00/1.000,00	362,76	2,18	0,00
Beheersprogramma Organimo, klantenportaal, Cloud	1,00/27,00	294,03	10,89	1,89
Kosten vergaderingen	6,00/1.000,00	99,58	0,60	0,00
Bankkosten en kosten van schulden	6,00/1.000,00	369,54	2,22	0,00
	Kosten	72.744,79	470,91	28,81
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Opvraging basis werkingskapitaal	60,00	60,00	0,00
	Inleg reservekapitaal BJ 2023-24	36,00	36,00	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	96,00	96,00	0,00
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	27/02/2024 Provisie januari	-20,00	-20,00	0,00
	27/02/2024 Opvraging basis werkingskapitaal	-60,00	-60,00	0,00
	BETALINGEN	-80,00	-80,00	0,00
Totaal privaatief GARAGE 20			486,91	28,81
Totaal			1.774,95	471,43
Te betalen			1.774,95	
<u>Situatie op 30/06/2024</u>				
	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	606,00	606,00		
Aandeel in werkkapitaal	720,00	720,00		

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	9.803,77	440	Leveranciers	-979,16
		9.803,77			-979,16
4990	Afrondingen	-0,07	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-979,16
		-0,07	700	reservekapitaal	6.000,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		9.803,70	701	Basiswerkkapitaal	8.280,00
5523	Zichtrekening	5.407,24			14.280,00
		5.407,24	75140	Intresten werkkapitaal	1.910,10
Geldbeleggingen en liquide middelen		5.407,24			1.910,10
			Opbrengsten		16.190,10
Totaal:		15.210,94	Totaal:		15.210,94

Gebouw: Minerve (Nieuwe Wandeling) (0818.681.681)

Tijdstip: 26/10/2023 18:00:00

Aanwezig: 909/1000 (90,90%) quotiteiten, 10/11 (90,91%) personen

Stemmingspunten

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

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.
De vergadering wordt geopend om **18.00 uur**.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **[REDACTED]** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (909) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (909) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De rekencommissaris(sen), [REDACTED] brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2022 - 31/12/2022 bedragen € 26.726,98; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 27.104,88.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

○ Ja: 0,00 %

○ Nee: 100,00% (0): [REDACTED]

○ Onthouding: (0): [REDACTED]

○ Blanco: (0)

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

○ Ja: 0,00% (0)

○ Nee: 100,00% (533): [REDACTED]

○ Onthouding: (376): [REDACTED]

○ Blanco: (0)

3/5

de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, schorst de Voorzitter de algemene vergadering en verlaat syndicus VM Vastgoedbeheer BV de algemene vergadering. De uittredende syndicus zal de notulen opmaken tot dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.

De AV beslist Syndicbeheer aan te stellen als nieuwe syndicus.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (909) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (909) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen. De algemene vergadering wordt afgesloten om 19.00 uur.

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

Locatie: Poortakkerstraat 91, 9051 Gent datum 26/10/2023

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

- **Aanwezig:** [REDACTED] (vertegenwoordigd door Philip Fernagut) (100),
[REDACTED] (79), DE TROCH Erwin - Steven (98), DEGRALL W - Dupont Peter
en Paulette (98), DELABY Bernard (94), DESMIDT - ROSIER (79), RODENBACH
Doris (vertegenwoordigd door DELABY Bernard) (77), ROTTIERS Karolien (79),
VAN KERSSCHAFFER (vertegenwoordigd door DE NIL Ellen) (93), VAN
LOOCKE (vertegenwoordigd door DELABY Bernard) (112).
- **Afwezig:** WALTERS Mariette (9)

[REDACTED]

[REDACTED]

**Verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Minerve, Nieuwewandeling 51-61 te 9000 Gent,
gehouden op donderdag 14 december 2023 om 18 uur
ten kantore van de syndicus, Twaalfkameren 3 te 9000 Gent**

1. Verwelkoming en aanwezigheidsopname

De syndicus opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Deze tekenen het aanwezigheidsregister. Hieruit blijkt dat er 9 van de 11 eigenaars en 813 /1.000 aanwezig zijn of per volmacht vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

De mede-eigendom wordt vertegenwoordigd door de algemene vergadering (AV).

- Structuur Syndicus

[REDACTED] licht beknopt de werking van het kantoor toe:

- De heer [REDACTED] ([REDACTED]): Dossierbeheerder / Boekhouding
- De heer [REDACTED] ([REDACTED]): Dossierbeheerder
- De heer [REDACTED] ([REDACTED]): Rentmeester

staan in voor uw gebouw en zijn bereikbaar op het nummer 09 / 324 82 42

- De heer [REDACTED] ([REDACTED]) staat in voor specifieke vragen omtrent uw gebouw en is bereikbaar per e-mail op [REDACTED]

U kan ons bereiken op maandag, dinsdag en donderdag van 09u tot 12 u en van 13 u tot 17 u.

Op woensdag en vrijdag zijn wij bereikbaar van 09.00 tot 12.00

TEL: 09/324 82 42

GSM 0496/706 703

Of op afspraak:

Twaalfkameren 3
9000 GENT

In noodgevallen kan u bellen op 0475 52 91 52.

www.syndicbeheer.be

UW VOLDOENING, ONS OBJECTIEF!

- Info over het gebouw

In deze rubriek zal u achterna alle belangrijke permanente beslissingen terugvinden van het gebouw
Ondernemingsnummer opgevraagd: 0818. 681. 681.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Communicatiemiddelen

Elke eigenaar ontving een blad om mee te delen hoe wij met hem mochten communiceren. Bij een wijziging van de gegevens dient de eigenaar dit aan ons door te geven. Er is een communicatieblad beschikbaar op onze website onder syndicus > basisdocumenten.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de AV

De syndicus vraagt wie voorzitter wenst te zijn voor deze AV.

[REDACTED] stelt voor om op te treden als voorzitter.

De syndicus treedt op als secretaris.

De AV gaat unaniem akkoord.

De AV gaat unaniem akkoord.

2. De Syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris

- De syndicus

Het mandaat van de syndicus kan niet meer automatisch verlengd worden. De maximumperiode van een mandaat bedraagt 3 jaar. De syndicus opteert voor een contract van 2 jaar omdat het eerste jaar een voorbereidend jaar is. Het mandaat start op 01/12/2023.

Het ereloon bedraagt:

23 € /maand per appartement

4€ /maand per berging of garage

De beginindex is 127.52 (09/2023).

In gevolge een speciale aanvraag bij de BTW, is er geen BTW op de erelonen verschuldigd.

Voor de huur van het computerprogramma en de stockage in de cloud is er een bijdrage van 1.5€ +BTW/maand/kavel

In gevolge een speciale aanvraag bij de BTW, is er geen BTW op de erelonen verschuldigd.

De AV gaat voltallig akkoord om de samenwerking aan te vatten voor 2 jaar.

- De raad van mede-eigendom

De taak van de raad van mede-eigendom houdt de ondersteuning, opvolging en controle in van de syndicus. Aan de raad van mede-eigendom kunnen specifieke taken toegewezen worden. Deze worden echter beperkt tot een periode van 1 jaar of tot de volgende AV. Voor de syndicus is dit de schakel tussen de mede-eigenaars en de syndicus. De RVME speelt informatie door aan de syndicus wat hem toelaat om problemen sneller op te lossen. De syndicus vraagt wie deze taak wenst op te nemen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De AV gaat unaniem akkoord.

- De rekencommissaris

De rekencommissaris is de persoon die de rekeningen van het gebouw jaarlijks controleert. De controle van de rekeningen en de balans gebeurt 1 maal per jaar juist voordat deze wordt opgestuurd samen met de uitnodiging voor de AV. De syndicus vraagt wie deze functie wil invullen.

De RVME zal deze functie opnemen.

De AV gaat voltallig akkoord.

3. Jaarverslag en bespreking van de jaarrekeningen

- Rekeningen 2022-23

De boekhouding van 2022-23 werd opgemaakt door Syncura. De rekeningen werden goedgekeurd doch niet het beheer.

Wij mochten het getekend verslag verkrijgen en diverse in gescande documenten doch het merendeel moet bij Syncura nog opgehaald worden.

- Balans vorig werkjaar

Onbekend

[REDACTED]

- **Openen nieuwe zicht- en spaarrekening**

De syndicus zal bij ING een zichtrekening openen voor het werkkapitaal en spaarrekening voor het reservekapitaal.

De opening van 2 rekeningen werd aangevraagd en zal gecommuniceerd worden zodra de syndicus ze heeft.

- **Vastleggen van het boekjaar en van de periode van 15 dagen voor het houden van de AV**

Het boekjaar zal lopen tem 30 juni en starten op 1 juli. Het eerste jaar is dit een verlengd boekjaar

De jaarlijkse 15-daagse periode voor de AV gaat door tussen 16/10 en 31/10. Agendapunten voor de AV dienen vóór 23 september te worden overhandigd aan de syndicus.

De AV gaat voltallig akkoord.

- **Voorstel van een bedrag waarboven mededinging vereist is**

Het bedrag van mededinging is het bedrag vanaf welke de syndicus meerdere offertes zal opvragen.

Bedrag van mededinging: 2.000€.

De AV gaat voltallig akkoord.

- **Procedure bij laattijdige betalers**

De syndicus herinnert de eigenaars aan de genomen beslissing aangaande de laattijdige betaling:

1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor zal de syndicus een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen van 20€.
3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2^{de} maal een forfaitaire dossierkost van 20€ aanrekenen.
4. Om geen AV af te wachten of BAV bijeen te roepen, zal de syndicus de raad van mede-eigendom verwittigen waarna het dossier zal geïntroduceerd worden bij het gerecht. Hiervoor zal een administratieve kost aangerekend worden aan de eigenaar van 10% van het verschuldigd bedrag met een minimum van 250€.

De AV gaat voltallig akkoord.

Dossiers ingeleid bij het gerecht: GEEN

De AV gaat voltallig akkoord.

4. Planning van onderhouds-en instandhoudingswerken

In dit punt overloopt de syndicus de werken die moeten aangevat worden en komen de nieuwe wettelijke bepalingen aan de orde

- **Ontbrekende documenten door de vorige syndicus:**

Syndicbeheer.be heeft de documenten van Syncura nog niet in ontvangst genomen.

Wel ontving de syndicus een factuur voor een verbrekingsvergoeding. Syndicbeheer.be heeft gevraagd naar het getekend verslag. Tevens verwijst de dagorde naar een hernieuwing van het contract waarop de eigenaars niet zijn ingegaan. Hiervoor vroeg de syndicus het getekend verslag op waarna de verbrekingsvergoeding werd gecrediteerd

De AV gaat voltallig akkoord.

- Lek gemeenschappelijke afvoer Kersschaever

Vandaag kreeg de syndicus een kort verslag van het lek in de garage van [REDACTED]. Uit dit verslag zou blijken dat het een gietijzeren buis is die versleten is en lekt.

Om dit op te lossen bestaat maar één oplossing zijnde de vervanging van de buis in de gemene koker. Kostprijs +/-1.200€ per verdiep en per buis.

Indien men de koker open breekt dan is het aangewezen om alle oude buizen te vervangen daar ze van dezelfde periode dateren.

Op het eerste zicht zijn er 3 buizen.

De AV is voltallig akkoord om 2 offerten op te vragen waarna een BAV dient bijeengeroepen te worden.

- Lopende verzekeringsdossiers

Bij [REDACTED]

Bij [REDACTED] is er een schade geweest. Het plafond moet daar nog herschilderd worden.

- Nazicht en afwerking stookinstallatie (temperatuur expert)

Afwerking schouw

De schouwpijp werd niet afgewerkt.

De schouwen zijn in slechte staat en moeten (deels) hermetisch worden. De syndicus dient hiervoor offerten op te vragen.

Temperatuur sensor voorgevel

Afwerking ontbreekt. Regels der kunst

Branddeur De syndicus heeft contact gehad met de firma De Smeyter bij wie deze deur werd besteld. De leverancier zal dit inplannen en leveren. Dit werd ingehouden ingevolge problemen met de syndicus (+/- 3.000€)

Schema's & keuring

Zeekringen moeten gemerkt worden

Stickers van de spanning ontbreekt

Elektriciteitschema's en keuring ontbreken

Rookmelders

Zou er normaal aanwezig moeten zijn.

De Gasmeter staat op een privaat en dient overgezet te worden op de gemeenschap.

Van de leverancier die dit onderzoek deed hebben we ook een rappel ontvangen van een openstaande factuur voor de cv installatie. De syndicus overloopt de factuur en vraagt of er nog iets moet afgewerkt worden?

[REDACTED]

- Calorimeters

Er werd reeds een aanvraag ingediend eerder dit jaar bij de firma SPM

			aantal
Huur	KW water meter	11.25€/st	11
	WW meter minimess	11.25€/st	11
	Heat cost allocator	7.05€/st	55
	Wifi intern modem	105€	1
KW meter	materiaal	58.5u (meestal 2 /u)	
	Te vervangen		

De AV gaat voltallig akkoord doch er moet eerst uitgezocht worden of er een unieke meter voor de radiatoren kan gebruikt worden

- Betonrot balkon appt 53

De syndicus vraagt om het probleem te omschrijven. Dit zou gaan over een verlaag?
Dit moet ter plaatse naderonderzocht worden.

Er is ook betonrot in de garages

- EPC AD

Dit moest sinds verleden jaar in orde zijn doch blijkt nog niet uitgevoerd te zijn?
De AV gaat voltallig akkoord om dit zo snel mogelijk te doen

- Asbestinventaris

De VME is verplicht om tegen 2025 te beschikken over een asbestverslag van de gemeenschappelijke delen. Eigenaars die hun pand willen verkopen moeten dit heden al laten opmaken. De syndicus is momenteel in onderhandeling met een paar bedrijven die beschikken over de gekwalificeerde deskundigen om dit attest op te maken. De prijzen schommelen tussen de € 600 en de € 1.000. Wij stellen voor om het attest te laten opmaken door de leverancier met de meest gunstige voorwaarden. Daarnaast kwam ook de vraag om dit voor de privatieveen te voorzien. De syndicus neemt dit op in de onderhandelingen en zal hierover communiceren

De AV gaat voltallig akkoord.

- Keuring elektrische installatie (Arei)

De syndicus zal een nazicht laten uitvoeren van de elektriciteit in de algemene delen en met het oog op een keuring terug in orde stellen.

De AV gaat voltallig akkoord om een nazicht te laten uitvoeren en de herstellingen uit te voeren die nodig zijn met oog op een keuring van de elektriciteit van de algemene delen.

- Huishoudelijk reglement:

Het reglement van interne orde + huishoudelijk reglement dient kenbaar gemaakt te worden en op een zichtbare plaats uitgehangen in het gebouw. De syndicus stelt voor om dit te laten uithangen in een vitrinekast van 4x A4. De syndicus stelt de vraag waar deze vitrinekast kan geplaatst worden.

Toe te voegen : afspraken garagekoer

De AV gaat voltallig akkoord om de vitrinekast te plaatsen in de inkomhal



- Evaluatie leveringscontracten

- Poetsdienst: De Lelie- wekelijks en elke maand een verdiep
- Verzekeringen: makelaar is coverrisk

De syndicus zal een analyse laten opmaken.

De AV gaat voltallig akkoord om bij Willemot te blijven.

- Lediging septische put: op afroep
- Brandblussers: na te kijken
- Rookmelders: batterij dient vervangen te worden op afroep
- Pictogrammen: De syndicus zal nakijken of elk verdiep een verdiep nummer heeft en een vluchtpijl. Hetgeen niet in orde is zal in orde gebracht worden
- Rookmelders en noodverlichting zijn aanwezig op elk verdiep
- Onderhoud Cv-ketel: te bepalen
- Onderhoudsfirma lift: De Lift
- Keuringsfirma Lift: BTV
- **Meter mazouttank** is verwijderd
- **Garagepoort** zit bij Apolo
- **Afstansbediening** Bij VDP

De AV gaat voltallig akkoord.

De deurstop dient hersteld te worden

- Melding van leveranciers die een binding hebben met een eigenaar en/of syndicus

Geen

- MEERJARENPLAN

Volgende zaken moeten in de komende jaren nog verricht worden:

De AV gaat voltallig akkoord.

- Punten Volgende AV

4. Financieel plan

- Werkkapitaal

De jaarlijkse uitgaven bedragen ongeveer 31.500€ Dit bedrag zal opgevraagd worden en aangevuld worden met het bedrag van de genomen beslissingen op deze AV en een marge van 10%. Dit zal opgevraagd worden volgens aandelen. Volgend jaar kan er dan geëvalueerd worden en kan de provisie eventueel aangepast worden. Deze bedragen zullen berekend worden op maandelijkse basis. Elke eigenaar zal dan een bestendige opdracht krijgen die hij kan opstarten bij de bank. Deze zal lopen totdat er een aanpassing is van het budget. Indien de noodwendigheid zich voordoet dan zal er een aparte opvraging gebeuren. Dit wordt echter zo vermeden.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Basiswerking kapitaal

De syndicus stelt voor om een basiswerkingskapitaal aan te maken van 600€ per appt en 60€ per berging of garage. Dit zal gebruikt worden om pieken in de facturatie op te vangen. Bij verkoop en nadat alle rekeningen voldaan werden krijgt hij deze bedragen terug.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Reservekapitaal

De AV beslist unaniem om eenmalig een bedrag van 6.000€ op te vragen

Er De syndicus zal ook actief gebruik maken van het reservekapitaal bij eenmalige grotere kosten. Hiermee wordt bedoeld dat bij grotere werken de syndicus het reservekapitaal kan aanspreken als dit voldoende hoog is zodat bijkomende extra kapitaalopvraging bij de eigenaars niet nodig is.

De AV gaat voltallig akkoord om onmiddellijk 6,000€ op te vragen.

Samen met het verslag van de AV zal er een permanente opdracht verstuurd worden naar de mede-eigenaars voor de storting van hun maandelijkse provisie. Deze maandelijkse provisie omvat het werkkapitaal en het reservekapitaal.

Via een **permanente opdracht** geeft u toelating aan uw bankinstelling om een **vast bedrag** op een **vaste datum** over te schrijven op rekening van de VME. Op het einde van het jaar wordt het aandeel van het reservekapitaal overgezet op een aparte rekening.

De AV gaat voltallig akkoord.

De syndicus vraagt of hij het verslag moet voorlezen. De mede-eigenaars wensen dit niet en zullen het verslag lezen bij het ondertekenen. Alle nog aanwezige mede-eigenaars tekenen het verslag.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars bezorgd worden in de maand volgend op de AV. Gebouwen voorzien van een website zullen dit kunnen terugvinden op de site.

De syndicus sluit de vergadering af en bedankt de AV voor de belangstelling en de talrijke aanwezigheid. Alle prijzen hierboven opgegeven zijn prijzen exclusief BTW. Indien de BTW inbegrepen is, wordt dit meegedeeld.

De voorzitter

De syndicus



Syndicbeheer.be bvba

Pagina 7 van 7

Ondnr. VME: : 0818.681.681.



11/11/11

11/11/11

**Verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Minerve, Nieuwewandeling 51-61 te 9000 Gent,
gehouden op 6 februari 2025 om 18 uur
ten kantore van de syndicus, Twaalfkameren 3 te 9000 Gent**

1. Verwelkoming en aanwezigheidsopname

De syndicus opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Deze tekenen het aanwezigheidsregister. Hieruit blijkt dat er **10 van de 11 eigenaars en 912/1.000** aanwezig zijn of per volmacht vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

De mede-eigendom wordt vertegenwoordigd door de algemene vergadering (AV).

- Structuur Syndicus

De syndicus licht beknopt de werking van het kantoor toe:

- | | | |
|----------------------|------------|------------------|
| • De heer [REDACTED] | [REDACTED] | Boekhouding |
| • De heer [REDACTED] | [REDACTED] | Rentmeesterschap |
| • De heer [REDACTED] | [REDACTED] | Dossierbeheerder |
| • Mevrouw [REDACTED] | [REDACTED] | Dossierbeheerder |

staan in voor uw gebouw en zijn bereikbaar op het nummer 09 / 324 82 42

- De heer [REDACTED] staat in voor specifieke vragen omtrent uw gebouw en is bereikbaar per e-mail op [REDACTED]

U kan ons bereiken van maandag tot vrijdag tussen 09.00 u en 12.00 u en
op dinsdag van 13.00 tot 17.00.

TEL: 09/324 82 42

GSM 0496/706 703

Of op afspraak: Twaalfkameren 3
9000 GENT

In noodgevallen kan u bellen op 0475 52 91 52.

www.syndicbeheer.be

UW VOLDOENING, ONS OBJECTIEF!

- Info over het gebouw

Het boekjaar sluit af op 30/06. De AV zal plaatsvinden tussen 16/10 en 31/10. Te bespreken punten moeten voor 25/9 bij de syndicus toekomen.

Bedrag van mededinging: 2.000€.

Ondernemingsnummer: 0818. 681. 681.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de AV

De syndicus vraagt wie voorzitter wenst te zijn voor deze AV.

[REDACTED] stelt voor om op te treden als voorzitter.

De syndicus treedt op als secretaris.

De AV gaat unaniem akkoord.

De AV gaat unaniem akkoord.

2. Jaarverslag en bespreking van de jaarrekeningen

- Bespreken van de inkomsten en uitgaven van het voorbije jaar en verslag van de rekencommissaris

De boekhouding van 2023-24 werd voorgelegd en gecontroleerd door de rekencommissaris. Elke mede-eigenaar ontving het voorontwerp van de afrekening samen met de uitnodiging. Er kon gebeld worden voor meer uitleg indien men dit wenste. Hierbij een overzicht van de bijzondere kosten in het voorbije boekjaar:

- In orde brengen van de boekhouding- rechtzetting fouten
- Verwijderen losse beton
- Plaatsen vitrinekast + RIO
- Nazicht parlofonie
- Opmeten elektriciteit in stookplaats
- Opsporen waterlek
- Plaatsen branddeur aan stook lokaal
- VDP automatics tussenkomsten rolluik
- Vervangen glas inkomdeur
- EPC gemene delen + verbetering
- Verlichting garage
- Afbreken + hermeten balustrade
- Reiniging + afvoer mazouttank
- Nieuwe stookinstallatie

Verslag van de rekencommissaris: Er kwamen twee opmerkingen:

- Voor het vast verbruik van de verwarming wordt 45% van de gasfactuur genomen.
- Er werd een privative kost (herstelling balustrade) toegewezen aan de gemeenschap door Syncura. De basisakte meldt echter dat deze kost privaat is. De syndicus heeft dit rechtgezet in de rekeningen.

Bij [redacted] zijn beide meterstanden (ww en verwarming) dezelfde? De syndicus zal dit nazien. Het vast recht van de verwarming moet enkel aangerekend worden aan de appartementen, niet aan de bergingen en niet aan de garages. De syndicus zal dit aanpassen.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Goedkeuring en kwijting van de rekeningen, de balans en het beheer van het vorig werkjaar

Er wordt gevraagd aan de AV of er kwijting mag gegeven worden voor de rekeningen en het beheer van het voorbije boekjaar :

De rekeningen en de balans worden pas goedgekeurd nadat de RVME de nieuwe aangepaste afrekeningen goedgekeurd heeft.

De AV gaat voltallig akkoord.

De Syndicus:

De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

De Raad van mede-eigendom:

De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

De rekencommissaris:

De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

- Toestand van het reservekapitaal en goedkeuring van de balans

Basis werkingskapitaal: € 8.280

Intresten werkingskapitaal: € 1.948

Reservekapitaal: € 6.000

De AV geeft unaniem haar goedkeuring voor de balans van het voorbije boekjaar.

- Procedure bij laattijdige betalers

De syndicus herinnert de eigenaars aan de genomen beslissing aangaande de laattijdige betaling:

1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor zal de syndicus een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen van € 20.
3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2^{de} maal een forfaitaire dossierkost van € 20 aanrekenen.
4. Om geen AV af te wachten of BAV bijeen te roepen, zal de syndicus de raad van mede-eigendom verzoeken waarna het dossier zal geïntroduceerd worden bij het gerecht. Hiervoor zal een administratieve kost aangerekend worden aan de eigenaar van 10% van het verschuldigd bedrag met een minimum van € 250.

De AV gaat voltallig akkoord.

Dossiers ingeleid bij het gerecht: GEEN

3. De Syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris

- De syndicus

Het mandaat vervalt in het lopend boekjaar en dient nog niet verlengd te worden.

Het ereloon bedraagt:

23 € /maand per appartement

4€ /maand per berging of garage

De beginindex is 127.52 (09/2023).

In gevolge een speciale aanvraag bij de BTW, is er geen BTW op de erelonen verschuldigd.

Voor de huur van het computerprogramma en de stockage in de cloud is er een bijdrage van 1.5€ +BTW/maand/kavel

De AV gaat voltallig akkoord om de samenwerking verder te zetten.

- De raad van mede-eigendom

De RVME is heden samengesteld uit:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De AV gaat unaniem akkoord.

- De rekencommissaris

De RVME neemt eveneens deze functie op zich.

De AV gaat voltallig akkoord.

4. Planning van onderhouds- en instandhoudingswerken

- Toevoer KW, WW

De cyndicus ontving volgende offertes:

- Pauwels
- een globale offerte voor het vernieuwen van toevoerleidingen koud en warm water, afvoerleidingen en cv leidingen. Reden hiertoe is het beperken van de opstartkosten. Tevens stelt de firma voor om de kasten af te werken als bijkomende dienst, doch hiervoor is hij uiteraard minder competitief.
- Inrichtingskost (vloerbescherming 10 appartementen) € 250
- Toevoerleidingen koud water van kelder t.e.m. appartementen € 5.350
- Toevoerleidingen warm water van kelder t.e.m. appartementen € 5.350
- Totaal** **€10.950**

- Toe- en afvoerleidingen toiletten en sanitair

- Mobiele badkamer (Pauwels voor 4 weken) € 630

Pauwels (02/2025)

Inrichtingskost (vloerbescherming 10 appartementen)	€ 250
Toiletten	€ 3.508
Sanitair	€ 2.930
Openen van alle kokers (incl. toevoerleidingen)	€ 11.300
Dichtmaken en schildersklaar	€ 2.280
<i>(deze twee laatste kosten gelden voor zowel de toe- als afvoerleidingen)</i>	
Totaal	€20.268

Temperatuurexpert (02/2025)

Toiletten per kolom	€ 4.800
Sanitair per kolom	€ 1.775
Werkuren beide kolommen	€ 9.280
Afvalverwerking en verplaatsing	€ 2.035
Plaatsen toegangsluiken	€ 2.765

Totaal **€21.985**

De AV beslist om alle toe- en afvoerleidingen te laten vervangen door de firma Pauwels en vraagt een toelichting ter plaatse ter voorbereiding van de werken en praktische afspraken. De grootorde van de werken bedraagt € 40.000 voor 10 appartementen. De RVME kan dan beslissen over de finale prijsofferte.

- **Vernieuwen CV- leiding**

De syndicus heeft twee offertes bekomen:

- ***Offerte Pauwels (02/2025)***

Materialen cv leiding depart en retour	€ 6.550
Mdf omkasting niet geschilderd 10 stuks	€ 1.000
Plaatsing 10 stuks	€ 2.000
Gyproc/Mdf magneetsluiting incl. plaatsing	€ 2.000

Totaal	<u>€11.550</u>
--------	-----------------------

- Offerte temperatuurexpert cv leidingen en calorimeters	Totaal	<u>€38.020</u>
--	---------------	-----------------------

- **Calorimeters en watermeters**

Offerte Coussement (03/24)

Plaatsen calorimeters	€ 660
Optie thermostaat	€ 200

Techem (huurcontract)	€ 810
-----------------------	-------

Plaatsing meter of bolkraan aanwezig is)	€ 35 (Indien reeds afsluit-
---	-----------------------------

SPM heeft de mogelijkheid om het dagelijks verbruik af te lezen	€ 624
---	-------

Er werd reeds een aanvraag ingediend eerder dit jaar bij de firma SPM

			aantal
Huur	KW water meter	11.25€/st	11
	WW meter minimess	11.25€/st	11
	Heat cost allocator	7.05€/st	55
	Wifi intern modem	105€	1
KW meter	materiaal	58.5u (meestal 2 /u)	
	Te vervangen		

De AV gaat voltallig akkoord om de water en calorimeters bij voorkeur te laten installeren door de firma Pauwels. Indien dit niet mogelijk zou zijn wordt de firma Coussement gevraagd. De RVME zal finaal beslissen over de prijszetting.

Voor het huurcontract wordt SPM gekozen.

- Herstel schouwen en dekstenen

De schouwen zijn in slechte staat en moeten (deels) hermetst worden. De syndicus heeft hiervoor offertes opgevraagd.

Totaal € 11.955 (omschrijving werken)

De AV beslist om deze werken uit te stellen en vraagt om een nieuwe offerte te vragen aan een aannemer.

- Sleuven garage + vergaarput

CRV

Geul kant syndicabeheer € 650

Geul kant Syncura € 800

Pompput en aansluiten bestaande afvoer € 1.250

Totaal € 2.862

Van Heirsele

Slijpen van twee sleuven 2x 30 meter, 5cm diep 6breed

Uitgieten en afvoeren

Uitwerken van de sleuven met fijn beton

Vergaarput aanmaken en afwerken

Totaal € 3.737

De AV beslist om deze werken uit te stellen en eventueel te combineren met de overige betonwerken.

- Keuring elektriciteit cv lokaal

Twee offertes:

FM Elektriciteit	€ 2.440
------------------	---------

Van Steenberge	€ 3.255
----------------	---------

Offerte vervangen moonled (3 stuks)	€710
-------------------------------------	------

Schema's & keuring

Zekeringen moeten gemerkt worden

Stickers van de spanning ontbreekt

Elektriciteitsschema's en keuring ontbreken

De AV beslist om de noodzakelijke aanpassingen te laten gebeuren om tot een conforme elektrische installatie te komen.

- Asbestinventaris

Eindconclusie: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

De syndicus heeft zich geïnformeerd bij de dienst milieu van de stad Gent of er nog subsidies worden gegeven om asbest te laten verwijderen. Helaas is dit niet meer het geval. Het project kaderde binnen het eerste deel asbestafbouw van de Vlaamse regering gedurende de periode 2018-2022. Projecten in steden en gemeenten lopen ten laatste af in 2026.

In het actieplan 2023-2027 zijn geen subsidies opgenomen wat betreft deze toepassing.

De AV beslist om via de syndicus een offerte op te vragen ter verwijdering van het asbestmateriaal dat als 'dringend te verwijderen' staat bestempeld (zie asbestinventarisattest).

- Keuring elektrische installatie (Arei)

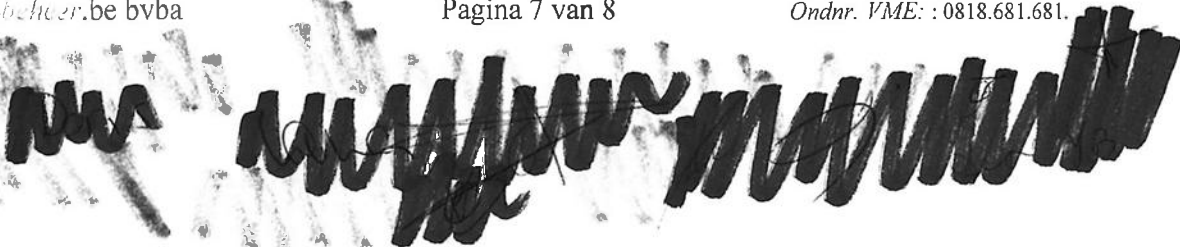
De syndicus zal een nazicht laten uitvoeren van de elektriciteit in de algemene delen en met het oog op een keuring terug in orde stellen.

De AV gaat voltallig akkoord om een nazicht te laten uitvoeren en de herstellingen uit te voeren die nodig zijn met oog op een keuring van de elektriciteit van de algemene delen.

- Evaluatie leveringscontracten

- | | |
|---|--|
| - Poetsdienst:
gebaseerd op taken) | De Lelie- wekelijks en elke maand een verdiep (maandelijks, |
| - Verzekeringen: | Willemot (makelaar is coverrisk) |
| - Lediging septische put: | op afroep |
| - Brandblussers: | na te kijken |
| - Rookmelders | batterij dient vervangen te worden op afroep |
| - Pictogrammen: | De syndicus zal nakijken of elk verdiep een verdiep nummer heeft
en een vluchtpijl. Hetgeen niet in orde is zal in orde gebracht worden |
| - Rookmelders en noodverlichting zijn aanwezig op elk verdiep | |
| - Onderhoud Cv-ketel: | temperatuurexpert |
| - Gas | leverancier? – 45% volgens aandelen – 55% volgens verbruik |
| - Water: | Farys – 20% volgens aandelen – 80% volgens verbruik |
| - Onderhoudsfirma lift: | De Lift |
| - Keuringsfirma Lift: | BTV |
| - Meter mazouttank | is verwijderd |
| - Garagepoort | zit bij Apolo |
| - Afstandsbediening | Bij VDP |
| - Meteropname | RVME hierbij te betrekken |

De AV gaat voltallig akkoord.



- Melding van leveranciers die een binding hebben met een eigenaar en/of syndicus
Geen

4. Financieel plan

- Werkkapitaal

De jaarlijkse uitgaven bedragen ongeveer 31.500€ Dit bedrag zal opgevraagd worden en aangevuld worden met het bedrag van de genomen beslissingen op deze AV en een marge van 10%. Dit zal opgevraagd worden volgens aandelen. Volgend jaar kan er dan geëvalueerd worden en kan de provisie eventueel aangepast worden. Deze bedragen zullen berekend worden op maandelijkse basis. Elke eigenaar zal dan een bestendige opdracht krijgen die hij kan opstarten bij de bank. Deze zal lopen totdat er een aanpassing is van het budget. Indien de noodwendigheid zich voordoet dan zal er een aparte opvraging gebeuren. Dit wordt echter zo vermeden.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Basiswerking kapitaal

De syndicus stelt voor om een basiswerkingskapitaal aan te maken van 600€ per appt en 60€ per berging of garage. Dit zal gebruikt worden om pieken in de facturatie op te vangen. Bij verkoop en nadat alle rekeningen voldaan werden krijgt hij deze bedragen terug.

De AV gaat voltallig akkoord.

- Reservekapitaal

De syndicus zal ook actief gebruik maken van het reservekapitaal bij eenmalige grotere kosten. Hiermee wordt bedoeld dat bij grotere werken de syndicus het reservekapitaal kan aanspreken als dit voldoende hoog is zodat bijkomende extra kapitaalopvraging bij de eigenaars niet nodig is.

De AV gaat voltallig akkoord om voor vernoemde werken € 51.000 op te vragen in drie schijven van € 17.000 per maand.

Samen met het verslag van de AV zal er een permanente opdracht verstuurd worden naar de mede-eigenaars voor de storting van hun maandelijkse provisie. Deze maandelijkse provisie omvat het werkkapitaal en het reservekapitaal.

De AV gaat voltallig akkoord.

De syndicus vraagt of hij het verslag moet voorlezen. De mede-eigenaars wensen dit niet en zullen het verslag lezen bij het ondertekenen. Alle nog aanwezige mede-eigenaars tekenen het verslag.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars bezorgd worden in de maand volgend op de AV. Gebouwen voorzien van een website zullen dit kunnen terugvinden op de site.

De syndicus sluit de vergadering af en bedankt de AV voor de belangstelling en de talrijke aanwezigheid. Alle prijzen hierboven opgegeven zijn prijzen exclusief BTW. Indien de BTW inbegrepen is, wordt dit meegedeeld.

De voorzitter

De syndicus

**Verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Minerve, Nieuwewandeling 51-61 te 9000 Gent,
gehouden op donderdag 25 juni 2026 om 17 uur
ten kantore van de syndicus, Twaalfkameren 3 te 9000 Gent**

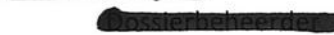
1. Verwelkoming en aanwezigheidsopname

De syndicus opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Deze tekenen het aanwezigheidsregister. Hieruit blijkt dat er 10 van de 11 eigenaars en 915 /1.000 aanwezig zijn of per volmacht vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

De mede-eigendom wordt vertegenwoordigd door de algemene vergadering (AV).

- Structuur Syndicus

De syndicus licht beknopt de werking van het kantoor toe:

- De   
- De   
- Dhr.   Dossierbeheerder
(BIV: 510.376)

staan in voor uw gebouw en zijn bereikbaar op het nummer 09 / 324 82 42

- De heer  staat in voor specifieke vragen omtrent uw gebouw en is bereikbaar per e-mail op 

U kan ons bereiken van maandag tot vrijdag tussen 09.00 u en 12.00 u en
op dinsdag van 13.00 tot 17.00.

TEL: 09/324 82 42

GSM 0496/706 703

Of op afspraak:

Twaalfkameren 3
9000 GENT

In noodgevallen kan u bellen op 0475 52 91 52.


www.syndicbeheer.be

UW VOLDOENING, ONS OBJECTIEF!

- Info over het gebouw

Het boekjaar sluit af op 30/06. De AV zal plaatsvinden tussen 16/10 en 31/10. Te bespreken punten moeten voor 25/9 bij de syndicus toekomen.

Bedrag van mededinging: 2.000€.

Ondernemingsnummer: 0818. 681. 681.

- Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de AV

De syndicus vraagt wie voorzitter wenst te zijn voor deze AV.

 stelt voor om op te treden als voorzitter.

De syndicus treedt op als secretaris.

De AV gaat unaniem akkoord.

De AV gaat unaniem akkoord.

2. Jaarverslag en bespreking van de jaarrekeningen

- Bespreken van de inkomsten en uitgaven van het voorbije jaar en verslag van de rekencommissaris

De boekhouding van 2024-2025 werd voorgelegd en gecontroleerd door de rekencommissaris. Elke mede-eigenaar ontving het voorontwerp van de afrekening samen met de uitnodiging.

Hierbij een overzicht van de bijzondere kosten in het voorbije boekjaar:

- Opmaak asbestinventaris (RK)
- Algemeen onderhoud van de ketels
- Verwijderen asbesthoudende toepassingen (RK)
- Werken aan schouwen en dekstenen door firma Eray
- Herstelling verwarming door Temperatuur Expert
- Herstelling peiler en electr in garage (50 %) – VME Apollo
- Werken De Lift – niet inbegrepen in het contract (RK)

De AV gaat voltallig akkoord.

Volgende punten werden vermeld als te bespreken in het verslag dd 01/06/2026

Aanpassing van het gasverbruik tussen de 2 boekjaren

- o De factuur van 13.032€ voor het gasverbruik 2024-25 stemt Ongeveer overeen met het boekjaar en werd dus integraal overgenomen. Deze was niet voorzien in het budget van dat en huidig boekjaar.
- o De gasfactuur stemt overeen met een verschil van +/- 100€ per maand per appt
- Dhr [redacted] en de syndicus hebben alle verbruiken overlopen. Onlogische en/of foutieve verbruiken werden verwijderd. Voor water werd 5m3 forfaitair aangerekend. verbruiken van de lijst met de telleropname van de uurtellers + app [redacted] op basis van het gemiddelde + uitleg
 - o De nieuwe individuele afrekeningen werden opgemaakt op basis van de opgenomen uur tellers.
 - o Onlogische en/of foutieve verbruiken werden verwijderd en een minimum verbruik werd toegepast.
 - o Voor [redacted] werd een gemiddelde aangenomen en aangepast pro rata voor de periode waarvoor hij eigenaar was. [redacted] heeft foto's gevonden met de tellerstand
 - o Wij kregen eveneens een mail met een foto van de uurtellers van de CV meters van het gelijkvloers. De Meters van [redacted] werden omgewisseld en een meter werd verhoogd
 - o [redacted] raagt een aanpassing van haar afrekening

De syndicus overloopt de verbruiken van elke eigenaar en vraagt hun akkoord:

Winkel CV 560 eenheden aangepast op basis van foto teller
WW 8
KW 22

De AV gaat voltallig akkoord.

App L0 CV 146 eenheden aangepast op basis van foto teller
Ww 26
Kw 23

De AV gaat voltallig akkoord.

L1 CV 597
WW 25
KW 34

De AV gaat voltallig akkoord.

L2 CV 400
WW 9
KW 24

De AV gaat voltallig akkoord.

L3 CV 0
WW 1
KW 5

De AV gaat voltallig akkoord.

L4 CV 616
WW 5
KW 6

De AV gaat voltallig akkoord.

R1 CV 299
WW 7
KW 11

De AV gaat voltallig akkoord.

R2 CV 41
WW 57
KW 82

De AV gaat voltallig akkoord.

R3 CV 2703
WW 0
KW 5

De AV gaat voltallig akkoord.

R4 CV 217
WW 5
KW 19

De AV gaat voltallig akkoord.

TB5 CV 203 eenheden aangepast op basis van foto teller
WW 0 eenheden aangepast op basis van foto teller
KW 0 eenheden aangepast op basis van foto teller

De AV gaat voltallig akkoord.

TB5 CV 283
WW 0 eenheden aangepast op basis van foto teller
KW 0 eenheden aangepast op basis van foto teller

De AV gaat voltallig akkoord.

De AV gaat voltallig akkoord om bovengenoemde verbruiken per pand te hanteren.

Syndicabeheer.be bvba

Pagina 3 van 8

Ondnr VME: : 0818.681.681.

- Afrekening privatieve verbruikskosten appartement 53 1L

- o **De Smid** vroeg in mei 2026 om een aanpassing te doen met betrekking tot zijn privatieve verbruikskosten van water en verwarming van het in juni 2025 afgesloten boekjaar van 2023-24 waarbij er in totaal 506,22 € werd aangerekend voor WW+KW+CV voor dit appartement. Niettemin is **De Smid** van mening dat hij 903 € teveel betaalde, hij vraagt dit alsnog aan te passen in zijn voordeel en dus ten laste van de VME.

Warm Water - : 710,00 - 702,00 = 8,00 * 5,536351	44,29	44,29
Koud Water - : 1.372,00 - 1.327,00 = 45,00 * 5,536338	249,14	249,14
Verwarming - : 11.104,00 - 10.379,00 = 725,00 * 0,293504	212,79	212,79

De vraag wordt gesteld om 400€ te vergoeden aan **De Smid**. Deze teruggave zal verdeeld worden volgens aandelen

De AV gaat akkoord met: 361/548sten = 66%

Stemt tegen

De Smid 101/915

De Smid 86/915

187/915

Onthoudt zich

De Smid 87/915

De Smid 95/915

De Smid 88/915

De Smid 97/915

367/915

- Kosten balustrade te verduidelijken

- o De basisakte is helder over het privatieve karakter van balkon- en terrasrelingen maar vermeld niet het metselwerk waarin deze elementen worden verankerd. Als gevolg hiervan werd een vroegere herstelling aan dit metselwerk boekhoudkundig dan ook ingeboekt als gemeenschappelijk en dit mag zo blijven.

- De AV gaat akkoord Behalve **De Smid** met 101 aandelen

Er werden peilers hersteld in res Appolo (garage 14 & 15) werden op rek van Minerve gezet. Dit dient nagekeken te worden en eventueel betwist indien er geen reden is om dit aan minerve aan te rekenen RZT bij L1 en R1 van 132.08€ moet bij beiden geannuleerd worden

De AV gaat akkoord om de factuur van 8.134.93 te vergoeden aan **De Smid** tot herfacturatie

- Goedkeuring en kwijting van de rekeningen, de balans en het beheer van het vorig werkjaar

Er wordt gevraagd aan de AV of er kwijting mag gegeven worden voor de rekeningen en het beheer van het voorbije boekjaar :

De rekeningen en de balans worden pas goedgekeurd nadat de RVME de nieuwe aangepaste afrekeningen goedgekeurd heeft.

De AV gaat voltallig akkoord.

De Syndicus:

De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

De Raad van mede-eigendom:

De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

De rekencommissaris:

De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

- Toestand van het reservekapitaal en goedkeuring van de balans

Basis werkingskapitaal: € 8.280

Intresten werkingskapitaal: € 0

Reservekapitaal: € 51.682

De AV geeft unaniem haar goedkeuring voor de balans van het voorbije boekjaar.

- Procedure bij laattijdige betalers

De syndicus herinnert de eigenaars aan de genomen beslissing aangaande de laattijdige betaling:

1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor zal de syndicus een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen van € 25.
3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2^{de} maal een forfaitaire dossierkost van € 25 aanrekenen.
4. Om geen AV af te wachten of BAV bijeen te roepen, zal de syndicus de raad van mede-eigendom verwittigen waarna het dossier zal geïntroduceerd worden bij het gerecht. Hiervoor zal een administratieve kost aangerekend worden aan de eigenaar van 10% van het verschuldigd bedrag met een minimum van € 250.

De AV gaat voltallig akkoord.

Dossiers ingeleid bij het gerecht: GEEN

1. Dossier

huidige achterstal er werd gebeld met de bewindvoerder van Die verklaarde een aanvraag te hebben ingediend voor de vrijgave van het effectendossier zodat de achterstallen kunnen worden betaald. Dit zit nu bij de rechter, het resultaat dient afgewacht te worden. De boekhouding wacht op communicatie van de bewindvoerder om de laatste versie te kunnen bezorgen van de achterstallen op het ogenblik van de vrijgave.

2. Dossier huisnr 59

huidige achterstal

Er werden inlichtingen gevraagd aan de notaris die in april 26 inlichtingen vroeg rond de verkoop van het appartement. Notaris zou de akte verlijden voor de koper. De akte zou normaal voor 20 juli moeten plaatsvinden.

De AV gaat voltallig akkoord

3. De Syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris

- De syndicus

Het mandaat van de syndicus werd verlengd tot vandaag, bij de vorige vergadering begin juni. De syndicus vraagt of hij zijn mandaat onder dezelfde voorwaarden mag verlengen. Heden bedraagt het ereloon fee: 200,- € (index sept 16)

Er is een bijdrage van € 2.-/kavel/maand voor het beheer van het klantenportaal, de huur van het boekhoudprogramma en stockage op de Cloud.

De AV gaat voltallig akkoord om de samenwerking verder te zetten tot de volgende AV op 22oktober en de controle van de rekeningen te houden voor eind september

~~De AV wenst de samenwerking stop te zetten.~~

- De raad van mede-eigendom

De RVME is heden samengesteld uit:

- Mevr. [REDACTED]
- Mevr. [REDACTED]
- Dhr [REDACTED]
- Dhr [REDACTED]

~~De AV gaat niet akkoord.~~

De AV gaat voltallig akkoord.

De

- De rekencommissaris

De RVME neemt eveneens deze functie op zich.

~~De AV gaat niet akkoord.~~

De AV gaat voltallig akkoord.

De

4. Planning van onderhouds-en instandhoudingswerken + aanpassingen aan berekeningen kosten

- Verdeelsleutel gasverbruik vast/variabel 45%-55% te wijzigen

Er wordt gevraagd om de huidige berekening van 45% vast en volgens aandelen en 55 % variabel volgens verbruik aan te passen naar 30 vast en 60 variabel en 10 WW

Er wordt gevraagd om deze in de toekomst te baseren op de caloriemeters van de boiler.

De AV gaat voltallig akkoord.

Voor het warm water dienen de calorïen doorgerekend te worden die effectief werden verbruikt

Voor het vast verlies dient het verschil berekend te worden tussen gecumuleerd individueel verbruik en totaal verbruik verbruik warm water

Elk jaar moeten de meters opgenomen worden op het einde van het boekjaar (gas en water)

- Afvoerleiding keukens in middenkoker en afvoer WC

Alhoewel het werken betreft van gemeenschappelijke afvoeren van 4 appartementen wensen Dhr en Mevr. [REDACTED] dat de verdeling van de kost van 13.780 € uitsluitend voor de desbetreffende privatieven is en niet voor de volledige gemeenschap.

De AV gaat voltallig akkoord om dit gemeenschappelijk te houden.

te besluiten is op de AV

- **Evaluatie leveringscontracten**

- Poetsdienst: De Lelie- wekelijks en elke maand een verdiep (maandelijks, gebaseerd op taken)
- Verzekeringen: Willemot (makelaar is coverrisk)
- Lediging septische put: op afroep
- Brandblussers: na te kijken
- Rookmelders: batterij dient vervangen te worden op afroep
- Rookmelders en noodverlichting zijn aanwezig op elk verdiep
- Onderhoud Cv-ketel: Temperatuurexpert
- Gas: 45% volgens aandelen – 55% volgens verbruik
Aan te passen naar 30 ° aandelen en 70 ° verbruik
- Water: Farys – 20% volgens aandelen – 80% volgens verbruik
- Onderhoudsfirma lift: De Lift
- Keuringsfirma Lift: BTV
- Garagepoort: zit bij Apolo
- Afstandsbediening: Bij VDP
- Meteropname: RVME hierbij te betrekken
- Syndicplaat dient in de inkomhal geplaatst te worden
- Er moet achter de gasfacturen gelopen worden
De AV gaat voltallig akkoord.

- **Melding van leveranciers die een binding hebben met een eigenaar en/of syndicus**

Geen

4. Financieel plan

De syndicus overhandigt het budget op de AV

- **Werkkapitaal**

De jaarlijkse uitgaven bedragen ongeveer 38.000€ Dit bedrag zal opgevraagd worden en aangevuld worden met het bedrag van de genomen beslissingen op deze AV en een marge van 10%. Dit zal opgevraagd worden volgens aandelen. Volgend jaar kan er dan geëvalueerd worden en kan de provisie eventueel aangepast worden. Deze bedragen zullen berekend worden op maandelijkse basis. Elke eigenaar zal dan een bestendige opdracht krijgen die hij kan opstarten bij de bank. Deze zal lopen totdat er een aanpassing is van het budget. Indien de noodwendigheid zich voordoet dan zal er een aparte opvraging gebeuren. Dit wordt echter zo vermeden.

De AV gaat voltallig akkoord.

- **Basiswerking kapitaal**

De syndicus stelt voor om een basiswerkingskapitaal aan te maken van 600€ per appt en 60€ per berging of garage. Dit zal gebruikt worden om pieken in de facturatie op te vangen. Bij verkoop en nadat alle rekeningen voldaan werden krijgt hij deze bedragen terug.

De AV gaat voltallig akkoord.

Reservekapitaal

De syndicus stelt voor om het reservekapitaal actief te gebruiken voor grotere, eenmalige werken. Het werk- en reservekapitaal zal in een maandelijkse bestendige opdracht verwerkt worden.

De AV gaat voltallig akkoord

Er werd eerst een voorstel gedaan voor 6.000€ en daarna werd gevraagd om dit te reduceren naar 2400€. En bij onverwachte kosten en onvoldoende fondsen zal aparte opvraging gedaan worden

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

De AV gaat voltallig akkoord met een reservefonds van € 2.400 per jaar.

Samen met het verslag van de AV zal er een permanente opdracht verstuurd worden naar de mede-eigenaars voor de storting van hun maandelijkse provisie. Deze maandelijkse provisie omvat het werkkapitaal en het reservekapitaal.

~~De AV gaat niet akkoord.~~

De AV gaat voltallig akkoord.

De syndicus vraagt of hij het verslag moet voorlezen. De mede-eigenaars wensen dit niet en zullen het verslag lezen bij het ondertekenen. Alle nog aanwezige mede-eigenaars tekenen het verslag.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars bezorgd worden in de maand volgend op de AV. Gebouwen voorzien van een website zullen dit kunnen terugvinden op de site.

De syndicus sluit de vergadering af en bedankt de AV voor de belangstelling en de talrijke aanwezigheid. Alle prijzen hierboven opgegeven zijn prijzen exclusief BTW. Indien de BTW inbegrepen is, wordt dit meegegeeld.

De voorzitter

De syndicus

A large, irregular area of the document has been completely blacked out with heavy marker, obscuring all text and signatures in this section. The blacked-out area covers approximately the middle third of the page.A horizontal strip at the bottom of the page contains several faint, blurred, and illegible marks that appear to be remnants of signatures or stamps. These marks are light gray and do not contain any legible text.