



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Residentie Mercurialis
ONR 0880.549.271

Pagina 1 / 4

EEKLO, 19 maart 2026

Betreft: Kosten van 2024/12 - 2025/11

Geachte mevrouw

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Residentie Mercurialis

E / B - Onkosten in de gemeenschappelijke delen:						777,39 EUR
						22,47
01.94 - 1/12/2024 - 30/11/2025 (365 / 365 dagen)						€ 717,60
Basisakte	3.321,84 (121/1000)	Totaal	Aandeel	401,94	0,00	
61300 Erelonen syndici		3.321,84	401,94			
Basisakte Lift & Elek GD	2.420,91 (121/928)	Totaal	Aandeel	315,66	22,47	
- glv en garages						
61010 Keuring liften		302,00	39,38			
61011 Onderhoudscontract liften		2.118,91	276,28			
G02 - 1/12/2024 - 30/11/2025 (365 / 365 dagen)						€ 59,79
Basisakte	3.321,84 (18/1000)	Totaal	Aandeel	59,79	0,00	
61300 Erelonen syndici		3.321,84	59,79			

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen:						2.374,22 EUR
						165,16
01.94 - 1/12/2024 - 30/11/2025 (365 / 365 dagen)						€ 2.073,73
Basisakte	16.692,91 (121/1000)	Totaal	Aandeel	2.019,83	141,12	
6102 Elektrische installaties		153,70	18,60			
61027 Lucht- en rookafzuigingsinstallaties		5.711,43	691,08			
6104 Schrijnwerken		390,26	47,23			
611002 Opvolging opleveringpunten en bouwgerelateerde punten		42,02	5,08			
611003 Opvolging technische problemen		427,50	51,73			
61301 Erelonen advocaten		1.179,75	142,75			
61302 Erelonen architecten/ingenieurs		1.137,97	137,69			
61305 Andere erelonen		2.123,72	256,98			
6140 Brandverzekering		2.244,78	271,62			
61601 Frankeerkosten		108,04	13,07			
61610 Gebruik vergaderzalen		357,50	43,25			
61640 Publicatie benoeming syndicus		109,00	13,19			
61643 Bijwerken Reglement van Interne Orde		18,15	2,20			
61660 Digitalisering, internet, app, licenties, ...		300,00	36,30			
61664 Kosten A.V. / B.A.V.		1.332,25	161,20			
61665 Opstartkosten nieuwe residentie		450,00	54,45			
61668 Wettelijke verplichtingen aanstelling syndicus		180,00	21,78			
650 Bankkosten en kosten van schulden		426,84	51,63			
761 Ontvangen vergoedingen verzekering		0,00	0,00			

BIV: 509315 - 509815
BTW: BE 0895 431 843

Dyproso bv
Boelare 85
9900 Eeklo

Contacteer ons
09/219.90.66

Beroepsaansprakelijkheid en waarborg derdengelden: Collectieve polis BIV 730.390.160 en aanvullende polis CIB Vlaanderen 730.390.172

Basisakte Lift & Elek GD	413,40 (121/928)	Totaal	Aandeel	53,90	3,05
- glv en garages					
61012 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		413,40	53,90		
G02 - 1/12/2024 - 30/11/2025 (365 / 365 dagen)				€ 300,49	
Basisakte	16.692,91 (18/1000)	Totaal	Aandeel	300,49	20,99
6102 Elektrische installaties		153,70	2,77		
61027 Lucht- en rookafzuigingsinstallaties		5.711,43	102,81		
6104 Schrijnwerken		390,26	7,02		
611002 Opvolging opleveringpunten en bouwgerelateerde punten		42,02	0,76		
611003 Opvolging technische problemen		427,50	7,70		
61301 Erelonen advocaten		1.179,75	21,24		
61302 Erelonen architecten/ingenieurs		1.137,97	20,48		
61305 Andere erelonen		2.123,72	38,23		
6140 Brandverzekering		2.244,78	40,41		
61601 Frankeerkosten		108,04	1,94		
61610 Gebruik vergaderzalen		357,50	6,44		
61640 Publicatie benoeming syndicus		109,00	1,96		
61643 Bijwerken Reglement van Interne Orde		18,15	0,33		
61660 Digitalisering, internet, app, licenties, ...		300,00	5,40		
61664 Kosten A.V. / B.A.V.		1.332,25	23,98		
61665 Opstartkosten nieuwe residentie		450,00	8,10		
61668 Wettelijke verplichtingen aanstelling syndicus		180,00	3,24		
650 Bankkosten en kosten van schulden		426,84	7,68		
761 Ontvangen vergoedingen verzekering		0,00	0,00		

Bewoner - Onkosten in de gemeenschappelijke delen: 737,36 EUR
88,22

01.94 - 1/12/2024 - 30/11/2025 (365 / 365 dagen)				€ 710,89	
Basisakte	1.470,38 (121/1000)	Totaal	Aandeel	177,91	20,57
61001 Brandblustoestellen		298,05	36,06		
61037 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		651,01	78,78		
6104 Schrijnwerken		144,16	17,44		
6120 Water		377,16	45,63		
Basisakte - Schoonmaak	2.200,86 (121/932)	Totaal	Aandeel	285,71	49,59
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract		2.200,86	285,71		
Basisakte Lift & Elek GD	1.896,72 (121/928)	Totaal	Aandeel	247,27	15,00
- glv en garages					
61013 Noodtelefoon		65,64	8,56		
6121 Elektriciteit		1.831,08	238,71		
G02 - 1/12/2024 - 30/11/2025 (365 / 365 dagen)				€ 26,47	
Basisakte	1.470,38 (18/1000)	Totaal	Aandeel	26,47	3,06
61001 Brandblustoestellen		298,05	5,36		
61037 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		651,01	11,72		
6104 Schrijnwerken		144,16	2,60		
6120 Water		377,16	6,79		

Verrekening Opgevraagde Provisies: -2.193,64 EUR

Provisie Provisie dec 2024 - febr 2025 (01.94)	DIV	1/12/2024	-519,48
Provisie Provisie maart - mei 2025 - NIEUW REKENINGNUMMER (01.94)	DIV	9/04/2025	-519,48
Provisie Provisie juni - aug 2025 (01.94)	DIV	10/06/2025	-528,29

Provisie Provisie juni - aug 2025 (G02)	DIV	10/06/2025	-49,05
Provisie Provisie september - november (01.94)	DIV	1/09/2025	-528,29
Provisie Provisie september - november (G02)	DIV	1/09/2025	-49,05

Totaal eindafrekening:				1.695,33 EUR
BTW 0%	€ 1.068,52	=	€ 0,00	
BTW 6%	€ 1.650,38	=	€ 99,02	
BTW 21 %	€ 842,02	=	€ 176,83	
BTW Vrijgesteld	€ 52,20	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:				2.412,18 EUR
Beginbalans per 1/12/2024	1/12/2024		€ -491,66	
PRO - Provisie dec 2024 - febr 2025	1/12/2024	€ 519,48		
BET - Binnenkomende betaling van (001-5014416-77): 120/0006/76574	24/12/2024		€ -519,48	
PRO - Provisie maart - mei 2025 - NIEUW REKENINGNUMMER	9/04/2025	€ 519,48		
BET - Binnenkomende betaling van (001-4109908-94): 140/0038/76027	10/04/2025		€ -519,48	
BET - Uitgaande betaling naar (001-5014416-77): Saldo in uw voordeel - situatie op 23/05/2025	29/05/2025	€ 491,66		
BET - Binnenkomende betaling van (001-5014416-77): SALDO IN UW VOORDEEL - SITUATIE OP 23/05/2025	30/05/2025		€ -491,66	
PRO - Provisie juni - aug 2025	10/06/2025	€ 577,34		
BET - Binnenkomende betaling van (001-4109908-94): 140/0040/77303	13/06/2025		€ -85,68	
PRO - Provisie september - november	1/09/2025	€ 577,34		
BET - Binnenkomende betaling van (001-4109908-94): 120/0002/95547	11/09/2025		€ -577,34	
PRO - Provisie december - februari	1/12/2025	€ 577,34		
PRO - 1ste opvraging provisie werken aan de liftinstallatie	1/12/2025	€ 2.607,76		
PRO - 2de opvraging provisie werken aan de liftinstallatie	1/12/2025	€ 2.412,18		
BET - Binnenkomende betaling van (onbekend) (671-1600339-0712/12/2025 120/0002/95547	12/12/2025		€ -577,34	
BET - Binnenkomende betaling van (001-4109908-94): 140/0046/84561	12/01/2026		€ -2.607,76	
PRO - Provisie maart - mei	1/03/2026	€ 577,34		
BET - Binnenkomende betaling van (onbekend) (671-1600339-0712/03/2026 120/0002/95547	12/03/2026		€ -577,34	

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die vóór de datum van de eindafrekening (19 maart 2026) vallen.

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	4.107,51 EUR
---	---------------------

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 17 april 2026 over te schrijven op rekeningnummer BE77 7390 2634 9342 van Residentie Mercurialis, met als mededeling 110/0003/92361.

Met vriendelijke groeten,

voor en namens de V.M.E.
Inge - Backoffice Dyproso

Uw		1.604,43 EUR
werkings- en reservekapitaal:		
489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	0,02
489004	Overgedragen reservekapitaal - Lift (5.786,35)	754,47
489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen (6.114,69)	849,94

Betalingsgegevens

vervaldatum 17/04/2026

Bedrag: 4.107,51 EUR

Rekening: IBAN: BE77 7390 2634 9342 - BIC: KREDBEBB
Residentie Mercurialis, Gustaaf Callierlaan 94, 9000
GENT

Mededeling: +++110/0003/92361+++

Gent (Sint-Denijs-Westrem), 13 maart 2025

Betreft: Individuele afrekening van kosten voor 2023/12 - 2024/11

Geachte

Gelieve hieronder uw AFREKENING te willen vinden van de residentie: (WEG) Mercurialis

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 privaatief 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 in Dobby.

Gelieve geen rekening te houden met de eerder verstuurde afrekening van vandaag. Hieronder vindt u de definitieve afrekening.

Bij verdeelsleutel 0040 waren er geen kosten aangerekend voor de renovatie.

Mijn excuses voor de verwarring.

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):					1.586,26 EUR	
					768,99	
APP. 01.94 - 1/12/2023 - 30/11/2024 (366 / 366 dagen)					€ 1.485,65	
0010	Alle aandelen	5.590,98 (121/1000)	Totaal	Aandeel	676,54	766,50
610050	Brandpreventie		514,18	62,21		
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		410,10	49,62		
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk		137,11	16,59		
610730	Onderhoud daken		794,15	96,09		
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		22,43	2,71		
61097	Diverse aankopen		82,76	10,01		
611100	Renovatie		-5.824,71	-704,80		
612010	Water algemene delen		297,00	35,93		
613000	Erelonen syndici recurrent		3.233,08	391,24		
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		588,28	71,19		
613010	Erelonen advocaten		1.845,25	223,28		
613030	Erelonen deskundigen		630,80	76,33		
614000	Brandverzekering		2.349,44	284,28		
614800	Schadegevallen		-249,35	-30,17		
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		54,78	6,64		
616100	Gebruik vergaderzalen		75,96	9,19		
616640	Licentiekosten VME		173,95	21,05		
650	Bankkosten en kosten van schulden		455,77	55,15		
0020	Alle aandelen - gar - Publiiruimte	4.328,79 (121/928)	Totaal	Aandeel	564,44	37,71
610100	Keuring liften		290,84	37,92		
610110	Onderhoudscontract liften		2.240,73	292,16		
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		394,32	51,41		
610130	Noodtelefoon liften		87,12	11,36		
612100	Elektriciteit algemene delen		1.315,78	171,59		
0025	Alle aandelen - gar	1.884,57 (121/932)	Totaal	Aandeel	244,67	42,46
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract		1.884,57	244,67		
0040	Alle entiteiten - glv	0,00 (1/8)	Totaal	Aandeel	0,00	-191,71
611100	Renovatie		0,00	0,00		
GARAGE 02 - 1/12/2023 - 30/11/2024 (366 / 366 dagen)					€ 100,61	
0010	Alle aandelen	5.590,98 (18/1000)	Totaal	Aandeel	100,61	114,03
610050	Brandpreventie		514,18	9,26		
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		410,10	7,38		
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk		137,11	2,47		
610730	Onderhoud daken		794,15	14,29		
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		22,43	0,40		
61097	Diverse aankopen		82,76	1,49		
611100	Renovatie		-5.824,71	-104,85		
612010	Water algemene delen		297,00	5,34		
613000	Erelonen syndici recurrent		3.233,08	58,20		
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		588,28	10,58		
613010	Erelonen advocaten		1.845,25	33,21		
613030	Erelonen deskundigen		630,80	11,35		
614000	Brandverzekering		2.349,44	42,29		
614800	Schadegevallen		-249,35	-4,48		
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		54,78	0,98		
616100	Gebruik vergaderzalen		75,96	1,37		
616640	Licentiekosten VME		173,95	3,13		
650	Bankkosten en kosten van schulden		455,77	8,20		

Verrekening Opgevraagde Provisies:				-2.077,92 EUR	
Provisie 520660 - Kwartaalvoorschot 2023-2024 (APP. 01.94)	DIV	1/12/2023	-519,48		
Provisie 597420 - Kwartaalvoorschot 2023-2024 (APP. 01.94)	DIV	1/03/2024	-519,48		
Provisie 685143 - Kwartaalvoorschot 2023-2024 (APP. 01.94)	DIV	1/06/2024	-519,48		

Provisie 781638 - Kwartaalvoorschot 2023-2024 (APP. 01.94)

DIV 1/09/2024

-519,48

Totaal eindafrekening per BTW-tarief:

-491,66 EUR

Basis 6% € 8.176,45 = € 490,59

Basis 21 % € 1.325,75 = € 278,40

Basis Vrijgesteld € -8.684,93 = € 0,00

Te betalen (afrekening + openstaand):
(in uw voordeel indien negatief)

-491,66 EUR

Met de meeste hoogachting,

Syncura Gent
Syndicus VME (WEG) Mercurialis (8.1029.00)

Vander Linden Ellen
Senior Accounting Officer

**Uw
werkings- en
reservekapitaal:**

1.821,63 EUR

489000 Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (1.562,59) 217,22

489001 Overgedragen reservekapitaal - Lift (5.786,35) 754,47

489002 Overgedragen reservekapitaal - Dak 0,00

489050 Overgedragen reservekapitaal - Alle entiteiten (0040) 0,00

489300 Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen (6.114,69) 849,94

Dyproso bv	Balans
Boelare 85	
9900 EEKLO	

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271)
01-12-2024 tot 30-11-2025

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	721,58	440	Leveranciers	20.564,01
416	Diverse vorderingen	-1.461,46	700004	Voorschotten reservekapitaal - Lift	5.786,35
490	Over te dragen kosten	175,98	701000	Voorschotten werkkapitaal - Algemeen	15.500,06
499	Wachtrekeningen	-1,81	703000	Eénmalig werkkapitaal - Algemeen	6.114,69
551001	Kredietinstellingen - Zichtrekening KBC	1.215,58			
61001	Brandblustoestellen	298,05			
61010	Keuring liften	302,00			
61011	Onderhoudscontract liften	2.315,58			
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	18.698,40			
61013	Noodtelefoon	87,12			
6102	Elektrische installaties	153,70			
61027	Lucht- en rookafzuigingsinstallaties	5.711,43			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	651,01			
6104	Schrijnwerken	534,42			
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	2.200,86			
611002	Opvolging opleveringpunten en bouwgerelateerde punten	42,02			
611003	Opvolging technische problemen	427,50			
6120	Water	377,16			
6121	Elektriciteit	1.831,08			
61300	Erelonen syndici	3.321,84			
61301	Erelonen advocaten	1.179,75			
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	1.137,97			
61305	Andere erelonen	2.123,72			
6140	Brandverzekering	2.459,85			
61601	Frankeerkosten	108,04			
61610	Gebruik vergaderzalen	357,50			
61640	Publicatie benoeming syndicus	109,00			
61643	Bijwerken Reglement van Interne Orde	18,15			
61650	Attesten artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek	180,00			
61660	Digitalisering, internet, app, licenties, ...	300,00			

Balans

61664	Kosten A.V. / B.A.V.	1.332,25
61665	Opstartkosten nieuwe residentie	450,00
61668	Wettelijke verplichtingen aanstelling syndicus	180,00
650	Bankkosten en kosten van schulden	426,84

47.965,11



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

V.M.E. Residentie Mercurialis
Gustaaf Callierlaan 94 - 9000 Gent
0880.549.271

Algemene vergadering van donderdag 5 maart 2026 om 18u00
Residentie Sunbury, Hubert Frère Orbanlaan 36, 9000 Gent

Notulen

Gebouw Residentie Mercurialis 0880.549.271
Tijdstip 05 maart 2026 18:00
Aanwezig 982/1000 (98,20%) Quotiteiten
8/9 (88,89%) personen

1: Ondertekening aanwezigheidslijst en berekening van het behaalde quorum

De syndicus verwelkomt de aanwezigen. De eigenaars ondertekenen de aanwezigheidslijst.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig kan verlopen. Het door de statuten voorziene quorum is bereikt vermits er voldoende aandelen en eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De vergadering is gemachtigd bindende besluiten te nemen volgens de punten van de agenda.

De syndicus deelt mee dat volgens art. 3.87 § 7, 4e lid B.W. niemand aan de stemming kan deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

2: Aanstelling van de eigenaar die het voorzitterschap van de vergadering zal waarnemen

De vergadering stelt aan als voorzitter van de vergadering.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Aanduiden van de secretaris van de vergadering en de stemopnemers

Mevrouw **Annelies De Brabandere**, syndicus, wordt aangeduid als secretaris van de vergadering.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

4: Bespreken afgelopen boekjaar

4.a: Toelichting

De syndicus licht de voorgelegde jaarrekening voor het boekjaar **2024/2025**, de periode van **1/12/2024** tot en met **30/11/2025** in detail toe.

Het gedetailleerde kostenoverzicht en de balans werden meegestuurd samen met de uitnodiging van deze vergadering.

De eindafrekening van het betrokken boekjaar **wordt** aan alle eigenaars overgemaakt samen met de **notulen van deze vergadering**.

De onkosten van het afgelopen boekjaar bedroegen **€ 28.417,02**. Daarnaast zijn er al voor **€ 18.718,22** kosten geregistreerd voor het nieuwe boekjaar, waaronder een eerste factuur voor de vernieuwing van de lift.

Er was een budget vooropgesteld van **€ 17.000,00**. De opgevraagde provisies bedroegen **€ 15.500,06**.

De bijkomende provisie van 10.000 euro zoals beslist in de BAV werd niet meer tijdig verwerkt om in het boekjaar te worden opgenomen en daardoor niet meer opgevraagd.

Aandachtspunten afgelopen boekjaar:

Het voorgestelde budget van € 17.000,00 werd overgenomen van de ontslagnemende syndicus.

Daarbij hadden we de provisie voor de brandbeveiliging geschrapt aangezien we geen kennis hadden van de daarmee bedoelde werkzaamheden. Uiteindelijk bleek dit om de vervanging van de rookkoepel te gaan waarvoor een factuur werd ontvangen van 5.711,43 euro.

Daarnaast zorgt de gerechtelijke procedure voor een bijkomende kost, ook de wijziging van syndicus brengt wat kosten met zich en ook de verschillende bijzondere vergaderingen die nodig waren het afgelopen boekjaar zorgen voor het aandikken van de kosten.

De aanpassing van de deur waarbij men vanuit de liftmachinekamer naar het platte dak kan werd met het reservekapitaal betaald.

Dit zorgt er samen voor dat de afrekeningen behoorlijk hoog zullen zijn dit jaar. We hopen dit voor het nieuwe boekjaar beter te kunnen begroten.

Stand van de rekeningen op het einde van het afgesloten boekjaar bedroeg:

- Zichtrekening KBC: **€ 1.215,58**
- Reservefondsrekening KBC: **€ 0,00**
- Reservekapitaal (voor de lift) einde boekjaar: **€ 5.786,35**

Alle vragen van de aanwezigen werden uitvoerig toegelicht.

4.b: Verslag van de commissaris van de rekeningen

Mevr. Els Renson, van Heran bv, aangesteld als commissaris van de rekeningen door de laatste A.V. heeft de boekhouding van het afgelopen boekjaar grondig nagekeken. De volledige boekhouding stond ter beschikking van de commissaris van de rekeningen voor controle.

De vragen van de commissaris van de rekeningen werden uitgebreid besproken en beantwoord. Alles werd in orde bevonden.

De rekencommissaris adviseert om de boekhouding goed te keuren.



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

4.c: Goedkeuring van de rekening van het afgesloten boekjaar

Na uitgebreide bespreking wordt de boekhouding van het afgelopen boekjaar (periode van **1/12/2024** tot en met **30/11/2025**) goedgekeurd. Daarbij werden de voorgelegde overzichten van de kosten en de opbrengsten, evenals de balans, grondig besproken en goedgekeurd.

De individuele eindafrekeningen worden meegestuurd met de notulen van deze vergadering. In de eindafrekening wordt er rekening gehouden met alle betalingen tot op de datum van de afdruk van de eindafrekening.

Eigenaars die op hun eindafrekening een "te betalen saldo" zien (positief bedrag) worden verzocht hun aandeel in de afrekening te storten op de KBC-zichtrekening van de residentie.

Voor de eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont (negatief bedrag) werd dit bedrag teruggestort op hun bankrekening die vermeld staat op de eindafrekening.

In de eindafrekening zijn de kosten opgesplitst volgens "eigenaar", "bewoner" of "E/B". Dit is ten informatieve titel. Elke eigenaar kan zelf beslissen welke kosten worden doorgerekend naar de huurders, rekening houdende met de geldende wettelijke regels.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Beslissingen inzake kwijting

5.a: Verlenen van kwijting aan de syndicus

De leden van de algemene vergadering verlenen kwijting aan de syndicus, Dyproso bv, voor het gevoerde beleid tijdens het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b: Verlenen van kwijting aan de commissaris van de rekeningen

De leden van de algemene vergadering verlenen kwijting aan de rekencommissaris voor het werk als commissaris van de rekeningen tijdens het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

6: Verlenging mandaat syndicus

Het huidige contract van de syndicus loopt af na deze algemene vergadering.

Om verder te werken dient het huidige mandaat van Dyproso bv verlengd te worden. De syndicus is bereid zijn mandaat verder te zetten.

De leden van de algemene vergadering beslissen om het mandaat van Dyproso bv, hier vertegenwoordigd door **Annelies De Brabandere**, te verlengen voor een periode van **1 jaar** tegen de actuele contractuele voorwaarden.

In het ereloon is de statutaire algemene vergadering inbegrepen, alsook één controle na afsluiting van het boekjaar door de rekencommissaris op het einde van het boekjaar. Een 24/7 inzage in de boekhouding is niet voorzien. Na afsluiting van het boekjaar wordt de volledige boekhouding digitaal ter beschikking gesteld voor de commissaris van de rekeningen voor nazicht. Dit omvat dan alle facturen, rekeninguittreksels, kostenoverzichten, balans, ed.

Het mandaat loopt tot het einde van de maand waarin de algemene vergadering aan het einde van de aangestelde periode valt (**2027**).

De voorzitter van de vergadering wordt gemandateerd door de leden van de algemene vergadering om het contract te ondertekenen namens de V.M.E. van de residentie.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7: Benoemingen en toekennen van bevoegdheden

7.a: Aanstelling van de commissaris van de rekeningen voor het nieuwe boekjaar

Het aanstellen van een commissaris van de rekeningen is wettelijk verplicht.

Mevr. Els Renson en Dhr. Milan Godin wordt (opnieuw) aangesteld als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar **2025/2026**, periode van **1/12/2025** tot en met **30/11/2026**.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8: Toelichting lopende contracten

De syndicus geeft toelichting bij de actueel lopende contracten en informeert de eigenaars over de wijze van werken bij Dyproso bv.

Er wordt gewerkt met de volgende leveranciers:

- Nazicht rookluik / brandkoepelsturing: S.air (nieuw juni 2025)
- Nazicht blustoestellen: Ansul
- Keuring lift: Normec BTV
- Onderhoud lift: Cosmolift
- Lift noodtelefoon : M2M Tec
- Schoonmaak: All Building Services
- Water: Farys
- Elektriciteit: Engie
- Brandverzekering: Axa



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

- Burgerlijke aansprakelijkheid: /
- Rechtsbijstand: /
- Ontstoppen : Aquajet Vlerick

Volgende punten werden aangehaald door de eigenaars:

- de planning van de schoonmaak wordt nagevraagd en meegedeeld, zodat er meer controle mogelijk is.
- de brandverzekering wordt geevalueerd en nagekeken om afschaffing van evenredigheid.

De leden van de algemene vergadering stemmen in met de contractanten voor zover niet herroepen in een van de volgende agendapunten.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Administratieve opvolging

9.a: Werken linkse buur

De firma Huysman bouw werd gecontacteerd. Ze verwachten de werken in de zomer van 2026 aan te vatten.

Er wordt nagevraagd of er een ondergrondse verdieping komt en hoe diep zodat de gevolgen voor de VME kunnen ingeschat worden.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.b: Laden van elektrische wagens en andere batterijen

Door de elektrificatie stijgt de vraag naar oplaadpunten in Residenties.

Indien een bewoner zou beschikken over een elektrische fiets of aanverwante dan mag deze enkel worden opgeladen op de eigen private elektrische aansluiting, onder toezicht van de bewoner conform de geldende voorschriften van het toestel. Voor de brandveiligheid is het essentieel dat eens de batterij volgeladen is, de batterij en de lader uit het stopcontact wordt afgekoppeld.

Indien een bewoner zou beschikken over een elektrische of hybride wagen dan mag deze enkel worden opgeladen op de eigen private elektrische aansluiting en enkel indien deze aansluiting daarvoor specifiek is aangepast volgens de actueel geldende regels opgenomen in het AREI (recent in oktober 2022 gewijzigd).

Om duidelijkheid te scheppen is er advies gevraagd aan de preventiedienst van Brandweerzone **Centrum en Meetjesland**.



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Momenteel is er geen wetgeving rond het stallen en/of opladen van elektrische voertuigen in gebouwen. Er zit wel een KB in de pipeline.

De Brandweerzone verbiedt het laden van voertuigen niet.

Opladen in modus 1 wordt sowieso afgeraden in vaste setting; best enkel occasioneel op verplaatsing bv. Het risico op overbelasting zou groter zijn.

Opladen van batterijen via een stopcontact aangesloten op de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen is niet alleen expliciet verboden, maar is ook een misbruik dat zal gesanctioneerd worden. Vaststellingen van misbruiken dienen steeds gemeld te worden aan de syndicus.

Dit zal worden opgenomen in het RIO.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Technische en bouwkundige opvolging

De mogelijkheden met betrekking tot de schouw- rookgasafvoerkanaal dient verder bekeken te worden. We hebben hier nog geen bijkomende info over.

10.a: Nieuwe lift - augustus 2026

Zoals beslist in de BAV werd de offerte van Cosmolift goedgekeurd voor uitvoering zomer 2026.

De kostprijs bedraagt: 57.900 euro excl BTW of **61.374 euro incl BTW**.

De VME kan nog enkele zaken verfijnen:

- **optie 1:** Er kan bijkomend gekozen worden voor een automatische evacuatie bij stroompanne naar de dichtstbijzijnde verdieping. Deze optie kost 450 euro excl BTW of **477 euro incl BTW**
- **optie 2:** Wanneer de liftfirma de dagkantbekleding dient te voorzien in zelfde afwerking als bordesdeuren komt hier 175 euro bij per verdiep. Er zijn 9 deuren wat de kostprijs op een totaal brengt van **1.669,50 euro incl BTW**
- **optie 3:** Deurbokkagesysteem: **159 euro incl BTW**. Dit systeem detecteert wanneer zich een probleem stelt tijdens het openen van de deuren.

De VME kiest er dan ook voor om de volgende opties te nemen:

- **optie 1 wordt gekozen**
- **optie 2 wordt gekozen**
- **optie 3 wordt gekozen**

Ook het interieur van de lift dient gekozen te worden. Nu werd een visualisatie bezorgd met lichte kleuren en standaard materialen. Dit kan aangepast worden.

De VME kiest er voor om volgende afwerking te nemen:

Kooiwanden: Frost grey
Plafond: geschilderde staalplaat ral 9010
Kooiverlichting: cube Led spots
Spiegel: ja





Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Type spiegel: halve hoogte en 900mm breed
Positie spiegel: achterwand
Handleuning: ja
Type handleuning: recht beborstelde RVS met gebogen uiteinden
Positie handleuning: op achterwand
Vloerbekleding: Arctic Grey linoleum
plinten: geanodiseerd alu
Bedieningspaneel: Kooibord en oproepknop Linea 100
Aanduiding bordessen vericaal boven de oproepknop
Kooideur en omlijsting: Geborstelde RVS aisi 441
Bordesdeuren: dusk grey ral 7040
Deurdrempelverlenging: neen, standaard uitvoering ook zonder sleufgaten

De totale kostprijs voor de vernieuwing van de lift gefactureerd door de liftfirma:
61.374 euro + optie (1) 477 euro + optie (2:) 1.669,50 euro + optie (3) 159,00 euro
+ kosten sanitair, inname openbare weg, opvolging ea: 1.000 euro

Totale kost: 64.750 euro

Aanwezig en reeds opgevraagd reservekapitaal: 62.786,40 euro

Er wordt gevraagd om een zo exact mogelijke timing door te geven zodat de bewoners hun voorzieningen kunnen nemen. Ook de doorlooptijd wordt zo exact mogelijk mee te geven.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.b: Liftvreemde kabel in de liftschacht

Tijdens een voorinspectie werd opgemerkt dat er op verschillende plaatsen een kabel door de liftschacht loopt. Deze kabels bedienen de drukknoppen van de verlichting in de lifthallen. Er is nog onduidelijkheid of deze ook de verlichting in de traphal bedienen of niet. De elektriciens die destijds aan de elektriciteit heeft gewerkt en de schema's en keuringen heeft opgemaakt reageert niet.

Cosmolift kan echter geen nieuwe lift laten keuren met de bestaande bekabeling in de liftschacht.

Voorstel:

- " Kabels in liftschacht zijn van de drukknoppen van de verlichting.
- " Bekabeling los te koppelen, te verwijderen en de armaturen te vervangen naar armaturen met bewegingsmelders.
- " Kabelgoten van Fiber gebruiken om alle verdiepingen te kunnen aansluiten
- " Op plafond zal dan wel een kabelgootje zichtbaar zijn van de muur tot aan de armatuur
- " Momenteel zijn er op de 2e en 3e verdieping andere armaturen geplaatst door de bewoners, deze zullen dan ook wijzigen naar armaturen met bewegingsmelders en noodverlichting

" In de kasten in de trappenhal zitten stopcontacten zonder kinderbeveiliging. 1 per verdieping, 8 verdiepingen (op gelijkvloers niet gezien). Deze dienen mogelijks ook vervangen te worden voor een herkeuring.

" Idealiter laten we de elektriciteit herkeuring na de werken



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Indien de armaturen van de traphal mee aangesloten zitten op de verlichting van de lifthal betekent dit dat ook die moeten vervangen worden door een verlichtingsarmatuur met bewegingsmelder en noodfunctie. Daarbij zou de kabel via de technische koker kunnen getrokken worden.

Offerte Gregory Serck:

- werken lifthal: 6.188,58 euro
- werken traphal: 4.951,45 euro
- vervangen stopcontacten: 393,56 euro
- schema's en keuring: 901,00 euro

Offerte Elektriciteitswerken Dierickx:

- werken lifthal
- * optie 1: verlichting incl noodverlichting : € 2.014,00 + 171,97 + 1.431 = 3.617 euro
- * optie 2: verlichting + herplaatsen noodverlichting: € 2.426,55 + 171,97 + 1.431 = 4.029,52 euro
- vervangen stopcontacten: 142,63 euro
- schema's en keuring: 191,61 euro

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.c: Vochtinfiltratie inkomhal

De vochtinfiltratie heeft zich niet meer voorgedaan. We vermoeden dat de oorzaak gezocht moet worden in de dakkoepel die niet volledig dicht was en ondertussen werd vervangen.

We hebben prijs gevraagd voor het herstellen van het plafond en schilderen van de inkomhal + gelijkvloerse hal naar de lift.

We moeten rekenen op een kostprijs van :

- herstellen en uitplamuren: 1.505 euro
- schilderwerken: 2.495 euro
- schilderen duren kant hal: 875 euro

Totaal 4.875 of 5.167,50 euro incl BTW

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.d: Gerechtigd dossier Gevelwerken

De situatie van oktober is nog steeds lopende.

Er kon nog geen onderling akkoord bekomen worden. Het voorstel dat de VME via Meester Filip Mertens aan werd voorgesteld werd door niet aanvaard. Daarop mocht de VME een tegenvoorstel ontvangen van Voorlopig zit het dossier daarop geblokkeerd.



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Hier op de SAV is een open gesprek tussen alle partijen mogelijk, zonder dat daardoor ter plaatse een beslissing moet genomen worden. De komende 2 weken zullen wel cruciaal worden om te zien of de uiteindelijke uitkomst gerechterlijk als toch nog met een minnelijke schikking kan genomen worden.

Daarnaast hebben we de resterende technische opmerking waar een overeenkomst over was met Dhr. Lemey dat hij na voorleggen van de offerte bereid was de kost te betalen van de aanpassing van de dakrand na aanpassing van de ventilatiekanalen. We hebben nu de offertes ontvangen.

Aangezien dakwerken Naessens voordien ook aan het dak heeft gewerkt verkiest de VME dat zij worden aangesproken voor de aanpassing zodat er geen discussie kan ontstaan over garanties.

- Offerte dakwerken Naessens voor incl BTW € 949,14 (895,40 + 6% BTW)

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (982) (unaniem)
	Blanco: (0)

10.e: Planning investeringen/aanpassingen op lange en middellange termijn

Momenteel zijn er nog geen investeringen/grote werken/aanpassingen in het verschiet. Tenzij behandeld in een van de overige agendapunten.

- Liftvernieuwing : + 2.000 euro
- Verlichting traphal: 4.000 euro tot max 8.000 euro *door elektriciteitswerken Dierckx*
- Herstelling inkom en schilderwerken gelijkvloers : 5.200 euro - wordt gewacht.
- Elektrische keuring : geldig tot 2045 - gezien de aanpassingswerken zal deze echter niet meer geldig zijn.
- verwijderen asbestpanelen koker traphal: offerte dec 2024: 2.800 euro (geen verplichting tot verwijdering)
- aanpassing schouwen verwarmingsketel (nog geen opmerkingen van de keuring)

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.f: Vragen bewoners - en/of andere technische punten

11: Praktische afspraken

- Er geldt een algemeen **rookverbod** in de gemeenschappelijke delen en dus ook op de parking.
- De **vuilbakken** pas buitenzetten op de momenten dat het toegestaan is volgens de geldende regels van de stad Gent en Ivago. Afval steeds in de juiste tax-zakken aanbieden. Gebruik de app Recycle! om steeds te weten welke ophaling voorzien is.
- Steeds toezien dat de **deuren** gesloten worden.
- **Technische mankementen** tijdig doorgeven aan de syndicus.
- **Opladen** van batterijen via een stopcontact aangesloten op de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen is niet alleen expliciet verboden, maar is ook een misbruik dat zal gesanctioneerd worden. Vaststellingen van misbruiken dienen steeds gemeld te worden aan de syndicus.
- **Nazicht siliconen voegen**



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Een regelmatig nazicht van alle siliconen voegen in uw appartement, voornamelijk in de vochtige ruimtes (extra aandacht in douches en rondom bad/lavabo), kan heel wat problemen voorkomen.

- **Gegevens eigenaars en huurders**

De syndicus moet steeds kunnen beschikken over de geactualiseerde contactgegevens van de eigenaars en huurders. Deze informatie wordt niet steeds doorgegeven.

- **Dobby-app**

Alle eigenaars hebben recent login gegevens ontvangen voor de beveiligde pagina's op de site van de syndicus en voor de gebouwenapp Dobby. Deze zal eveneens kunnen gebruikt worden om te communiceren met de syndicus. Er zal tevens nuttige informatie m.b.t. de residentie op kunnen geraadpleegd worden. Het is geen verplichting om dit te activeren als individuele eigenaar, maar het is wel een handige gebruiksvriendelijke tool.

- **Correct gebruik traphallen**

- De traphal is een nooduitgang in geval van calamiteiten. Geen hindernissen mogen de veilige evacuatie van de bewoners hinderen.

- GEEN hindernissen mogen de vrije doorgang in geval van nood hinderen. Dus geen schoenen, schoenrekken, kastjes, kapstokken, paraplu's...

- Enkel een klein matje ter hoogte van de voordeur is toegestaan.

- Alle hindernissen dienen uit de traphal verwijderd te worden.

11.a: Verplichte gft-inzameling - wijzigingen vanaf 1/05/2026

Ivago stuurde nieuwe richtlijnen en regels die van toepassing zijn op de **GFT-ophaling**.

Deze zijn van toepassing vanaf **1 mei 2026** :

" Het gft moet aangeboden worden in gft-retributiezakken van 20L die in verkooppunten te verkrijgen zijn. Gewone bio-zakjes of andere zakjes zijn niet toegelaten.

" Bewoners die een individuele container hebben, kunnen die blijven gebruiken.

De verkooppunten zijn :

- bij Ivago aan het onthaal in de Proeftuinstraat
- bij de Ivago-mobiel
- in de lokale supermarkt, nacht- of dagwinkel

Het gft zal **2-wekelijks** worden opgehaald.

Alle informatie is ook terug te vinden op www.ivago.be/gftzak.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12: Gemene lasten

12.a: Goedkeuring van het budget voor het nieuwe boekjaar

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij het voorgestelde budget voor de gewone uitgaven. Het voorgestelde budget werd meegestuurd met de agenda voor de A.V. en zal als bijlage bij het verslag worden gevoegd.

De leden van de algemene vergadering stemmen in met een budget van **€ 19.500,00**.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Resultaten

Ja: 100,00% (982) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12.b: Goedkeuring bedrag periodiek te innen provisies

De syndicus geeft toelichting bij de provisies.

Aan het begin van de volgende 2 kwartalen wordt er **€ 5.500** aan provisies opgevraagd, te verdelen **volgens de verdeelsleutel begroting**. (nu was dit 4.250 euro)

Mocht er omwille van extreme prijsstijgingen opgemerkt worden dat het budget sterker stijgt dan ingeschat kan er bijkomende provisie worden opgevraagd.

De leden van de Algemene Vergadering keuren de provisieopvragingen unaniem goed. De opvragingen lopen tot aan de volgende algemene vergadering die kan beslissen om de provisies aan te passen.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12.c: Goedkeuring van het op te vragen bedrag voor het reservefonds

De syndicus geeft toelichting bij het reservekapitaal.

Het reservekapitaal maakt deel uit van het roerende vermogen van de V.M.E..

Residentie Mercurialis beschikt over een reservekapitaal voor de lift van **€ 62.786,40 rekening houdend met opvragingen begin 2026**.

* 01/12/2025 - € 20.000 betaaltermijn 15 jan 26

* 01/12/2025 - € 18.500 betaaltermijn 31 mrt 26

* 01/12/2025 - € 18.500 betaaltermijn 30 juni 26

Rekening houdend met de bovenliggende beslissingen dienen we bijkomende opvragingen te voorzien.

- Bijkomende opvraging lift: € 2.000 verdeelsleutel lift

- Aanpassing verlichting: € 4.000 tot max 8.000 verdeelsleutel Basisakte excl gelijkvloers en garages

- Schilderwerken : € 5.200 verdeelsleutel basisakte

De VME beslist om volgende opvragingen uit te voeren

* Bij uitvoering - € 4.000 tot € 8.000 - opvraging effectief kostprijs met betaaltermijn van 10 dagen - uitvoering voor aug 2026

* 1/04/2026 - € 2.000 betaaltermijn 1 aug 26

met de schilderwerken wordt gewacht.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13: Vragen en/of opmerkingen vanwege houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet stem-houdende mede-eigenaars

Er zijn geen vragen of opmerkingen ontvangen vanwege houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet stem-houdende mede-eigenaars



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

14: Aanpassen RIO met beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering

De syndicus zal, in uitvoering van de syndicusovereenkomst en de wet op de mede-eigendom, waar nodig het Reglement van Interne Orde aanpassen met de beslissingen genomen door deze algemene vergadering.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

15: Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn, binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen, af te moeten wachten

De Wet op de Mede-Eigendom voorziet dat er bij de Vrederechter een vordering kan ingesteld worden binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Dit heeft voor gevolg dat men in principe vier maanden moet wachten vooraleer de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden uitgevoerd.

Aangezien dit een efficiënt en correct beheer van de residentie ondermijnt, beslist de algemene vergadering om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen genomen in deze vergadering bij voorrang uit te voeren zonder de termijn van vier maanden af te wachten.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (982) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

16: Slot

De syndicus bedankt de aanwezige eigenaars voor hun constructieve bijdrage aan de vergadering.

De vergadering wordt beëindigd om 19u30

De syndicus, de voorzitter en de aanwezige eigenaars ondertekenen de notulen.

Details

Aanwezig:

Afwezig:

Dyproso bv Boelare 85 9900 EEKLO	Onkosten en opbrengsten
--	-------------------------

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271)
01-12-2024 tot 30-11-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Basisakte -							
61001	Brandblustoestellen	298,05		AAN 58	202509	Bewoner	Nazicht brandblussers (Ansul nv)
	Totaal voor rekening 61001	298,05					
6102	Elektrische installaties	153,70		AAN 13	202412	Eigenaar	herstelling lichten traphal (Raf Criel BV)
	Totaal voor rekening 6102	153,70					
61027	Lucht- en rookafzuigingsinstallaties	5.711,43		AAN 47	202506	Eigenaar	uitvoering van werken volgens offerte via Syncura - nieuwe rookkoepel (S Air)
	Totaal voor rekening 61027	5.711,43					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	444,01		AAN 35	202505	Bewoner	onderhoud sanitaire installatie - 6-maandelijkse opdracht (AquaJet Vlerick)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	207,00		AAN 39	202506	Bewoner	interventie dd. 2/06/2025 - ontstoppen (AquaJet Vlerick)
	Totaal voor rekening 61037	651,01					
6104	Schrijnwerken	133,83		AAN 12	202501	Eigenaar	nazicht sluiting 2de inkomdeur (De Smeyter Algemene schrijnwerken)
6104	Schrijnwerken	1.648,89		AAN 43	202506	Eigenaar	leveren en plaatsen PVC schrijnwerk volgens offerte (De Smeyter Algemene schrijnwerken)
6104	Schrijnwerken	53,53		AAN 46	202507	Eigenaar	wegnemen achtergebleven plaat dak (De Smeyter Algemene schrijnwerken)
6104	Schrijnwerken	116,60		AAN 45	202507	Eigenaar	Koker openmaken in inkom boven parlofoon (Loccufier Philippe bvba)
6104	Schrijnwerken	72,08		AAN 53	202509	Bewoner	Deurpomp bijregelen (Loccufier Philippe bvba)
6104	Schrijnwerken	72,08		AAN 62	202511	Bewoner	bijregelen deurpomp en smeren slot (Loccufier Philippe bvba)
6104	Schrijnwerken	-1.562,59			202511	Eigenaar	Opname RK - Algemeen
	Totaal voor rekening 6104	534,42					
611002	Opvolging opleveringpunten en bouwgerelateerde punten	42,02		AAN 8	202412	Eigenaar	Opvolgen investeringswerkzaamheden (VM Vastgoedbeheer)
	Totaal voor rekening 611002	42,02					
611003	Opvolging technische problemen	337,50		AAN 54	202509	Eigenaar	Waterinfiltratie inkom + plaatsbezoek zat. 14/06 en opvolging waterinfiltratie na openmaken plafond dd. 17/06 (Dyproso bv)
611003	Opvolging technische problemen	90,00		AAN 54	202509	Eigenaar	3/06 - controle plaatsing ramen + nazicht lek (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 611003	427,50					

Dyproso bv
Boelare 85
9900 EEKLO

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271)
01-12-2024 tot 30-11-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6120	Water	94,00		AAN 5	202412	Bewoner	voorschot periode 8/09/2024 - 7/12/2024 (Farys)
6120	Water	81,16		AAN 19	202502	Bewoner	afrekening periode 28/02/2024 - 7/02/2025 (Farys)
6120	Water	101,00		AAN 41	202506	Bewoner	voorschot periode 8/02/2025 - 7/06/2025 (Farys)
6120	Water	101,00		AAN 55	202509	Bewoner	periode 08/06/2025 - 07/09/2025 (Farys)
	Totaal voor rekening 6120	377,16					
61300	Erelonen syndici	275,00		AAN 1	202412	E / B	december 2024 (VM Vastgoedbeheer)
61300	Erelonen syndici	283,92		AAN 9	202501	E / B	januari 2025 (VM Vastgoedbeheer)
61300	Erelonen syndici	283,92		AAN 16	202502	E / B	februari 2025 (VM Vastgoedbeheer)
61300	Erelonen syndici	335,00		AAN 25	202503	E / B	Q1 2025 - start opdracht 20/02/2025 (Dyproso bv)
61300	Erelonen syndici	804,00		AAN 38	202506	E / B	Q2 2025 (Dyproso bv)
61300	Erelonen syndici	804,00		AAN 54	202509	E / B	Q3 2025 (Dyproso bv)
61300	Erelonen syndici	536,00		AAN 64	202511	E / B	Q4 2025 - oktober/november (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61300	3.321,84					
61301	Erelonen advocaten	1.179,75		AAN 17	202501	Eigenaar	Opvolging zaak residentie (Kate Depoortere Advocaat)
	Totaal voor rekening 61301	1.179,75					
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	1.137,97		AAN 36	202505	Eigenaar	dossier VME Mercurialis, t/ - AXA Belgium (Architectenbureau De Smet Willem)
	Totaal voor rekening 61302	1.137,97					
61305	Andere erelonen	61,63		AAN 11	202412	Eigenaar	Analyse + aanpassingen wetswijziging onrechtmatige bedingen en buitencontractuele aansprakelijkheid (VM Vastgoedbeheer)
61305	Andere erelonen	256,52		AAN 14	202501	Eigenaar	Leveren van postinterventiedossier (Bureau D BV)
61305	Andere erelonen	260,31		AAN 22	202502	Eigenaar	Opmaak dossier liftinstallatie/afronding dossier renovatie (VM Vastgoedbeheer)
61305	Andere erelonen	127,26		AAN 22	202502	Eigenaar	Juridisch advies dossier t/VME (VM Vastgoedbeheer)
61305	Andere erelonen	968,00		AAN 26	202503	Eigenaar	Gerechtskosten dossier Mercurialis/ (Advocaten De Meyer, Mertens en Bracke)
61305	Andere erelonen	450,00		AAN 54	202509	Eigenaar	Overname juridische procedure advocaat + overleg met advocaat op 14/08 (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61305	2.123,72					

Dyproso bv Boelare 85 9900 EEKLO	Onkosten en opbrengsten
--	--------------------------------

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271)
01-12-2024 tot 30-11-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6140	Brandverzekering	2.244,78	215,07	AAN 3	202412	Eigenaar	periode 1/01/2025 - 1/01/2026 (AXA Belgium)
	Totaal voor rekening 6140	2.244,78	215,07				
61601	Frankeerkosten	7,84		AAN 8	202412	Eigenaar	frankeerkosten brieven opvragingen (VM Vastgoedbeheer)
61601	Frankeerkosten	30,60		AAN 38	202506	Eigenaar	Q2 2025 (Dyproso bv)
61601	Frankeerkosten	41,76		AAN 54	202509	Eigenaar	Q3 2025 (Dyproso bv)
61601	Frankeerkosten	27,84		AAN 64	202511	Eigenaar	Q4 2025 - oktober/november (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61601	108,04					
61610	Gebruik vergaderzalen	181,50		AAN 6	202412	Eigenaar	huur zaal voor de SAV dd. 20/12/2024 (Zebrastraat nv)
61610	Gebruik vergaderzalen	84,00		AAN 57	202510	Eigenaar	Kosten samenkomst dd. 2/10/2025 (Algemene Vergadering_Locatie)
61610	Gebruik vergaderzalen	92,00		AAN 60	202510	Eigenaar	kosten SAV dd. 23/10/2025 (Algemene Vergadering_Locatie)
	Totaal voor rekening 61610	357,50					
61640	Publicatie benoeming syndicus	109,00		AAN 32	202505	Eigenaar	Wijziging van de functie van de syndicus (Liantis Ondernemingsloket vzw)
	Totaal voor rekening 61640	109,00					
61643	Bijwerken Reglement van Interne Orde	18,15		AAN 54	202509	Eigenaar	Update RIO na beslissingen AV (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61643	18,15					
61660	Digitalisering, internet, app, licenties, ...	300,00		AAN 25	202503	Eigenaar	Kosten digitalisering app en Web-toegang (jaarlijks bij indexatie boekjaar) (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61660	300,00					
61664	Kosten A.V. / B.A.V.	532,25		AAN 8	202412	Eigenaar	Kosten B.A.V. dd. 20/12/2024 (VM Vastgoedbeheer)
61664	Kosten A.V. / B.A.V.	400,00		AAN 64	202511	Eigenaar	Bijzonder Algemene Vergadering - 23/10/2025 (Dyproso bv)
61664	Kosten A.V. / B.A.V.	400,00		AAN 64	202511	Eigenaar	Bijzonder Algemene Vergadering - samenkomst 2/10/2025 (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61664	1.332,25					
61665	Opstartkosten nieuwe residentie	450,00		AAN 54	202509	Eigenaar	Opstart van nieuw beheersdossier (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61665	450,00					

Dyproso bv Boelare 85 9900 EEKLO	Onkosten en opbrengsten
--	--------------------------------

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271) 01-12-2024 tot 30-11-2025
--

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61668	Wettelijke verplichtingen aanstelling syndicus	180,00		AAN 25	202503	Eigenaar	Wettelijke verplichtingen (bordje syndic, registratie, opening rekeningen) (Dyproso bv)
	Totaal voor rekening 61668	180,00					
650	Bankkosten en kosten van schulden	12,76			202412	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	315,26			202412	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	0,15			202501	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	-9,17			202501	Eigenaar	intresten spaarrekening
650	Bankkosten en kosten van schulden	12,76			202501	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	12,76			202503	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	12,76			202504	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	-5,57			202504	Eigenaar	intresten spaarrekening
650	Bankkosten en kosten van schulden	12,76			202505	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	59,99			202505	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	-15,21			202506	Eigenaar	intresten spaarrekening
650	Bankkosten en kosten van schulden	12,76			202506	Eigenaar	bankkosten
650	Bankkosten en kosten van schulden	4,83			202507	Eigenaar	bankkosten
	Totaal voor rekening 650	426,84					
761	Ontvangen vergoedingen verzekering	-1.869,27		AAN 4	202412	Eigenaar	Tussenkost schadevergoeding elektrische installatie alarmsysteem lift (AXA Belgium)
761	Ontvangen vergoedingen verzekering	1.869,27			202510	Eigenaar	Opname TOF Beginbalans
	Totaal voor rekening 761	0,00					
	Totaal van verdeelsleutel Basisakte	21.485,13	215,07	(E / B: 3.321,84; Eigenaar: 16.692,91; Bewoner: 1.470,38)			

Basisakte - garages - Schoonmaak

61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	160,00		AAN 7	202412	Bewoner	december 2024 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	162,79		AAN 15	202501	Bewoner	januari 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	162,79		AAN 23	202502	Bewoner	februari 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	162,79		AAN 31	202503	Bewoner	maart 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	162,79		AAN 30	202504	Bewoner	april 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	162,79		AAN 34	202505	Bewoner	mei 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	162,79		AAN 42	202506	Bewoner	juni 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	166,36		AAN 49	202507	Bewoner	juli 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	224,44		AAN 50	202508	Bewoner	augustus 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	224,44		AAN 56	202509	Bewoner	september 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	224,44		AAN 61	202510	Bewoner	oktober 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	224,44		AAN 66	202511	Bewoner	november 2025 (ALL BUILDING SERVICES)
	Totaal voor rekening 61050	2.200,86					

Dyproso bv Boelare 85 9900 EEKLO	Onkosten en opbrengsten
--	-------------------------

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271)
01-12-2024 tot 30-11-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Totaal van verdeelsleutel Basisakte - garages		2.200,86		(Bewoner)			

Basisakte - glv en garages - Lift & Elek GD

61010	Keuring liften	151,00		AAN 27	202504	E / B	periodieke keuring personenlift (Normec (B.T.V.))
61010	Keuring liften	151,00		AAN 51	202509	E / B	periodieke keuring personenlift (Normec (B.T.V.))
Totaal voor rekening 61010		302,00					
61011	Onderhoudscontract liften	2.118,91	196,67	AAN 20	202502	E / B	periode 1/01/2025 - 31/12/2025 (Cosmolift nv)
Totaal voor rekening 61011		2.118,91	196,67				
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	110,24		AAN 29	202504	Eigenaar	plaatsen van olieopvangbakjes tijdens het onderhoud op 7/04/2025 (Cosmolift nv)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	0,00	18.285,00	AAN 65	202511	Eigenaar	30% bij bestelling - leveren en plaatsen nieuwe lift (Cosmolift nv)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	303,16		AAN 67	202511	Eigenaar	vervangen van 10 diodes tijdens de depannage op 18/11/2025 (Cosmolift nv)
Totaal voor rekening 61012		413,40	18.285,00				
61013	Noodtelefoon	65,64	21,48	AAN 24	202503	Bewoner	periode 1/03/2025 - 28/02/2026 (M2M Tec bvba)
Totaal voor rekening 61013		65,64	21,48				
6121	Elektriciteit	120,00		AAN 2	202412	Bewoner	december 2024 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	120,00		AAN 10	202501	Bewoner	januari 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	181,08		AAN 18	202502	Bewoner	afrekening periode 1/02/2024 - 31/01/2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 21	202502	Bewoner	februari 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 37	202503	Bewoner	maart 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 28	202504	Bewoner	april 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 33	202505	Bewoner	mei 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 40	202506	Bewoner	juni 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 44	202507	Bewoner	juli 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 48	202508	Bewoner	augustus 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 52	202509	Bewoner	september 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 59	202510	Bewoner	oktober 2025 (ENGIE Electrabel)
6121	Elektriciteit	141,00		AAN 63	202511	Bewoner	november 2025 (ENGIE Electrabel)
Totaal voor rekening 6121		1.831,08					

Dyproso bv Boelare 85 9900 EEKLO	Onkosten en opbrengsten
--	--------------------------------

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271) 01-12-2024 tot 30-11-2025
--

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal van verdeelsleutel Basisakte - glv en garages	4.731,03	18.503,15	(E / B: 2.420,91; Eigenaar: 413,40; Bewoner: 1.896,72)			

Algemeen totaal	<u>28.417,02</u>	(18.718,22)
------------------------	-------------------------	--------------------

Dyproso bv Boelare 85 9900 EEKLO	Balans
--	---------------

Gebouw: Residentie Mercurialis (0880.549.271)
01-12-2024 tot 30-11-2025

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	721,58	440	Leveranciers	20.564,01
416	Diverse vorderingen	-1.461,46	700004	Voorschotten reservekapitaal - Lift	5.786,35
490	Over te dragen kosten	175,98	701000	Voorschotten werkkapitaal - Algemeen	15.500,06
499	Wachtrekeningen	-1,81	703000	Eénmalig werkkapitaal - Algemeen	6.114,69
551001	Kredietinstellingen - Zichtrekening KBC	1.215,58			
61001	Brandblustoestellen	298,05			
61010	Keuring liften	302,00			
61011	Onderhoudscontract liften	2.315,58			
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	18.698,40			
61013	Noodtelefoon	87,12			
6102	Elektrische installaties	153,70			
61027	Lucht- en rookafzuigingsinstallaties	5.711,43			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	651,01			
6104	Schrijnwerken	534,42			
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	2.200,86			
611002	Opvolging opleveringpunten en bouwgerelateerde punten	42,02			
611003	Opvolging technische problemen	427,50			
6120	Water	377,16			
6121	Elektriciteit	1.831,08			
61300	Erelonen syndici	3.321,84			
61301	Erelonen advocaten	1.179,75			
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	1.137,97			
61305	Andere erelonen	2.123,72			
6140	Brandverzekering	2.459,85			
61601	Frankeerkosten	108,04			
61610	Gebruik vergaderzalen	357,50			
61640	Publicatie benoeming syndicus	109,00			
61643	Bijwerken Reglement van Interne Orde	18,15			
61650	Attesten artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek	180,00			
61660	Digitalisering, internet, app, licenties, ...	300,00			

Balans

61664	Kosten A.V. / B.A.V.	1.332,25
61665	Opstartkosten nieuwe residentie	450,00
61668	Wettelijke verplichtingen aanstelling syndicus	180,00
650	Bankkosten en kosten van schulden	426,84

47.965,11

Totaal

47.965,11

V.M.E. Residentie Mercurialis
Gustaaf Callierlaan 94
9000 Gent
0880.549.271

Budget boekjaar 2025-2026

Rekening	Verdeelsleutel	Bedrag
61001 - Brandblustoestellen	Basisakte -	300,00 €
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering	Basisakte -	700,00 €
6104 - Onderhoud schrijnwerk	Basisakte -	800,00 €
610 - Onderhoud en kleine herstellingen	Basisakte -	1.350,00 €
61201 - Water algemene delen	Basisakte -	400,00 €
61300 - Erelonen syndici	Basisakte -	3.300,00 €
61300 - Erelonen syndici	Basisakte -	500,00 €
61305 - Andere erelonen	Basisakte -	2.000,00 €
614 - Verzekeringen	Basisakte -	2.500,00 €
61601 - Frankeerkosten	Basisakte -	150,00 €
61660 - Digitalisering, internet, app, licenties, ...	Basisakte -	300,00 €
650 - Bankkosten en kosten van schulden	Basisakte -	300,00 €
61010 - Keuring liften	Lift & Elek GD	300,00 €
61011 - Onderhoudscontract liften	Lift & Elek GD	1.500,00 €
61013 - Noodtelefoon	Lift & Elek GD	100,00 €
61210 - Elektriciteit algemene delen	Lift & Elek GD	2.000,00 €
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	Schoonmaak	3.000,00 €
Totaal		19.500,00 €

De kosten die verbonden zijn aan de mogelijke beslissingspunten op de agenda van de algemene vergadering (investerings – grote herstellingen) zitten hier nog niet in vervat.

Gebouw Residentie Mercurialis 0880.549.271
Tijdstip 02 oktober 2025 18:00
Aanwezig 6/7 personen

Informele bijeenkomst dd. 02 oktober 2025

1: Bouwkundige toestand

De expert heeft bevestigd dat de werken die door de VME dienden te gebeuren naar aanleiding van het bouwkundig verslag volledig zijn uitgevoerd en de aannemer Finishing dan ook de definitieve oplevering kon bekomen.

Bij een rondgang zagen we wel nog een aantal ontbrekende dakranden na aanpassing van de airco door Op ons schrijven mochten we nog geen antwoord ontvangen. Dit werd nu ook naar de Meester Mertens doorgestuurd.

Verdeelsleutel	Basisakte excl vrd 7 en 8 - : TOTAAL (798 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (0)

2: Toelichting juridisch dossier

Op 14/08/2025 was er een samenkomst met Meester Mertens over het dossier Mercurialis / Daarbij hebben we het dossier besproken en de mogelijke opties bekeken. Om het verdere verloop van het dossier te bepalen is verduidelijking aan de VME noodzakelijk en dient de VME zijn visie te bepalen in welke optie ze wil bewandelen.

De bouwkundige oorzaken voor de schades werden weggewerkt. Er blijft nu een louter financiële discussie over en ook daar hebben we een verslag van de gerechtelijk expert. Aangezien de resterende zaak zuiver financieel is wouden we nagaan of er een minnelijke schikking mogelijk is.

In het deskundigen verslag worden volgende regeling voorgeschoven:

Herstelschade: 14.164,44 euro (50% voor de VME en 50% voor
Genotsderving: 17.750,00 euro (50% voor de VME en 50% voor
Ontruimen kantoor voor herstel: 3.150,00 euro (50% voor de VME en 50% voor
Dit betekend dat zowel de VME als beiden 17.532,22 euro moeten betalen.

Uit ervaring is meester Mertens ervan overtuigd dat de vrederechter van het 5de kanton het deskundig verslag volledig zal volgen.

Bij wie de bedragen zal vorderen is nog niet gekend. Vermoedelijk zal hij de betaling volledig vorderen bij de VME waarna de VME dit dient te vorderen bij

Verder verloop:

1) Op dit moment is Meester Mertens een onderling akkoord op basis van het deskundigen verslag aan het proberen bekomen.

Op basis van dit verslag wouden we eerst nagaan of een minnelijke schikking mogelijk is voor 30.000 euro (15.000 voor en 15.000 voor de VME) De vraag wordt eerst aan de advocaat van en nadien gesteld op basis van het deskundigen verslag. kon

princiepelijk akkoord gaan als het deskundigenverslag werd gevolgd. Nu ligt de vraag bij .net een voorstel van 25.000 euro alles inbegrepen zonder over de expertisekosten te spreken. Op die manier is er nog wat onderhandelingsmarge. Daarop werd nog niet geantwoord.

2) Indien geen minnelijke schikking mogelijk is zal er door de VME een standpunt moeten ingenomen worden of men al dan niet bereid is om in beroep te gaan.

Nu in eerste aanleg zal er in het 5de kanton het deskundig verslag worden opgevolgd zonder ruimte voor nuance. Daartegen discussiëren heeft geen zin als we niet in beroep willen gaan. Om de advocaat geen onnodige kosten te laten maken in het beargumenteren van de kosten dient de VME te kiezen.

We kunnen in beroep discussiëren over:

a) De stijging van de kostprijs met 15% door het gebrek aan actie en te lange doorlooptijd van
(€ 2.124,67 x 50% = **1.062,33 euro**)

b) Periode van de genotsderving van 6 dec 2021 tot eind 2023 (2 jaar) inkorten door gebrek aan actie van
(€250 x 25 maand = € 6.250 x 50% = **3.125 euro**)

c) Bedrag van de derving die werd bepaald op 250€/maand voor visuele hinder is hoog. Dit bedrag kunnen we proberen verlagen. (totaal bedrag 17.750 euro * 50%) -> indien bvb teruggebracht naar 150€ x 71m = 10.650 of een verschil van € 7.100 x 50% = **3.550 euro**

Er werd tevens bepaald dat er een tijdelijke verhuis is geweest van het kantoor, maar dit werd nergens bewezen. Daar kunnen we dus bewijs van vragen (€ 1.800 x 50% = **900 euro**)

We moeten daarbij wel rekening houden met een bijkomende doorlooptijd van 1 jaar voor de beroepsprocedure en een bijkomende advocatuurkosten.

3: Gezamenlijk standpunt

De eigenaars delen hun mening en stellen dat:

- De voorkeur gegeven wordt aan minnelijke schikking.

- Indien het tot een procedure komt kan de VME op dit moment akkoord gaan gerechtelijk expert, indien er daardoor geen beroep aangetekend wordt.

Verdeelsleutel	Basisakte excl vrd 7 en 8 - : TOTAAL (798 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (unaniem)

Details

Aanwezig: -

Afwezig: -

V.M.E. Residentie Mercurialis
Gustaaf Callierlaan 94 – 9000 Gent
0880.549.271

Algemene vergadering van 20 februari 2025 om 15u00
Business Center Zebrastraat – Zebrastraat 32 - Gent

Verslag Deel 2

vergadering loopt verder met dezelfde aanwezigheidslijst.

1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum
Zie deel 1

2. Verkiezen van de voorzitter

Zie deel 1

3. Verkiezen van de secretaris

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen

5. Toestand van het reservekapitaal

6. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar

Zie deel 1

7. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar

Zie deel 1

8. Kwijting en décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar

9. Kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor het voorbije werkjaar

Zie deel 1

10. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus

Zie deel 1

Mevrouw Annelies De Brabandere van Dyproso bv stelt zich uitgebreid voor.

In navolging van de bespreking heeft de algemene vergadering beslist om het contract met de huidige syndicus te beëindigen. Dit gaat in op 21 februari 2025

Dyproso bv vertegenwoordigd door haar bestuurders Annelies De Brabandere of Yves Vande Walle aan te stellen als syndicus en dit voor de periode van **1 jaar**.

Het ereloon bedraagt **268 euro per maand** voor de residentie (voor de 9 appartementen EN de garages die toebehoren aan een eigenaar van een appartement/handelsruimte), 9 euro per maand per parking/berging indien die toebehoort aan een eigenaar die GEEN appartement heeft in de residentie, en **360,00 euro per jaar** voor de digitalisering. Er wordt op heden geen BTW gerekend op de prestaties van de syndicus. Haar mandaat loopt **tot na de statutaire algemene vergadering van SAV 2026**.

De voorzitter van deze vergadering wordt door de algemene vergadering gemandateerd om de syndicusovereenkomst namens de V.M.E. te ondertekenen.

De voorzitter van de vergadering wordt eveneens gemandateerd om de overeenkomst tussen de V.M.E. en de syndicus inzake het GDPR-beleid te ondertekenen. De overeenkomst is opgemaakt door de beroepsfederatie. Het kantoor van de syndicus respecteert te allen tijde de geldende regels inzake GDPR.

11. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen)



Handwritten signatures and initials, including 'R.F.', '1', and a large signature at the top right.

Het aanstellen van een commissaris van de rekeningen is wettelijk verplicht.
Heran wordt opnieuw aangesteld als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2024-2025.

12. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en buitengewone uitgaven van het lopend boekjaar.

De kandidaat syndicus neemt het voorgestelde budget over van de ontslagnemende syndicus voor de gewone uitgaven. Het voorgestelde budget werd meegestuurd met de agenda voor de A.V. en zal als bijlage bij het verslag worden gevoegd.

De leden van de algemene vergadering stemmen in met een budget **van € 17.000**

13. Bepalen van de voorschotten voor het lopend werkjaar

De syndicus geeft toelichting bij de provisies.

De VME heeft de gewoonte om **per kwartaal** provisies op te vragen, dit voor **4.250** euro volgens de **verdeelsleutel begroting**.

De provisies zal voortaan dus berekend worden in verhouding tot de verdeelsleutels zodat de afrekening zoveel mogelijk kan benaderd worden.

De aangepaste opvraging wordt bezorgd.

Mocht er omwille van extreme prijsstijgingen of verkeerde inschattingen opgemerkt worden dat het budget sterker stijgt dan ingeschat kan er bijkomende provisie worden opgevraagd. De leden van de Algemene Vergadering keuren de provisie opvragingen unaniem goed. De opvragingen lopen tot aan de volgende algemene vergadering die kan beslissen om de provisies aan te passen.

14. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal

De syndicus geeft toelichting bij het reservekapitaal.

Het reservekapitaal maakt deel uit van het roerende vermogen van de V.M.E..

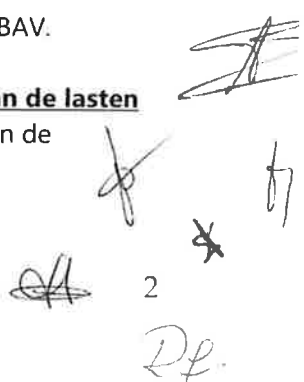
Residentie Mercurialis beschikt over een reservekapitaal van € 5.786 voor de lift.

De syndicus wijst erop dat in de nieuwe wet op de mede-eigendom die in voege is gegaan op 1 januari 2019, de invoering van een verplichte bijdrage voor het reservefonds van 5% van de gemene lasten van het voorgaande boekjaar (€ 600), één van de nieuwigheden is die in de wet is opgenomen. Uiterlijk bij afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen dient een reservekapitaal te worden aangelegd. Deze aanleg van het reservefonds kan enkel afgewezen worden met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

De leden van de algemene vergadering beslissen om dit te bespreken tijdens de BAV.

15. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten

De VME is akkoord om de rappelprocedure van het kantoor over te nemen binnen de residentie.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and the number '2'.

16. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten

De lopende contracten worden overgenomen.

Met betrekking tot de schoonmaak dient de traphal maandelijks meegenomen te worden. De inkomhalletjes zelf op de verdiepingen blijven privaat.

De VME geeft de syndicus de bevoegdheid om eventueel contracten te evalueren volgens noodwendigheid, zover deze geen verzwaring van het budget met zich meebrengen.

Bedrag van Mededinging:

De syndicus geeft toelichting aan de mede-eigenaars bij deze regelgeving.

Het opzet is dat voor opdrachten en/of contracten die een bepaald bedrag te boven gaan, meerdere kostenramingen aan de algemene vergadering dienen te worden voorgelegd. De syndicus wijst er op dat de Wet anderzijds de syndicus wel machtigt om, ingeval van noodzaak, alle bewarende maatregelen te treffen alsmede alle daden van voorlopig beheer.

Na grondige bespreking stemt de algemene vergadering in om het bedrag van mededinging vast te leggen op € 3.000,00 (excl. BTW). De syndicus kan daardoor autonoom beslissen om een aannemer aan te stellen en toe te wijzen tot dit bedrag.

De algemene vergadering stemt hiermee in.

17. Dossier liftinstallatie: toelichting

Dit wordt uitgesteld tot een BAV

18. Dossier opmaak asbestattest gemeenschappelijke delen: toelichting

Een asbestattest is verplicht bij een overdracht onder levenden voor alle constructies gebouwd voor 2001. Vanaf 2032 zal het asbest noodzakelijk zijn voor alle gebouwen gebouwd voor 2001 ongeacht of er plannen tot eigendomsoverdracht zijn.

Het attest voor de VME werd opgemaakt.

19. Dossier renovatieplicht

20. Dossier renovatieplicht beslissing tot opstelling vereenvoudigde versie aangeleverd door Trema

Dit wordt niet goedgekeurd

21. Financiering van de kosten voor de opmaak van een vereenvoudigd dossier Renovatieplicht

Nvt

22. Dossier vervanging individuele wandgasketels op aardgas / aanpassing gemeenschappelijk rookgasafvoerkanaal

Verder uitwerken tegen een BAV

23. Toelichting lopende rechtsprocedure

Verder uitwerken tegen een BAV

Het expertiseverslag wordt verwacht op 10 april. Daarna wordt de BAV ingepland zodat dit mee kan besproken worden. De VME blijft open staan voor een onderling akkoord.



24. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars

25. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren

De Wet op de Mede-Eigendom voorziet dat er bij de Vrederechter een vordering kan ingesteld worden binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Dit heeft voor gevolg dat men in principe vier maanden moet wachten vooraleer de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden uitgevoerd.

Aangezien dit een efficiënt en correct beheer van de residentie ondermijnt, beslist de algemene vergadering om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen genomen in deze vergadering bij voorraad uit te voeren zonder de termijn van vier maanden af te wachten.

26. Varia

'handtekening'



Handwritten signatures of the board members and the syndic. The signatures are: a stylized signature on the left, 'Vandekerckhove' in the center, 'Rondeau' below it, 'Dierckx' below that, and a signature on the right.



Handwritten signatures and initials at the bottom right, including 'R.F.' and a signature with a cross.

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE MERCURIALIS

Ondernemingsnummer 0880.549.271

Donderdag 20 februari 2025 om 15.00 uur

In het Business Center ZEBRASTRAAT

Zebrastraat 32 – 9000 GENT

1. Verwelcoming, 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, met name:

 Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: **7 op 9 hetzij 77,78%**

 Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **829 / 1.000 hetzij 82,90%**
2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

 Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **Mr. Els Ranson**.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

 Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura**.

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

 De rekencommissaris, **Mevr. Els Ranson** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting door het kantoor van de syndicus bij een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

5. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

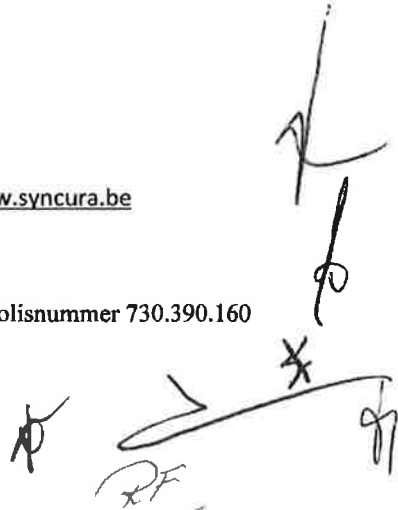
 Het saldo van het reservekapitaal Algemeen bedroeg op 30/11/2023 : **€ 65.401,47**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 202,89 (rente), -€ 54.461,90 (renovatiewerken FINISHING), -€ 2.903,96 (studiebureau KONSTANT), -€ 726 (studiebureau KONSTANT), -€ 125,04 (inname openbaar domein), -€ 5.825,12 (teruggave rest BP renovatie)

 Het saldo van het reservekapitaal Algemeen bedroeg op 30/11/2024 : **€ 1.562,34**

 Het saldo van het reservekapitaal Lift bedroeg op 30/11/2023 : **€ 5.786,35**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: geen

 Het saldo van het reservekapitaal Lift bedroeg op 30/11/2024 : **€ 5.786,35**


Het saldo van het reservekapitaal Alle entiteiten bedroeg op 30/11/2023 : € 27.094,52
 Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: -€ 2.178 (factuur KONSTANT),
 -€ 24.916,56 (renovatiwerken FINISHING)
 Het saldo van het reservekapitaal Alle entiteiten bedroeg op 30/11/2024 : € 0

6. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/12/2023 tot 30/11/2024 bedragen € 11.892,32 [inclusief € 88,33 individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 14.772,66.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** niet worden goedgekeurd tot de verbeterde afrekening die door de syndicus wordt toegelicht zal worden toegestuurd.

De 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; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

7. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

8. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent **unaniem** geen kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar. Dit kan pas gebeuren als de verbeterde afrekening is toegestuurd en goedgekeurd.

9. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissarissen voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

10. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De algemene vergadering gaat na bespreking vervolgens **meerderheid tegen minderheid (75,15% stemt voor, 24,85% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaars en stemmen tegen)** akkoord met het niet verlengen van het mandaat van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura.

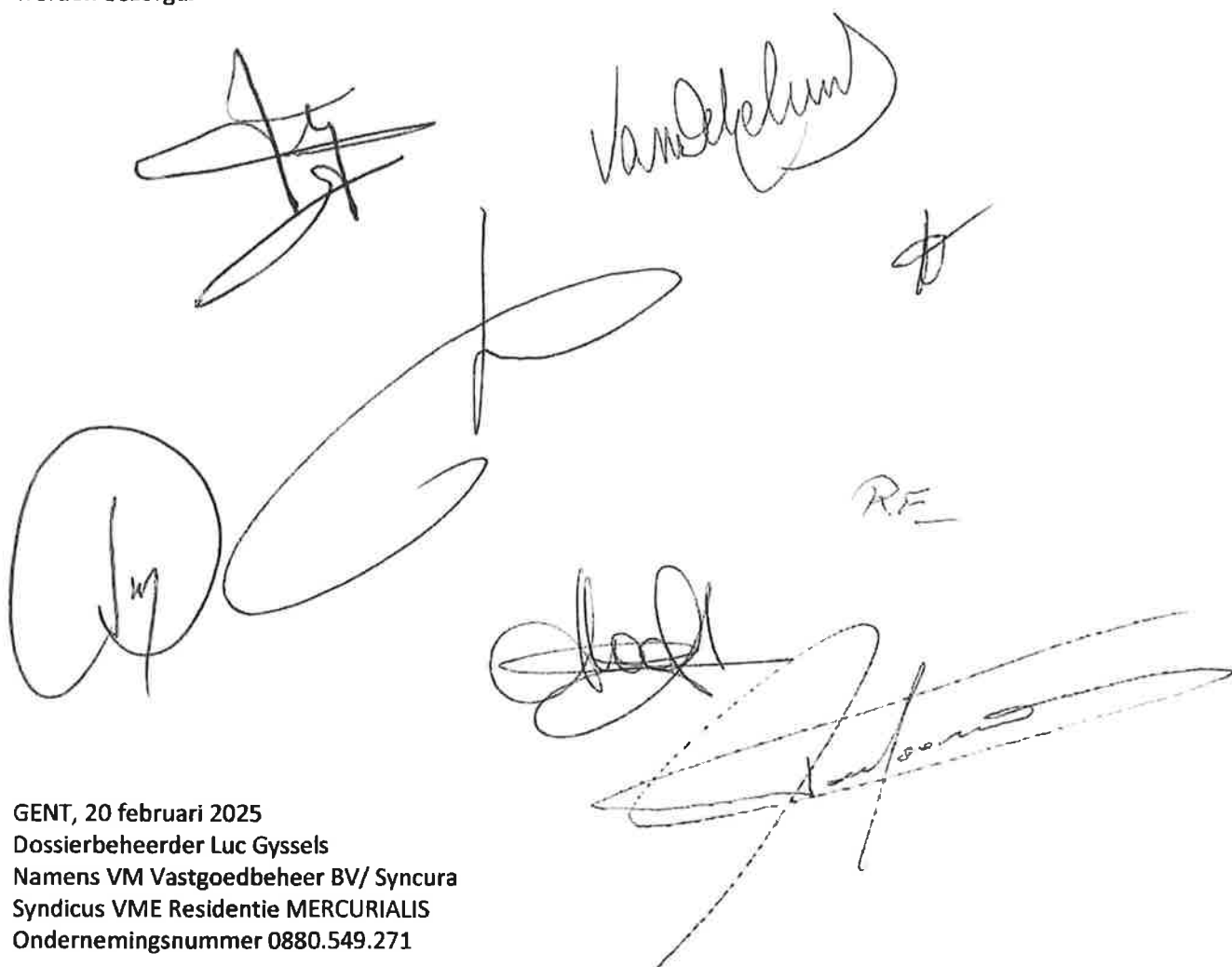
Handwritten signatures and initials:
 A large 'h' at the top right.
 A vertical line with a crossbar on the right side.
 At the bottom right, several handwritten signatures and initials, including 'RF' and '77'.

ONTSLAG MET ONMIDDELIJKE INGANG

Gezien het mandaat, in onderling overleg, onmiddellijk wordt beëindigd en de syndicus derhalve niet langer de wettelijke bevoegdheid bezit om 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 algemene vergadering wordt afgesloten om 15.30 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.



Handwritten signatures of the board members and the syndicate member.

GENT, 20 februari 2025
 Dossierbeheerder Luc Gyssels
 Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
 Syndicus VME Residentie MERCURIALIS
 Ondernemingsnummer 0880.549.271

**VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE MERCURIALIS**

Ondernemingsnummer 0880.549.271

Vrijdag 20 december 2024 om 15.00 uur
Zebrstraat Business Center (vergaderzaal Piranha)
Ingang Zebrstraat aan de Gustaaf Callierlaan

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, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: **8 op 9 hetzij 88,89%**

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **982 / 1.000 hetzij 98,20%**

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **Mevr. Els Ranson**.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**.

4. Dossier vernieuwing lift : bespreking problematiek, voorstellen diverse firma's, stemming (2/3 meerderheid)

De syndicus vroeg offertes bij de huidige onderhoudsfirma COSMOLIFT alsook bij OTIS en DE LIFT. De offertes worden overlopen met de aanwezigen.

Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om dit punt opnieuw te agenderen op de SAV van 20/02/2025 met offertes voor vernieuwing en een offerte van COSMOLIFT voor vervanging/vernieuwing van de meest essentiële onderdelen.

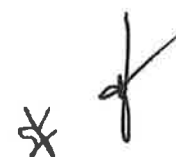
5. Dossier vernieuwing lift : financiering (½ + 1 meerderheid)

Gezien de beslissing onder punt 4 dient hierover niet te worden gestemd.

6. Slot deuren beneden n.a.v. fietsdiefstal : bespreking, stemming (2/3 meerderheid)

De syndicus vraagt meer toelichting van de aanwezigen omtrent dit punt. Reden is het feit dat de inkomdeur niet steeds wordt afgesloten. De syndicus zal opdracht geven aan de firma die onderhoud van de vloerpomp doet om dit na te kijken.

Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** dat dit mag worden uitgevoerd.



7. Slot deuren beneden n.a.v. fietsdiefstal : financiering ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

Voor wat betreft de financiering zal het werkkapitaal worden aangewend.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

8. Juridische dossier / VME MERCURIALIS-**a) Toelichting bij de uitgevoerde werken door de syndicus**

De syndicus verwijst naar de eerder gevoerde communicatie met de eigenaars en naar het webportaal waar alle documenten te raadplegen zijn. Hij licht nogmaals de uitgevoerde werken toe door middel van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De openstaande punten werden allemaal opgelost op een mogelijke discussie tussen ALL-TEMP en FINISHING. De nog niet afgewerkte punten zullen zeker tegen de statutaire jaarvergadering van 20/02/2025 zijn afgewerkt.

b) Toelichting bij de procedure tot op heden door de advocaten van de VME

De syndicus geeft het woord aan Mter. Mertens teneinde de aanwezigen meer toelichting te geven bij de juridische procedure. Het voorlopig verslag van de deskundige, neergelegd op 04/11/2024 werd door de advocaten inmiddels van opmerkingen voorzien. De deskundige dient nu zijn eindverslag neer te leggen waarna een nieuwe zitting van de Vrederechter op 13/02/2025 zal doorgaan.

c) Beantwoorden van de vragen van de diverse mede-eigenaars

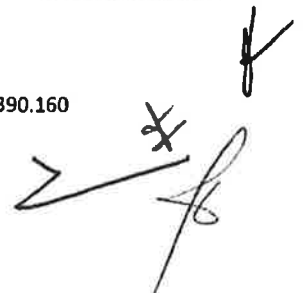
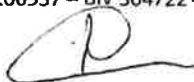
Volgende vragen zijn er van de aanwezigen :

- Zal de uiteindelijke verdeelsleutel nog worden herbekeken ? Er dient uiteindelijk te worden gewacht op het eindverslag van de deskundige en of deze al dan niet rekening houdt met de door de advocaten gemaakte opmerkingen. Het is uiteindelijk de Vrederechter die zal beslissen over de definitieve verdeelsleutel waarbij zeer vaak de mening van de deskundige volgt.
- Het voorverslag werd niet aan de mede-eigenaars bezorgd gezien hier nog opmerkingen dienden gemaakt door de advocaten. Het eindverslag van de deskundige zal wel aan alle mede-eigenaars bezorgd worden.
- Er wordt gevraagd of er nog een claim kan worden ingesteld tegen de vorige aannemer die de isolatie van het dakterras uitvoerde. Gezien reeds in het eerdere verzekeringsdossier expertise werd uitgevoerd waarbij de firma NAESENS geen schuld werd toegewezen, zal dit een nagenoeg onmogelijke operatie zijn.

9. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.



Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten.

De bijzondere algemene vergadering wordt afgesloten om 16.10 uur.
De syndicus, de voorzitter 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.



GENT, 20 december 2024
Dossierbeheerder Luc Gyssels
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie MERCURIALIS
Ondernemingsnummer 0880.549.271

V.M.E. Residentie Mercurialis
Algemene vergadering van 23 oktober 2025 om 18u00

Notulen

Gebouw Residentie Mercurialis 0880.549.271
Tijdstip 23 oktober 2025 18:00
Aanwezig 829/1000 (82,90%) Quotiteiten
7/9 (77,78%) personen

1: Ondertekening aanwezigheidslijst en berekening van het behaalde quorum

De syndicus verwelkomt de aanwezigen. De eigenaars ondertekenen de aanwezigheidslijst.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig kan verlopen. Het door de statuten voorziene quorum is bereikt vermits er voldoende aandelen en eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De vergadering is gemachtigd bindende besluiten te nemen volgens de punten van de agenda.

De syndicus deelt mee dat volgens art. 3.87 § 7, 4e lid B.W. niemand aan de stemming kan deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

2: Aanstelling van de eigenaar die het voorzitterschap van de vergadering zal waarnemen

De vergadering stelt mevrouw **Els Ranson** aan als voorzitter van de vergadering.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Aanduiden van de secretaris van de vergadering en de stemopnemers

Mevrouw Annelies De Brabandere, syndicus, wordt aangeduid als secretaris van de vergadering.

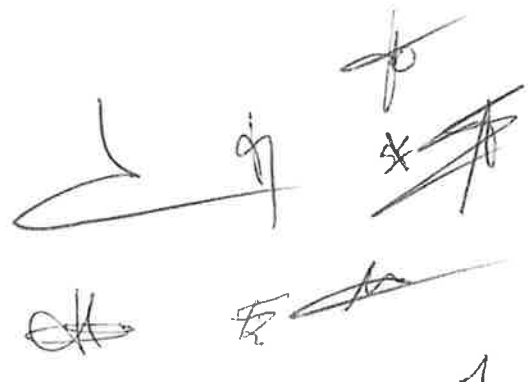
Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4: Toelichting lopende contracten

De syndicus geeft toelichting bij de actueel lopende contracten en informeert de eigenaars over de wijze van werken bij Dyproso bv.

Er wordt gewerkt met de volgende leveranciers:

- Nazicht brandmeldingsinstallatie: /
- Nazicht blustoestellen: Ansul
- Keuring lift: Normec BTV



- Onderhoud lift: Cosmolift
- Lift noodtelefoon : m2im Tec
- Schoonmaak: All Building Services (ABS)
- Water: Farys
- Elektriciteit: Engie
- Brandverzekering: Axa
- Ontstoppen : Aquajet Vierick

Volgende punten werden aangehaald door de eigenaars: /

De leden van de algemene vergadering stemmen in met de contractanten voor zover niet herroepen in een van de volgende agendapunten.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4.a: Bevestiging afspraken schoonmaak

Momenteel gebeurt de schoonmaak door All Building Services (ABS).

Schoonmaak gebeurt 2 wekelijks volgens een vastgelegd schoonmaakplan. Deze schoonmaak omvat :

- verwijderen van zwerfvuil op de stoep
- schoonmaken van de glazen inkomdeur
- schoonmaken van de brievenbussen en het belpaneel
- schoonmaken van de volledige liftkooi
- schoonmaken van de vloeren in de inkomhal
- afwassen van lichtschakelaars
- verwijderen van stofnetten en spinnenrag
- afstoffen van plinten, wanden en kaders

Vanaf augustus 2025 wordt de traphal 1x per maand meegepoetst.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4.b: Bevestigen afspraken vuilnis.

De vuilnisbakken dienen conform de planning van Ivago, buitengezet te worden door de bewoners.

Eigenaars en bewoners worden geacht op een correcte manier de vuilnisbakken aan te bieden op de daarvoor geplande dagen en op een correcte manier. Dit volgens de voorschriften en afspraken van de gemeente/stad en ophaalfirma.

Voor deze ophalingen horen rest - en andere afvalstromen in de juiste zakken en afvalbakken.

Blijft uw afval staan, neem het dan zelf terug binnen, controleer waarom het niet werd meegenomen en biedt het bij de volgende ophaling correct aan.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left and bottom.

We rekenen hiervoor op iedereen zijn medewerking!

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Bianco: (0)

5: Technische en bouwkundige opvolging

De VME staat voor een aantal uitdagingen.

Er zijn in het lopende boekjaar al een aantal investeringen gedaan, waar de vorige syndicus opdracht voor heeft gegeven maar waar geen financiële voorzieningen voor zijn.

We hebben het hier over:

- de rookkoepel: 5.711.43 euro incl BTW (brandpreventie hebben we geschrapt uit het budget)
- Schrijnwerk thv liftcabine: 1.702.42 euro incl BTW

We ontvingen wel de vergoeding van de verzekering voor de lift ten belope van 1.869.27 euro maar deze werd reeds in mindering gebracht van de kosten van BJ 2023-2024.

Daarnaast zitten we ook met de lopende kosten boven budget. Dit omwille van

- ereloon expert De Smet: 1.137.97 euro
- diverse opstartkosten en kosten opvolging juridisch dossier en BAV's

Totale kosten tot op heden 27.556,65 euro

Provisies tot op heden: 15.500 euro. (de eerste 2 provisies waren een lager bedrag)

Hier zal rekening mee moeten gehouden worden bij het nemen van de komende beslissingen.

5.a: Dossier liftinstallatie

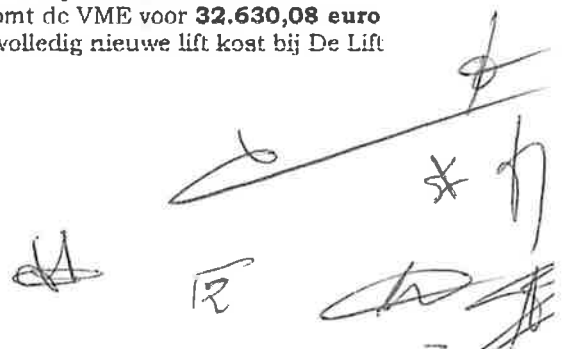
Zoals in een vorige SAV meegedeeld wenst de VME geen volledige nieuwe lift.

De lift heeft een correcte keuring (A) maar heeft olieverlies wat toch op slijtage van de motor wijst. Cosmolift ziet de vervanging van de sturing als prioritair. Er werd info gevraagd aan Cosmolift. Hun antwoord werd samen met verschillende offertes ter beschikking gesteld aan de VME via het platform. Onderstaande prijzen zijn excl BTW.

De firma Cosmolift was bereid om hun voorstel toe te lichten tijdens de SAV. Zodra zij aankomen krijgen zij het woord.

De firma **Cosmolift** gaf een offerte voor de vervanging van de sturing: 17.320,71 euro, **sturing en motor: 30.252,33 euro en een nieuwe lift 57.900 euro. Het onderhoud kost 2.184.51 euro/jaar. Voor een nieuwe lift komt het onderhoud op 999 euro per jaar excl BTW.**

Daarnaast gaf ook de firma **De Lift** een offerte. Voor de vervanging van de **motor** komt dit op 13.815,11 euro. Voor de plaatsing van de nieuwe **sturing en koppendozen** komt dit op 15.786,23 euro. De modernisatie van de **kooi** kan voor 4.313,75 euro. Op die manier bekomt de VME voor **32.630,08 euro een zo goed als nieuwe lift. Het onderhoud kost 900 euro/jaar.** Een volledig nieuwe lift kost bij De Lift 73.250 euro



Orona wil enkel prijs geven voor een nieuwe lift. Deze kost 66.702 euro, incl 2 jaar onderhoud.

De firma Otis is niet meer ter plaatse geweest en gaf eerder een vreemd antwoord. De oorspronkelijk ontvangen offerte was voor een nieuwe lift en kwam op 67.105,35 euro. Voor het vervangen van de motor dient u te rekenen op een prijs tussen de 9.000 en de 13.000 euro.

De VME kiest ervoor om: via Cosmolift een volledig nieuwe lift te laten installeren.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 83,23% (690)
	Nee: 16,77% (139)
	139
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b: Dossier vervanging gasketels en rookgasafvoerkanaal

In 2021 werd een verslag opgemaakt met betrekking tot de schouwen. Daaruit bleek dat vermoedelijk enkel het appartement op het eerste verdiep op de schouw is aangesloten. De verdiepen 2,3,4,5 en 6 hebben een uitmonding op de gevel aan de zijkant van het gebouw. Dit zal in de toekomst problemen geven want voldoet niet meer aan de huidige eisen. Verdiep 7 en 8 zitten vermoedelijk op dezelfde schouw. Daar is het goed mogelijk om een condenserende ketel te plaatsen.

Voorlopig heeft niemand een opmerking op de keuring. De VME dient er wel rekening mee te houden dat hier in de toekomst mogelijk aanpassingen zullen nodig zijn. Er wordt bekeken wat de mogelijkheden zouden zijn.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.c: Keuring elektrische installatie gemene delen - AREI

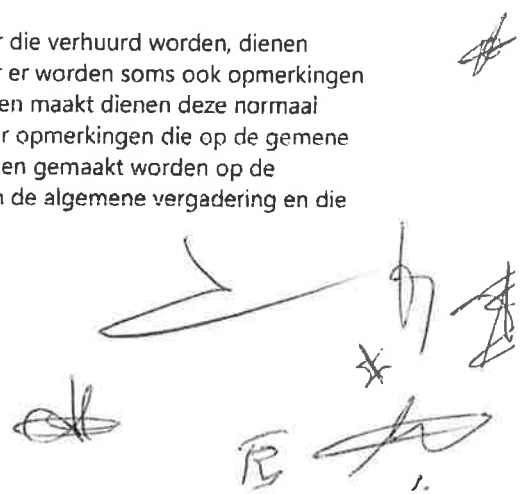
We vonden een keuring elektriciteit terug die werd uitgevoerd in 2020. Deze is geldig tot 2045.

De installatie is dus conform

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.d: Gevolgen invoering Vlaamse Wooncode

Recent is het **woonconformiteitsattest** ingevoerd. Alle panden ouder dan 30 jaar die verhuurd worden, dienen hierover te beschikken. Men beperkt zich niet tot de private wooneenheden, maar er worden soms ook opmerkingen gemaakt over de gemene delen. Van zodra de controlerende instantie opmerkingen maakt dienen deze normaal gezien binnen een periode van 60 dagen (!) in orde gemaakt te worden. Dit is voor opmerkingen die op de gemene delen van toepassing zijn extreem kort. Het kan ook voorkomen dat er opmerkingen gemaakt worden op de gemeenschappelijke delen waarvan de uitvoering dient te worden voorgelegd aan de algemene vergadering en die



dienen goedgekeurd te worden met een 2/3e meerderheid. Dit kan aanleiding geven tot spanningen in een residentie tussen eigenaars/bewoners en eigenaars/verhuurders.

Een aantal aandachtspunten voor de gemeenschappelijke delen

- rookmelders
- valbeveiliging - balustrades aan de ramen zijn mogelijks nodig. Minimale hoogte ramen is 75cm, maximale opening van 18cm...
- valbeveiliging - trapleuning - dit zal verder worden onderzocht.
- ...

Een aantal aandachtspunten voor de privatieven

- elektrische installatie
- rookmelders op elk niveau
- werking ventilatie
- werking boilers
- ...

De VME is akkoord dat indien er opmerkingen komen op de gemene delen er binnen de grenzen van de beslissingsbevoegdheid van de syndicus noodzakelijke maatregelen mogen genomen worden. Deze zullen ook worden gecommuniceerd naar alle eigenaars.

Het is belangrijk de syndicus onmiddellijk te verwittigen indien er een opmerking gegeven wordt, dit vooralleer het attest wordt uitgereikt. Vaak is het voldoende om via een foto te bewijzen dat het is opgelost om zo onmiddellijk een blanco attest te bekomen en een meerkost te vermijden.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.e: Planning investeringen/aanpassingen op lange en middellange termijn

Bij de te verwachten investeringen zien we onderstaande:

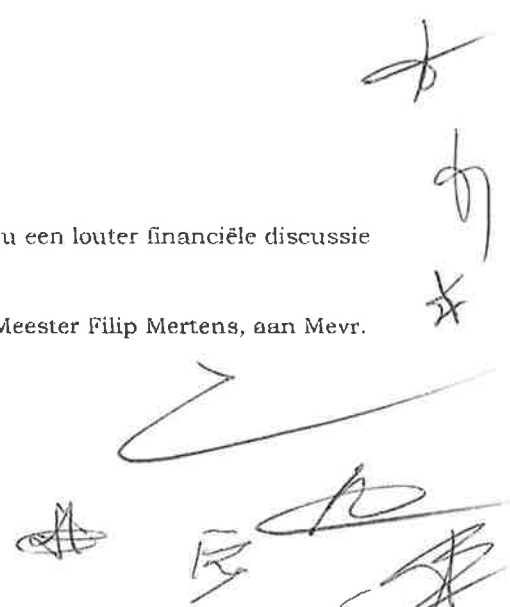
- Liftsturing / verouderd met problemen wisselstukken en veelvuldige pannes
- Liftmotor / eerste olieoverlies wordt opgemerkt
- Verwijderen asbestpanelen koker traphal: offerte dec 2024 : 2.800 euro / er nu nog geen verplichting tot verwijdering.
- Aanpassing schouwen verwarmingsketel / momenteel geen opmerkingen op de keuringen
- Volgende risicoanalyse lift op te stellen tegen uiterlijk: 10/10/2033 - kan geschrapt worden door nieuwe lift
- Keuring elek geldig tot 2045

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: Lopende rechtsprocedure

De bouwkundige oorzaken voor de schades werden weggewerkt. Er blijft nu een louter financiële discussie over en ook daar hebben we een verslag van de gerechtelijk expert.

Er werd een voorstel naar voor geschoven door de advocaat van de VME, Meester Filip Mertens, aan Mevr. en Dhr. .



Daarnaast is er nog een technische opmerking die dient weggewerkt te worden door Dhr. [] ter hoogte van de dakranden na een aanpassing aan de ventilatiekanalen. Dit werd gecommuniceerd op 23 juni 2025 en op 5 oktober 2025 door de syndicus aan Dhr. [].

- Dhr. [] heeft met de syndicus contact opgenomen en is bereid de dakrand te herstellen. Zijn architect neemt met ons contact op om verder concreet af te spreken.

- Meester Mertens, de advocaat van de VME, ontving een tegenvoorstel van Dhr. [] en zijn raadsman. Dit zit in beraad. Er is een overleg ingepland tussen de VME en meester Mertens op 3 november om dit te bespreken en het standpunt van de VME te bepalen.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: Praktische afspraken

Met betrekking tot de financiering van de beslissingen zullen een aantal afspraken moeten gemaakt worden:

*** Provisies tov van uitgaven Bj 2024-2025: onevenwicht van 12.000 euro.**

De VME is akkoord om de factuur van het schrijnwerk van aannemer De Smeyter met het reservekapitaal - Algemeen te betalen ten belope van 1.648,89 euro

Daarnaast mag er 1 bijkomende provisies opgevraagd worden ten belope van 10.000 euro. Aangezien de meeste meerkosten op de verdeelsleutel basisakte te verdelen zijn zouden deze op die manier worden opgevraagd.

*** Liftinstallatie:**

De VME nam de beslissing om de lift te vernieuwen voor een bedrag van 62.000 euro incl BTW.

De VME beschikt over een reservekapitaal lift van 5.786,35 euro. Er dient dan ook nog een 57.000 euro bijgespaard te worden.

- 1ste opvraging van 20.000 euro volgens verdeelsleutel lift met betaalperiode 15 jan.
- 2de opvraging 18.500 euro volgens maart 2026 (na bespreking met cosmolift)
- 3de opvraging 18.500 euro volgens juni 2026 (na bespreking met cosmolift)

De uitvoering mag idealiter uitgevoerd worden in augustus.

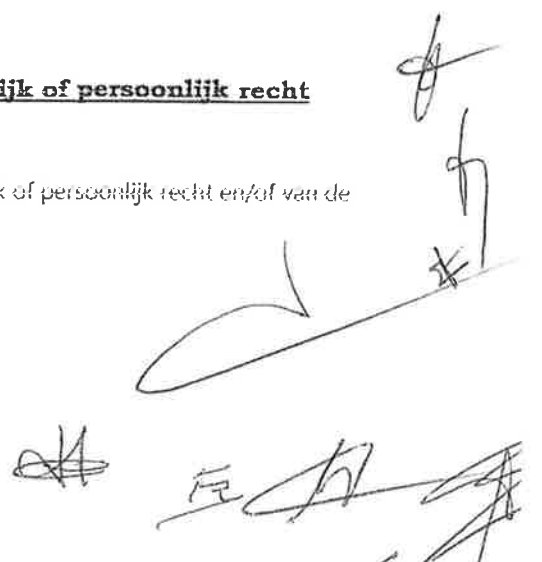
*** financiële compensatie VME in gerechtelijk dossier:**

We kennen de uiteindelijke uitkomst nog niet. We weten niet of er een onderlinge overeenkomst kan bekomen worden of er toch nog een gerechtelijke uitspraak volgt. Als we in onze totale kostenoverzicht ook hier een beetje rekening mee willen houden, kunnen we een provisie aanleggen van 15.000 euro, zonder dat dit een toekenning van enig bedrag inhoud.

Daar wordt nog op teruggekomen.

8: Vragen en/of opmerkingen vanwege houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet stem-houdende mede-eigenaars

Er zijn geen vragen of opmerkingen ontvangen vanwege houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet stem-houdende mede-eigenaars



9: Aanpassen RIO met beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering

De syndicus zal, in uitvoering van de syndicusovereenkomst en de wet op de mede-eigendom, waar nodig het Reglement van Interne Orde aanpassen met de beslissingen genomen door deze algemene vergadering.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn, binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalrecht kan uitoefenen, af te moeten wachten

De Wet op de Mede-Eigendom voorziet dat er bij de Vrederechter een vordering kan ingesteld worden binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Dit heeft voor gevolg dat men in principe vier maanden moet wachten vooraleer de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden uitgevoerd.

Aangezien dit een efficiënt en correct beheer van de residentie ondermijnt, beslist de algemene vergadering om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen genomen in deze vergadering bij voorrang uit te voeren zonder de termijn van vier maanden af te wachten.

Verdeelsleutel	Basisakte - : TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (829) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11: Slot

De syndicus bedankt de aanwezige eigenaars voor hun constructieve bijdrage aan de vergadering.

De vergadering wordt beëindigd om 20u00

De syndicus, de voorzitter en de aanwezige elgenaars ondertekenen de notulen.

Details

Aanwezig:

Afwezig:

Handwritten signatures of attendees and absentees. There are several signatures, including a large one at the top right, a smaller one below it, and a group of signatures at the bottom right. Some signatures are accompanied by small numbers or initials.



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

**Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Residentie Mercurialis
ONR 0880.549.271**

Notaris Dehaene - Balcaen

Schoolstraat 26
9040 SINT-AMANDSBERG

EEKLO, 2 oktober 2026

Betreft: Inlichtingen in het kader van art. 3.94§§1 en 2_Res Mercurialis_app. 01.94 en garage G02_Ref.:

Geachte Notaris Dehaene - Balcaen,

Ik heb uw brief/e-mail dd. 17 september 2026, betreffende de verkoop in opdracht van (appartement 01.94 en garage G02) in goede orde ontvangen.

In uitvoering van Art. 3.94 §§1(actualisatie) en 2 (voorheen 577-11 §§1 en 2) van het Burgerlijk Wetboek kan ik u de volgende informatie meedelen: Dyproso bv heeft Residentie Mercurialis in beheer sinds 11 maart 2025.

Art. 3.94§1

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid.

De bijdrage in het werkkapitaal voor het lopende boekjaar van de verkoper voor de betrokken kavels bedraagt op heden **747,27 eur** per kwartaal.

Volgens de laatst goedgekeurde balans is er **5.786,35 eur** aanwezig in het **reservefonds voor de lift**.

Er is **6.114,69 eur** beschikbaar als **Eenmalig Vast Werkingskapitaal**. Het aandeel van de verkoper hierin bedraagt **849,94 eur**. Na het verlijden van de akte zal dat bedrag terug aan de verkoper worden toegewezen. Dit zal worden terugbetaald via de eindafrekening van het boekjaar waarin de verkoop is gebeurd. Het bedrag zal na het verlijden van de akte opgevraagd worden bij de nieuwe eigenaar.

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen.

De verkopende eigenaar heeft op heden **geen** schulden aan de V.M.E..

De afrekening van de gewone gemeenschappelijke onkosten zullen tussen de koper en de verkoper worden verrekend in de eindafrekening die zal worden opgemaakt na de afsluiting van het lopende boekjaar. De kosten zullen worden verdeeld over beide partijen rekening houdende met de datum waarop de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden. Na goedkeuring van de eindafrekening door de algemene vergadering zal de verkoper het eventuele nog te betalen saldo van zijn individuele jaarafrekening binnen de 30 dagen dienen te vereffenen op de zichtrekening van de V.M.E..

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.

Er is op 1 april 2026 een bijkomende oproeping geweest tot kapitaalbreng in het reservefonds voor de liftwerken. Het aandeel van de verkoper hierin bedroeg 260,78 eur en werd correct voldaan. In de maand augustus 2026 hebben er werkzaamheden plaatsgevonden aan de verlichting in de traphal. Hiervoor is een bijzonder budget opgevraagd van 7.800,00 eur, te verdelen volgens de basisakte.

Het aandeel van de verkopende eigenaar hierin bedroeg 1.017,03 eur en werd correct voldaan.

4. Het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

De V.M.E. heeft op heden een gerechtelijke procedure lopende. Wij zitten in de laatste fase om een minnelijke dading af te sluiten. De resterende discussie heeft betrekking op een financiële tussenkomst.

Er werd hiervoor een bijzondere provisie opgevraagd op 8/07/2026. Het aandeel van de verkoper hierin bedroeg 2.212,57 eur en werd correct betaald.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de afgelopen drie jaar en de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar.

a. Notulen (zie bijlage)

- S.A.V. dd. 05/03/2026
- B.A.V. dd. 23/10/2026
- Samenkomst. dd. 02/10/2025
- S.A.V. dd. 20/02/2025
- S.A.V. dd. 20/12/2024

b. Afrekeningen (zie bijlage)

- Eindafrekening dd. boekjaar 2024-2025
- Eindafrekening dd. 2023-2024

6. Afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering werd goedgekeurd.

Zie bijlage.

Art. 3.94§2

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

In de loop van het huidige boekjaar worden er werkzaamheden uitgevoerd aan de liftinstallatie en de verlichting van de gemene delen. Hiervoor zijn inmiddels provisies opgevraagd. We verwijzen hiervoor naar de bezorgde notulen.

Er is momenteel nog een lekonderzoek lopende waarbij water in de koker voor vochtschade zorgt.

2. een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Er waren bijkomende oproepingen geweest tot kapitaalbreng in het reservefonds voor de liftwerken, traphalverlichting en dading. Het aandeel van de verkoper werd correct voldaan.

De bijdrage in het werkkapitaal voor het lopende boekjaar van de verkoper voor de betrokken kavels bedraagt op heden **747,27 eur** per kwartaal.

Volgens de laatst goedgekeurde balans is er **5.786,35 eur** aanwezig in het **reservefonds voor de liftwerken**.

Er is **6.114,69 eur** beschikbaar als **Eenmalig Vast Werkingskapitaal**. Het aandeel van de verkoper hierin bedraagt **849,94 eur**. Na het verlijden van de akte zal dat bedrag terug aan de verkoper worden toegewezen. Dit zal worden terugbetaald via de eindafrekening van het boekjaar waarin de verkoop is gebeurd. Het bedrag zal na het verlijden van de akte opgevraagd worden bij de nieuwe eigenaar.

De verkopende eigenaar heeft op heden **geen** schulden aan de V.M.E..

3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Er is op heden geen bijkomende oproeping voorzien tot kapitaalinbreng in het reservefonds.

Er zijn bijkomende oproepingen geweest tot kapitaalinbreng in het reservefonds voor de liftwerken, en deze werden correct voldaan.

In de maand augustus 2026 hebben er werkzaamheden plaatsgevonden aan de verlichting in de traphal. Hiervoor is een bijzonder budget opgevraagd van 7.800,00 eur, te verdelen volgens de basisakte.

Het aandeel van de verkopende eigenaar hierin bedroeg 1.017,03 eur en werd correct voldaan. Ook de opvraging in het kader van de dading werd voldaan.

4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

De V.M.E. heeft op heden een gerechtelijke procedures lopende.

Er werd hiervoor een bijzondere provisie opgevraagd. Het aandeel van de verkoper hierin bedroeg 2.212,57 eur en werd correct betaald.

Wat uw bijkomende vragen betreft.

- Het **EPC** en het **Asbestattest** van de gemeenschappelijke delen zijn opgemaakt. U kan dit als bijlage vinden.

Gezien de bestanden die we u wensen te bezorgen als bijlage bij ons antwoord te groot zijn om te kunnen doormailen, bezorgen wij u deze aansluitend bij deze mail via WE-transfer. Mogen wij u vragen om deze bestanden tijdig binnen te halen.

De kosten voor de mededeling van de krachtens Art. 3.94 §§ 1(actualisatie) **en** 2 te verstrekken informatie, ten laste van de verkopende eigenaars bedragen 450,00 eur (180,00 + 180,00 + 90,00). Mogen wij u vragen ze te voldoen op de rekening van de V.M.E., BE77 7390 2634 9342 met vermelding van de naam van de verkopende eigenaar.



Boelare 85
9900 Eeklo

beheer@dyproso.be
www.dyproso.be

Wij verzoeken u om ons na het verlijden van de akte, per kerende mail/brief, de identiteitsgegevens van de kopers, met inbegrip van een telefoonnummer en e-mailadres te bezorgen. Indien het goed overgedragen wordt aan meerdere personen verzoeken wij u ons tevens mede te delen wie zal optreden als volmachthouder (in uitvoering van de wet op de mede-eigendom). Gelieve ons ook de adresgegevens van de overdrager te bevestigen.

Tot slot verzoeken wij u ook om de goede ontvangst van deze mail, per kerend bericht, te bevestigen.

Ik hoop u met dit uitvoerige antwoord van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groeten,

voor en namens de V.M.E.

Irina - Backoffice Dyproso