

**Verslag van de Algemene Vergadering van de
Residentie “ Tjif Tjaf “
dd.26/02/2026 om 18u**

De vergadering gaat door in de vergaderzaal van Gerantis Artevelde, Kortrijksesteenweg 216/002, te Sint-Martens-Latem

Gebouw	Residentie Tjif Tjaf 0818.738.594
Tijdstip	26 februari 2026 18:00
Aanwezig	68186/100000 (68,19%) Quotiteiten 13/19 (68,42%) personen

1: Teken en aanwezigheidslijst & nazicht van de volmachten

De aanwezige mede-eigenaars en de lasthebbers van de vertegenwoordigde mede-eigenaars worden uitgenodigd de aanwezigheidslijst te ondertekenen.

De door de syndicus ontvangen volmachten worden gecontroleerd en worden allen geldig verklaard. De gedetailleerde aanwezigheidslijst met de verdeling van de aandelen wordt door de syndicus toegevoegd aan het register.

Resluit:

Het wettelijke en statutaire quorum is bijgevolg bereikt. De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over de geagendeerde punten.

Er zijn meer aanwezigen dan enkel de lasthebbers, de vergadering heeft geen bezwaar.

2: Benoeming voorzitter en secretaris + stemopnemers

Dhr./Mevr. [Naam voorzitter] wordt bij gebrek aan andere kandidaten aangeduid als voorzitter. De syndicus treedt op als secretaris. Er worden geen stemopnemers aangeduid.

RESULT:

De Algemene Vergadering duidt het bureau als volgt aan:

Voorzitter: Dh:

Secretaris:

Stemmingen gebeuren bij handopsteking of digitaal. De notulen worden ondertekend conform de wettelijke bepalingen.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58262)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (9924)

3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar + verslag RC

Totaal opgevraagd werkkapitaal: 24.648.47 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk + privaatief: 24.959,92 EUR

De rekencommissaris heeft de documenten voor het rekennazicht ontvangen en goedgekeurd.

Mag de afrekening met de gebruikte verdeelsleutels goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q,
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (58262)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (9924)

4: Goedkeuring van de balans

Op 31/12/2025 bedroeg het balanstotaal: 36.449,94 EUR

Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58262)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (9924)

5: Décharge aan de rekencommissaris

Krijgt de rekencommissaris kwijting voor de geleverde prestaties voor het voorbije boekjaar?

BESLUIT:

De Algemene Vergadering verleent, met dank voor de geleverde prestaties, kwijting aan rekencommissaris Mr. De Grauwe voor de controle van boekjaar 2025.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58262)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (9924)

6: Décharge aan de raad van mede-eigendom

Krijgt de raad van mede-eigendom kwijting voor de geleverde prestaties voor het voorbije boekjaar?

BESLUIT:

De Algemene Vergadering verleent, met dank voor hun inzet, kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor hun mandaat in boekjaar 2025.

De leden van de raad namen conform de wet niet deel aan deze stemming.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58262)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (9924)

7: Décharge aan de syndicus

Krijgt de syndicus kwijting voor de geleverde prestaties voor het voorbije boekjaar?

BESLUIT:

De Algemene Vergadering verleent, met dank voor de prestaties, kwijting (decharge) aan de syndicus, Gerantis Artevelde, voor het beheer in boekjaar 2025.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58262)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (9924)

8: Hernieuwing contract syndicus

De syndicus licht toe dat de huidige beheersovereenkomst met de syndicus, Gerantis Artevelde, afloopt op 17 februari 2026. Om de continuïteit van het beheer te verzekeren, dient de Algemene Vergadering een beslissing te nemen over de hernieuwing van het mandaat.

Een gedetailleerd voorstel voor een nieuwe beheersovereenkomst, met daarin de scope van de prestaties en de ereloonstructuur, werd voorafgaand aan de vergadering aan alle mede-eigenaars ter beschikking gesteld via het Dobby-portaal.

Het voorstel omvat de aanstelling van de syndicus voor een nieuwe periode van 1 jaar. Het ereloon wordt behouden, onderhevig aan de jaarlijkse indexatie in januari zoals contractueel voorzien.

BESLUIT:

De Algemene Vergadering beslist, met een meerderheid van stemmen, het mandaat van de syndicus, Gerantis Artevelde, te hernieuwen en keurt de nieuwe beheersovereenkomst goed.

De nieuwe overeenkomst geldt voor een periode van 1 jaar, lopende van 26/02/2026 tot en met de volgende jaarlijkse algemene vergadering. De hernieuwing gebeurt onder de voorwaarden en tarieven zoals uiteengezet in de overeenkomst die via het Dobby-portaal werd gecommuniceerd.

De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de voorzitter van deze vergadering, e om de nieuwe
beheersovereenkomst namens de Vereniging van Mede-eigenaars te ondertekenen.

Het agendapunt wordt goedgekeurd.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58262)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (9924)

9: Asbestattest gemeenschappelijke delen

De syndicus licht de wettelijke verplichting toe betreffende het asbestattest. In het kader van de Vlaamse wetgeving is elke vereniging van mede-eigenaars van een gebouw met bouwjaar vóór 2001 verplicht om een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen te laten opmaken. De uiterste datum waarop de VME aan deze verplichting moet voldoen, is vastgelegd op 1 januari 2027.

Ter voorbereiding op deze algemene vergadering heeft de syndicus offertes opgevraagd bij twee erkende asbestdeskundigen. Deze offertes werden vooraf ter beschikking gesteld van alle mede-eigenaars via het digitale platform Dobby.

De voorgestelde kandidaten zijn:

1. AsbestProject Prijs: €525,00 incl. BTW

4 stalen inbegrepen.

Asbestattest gemene delen: €385,12 excl. BTW (€466,00 incl. BTW)

Verplichte OVAM retributie: €59,00 (0% BTW)

Extra stalen aan €20 per staal indien nodig

Adres: Hippodroomlaan 13-51, 9040 Gent

2. ACEG: €1.236,39 incl. BTW

Asbest attest: Algemene delen - met lift(en): €610,36

Asbestattest - Algemene delen (per verdiep): €78,28

Prijs voor 4 extra ingangen x aantal bouwlagen: €313,12

Servicekost digitale afhandeling (2%): €20,04

Adres: Hippodroomlaan 13/51, Sint-Amandsberg 9040

3. DH Expert: 998,25 Incl BTW

Na beraadslaging en stemming beslist de algemene vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen om de opdracht voor de opmaak van het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen toe te wijzen aan DH Expert.

De opdracht wordt gegund conform de voorgestelde offerte voor een bedrag van € 998,25 (Incl BTW)

De syndicus krijgt de opdracht en de machtiging om het contract met de gekozen firma te ondertekenen en de verdere uitvoering te coördineren.

Er zal een bijzondere provisieopvraging verstuurd worden op datum van 1/05/2026.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (68186)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: Stand van zaken Hoogspanningscabine Fluvius

Op de algemene vergadering van 17 februari 2024 werd de principiële beslissing genomen om een stuk gemeenschappelijke grond te verkopen aan Fluvius voor de plaatsing van een nieuwe hoogspanningscabine.

Op de meest recente algemene vergadering van 22 februari 2025 werd de voortgang van dit dossier uitgebreid toegelicht (agendapunt 11).

De belangrijkste updates waren:

Er is op 8 maart 2024 een overeenkomst getekend met Fluvius voor een verkoopprijs van €335 per vierkante meter.

De opschortende voorwaarden, namelijk de omgevingsvergunning en de interne goedkeuring bij Fluvius, zijn inmiddels vervuld.

De notaris heeft de gegevens van alle eigenaars opgevraagd ter voorbereiding van de notariële akte.

De algemene vergadering heeft toen met een 4/5 meerderheid een volmacht verleend aan de syndicus om de uiteindelijke verkoopakte namens de VME te ondertekenen.

Na het bezorgen van alle eigenaarsgegevens aan de notaris is er een vertraging opgetreden in de communicatie voor de finale afhandeling.

Zoals eerder aangegeven, is dit vermoedelijk te wijten aan een personeelswissel bij Fluvius.

De syndicus volgt de stand van zaken actief op bij de notaris, die op zijn beurt contact onderhoudt met Fluvius om het dossier tot een goed einde te brengen.

Dit agendapunt dient louter ter informatie om alle mede-eigenaars op de hoogte te houden van de status van de verkoop. Aangezien alle noodzakelijke beslissingen, inclusief de finale volmacht voor de ondertekening van de akte, reeds op de algemene vergadering van 2025 zijn goedgekeurd, is er voor dit punt geen nieuwe stemming nodig.

11: Vervangen verlichting gemeenschappelijke delen kant Tjif

De syndicus licht toe dat naar aanleiding van een melding van eigenaar over een defecte armatuur, is vastgesteld dat de verlichting in de gemeenschappelijke delen aan kant Tjif verouderd en versleten is. Na inspectie is gebleken dat vervanging noodzakelijk is voor een veilige en energiezuinige verlichting.

Voor deze werkzaamheden werden offertes opgevraagd:

Offerte 1: Hardo Fire Protection €1.272,00 incl. BTW+ € 318 Incl BTW = € 1.590,00 (BTW)

Plaatsing/vervanging van 10 plafonnières LED 14W met sensor (FLL, EN & CE goedgekeurd)

De techniek Hardo fireprotection voorziet een vervanging in de volledige trappenhal.

Plaatsen van Blindplaten ter vervanging van schakelaar en afwerking set.

Offerte 2: Van Steenberge G. BV: €1.205,22 incl. BTW

Vervanging van 3 verlichtingsarmaturen door LED 14W met ingebouwde sensor (€537,00)

Vervanging van 2 defecte noodverlichtingen \ op GL en 2de verdiep (€486,00)

Vervanging drukknoppen door blinde platen en wegnemen trappenhuisautomaat (€114,00)

De nieuwe LED-verlichting met bewegingssensoren zal zorgen voor een lagere energieconsumptie en een verhoogd gebruikscomfort.

De modernisering van de installatie draagt bovendien bij aan de algemene veiligheid in het gebouw.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de vervanging van de verlichting in de gemeenschappelijke delen aan kant Tjif?

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (3900)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Keuze leverancier: Vervangen verlichting gemeenschappelijke delen kant Tjif

De syndicus herneemt de 2 offertes:

Offerte 1: Hardo Fire Protection €1.272,00 incl. 6% BTW

Offerte 2: Van Steenberge G. BV: €1.205,22 incl. BTW

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Hardo : 0,00% (0) <u>Van steenberge: 100,00% (3900)</u>

Onthouding: 0,00% (0)
Blanco: (0)

13: Financiering: Vervangen verlichting gemeenschappelijke delen kant Tjif

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor het vervangen van de gemeenschappelijke delen van kant Tjif voor een totaal van 1.205,22 zullen gefinancierd worden door een bijzondere opvraging en dat op datum van 1/05/2026. 

Volgens verdeelsleutel:

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (3900)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

14: Vervangen verlichting gemeenschappelijke delen kant Tjaf

De syndicus licht toe dat naar aanleiding van een melding van eigenaar . over een defecte armatuur, is vastgesteld dat de verlichting in de gemeenschappelijke delen aan kant Tjaf verouderd en versleten is. Na inspectie is gebleken dat vervanging noodzakelijk is voor een veilige en energiezuinige verlichting.

Voor deze werkzaamheden werden offertes opgevraagd:

Offerte 1: Hardo Fire Protection: €1.272,00 incl. 6% BTW

Plaatsing/vervanging van 10 plafonnières LED 14W met sensor (FLL, EN & CE goedgekeurd)

Offerte 2: Van Steenberge G. BV: €1.205,22 incl. BTW

Vervanging van 3 verlichtingsarmaturen door LED 14W met ingebouwde sensor (€537,00)

Vervanging van 2 defecte noodverlichtingen op GL en 1ste verdiep (€486,00)

Vervanging drukknoppen door blinde platen en wegnemen trappenhuisautomaat (€114,00)

Gaat de algemene vergadering akkoord met de vervanging van de verlichting in de gemeenschappelijke delen aan kant Tjaf?

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1699)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (502)

15: Keuze leverancier: Vervangen verlichting gemeenschappelijke delen kant Tjaf

Offerte 1: Hardo Fire Protection: €1.272,00 incl. 6% BTW

Offerte 2: Van Steenberge G. BV: €1.205,22 incl. BTW

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Hardo: 0,00% (0) <u>Van steenberge: 100,00% (1699)</u> Onthouding: 0,00% (0) Blanco: (502)

16: Financiering: Vervangen verlichting gemeenschappelijke delen kant Tjaf

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor het vervangen van de gemeenschappelijke delen van kant Tjaf voor een totaal van € 1.205,22 zullen gefinancierd worden door een bijzondere opvraging en dat op datum van 1/5/2026.

Volgens verdeelsleutel:

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1699)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (502)

17: Vervangen Simbox kant Tjif

De syndicus licht toe dat er een controle diende uitgevoerd te worden van het communicatiesysteem naar aanleiding van de keuring van de liften. Na inspectie van de bestaande communicatie heeft de firma Cosmolift een offerte opgesteld.

Offerte Cosmolift: €2.385,14 (incl. BTW)

Leveren en plaatsen van een nieuwe Bicom Faltcom opbouw in kooi met oproepknoppen

Plaatsen simbox en simkaart

Nieuw identificatieplaatje met correcte gegevens

De syndicus raadt aan deze offerte goed te keuren gezien de noodcommunicatie essentieel is in een lift. Een goed functionerend communicatiesysteem is cruciaal voor de veiligheid van de liftgebruikers en voldoet aan de wettelijke vereisten.

Gaat de algemene vergadering principieel akkoord met de goedkeuring van de offerte van Cosmolift ten bedrage van €2.385,14 (incl. BTW) voor de vernieuwing van het communicatiesysteem in beide liften, gezien de noodzaak van een betrouwbaar noodcommunicatiesysteem voor de veiligheid van de gebruikers?

De vergadering wenst een controle van een externe lift firma van het communicatiesysteem. Indien deze ook bevestigen dat het systeem niet te herstellen is, krijgt de raad volmacht om deze bestaande offerte alsnog volledig goed te keuren of de externe offerte die het bedrag van de voorliggende offerte niet overschrijd.

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (3900)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

18: Financiering: Vervangen Simbox kant Tjif

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor het vervangen van de Simbox van kant Tjif zullen gefinancierd worden door een bijzondere opvraging na goedkeuring van de raad van mede-eigendom.

Volgens verdeelsleutel: 3038 lift blok 1 links

Verdeelsleutel	3038 - Q- Lift Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (3038 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (2536)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

19: Vervangen Simbox kant Tjaf

De syndicus licht toe dat er een controle diende uitgevoerd te worden van het communicatiesysteem naar aanleiding van de keuring van de liften. Na inspectie van de bestaande communicatie heeft de firma Cosmolift een offerte opgesteld.

Offerte Cosmolift: €2.385,14 (incl. BTW)

Leveren en plaatsen van een nieuwe Bicom Faltcom opbouw in kooi met oproepknoppen

Plaatsen simbox en simkaart

Nieuw identificatieplaatje met correcte gegevens

De syndicus raadt aan deze offerte goed te keuren gezien de noodcommunicatie essentieel is in een lift. Een goed functionerend communicatiesysteem is cruciaal voor de veiligheid van de liftgebruikers en voldoet aan de wettelijke vereisten.

Gaat de algemene vergadering principieel akkoord met de goedkeuring van de offerte van Cosmolift ten bedrage van €2.385,14 (incl. BTW) voor de vernieuwing van het communicatiesysteem in beide liften, gezien de noodzaak van een betrouwbaar noodcommunicatiesysteem voor de veiligheid van de gebruikers?

De vergadering wenst een controle van een externe lift firma van het communicatiesysteem.

Indien deze ook bevestigen dat het systeem niet te herstellen is, krijgt de raad volmacht om deze bestaande offerte alsnog volledig goed te keuren of de externe offerte die het bedrag van de voorliggende offerte niet overschrijdt.

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Verelste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1699)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (502)

20: Financiering: Vervangen Simbox kant Tjaf

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor het vervangen van de Simbox van kant Tjaf zullen gefinancierd worden door een bijzondere opraging na goedkeuring van de raad van mede-eigendom.

Volgens verdeelsleutel: 3038 lift blok 2 rechts

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Verelste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1699)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (502)

21: Vervangen inkomdeuren voor kant Tjif en Tjaf

Op de algemene vergadering van 17 februari 2024 werd beslist om offertes op te vragen voor de vervanging van de twee gemeenschappelijke inkomdeuren. De belangrijkste specificaties die toen werden vastgelegd, waren:

Werking: De deuren moeten naar buiten opendraaien, conform de aanbevelingen voor brandveiligheid.

Uitzicht: De huidige groene kleur moet behouden blijven en de deuren moeten worden voorzien van een inox trekker van 600 mm (zowel binnen als buiten).

Materiaal: Aluminium kader met dubbel gelaagd glas.

Accessoires: Een deurpomp van het type Dorma TS93 (of gelijkwaardig).

2. Gedetailleerd Overzicht van de Ontvangen Offertes

Er werden twee offertes ontvangen die hieronder ter bespreking worden voorgesteld.

Offerte 1: BAKU: € 8.281,31 (incl. BTW)

Materiaal: Aluminium profielen (ALU P4000 - RECTO 80mm).

Kleur: Flessengroen (PRAL 6007 Mat).

Grepen: De gevraagde inox trekker (600mm) aan de buitenzijde is inbegrepen in de prijs. Aan de binnenzijde is een standaard kruk voorzien.

Deurpomp: Een deurpomp Dorma TS92/B is inbegrepen.

Glas: Dubbel gelaagd veiligheidsglas (33.2/15/33.2) met een U-waarde van 1.0 W/m²K. De totale isolatiewaarde van de deur (Uw) is 1,50 W/m²K.

Geldigheid: De offerte is geldig tot 21 maart 2026.

Offerte 2: De Boever: € 6.880,00 (incl. 6% BTW): (8% tijdelijke korting voor batibouw – reeds verrekend)

Materiaal: Aluminium profielen (ALU P4000NT - RECTO 80mm).

Kleur: Dennenroen (P609 RM).

Grep: Let op: de gevraagde inox trekker is niet inbegrepen. De offerte prijs is met een standaard deurkruk. De RVS trekker is een optie met een meerkost van € 1.008,63 excl. BTW per deur.

Ter vergelijking: de totale prijs inclusief de optionele trekkers zou neerkomen op circa € 9.018,30 incl. BTW.

Deurpomp: Een deurpomp Dorma TS93/B is inbegrepen, conform de oorspronkelijke vraag.

Glas: Dubbel gelaagd veiligheidsglas (33.2 Low-EE/15/33.2) met een U-waarde van 1.0 W/m²K. De totale isolatiewaarde van de deur (Uw) is 1,50 W/m²K.

Geldigheid: De offerte is 1 maand geldig en de korting is een "Batibouw actie" geldig bij bestelling t.e.m. 7 maart 2026.

Wenst de algemene vergadering over te gaan tot de vervanging van de twee gemeenschappelijke inkomdeuren, zoals besproken?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (62568)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (5618)

22: Keuze leverancier: Vervangen inkomdeuren voor kant Tjif en Tjaf

De syndicus herneemt de 2 voorgelegde offertes:

Offerte 1: BAKU: € 8.281,31 (incl. BTW)

Offerte 2: De Boever: € 6.880,00 (incl. 6% BTW):

Aan welke leverancier wenst de algemene vergadering de opdracht te gunnen voor de levering en plaatsing van twee nieuwe gemeenschappelijke inkomdeuren, conform de besproken specificaties?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>BAKU: 100,00% (62568)</u>

De Boever: 0,00% (0)
Onthouding: 0,00% (0)
Blanco: (5618)

23: Financiering: Vervangen inkomdeuren voor kant Tjif en Tjaf

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor het vervangen van de gemeenschappelijke delen van kant Tjaf voor een totaal van € 8.281,31 (incl BTW) zullen gefinancierd worden door gebruik te maken van het reservekapitaal

Volgens verdeelsleutel: blok A + B

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (62568)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (5618)

24: Schilderwerken gemeenschappelijke delen kant Tjif

In opvolging van de beslissing genomen op de algemene vergadering van 22 februari 2025 (agendapunt 22 'Varia'), werden er offertes opgevraagd voor het vernieuwen van de schilderwerken in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Ter herinnering. De werken omvatten het schilderen van:

Locatie: De muren en plafonds van het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping, en de traphallen voor zowel blok Tjif als Tjaf.

Specificaties: Alles wordt in het WIT geschilderd, inclusief de deurlijsten en de metalen omlijsting van de liftdeuren. Het vlak van de binnendeuren en de sas-ruimte worden niet meegenomen.

Financiering: De kosten voor deze werken zullen, zoals eerder beslist, gedragen worden door het reservekapitaal van Blok 1+2.

De syndicus en de raad van mede-eigendom hebben onderstaande offertes ontvangen en bestudeerd.

Offerte 1: Schilderwerken Gyssels Christophe BV: € 4.290,35 (incl. 6% BTW)

De offerte omvat het schilderen van de muren en plafonds van de inkomhal en beide traphallen.

Ook de deuromlijstingen aan de zijde van de hal en de buitenzijde van de liftdeuren zijn inbegrepen.

De werken omvatten afdekken, schuren, plamuren en schilderen met twee eindlagen in een matte witte kleur.

Opkuis en meenemen van afval is voorzien.

Een voorwaarde is dat eventuele vochtproblemen op voorhand opgelost moeten zijn door de VME.

Offerte 2: Van Waes & Zoon bv: € 6.471,30 (incl. 6% BTW)

De offerte is gedetailleerd opgesplitst per gebouw en omvat naast de inkomhal en overlopen ook expliciet het noodtrapegeheel en de balustrades.

De werken omvatten schuren, afwassen, bijplamuren en het aanbrengen van één grondlaag en één eindlaag.

Behandeling van een vochtvlek is inbegrepen.

De offerte specificeert dat de liftdeuren zelf niet geschilderd worden, maar de omlijstingen wel (conform de vraag).

De lichtkoker op de bovenste verdieping is niet in de prijs opgenomen.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de uitvoering van de schilderwerken voor kant Tjif?

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 47,85% (1866)

Nee: 52,15% (2034)

Onthouding: 0,00% (0)
Blanco: (0)

25: Keuze leverancier: Schilderwerken gemeenschappelijke delen kant Tjif

Niet van toepassing;

Geen 2/3 meerderheid voor de schilderwerken kant Tjif

26: Financiering: Schilderwerken gemeenschappelijke delen kant Tjif

Niet van toepassing

27: Schilderwerken gemeenschappelijke delen kant Tjaf

In opvolging van de beslissing genomen op de algemene vergadering van 22 februari 2025 (agendapunt 22 'Varia'), werden er offertes opgevraagd voor het vernieuwen van de schilderwerken in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Ter herinnering. De werken omvatten het schilderen van:

Locatie: De muren en plafonds van het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping, en de traphallen voor zowel blok Tjif als Tjaf.

Specificaties: Alles wordt in het WIT geschilderd, inclusief de deurlijsten en de metalen omlijsting van de liftdeuren. Het vlak van de binnendeuren en de sas-ruimte worden niet meegenomen.

Financiering: De kosten voor deze werken zullen, zoals eerder beslist, gedragen worden door het reservekapitaal van Blok 1+2.

De syndicus en de raad van mede-eigendom hebben onderstaande offertes ontvangen en bestudeerd.

Offerte 1: Schilderwerken Gyssels Christophe BV: € 4.290,35 (incl. 6% BTW)

De offerte omvat het schilderen van de muren en plafonds van de inkomhal en beide traphallen.

Ook de deuromlijstingen aan de zijde van de hal en de buitenzijde van de liftdeuren zijn inbegrepen.

De werken omvatten afdekken, schuren, plamuren en schilderen met twee eindlagen in een matte witte kleur.

Opkuis en meenemen van afval is voorzien.

Een voorwaarde is dat eventuele vochtproblemen op voorhand opgelost moeten zijn door de VME.

Offerte 2: Van Waes & Zoon bv: € 6.471,30 (incl. 6% BTW)

De offerte is gedetailleerd opgesplitst per gebouw en omvat naast de inkomhal en overlopen ook expliciet het noodtrapegeel en de balustrades.

De werken omvatten schuren, afwassen, bijplamuren en het aanbrengen van één grondlaag en één eindlaag.

Behandeling van een vochtvlek is inbegrepen.

De offerte specificeert dat de liftdeuren zelf niet geschilderd worden, maar de omlijstingen wel (conform de vraag).

De lichtkoker op de bovenste verdieping is niet in de prijs opgenomen.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de uitvoering van de schilderwerken voor kant Tjaf?

De vergadering wenst na te vragen dat de deuren van de lift NIET opgenomen zijn in de offerte, WEL de omlijsting.

De RME krijgt volmacht om de meerprijs goed te keuren voor het mee schilderen van de trapbalustrade en de centrale steunpaal.

De meerprijs mag het bedrag van € 1.000 (incl BTW) niet overschrijden.

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
2/3
Ja: 100,00% (1699)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (502)

28: Keuze leverancier: Schilderwerken gemeenschappelijke delen kant Tjaf

De syndicus herneemt de voorgelegde offertes:

Schilderwerken Gyssels Christophe BV: € 4.290,35 (incl. 6% BTW)

Van Waes & Zoon bv: € 6.471,30 (Incl. 6% BTW)

Met welke schilder wenst de algemene vergadering samen te werken voor de uitvoering van de schilderwerken in de gemeenschappelijke delen?

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Gyssels: 100,00% (1699)</u>
	Onthouding: (0)
	Blanco: (502)

29: Financiering: Schilderwerken gemeenschappelijke delen kant Tjaf

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor het vervangen van de gemeenschappelijke delen van kant Tjaf voor een totaal van € 5.290,35 zullen gefinancierd worden door 2 bijzondere opvraging en dat op datum van 1/3/2026 en 1/4/2026.

Volgens verdeelsleutel: 4402 Blok Rechts

Verdeelsleutel	4402 - Q - Blok 2 rechts (nr 33-51) - Tjaf: TOTAAL (4402 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1699)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (502)

30: Vervangen slot Fietsberging/vuilnis

Er is vastgesteld dat de cilindersloten van de deuren naar de gemeenschappelijke fietsberging en het vuilnislokaal defect zijn. Dit zorgt voor ongemak en een potentieel veiligheidsrisico voor de bewoners. Om dit op te lossen, heeft de syndicus offertes opgevraagd voor de vervanging van beide cilinders door een nieuw, gelijksluitend systeem, waarbij één nieuwe sleutel toegang geeft tot beide deuren. In de offertes werd ook de aanmaak van een voldoende aantal sleutels voor alle mede-eigenaars opgenomen.

Naast de professionele offertes werd ook een berekening gemaakt voor het online aankopen van de benodigde cilinders. In dat scenario zou de installatie door een van de eigenaars worden uitgevoerd, wat de installatiekost zou besparen.

Hieronder volgt een opsomming van de ontvangen offertes en de alternatieve optie.

Offerte 1: Inbraakveilig: € 1.026,78 (incl. 6% BTW)

Levering en plaatsing van 2 gelijksluitend veiligheidscilinders (BKS detect3000 - 35/50).

Inclusief 42 sleutels in totaal.

Offerte 2: Slotenexpert9000: € 1.393,9 (incl. 6% BTW)

Levering en plaatsing van 2 gelijksluitend veiligheidscilinders (Evva ics) met security card.

Inclusief 42 sleutels in totaal. (Evva ICS 283TI)

Mogelijkheid om later cilindersloten bij te maken met dezelfde sleutel.

Offerte 3: D&G Security: € 1.615,44 (incl. 6% BTW)

Levering en plaatsing van 2 veiligheidscilinders (Iseo F9 35/55 = SL).

Inclusief 42 sleutels in totaal.

De offerte omvat de kosten voor werk en verplaatsing.

Optie 4: Online Aankoop en Zelfplaatsing: Geschatte kostprijs materiaal: circa € 250,00 - € 350,00 (incl. BTW)

Dit is een schatting. De definitieve prijs is afhankelijk van het gekozen merk en het exacte aantal sleutels.

Dit scenario omvat enkel de aankoop van de materialen (2 gelijksluitend cilinders en sleutels).

De installatie zou door een vrijwillige mede-eigenaar worden uitgevoerd.

Hierbij draagt de VME zelf de verantwoordelijkheid voor het correct opmeten van de cilinders en een correcte plaatsing. Eventuele garantieclaims op het materiaal moeten ook via de VME afgehandeld worden.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de vervanging van de cilindersloten voor fietsberging en vuilnislokaal?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (62568)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (5618)

31: Keuze leverancier: Vervangen slot Fietsberging/vuilnis

De syndicus herneemt de voorgelegde offertes en mogelijkheden voor het vervangen van de cilinders van fietsberging en vuilnislokaal.

Offerte 1: Inbraakveilig: € 1.026,78 (incl. 6% BTW)

Offerte 2: Slotenexpert9000: € 1.393,9 (incl. 6% BTW)

Offerte 3: D&G Security: € 1.615,44 (incl. 6% BTW)

Optie 4: Online Aankoop en Zelfplaatsing: Geschatte kostprijs materiaal: circa € 250,00 - € 350,00 (incl. BTW)

De vergadering wenst de cilinders online te bestellen en te laten plaatsen door !
! ns krijgt volmacht om de cilinders online te komen met een maximum bedrag van €400 Incl BTW

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (62568)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (5618)

32: Financiering: Vervangen slot Fietsberging/vuilnis

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor € 400 mee opgenomen wordt in de begroting

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (62568)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (5618)

33: Creëren composthoekje

Op voorstel van mede-eigenaar wordt, als praktisch alternatief voor de gewijzigde GFT-ophaling, gevraagd te beraadslagen over het aanleggen van een gemeenschappelijke composthoek. Als mogelijke locatie wordt de ruimte tussen de gracht en de vuilnisbakken voorgesteld.

Om dit project succesvol te maken en overlast te voorkomen, zijn twee voorwaarden cruciaal:

Compostmeester: Er moet een vrijwilliger worden aangesteld die het composteringsproces beheert.

Er moeten duidelijke regels komen over wat wel en niet in de compostbak mag om geurhinder of ongedierte te vermijden.

Dit agendapunt dient om te peilen of er voldoende draagvlak is voor dit alternatieve initiatief, alvorens verdere stappen (zoals offertevragen voor compostbakken) te ondernemen.

Gaat de algemene vergadering akkoord om een gemeenschappelijke composthoek in te richten, op voorwaarde dat een beheerder zich kandidaat stelt en er duidelijke spelregels worden uitgewerkt?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) Nee: 100,00% (62568)

Onthouding: (0)
Blanco: (5618)

34: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. – 12°B.W.

Baloise Belgium NV – brandverzekering

Concordia N.v. – Burgerlijke aansprakelijkheid + rechtsbijstand

Cosmolift NV - onderhoud lift

Dirix Automatisatie NV - onderhoud poort

De Lelie bvba - schoonmaak

EDF Luminus NV - elektriciteit

FARYS - water

HEAT-CONTROL BVBA - onderhoud brandbeveiliging

IVAGO - rolcontainers

M2M Tec - noodtelefoon lift

Normec - keuring lift

Vilain Guy - onderhoud tuin

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de raad van mede-eigendom de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Gaat de algemene vergadering akkoord?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (68186) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

35: Begroting reservekapitaal

De syndicus licht de stand van zaken en de wettelijke verplichtingen betreffende het reservekapitaal toe.

1. Huidige stand van het reservekapitaal:

De syndicus bevestigt dat de stand van de verschillende reservekapitalen op het einde van het vorige boekjaar:

Stand algemeen reservekapitaal: 6.550,28 euro

Stand Blok A+ Blok B reservekapitaal: 19.445,95 euro

Stand Blok 3 (garages) reservekapitaal: 1.255,56 euro

2. Wettelijke verplichting en berekening:

Conform de wet op mede-eigendom, is de VME verplicht het reservekapitaal jaarlijks aan te vullen.

De wet schrijft een jaarlijkse bijdrage voor van minstens 5% van de totale gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De totale uitgaven van het afgelopen boekjaar (2024-2025) bedroegen € 24.648,47

De wettelijke minimumbijdrage voor dit jaar is dus: € 1.232,42

3. Voorstel voor het komende boekjaar:

Om aan de wettelijke verplichting te voldoen en een praktisch afgerond bedrag te hanteren, wordt voorgesteld om voor het boekjaar 2026 een bijdrage op te vragen van € 1.500

Voorstel tot beslissing: De algemene vergadering stelt de bijdrage aan het reservekapitaal voor het boekjaar 2026 vast op € 1.500. Dit bedrag zal op 01/08/2026 worden opgevraagd, verdeeld volgens de verdeelsleutel van de aandelen (Q-10.000).

Het voorstel wordt niet GOEDGEKEURD

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	Ja: 21,23% (144761)
	Nee: 78,77% (53710)

Onthouding: 0,00% (0)
Blanco: (0)

36: Begroting werkkapitaal

De syndicus verwijst naar de gedetailleerde begroting voor het komende boekjaar, die voorafgaand aan de vergadering aan alle mede-eigenaars werd bezorgd en beschikbaar is op het Dobby-portaal.

De voorgestelde begroting, gebaseerd op de uitgaven van het voorbije jaar en gekende indexaties, raamt de totale jaarlijkse kosten op € 21.232,00

Om een operationele buffer te voorzien, wordt voorgesteld om het op te vragen werkkapitaal af te ronden op een totaalbedrag van € 21.700,00

De inning van dit kapitaal zou gebeuren via kwartaalopvragingen, verdeeld volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen (verdeelsleutel Q-10.000).

Voorstel tot beslissing: De algemene vergadering keurt de voorgestelde begroting goed en stelt het op te vragen werkkapitaal voor het boekjaar 2026 vast op € 21.300,00 te innen via kwartaalopvragingen.

BESLISSING:

De algemene vergadering keurt de begroting, het werkkapitaal voor 2026 en de voorgestelde inningsmodaliteiten goed.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (62568)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (5618)

37: Aanstelling rekencommissaris

De voorzitter stelt vast dat het mandaat van de huidige rekencommissaris ten einde loopt en dat de algemene vergadering een rekencommissaris dient aan te stellen voor het komende boekjaar (2025-2026).

De uittredende rekencommissaris, dhr. _____, stelt zich opnieuw kandidaat voor deze functie.

Aangezien er geen andere kandidaten zijn, brengt de voorzitter de kandidatuur van dhr. _____ in stemming.

Voorstel tot beslissing: De algemene vergadering stelt dhr. _____ aan als rekencommissaris voor het komende boekjaar.

BESLISSING:

De algemene vergadering benoemt bij volstrekte meerderheid van stemmen dhr. _____ als rekencommissaris. Zijn mandaat loopt voor één jaar, tot en met de volgende statutaire algemene vergadering.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (62568)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (5618)

38: Aanstelling raad van mede-eigendom

De voorzitter stelt vast dat het mandaat van de huidige leden van de raad van mede-eigendom ten einde loopt. De algemene vergadering dankt de uittredende raad voor hun inzet en toezicht gedurende het afgelopen boekjaar.

De volgende personen stellen zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom:

iy

De voorzitter stelt voor de kandidaten als groep te verkiezen en vraagt de vergadering of er bezwaar is tegen deze werkwijze of dat er een afzonderlijke stemming per kandidaat wordt verzocht. Niemand maakt bezwaar of vraagt een afzonderlijke stemming.

Voorstel tot beslissing: De algemene vergadering verkiest de hierboven genoemde kandidaten als leden van de raad van mede-eigendom voor het komende boekjaar.

BESLISSING:

De algemene vergadering benoemt/herverkiest unaniem de voorgenoemde kandidaten als leden van de raad van mede-eigendom. Hun mandaat loopt voor een periode van één jaar en eindigt van rechtswege op de volgende statutaire algemene vergadering.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (62568)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (5618)

39: Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal doorgaan op Donderdag 25 februari 2027

40: Varia

41: Voorlezing en ondertekening notulen

De syndicus licht de gevolgde procedure voor de verslaglegging toe. Gedurende de volledige vergadering werden de notulen live opgesteld en permanent op scherm geprojecteerd.

Dit zorgde voor maximale transparantie en stelde alle aanwezigen in staat om de verslaglegging in real-time te volgen en eventuele opmerkingen of correcties onmiddellijk aan te geven. Aanvullend kon de verslaglegging ook live gevolgd worden via de Dobby-applicatie.

Aangezien de notulen op deze interactieve wijze tot stand kwamen en gedurende de zitting werden geverifieerd, worden ze nu ter finale en formele goedkeuring voorgelegd. Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd.

BESLUIT:

De algemene vergadering keurt de notulen van deze zitting, zoals gedurende de vergadering live opgesteld en geverifieerd, unaniem goed.

De notulen worden bij het sluiten van de vergadering ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de bij de sluiting van de zitting nog aanwezige mede-eigenaars die daartoe de wens ultiem.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (62568)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (5618)

Details

Syndicus	Voorzitter
----------	------------

EINDE AV: 20u