

Anke Teunissen

Van: Notaris Stephane VANDER EECKEN <stephane.vandereecken@belnot.be>
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 14:18
Aan: Melissa Sadaoui
Onderwerp: FW: Wettelijke inlichtingen bij verkoop #20240078#

Van: Syndx | Benedikt <Benedikt@syndx.be>
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 12:05
Aan: Notaris Stephane VANDER EECKEN <stephane.vandereecken@belnot.be>
Onderwerp: Wettelijke inlichtingen bij verkoop #20240078#

Deze mail werd verzonden vanuit dossier 2024.0078: Verkoop G4+GX7+KG07+KH03 |
Residentie STEPHANIE
Onderstaande bericht werd in origineel verzonden naar:
VANDER EECKEN Stefaan

WETTELIJKE INLICHTINGEN
3.94 §1 B.W
VOORAFGAANDE INLICHTINGEN BIJ EIGENDOMSOVERDRACHT

Geachte,

Wij ontvingen uw verzoek tot het bekomen van de wettelijke inlichtingen aangaande de geplande verkoop van volgend privaatief.

Teneinde u toe te laten uw cliënt(en) op de meest ruime manier te informeren aangaande alle documenten van de vereniging van mede-eigenaars hebben wij een website gebouwd. Uw gegevens:

Website
Gebruikersnaam
Geldig tot

Om een wachtwoord te bekomen klikt u door naar de sectie "inloggen". Daar kiest u voor "Vergeeten wachtwoord? [Hier resetten](#)." Op de opkomende pagina vult u dan uw emailadres in., en klikt u op "Wachtwoord resetten". U krijgt dan een wachtwoord doorgemailed. Opgelet: het kan een half uurtje duren vooraleer u dat emailberichtje krijgt.

OPGELET Het platform is pas 24 uur na dit bericht voor u toegankelijk !!!

Indien u van oordeel zou zijn dat er documenten zouden ontbreken, zullen deze ter beschikking gesteld worden op het eerste verzoek. Bij gebreke hieraan noteren wij uw stilzwijgende erkenning dat alles ter beschikking werd gesteld.

Eventuele aanvullende informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van eventuele vergissingen en derhalve met het meest ruime voorbehoud, nu deze inlichtingen niet tot de wettelijk verplichte inlichtingen behoren.

Art. 3.94 §1 (vroeger 577-11 §1) Burgerlijk Wetboek:

VME	Residentie STEPHANIE	KBO	0886.168.046
PRIVATIEF/PRIVATIEVEN	G4 (COUP 936),GX7,KH03,KG07		
OPENSTAANDE VERKOPER cf. bijlage(n)	BEDRAGEN € 585,57	Opnieuw op te vragen daags voor het verlijden van de akte aub. Betaalgegevens hieronder: IBAN VME = BE17 0682 4696 1421 betaalref = [dossiernr 20240078]	

BESCHIKBAAR BASISWERKKAPITAAL cf. eventuele bijlage(n)	G4 (COUP 936): € 291,00 GX7: € 78,00 KH03: € 51,00 KG07: € 21,00 TOTAAL: € 441,00	Zal opgevraagd worden aan de koper(s) na het verlijden van de akte!								
BESCHIKBAAR RESERVEFONDS cf. eventuele bijlage(n)	G4 (COUP 936): € 1.124,06 GX7: € -261,98 KH03: € 31,84 KG07: € 13,10 TOTAAL: € 907,02									
LOPENDE PROCEDURES	3	<table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Dossier</u></th> <th><u>Toelichting</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015.8098</td> <td>discussie verdeelsleutels</td> </tr> <tr> <td>2021.5391</td> <td>Eigenaar COONE vraagt vernietiging wegens vermeende vormgebreken, misbruik procedure etc ...</td> </tr> <tr> <td>2014.5907</td> <td>invordering achterstellen</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Dossier</u>	<u>Toelichting</u>	2015.8098	discussie verdeelsleutels	2021.5391	Eigenaar COONE vraagt vernietiging wegens vermeende vormgebreken, misbruik procedure etc ...	2014.5907	invordering achterstellen
<u>Dossier</u>	<u>Toelichting</u>									
2015.8098	discussie verdeelsleutels									
2021.5391	Eigenaar COONE vraagt vernietiging wegens vermeende vormgebreken, misbruik procedure etc ...									
2014.5907	invordering achterstellen									
NOTULEN ALGEMENE VERGADERINGEN	www.syndx.be/	Documentgroep "Algemene Vergaderingen"								
BASISAKTEN	www.syndx.be	Documentgroep "Basisakten"								
PERIODIEKE AFREKENINGEN	www.syndx.be	Documentgroep "Globale Afrekeningen"								
BALANSEN	www.syndx.be	Documentgroep "Eindbalansen"								

Aangaande de achterstellen: dit betreft de voorschotten en eindafrekeningen die op datum van het verstrekken van deze informatie reeds opgevraagd werden. Het jaar waarin de verkoop plaatsvindt zal slechts afgerekend worden na afloop van het boekjaar, en goedkeuring van het financieel verslag van de syndicus door de algemene vergadering. De afrekening van de verkoper kan resulteren in een tegoed of een opleg. Voor een eventuele opleg zal de verkoper derhalve later nog een extra opvraging kunnen krijgen.

Art. 3.94 §2 (vroeger 577-11 §2) Burgerlijk Wetboek:

INLICHTINGEN TER VOORBEREIDING VAN DE ONDERTEKENING VAN DE AUTHENTIEKE AKTE

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

ANTWOORD:

Art. 3.94 §2 NBW handelt in al haar onderdelen over bedragen die de syndicus reeds opgevraagd zou hebben NA de vaste datum van eigendomsoverdracht. Als er nu nog geen vaste datum bestaat, is het antwoord sowieso NIHIL. Indien deze op heden toch zo bestaan verzoek ik u mij deze mede te delen.

Artikel 8.22 NBW omschrijft de gevallen waarin een onderhandse akte ten aanzien van derden vaste datum krijgt. Aldus krijgt een onderhandse akte vaste datum (1°) van de dag waarop zij is geregistreerd, (2°) van de dag waarop de inhoud ervan is vastgesteld in een authentieke akte, of (3°) van de dag waarop minstens één van de partijen de akte of de datum ervan niet langer kan

wijzigen, onder meer ten gevolge van het overlijden van een van hen. Zo zal een onderhandse akte voortaan ook vaste datum krijgen door een ziekte of een ongeval, wanneer dit tot gevolg heeft dat (minstens) een van de partijen niet langer wijzigingen aan de akte kan aanbrengen.

Ik kan u wel alvast mededelen dat er überhaupt momenteel geen beslissing tot het verwerven van gemeenschappelijke delen bestaat, en dat er geen bedragen zijn die verschuldigd zouden zijn ingevolge geschillen. Voor het overige verwijs ik naar de verslagen van de algemene vergaderingen, zoals u deze terugvindt op www.syndx.be, onder documentgroep "Algemene Vergaderingen" - documenttype "Verslag AV".

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE VERKRIJGER VAN HET ONROEREND GOED

De toekomstige verkrijger van het onroerend goed wordt gewezen op onderstaande wettelijke bepalingen:

Art. 3.94 §2.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar **vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.**

Wanneer de wet stelt dat de gewone lasten voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar vallen vanaf de dag waarop deze effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen kan er discussie zijn omtrent deze datum. Het recht om de gemeenschappelijke delen te gebruiken, is een accessorium van het eigendomsrecht van een privaat deel. Het effectieve gebruik van de gemeenschappelijke delen kan bijgevolg gekoppeld worden aan het effectieve gebruik van het privaat deel. Men kan stellen dat de koper het effectieve gebruik heeft over het privaat gedeelte bij de levering. Deze verplichting in hoofde van de verkoper is vervuld wanneer hij de sleutels heeft afgegeven.

Omdat partijen vrij dit tijdstip kunnen bepalen wordt hen gevraagd dit tijdstip per door beide partijen ondertekend geschrift mee te delen.

Bij ontstentenis wordt tegenover de vereniging van mede-eigenaars als datum van de overdracht de datum van het ondertekenen van de authentieke akte beschouwd.

Wanneer de datum van de overdracht tussen partijen fictief vastgesteld wordt en niet aan de realiteit beantwoordt, dan is zij aan de vereniging van mede-eigenaars niet tegenwerpelijk.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

De instrumenterende notaris wordt gewezen op onderstaande bepalingen.

Art. 3.94 §3

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaat kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaat kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Wat de identificatie van het betrokken privaat kavel betreft, verzoeken wij u om ons een uittreksel uit het kadastraal legger over te maken.

Wat de identiteit van de betrokken personen betreft, verzoeken wij u deze mededeling schriftelijk te doen middels een eigendomsattest, met mededeling van de geboortedata en -plaats van alle overdragers en alle verkrijgers, en met vermelding per overdrager en verkrijger of het om volle eigendom, blote eigendom of vruchtgebruik of enig ander zakelijk recht gaat, en voor welk aandeel.

Art. 11 van de Wet tot regeling van het notarisambt

De naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen moeten de notaris bekend zijn of hem worden aangetoond met in de akte te vermelden bewijskrachtige identiteitsbewijzen of hem in de akte worden geattesteerd door twee hem bekende personen, die de vereiste hoedanigheid bezitten om instrumentair getuige te zijn.

Art. 3.87 § 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat kavel of ingeval de eigendom van een privaat kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, **wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.**

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

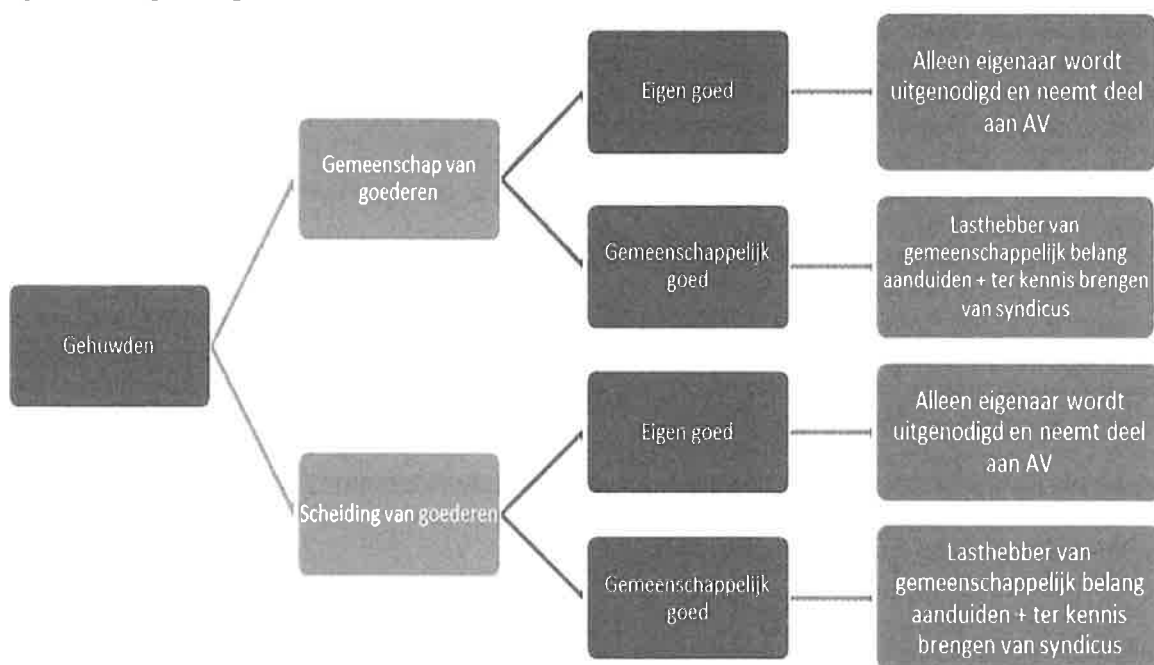
Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. **De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.**

In het geval zich een meervoud van zakelijke gerechtigden op een privaatief zich voordoet, stelt zich de vraag wie aan de stemming van de algemene vergadering zal deelnemen. Wat echter de toegang tot de algemene vergadering betreft, zijn alle deelgenoten welkom. Er dient enkel een lasthebber worden aangesteld ter uitoefening van het stemrecht.

Wordt er nagelaten een lasthebber aan te duiden, zal het stemrecht die aan het privaatief kleeft evenwel geschorst worden. Deze éne lasthebber zal het stemrecht op exclusieve wijze uitvoeren.

Enkel de lasthebber wordt uitgenodigd tot de algemene vergadering, en dient de deelgenoten van de betreffende uitnodiging in kennis te stellen. De deelgenoten dienen vooraf aan de beraadslaging te bepalen wie het stemrecht zal uitoefenen.

Wat gehuwden betreft dient een onderscheid te worden gemaakt overeenkomstig hun huwelijksvermogensstelsel. Wanneer de echtgenoten onder een stelsel van scheiding van goederen gehuwd zijn, is de regeling eenvoudig: enkel de echtgenoot die exclusief eigenaar is van een kavel, is eigenaar en zal uitgenodigd worden om deel te nemen aan de algemene vergadering. Hebben de beide echtgenoten onder het stelsel van scheiding van goederen echter samen gekocht, dan zullen zij een lasthebber moeten aanstellen die het stemrecht zal uitoefenen, en de syndicus hiervan schriftelijk in kennis stellen. Zijn de echtgenoten gehuwd met gemeenschap, dan zijn er twee mogelijkheden. Een eerste mogelijkheid is dat het goed een eigen goed is van een van hen. Deze echtgenoot bestuurt dan alleen dit goed. De tweede mogelijkheid bestaat er in dat het een gemeenschappelijk goed betreft. Hier zal dan opnieuw een lasthebber moeten worden aangesteld om het stemrecht op de algemene vergadering uit te oefenen.



In geval een vennootschap eigenaar zou zijn van een kavel, zal het orgaan, dat bevoegd is om de vennootschap te vertegenwoordigen, deelnemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering.

Wij verzoeken u derhalve, voor het geval er zich wat de privaatieve kavel betreft een onverdeeldheid voordoet, samen met het eigendomsattest ook de, door alle deelgenoten ondertekende, schriftelijke verklaring tot aanwijzing van de lasthebber van de onverdeelde mede-eigenaars over te maken.

Art. 3.95

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Wij verzoeken u ons daags voor het verlijden van de authentieke akte om mededeling van een nieuwe stand van zaken te verzoeken.

U gelieve tot slot te noteren dat wij vanwege de vereniging van mede-eigenaars geen mandaat ontvangen hebben tot het verstrekken van inlichtingen die het bestek van de wettelijke omschrijving te boven gaan. Voor inlichtingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en postinterventie dient u zich derhalve te richten tot de verkoper en/of tot de bevoegde diensten.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE OVERDRAGENDE EIGENAAR

Art. 3.94 § 4.

De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Deze kosten bedragen € 200,00 (te indexeren | | bedrag 2022 = € 249,05), die toegevoegd zullen worden aan de individuele rekening van de overdragende eigenaar, en aldus in diens eindafrekening zullen verrekend worden.

Art. 3.94 § 5.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

Huidige informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van eventuele vergissingen, en ontslaat de partijen niet om grondig en kritisch kennis te nemen van de medegedeelde stukken alvorens hun transactie te voltooien.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest teken ik,

Met oprechte hoogachting,

SYNDX Vlaanderen BV

Kouter 62

9000 GENT

tel. 09 395 80 80

info@syndx.be



Residentie Stephanie
Schriftelijke Algemene Vergadering
met digitaal infomoment op 27/05/2021 om 18u

VERSLAG

Aantal deelnemende eigenaars: 48 van de 93 | Quorum: 51,61%
Aantal deelnemende kwotiteiten: 5073 van de 10.000 | Quorum: 50,73 %

1. Benoeming leden van de raad van mede-eigendom (½ + 1 meerderheid)

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit twee leden:

- Voorzitter:
- Mevrouw

Volgende leden stellen zich eveneens kandidaat:

- Mevrouw
- De heer

De huidige raad van mede-eigendom verzoekt de mede-eigenaars om akkoord te gaan met de verlenging van de mandaten van _____, en het toevoegen van mede-eigenaars _____ tot de raad van mede-eigendom.

De mede-eigenaars beslissen als volgt:

Keuren het voorstel goed: 4923 kwotiteiten
Keuren het voorstel af: 51 kwotiteiten

Besluit: het voorstel wordt goedgekeurd.

2. Verlenging mandaat syndicus (½ + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus is ten einde. De syndicus vraagt verlenging van het mandaat met 3 jaar, d.i. tot 01/05/2024. Bij verlenging van mandaat wordt een nieuw contract voorgelegd die de voorwaarden van de samenwerking vastlegt. Dit contract werd mee verzonden met de uitnodiging. Het ereloon blijft ongewijzigd.

De raad van mede-eigendom verzoekt de mede-eigenaars om akkoord te gaan met het verlengen van het mandaat van de syndicus met 3 jaar (tot 01/05/2024) onder de voorwaarden gestipuleerd in het voorgelegde contract.

De mede-eigenaars beslissen als volgt:

Keuren het voorstel goed: 4675 kwotiteiten
Keuren het voorstel af: 418 kwotiteiten

Besluit: het mandaat van de syndicus wordt verlengd tot 01/05/2024, overeenkomstig de bepalingen van de nieuwe syndicusovereenkomst.

3. Renovatie dakterrassen: isoleren + vernieuwen: herneming beslissing dakrenovatie AV 23/04/2019 (2/3 meerderheid voor de werken + ¾ meerderheid voor de verdeelsleutel)

Tijdens de algemene vergadering van 23/04/2019 werden deze werken goedgekeurd. Ingevolge een gerechtelijke procedure ingesteld door een mede-eigenaar werd deze algemene vergadering evenwel nietig verklaard door de Vrederechter. De Vrederechter besliste dat de algemene vergadering opnieuw moest bijeengeroepen worden.

Omwille van de COVID-maatregelen heeft deze vergadering nog niet kunnen plaatsvinden.

Deze werken zijn echter dringend gezien de onderliggende appartementen kampen met waterinfiltraties. De aannemer die weerhouden werd in deze vergadering, IBT BOUWTECHNIEK, heeft ondertussen het nodige gedaan om de kostprijs te forfaitiseren door middel van opmetingen en sonderingen. Vermoedelijke hoeveelheden werden correct opgemeten en vervangen door concrete hoeveelheden.

De aangepaste offerte werd mee verzonden met de uitnodiging.

Teneinde toekomstige waterinfiltraties volledig uit te sluiten stelt de aannemer voor om ook de muren te onderkappen. Op die manier wordt een waterkering gestoken tot tegen het binnenspouwblad. Daarenboven wordt een coating aangebracht op de gevel. Dit is op langere termijn de beste oplossing, aangezien zowel metselwerk en voegen langdurig beschermd worden.

Mocht de coating na verloop van tijd door slijtage toch enig water doorlaten, dan wordt dit water afgeleid naar het dak en kan dit nooit in onderliggende appartementen terechtkomen.

Samengevat zijn de grote verschilpunten tussen de offerte die voorgelegd was op de algemene vergadering van 23/04/2019 en de huidige offerte volgende punten:

- Het aanbrengen van een waterdichtende coating op de gevels van de dakterrassen
- Het onderkappen van de volledige gevel van de dakterrassen en het invoegen van de waterkering tot tegen het binnenspouwblad
- Het forfaitiseren van de offerte (na volledige opmeting en uitgevoerde sonderingen)

De totale kostprijs voor het uitbreken, isoleren en vernieuwen van de dakterrassen komt conform de offerte neer op € 354.337,09 excl. BTW.

De syndicus stelt voor dat deze kosten verdeeld worden onder alle kwotiteiten die zich onder het dak bevinden, t.t.z., alle kwotiteiten met uitzondering van deze van garages en parkings.

Indien dit agendapunt wordt goedgekeurd zal de syndicus een opvraging doen van dit bedrag in vier schijven die zullen vervallen op 01/08/2021, 01/09/2021, 01/10/2021 en 01/11/2021. Wanbetaling zal opgevangen worden met een kaskrediet, waarvan de intresten ten laste gelegd zullen worden van de wanbetalers.

Hij zal de beslissing mogen uitvoeren bij voorraad, t.t.z. zonder de beroepstermijn bij de Vrederechter af te wachten.

Belangrijke noot: er is op heden een crisis en daardoor grote prijsstijgingen in de grondstoffen. Indien nu ingegaan wordt op de offerte kan nog genoten worden van de prijzen opgenomen in de offerte. De raad van mede-eigendom deed het nodige om deze offerte in overleg met het controlebureau en de aannemer te bespreken en is van oordeel dat deze werkwijze en uitvoering de beste is en raadt aan om deze werken en offerte goed te keuren.

De mede-eigenaars beslissen als volgt:

Keuren het voorstel goed: 4113 kwotiteiten

Keuren het voorstel af: 228 kwotiteiten

Besluit: de werken en hun financiering alsook de toepasselijke verdeelsleutel worden goedgekeurd.

4. Schouwproblematiek: mogelijkheid tot het plaatsen van condenserende ketels (2/3 meerderheid)

Ook dit punt maakte eerder reeds het voorwerp uit van de algemene vergadering van 23/04/2019 en werd goedgekeurd. Ook dit punt dient hernomen te worden ingevolge het vonnis door de Vrederechter.

Ingevolge verstrengde wetgeving moeten gaswandketels vervangen worden door condenserende ketels. Om condenserende ketels te plaatsen dient de schouw te worden aangepast. Bijkomend is het niet toegelaten condenserende en niet-condenserende ketels op 1 schouwkanaal aan te sluiten.

M.a.w., alle ketels op dezelfde kolom dienen tegelijkertijd vervangen te worden.

Teneinde te vermijden dat een mede-eigenaar zijn ketel niet zal kunnen vervangen door een nieuwe ketel wanneer deze onherstelbaar is, moet hierop geanticipeerd worden en moeten alle ketels vervangen worden door condenserende ketels en moeten de schouwen in die zin aangepast worden.

Om dit dossier te concretiseren wordt voorgesteld een studiebureau aan te stellen. De kostprijs voor een studiebureau bedraagt 7% van de aannemingssom. De kosten hiervoor zullen gedragen worden door een bijzondere verdeelsleutel, m.n. door de kwotiteiten van de appartementen die erdoor worden bediend.

De raad van mede-eigendom verzoekt akkoord te gaan met een machtiging aan de syndicus tot het aanstellen van een studiebureau. De syndicus zal deze beslissing mogen uitvoeren bij voorraad, d.i. zonder de beroepstermijn bij de Vrederechter te moeten afwachten.

De mede-eigenaars beslissen als volgt:

Gaan akkoord: 3081 kwotiteiten

Gaan niet akkoord: 318 kwotiteiten

Besluit: machtiging wordt verleend tot aanstelling van een studiebureau – kosten volgens de voorgestelde specifieke verdeelsleutel.

Gent, de 27/05/2021

Voor de VME Residentie Stephanie
Syndicus SYNDX VLAANDEREN BV
Benedikt DE MUYT

STEMRESULTATEN SCHRIFTELIJKE AV RESIDENTIE STEPHANIE (afsluiting 01/06/2021)

Privatief	Aandeel	Eigenaar	STEMBRIEF	AANWEZIG	STEM 1	STEM 2	STEM 3	STEM 4	JA 1	NEEN 1	JA 2	NEEN 2	JA 3	NEEN 3	JA 4	NEEN 4
P10	13			0					0	0	0	0				
S01	13		1	13	1	1	1	1	13	0	13	0				
S02	13		1	13	1	1	1	2	13	0	13	0				
S03	13		1	13	1	1	1	3	13	0	13	0				
S14	13		1	13	1	1	1	4	13	0	13	0				
S15	13	e	1	13	1	1	1	5	13	0	13	0				
S16	13		1	13	1	1	1	6	13	0	13	0				
S18	13		1	13	1	1	1	7	13	0	13	0				
F4 (COUP 908)	99			0					0	0	0	0	0	0	0	0
KF06	7			0					0	0	0	0	0	0		
P22	13			0					0	0	0	0				
G0 (COUP 914)	96		1	96	1	1	1	1	96	0	96	0	96	0	96	0
KB05	2		1	2	1	1	1	1	2	0	2	0	2	0		
KD05	2	BECAARD DELOOMBOE DUBA	1	2	1	1	1	1	2	0	2	0	2	0		
P50/60	29	LA	1	29	1	1	1	1	29	0	29	0				
G5 (COUP 942)	97		1	97	1	1	1	1	97	0	97	0	97	0	97	0
KG08	7		1	7	1	1	1	1	7	0	7	0	7	0		
P56/66	46	y	1	46	1	1	1	1	46	0	46	0	46	0		
I3 (COUP 934)	72	B		0					0	0	0	0	0	0	0	0
KG03	3			0					0	0	0	0	0	0		
P21	13	ik		0					0	0	0	0				
H0 (COUP 916)	103	B	1	103	1	1	1	1	103	0	103	0	103	0	103	0
KH06	7	a	1	7	1	1	1	1	7	0	7	0	7	0		
S30	13		1	13	1	1	1	1	13	0	13	0				
S31	13		1	13	1	1	1	1	13	0	13	0				
KL03	3			0					0	0	0	0	0	0		
M1A (CONT 13)	49	of		0					0	0	0	0	0	0		
C1 (COUP 866)	99			0					0	0	0	0	0	0	0	0
KM04	3			0					0	0	0	0	0	0		
M1B (CONT 15)	49			0					0	0	0	0	0	0		
P52/62	36			0					0	0	0	0				
KM10	4		1	4	1	1	1	1	4	0	4	0	4	0		
L1B (CONT 19)	48	C	1	48	1	1	1	1	48	0	48	0	48	0		
P23	13	rt	1	13	1	1	1	1	13	0	13	0				
B3 (COUP 852)	99			0					0	0	0	0	0	0	0	0
KB08	7	t		0					0	0	0	0	0	0		
KL02	3			0					0	0	0	0	0	0		
L3A (CONT 33)	48	C		0					0	0	0	0	0	0		
A5 (COUP 858)	91			0					0	0	0	0	0	0	0	0
KA02	7)		0					0	0	0	0	0	0		
H4 (COUP 938)	120	D		0					0	0	0	0	0	0	0	0
KH08	7	is		0					0	0	0	0	0	0		
S28	13			0					0	0	0	0				
E3 (COUP 902)	99		1	99	1	1	1	1	99	0	99	0	99	0	99	0
GX2	19		1	19	1	1	1	1	19	0	19	0	19	0	19	0
KF04	3	K	1	3	1	1	1	1	3	0	3	0	3	0		
KM09	5			0					0	0	0	0	0	0		
L3B (CONT 35)	48			0					0	0	0	0	0	0		
J1B (CONT 49)	47			0					0	0	0	0	0	0		
KK04	2	H		0					0	0	0	0	0	0		
S05	13			0					0	0	0	0				
G2 (COUP 924)	97			0					0	0	0	0	0	0	0	0
KH05	10	re		0					0	0	0	0	0	0		
P49/59	33			0					0	0	0	0				
E0 (COUP 890)	72	x		0					0	0	0	0	0	0	0	0
D0 (COUP 864)	99			0					0	0	0	0	0	0	0	0
E1 (COUP 894)	99			0					0	0	0	0	0	0	0	0
KE02	7	i		0					0	0	0	0	0	0		
S23	13			0					0	0	0	0				
S24	13			0					0	0	0	0				
K2A (CONT 51)	48		1	48	1	1	1	1	48	0	48	0	48	0		
KK02	3		1	3	1	1	1	1	3	0	3	0	3	0		
KL04	3			0					0	0	0	0	0	0		
L2A (CONT 25)	48			0					0	0	0	0	0	0		
E5 (COUP 910)	99		1	99		2	1	2	0	0	0	99	99	0	0	99
KE01	7			0		2	1	2	0	0	0	7	7	0		

Residentie Stephanie

Statutaire Algemene Vergadering van 26/10/2021
Herneming AV 23/04/2019

VERSLAG

Art. 577-6 § 10 B.W. "De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers."

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij aankomst ondertekenen de mede-eigenaars en hun volmacht dragers de aanwezigheidslijst. Deze wordt aan het origineel van huidig verslag gehecht. Aanwezige kwotiteiten: 3707/10000 – aanwezige eigenaars: 30 / 93.

Gezien dit een algemene vergadering op tweede oproeping betreft is er geen aanwezigheidsquorum. Er kan dus rechtsgeldig worden vergaderd. Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen.

MANDATEN AV

1. Benoeming voorzitter van de AV

Als voorzitter wordt benoemd: de heer

2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus wordt als secretaris aangeduid.

BOEKJAAR 2018

3. Bespreking en goedkeuring financieel verslag 2018 – incl. verslag van de rekencommissaris

Het financieel verslag incl. eindbalans werd samen met de originele uitnodiging aan elke mede-eigenaar verzonden. De vergadering gaat over tot bespreking. Uit de balans blijkt dat er geen reservefonds aanwezig is. Wel is er een basiswerkkapitaal t.b.v. € 30.007,11.

Na verzending van de oorspronkelijke uitnodiging maar voor de algemene vergadering van 23/04/2019 werden er nog aanpassingen doorgevoerd, om volgende redenen:

Op **17/02/2019** verstuurd de syndicus de uitnodigingen voor de algemene vergadering van 13/03/2019. (stuk 1). Bij deze uitnodiging zat het financieel verslag 2018.

Op **22/02/2019** ontving de syndicus een aanmaning vanwege COSMOLIFT voor 10 facturen met een totaal bedrag van € 8.620,39. (stuk 2) Deze facturen sloegen op werkjaar 2018, en werden door Cosmolift origineel verzonden naar het adres van het gebouw zelf (en dus niet, zoals gebruikelijk, naar het kantoor van de syndicus), waardoor ze verloren waren gegaan. (stuk 3). Om deze facturen in het juiste boekjaar verdeeld te krijgen, werden zij dus na verzending van het origineel financieel verslag in samenspraak met

de rekencommissaris aan de boekhouding 2018 toegevoegd, om in het juiste boekjaar verdeeld te worden.

Aangezien het financieel verslag toch noodgedwongen moest aangepast worden, werd ook nog een kleine factuur van Zonneschijn (huur matten) t.b.v. € 79,76, die verzonden was geweest naar het oude kantooradres van de syndicus en ook verloren was gegaan, aan het juiste boekjaar toegevoegd.

Op **13/03/2019** kon de algemene vergadering niet doorgaan wegens onvoldoende aanwezigheid. De vergadering werd voor een tweede keer opgeroepen om door te gaan op **23/04/2019**. Op deze algemene vergadering werd het bovenstaande door de syndicus en de rekencommissaris aan de mede-eigenaars uitgelegd. De aanpassingen werden in het verslag van de rekencommissaris overgenomen (zie aan het verslag gehechte eindbalans). De rekencommissaris bevestigt in haar verslag van het door haar verrichte nazicht dat er geen bijzonderheden dienen gemeld te worden.

De rekeningen werden vervolgens goedgekeurd, waarna de afrekeningen verzonden werden op **20/05/2019**.

De vergadering bespreekt het financieel verslag en gaat over tot stemming middels stemronde 2. Een ja-stem betekent goedkeuring – een neen-stem betekent afkeuring.

Stemmen JA: 2684 – stemmen NEEN: 904

Besluit: het financieel verslag in zijn aangepaste vorm wordt goedgekeurd.

4. Bespreking lopende gerechtshandelingen

Inzake de procedure (aangaande de discussies over de verdeelsleutels aangaande de liftkosten) is er op 14/11/2016 een tussenvonnis geveld dat aan de eisende partij oplegt dat zij hun eigendomstitels zouden voorleggen, en aan alle partijen om een kopie van de oorspronkelijke basisakte van 30 januari 1992 verzoekt. De zaak werd opnieuw behandeld op 15 mei 2017. Gezien de eisende partijen evenwel niet ter zitting verschenen, noch hun raadsman, werd de zaak uitgesteld en dienden er nieuwe conclusietermijnen bepaald te worden. Uiteindelijk werd de zaak naar de rol verwezen (d.w.z. onbepaald uitgesteld), omdat de nodige stukken niet of onvoldoende voorgelegd werden. Zolang de zaak niet opnieuw geactiveerd wordt, zal er dus niet meer gebeuren.

[Noot: Ondertussen werden er nieuwe conclusietermijnen bepaald, en zal deze zaak zal gepleit worden op 03/01/2022].

Na het verstrijken van de vervaltermijn voor de eindafrekeningen 2018 zullen de nodige gerechtelijke procedures opgestart worden om de slechte betalende tot betaling te dwingen.

BOEKJAAR 2019

5. Benoeming rekencommissaris en bepaling van zijn opdracht

De revisor die de vorige jaren het nazicht deed als rekencommissaris, werkt niet meer bij Moore & Stephans. De syndicus stelt voor om voor boekjaar 2019 eventueel beroep te doen op de diensten van

VCLJ Bedrijfsrevisoren BV
Lieve Mertens
Langestraat 183
2240 Zandhoven

en de opdracht te omschrijven als volgt:

- nazicht van alle inkomende facturen
- vergelijking van elke factuur met de verzamellijst van de facturen

- nazicht van de plaatsing van elke gemeenschappelijke factuur in de rubrieken van de globale afrekening
- nazicht van de individuele kosten, of deze geplaatst werden op de individuele afrekeningen
- controle van de betalingen van de facturen via de afschriften van de werkrekening
- controle van de overdrachten van vorig boekjaar en naar volgend boekjaar
- controle van de afhalingen van de werkrekening en het reservefonds
- samenstelling van het reservefonds en de spreiding over de verschillende rekeningen
- nazicht inkomsten uit verhuur
- opvolging van de achterstallen
- nazicht van de balans en de boekhoudkundige rapporten

Indien fouten vastgesteld worden, worden deze besproken met de syndicus en wordt in constructief overleg naar een oplossing gewerkt. Indien geen overeenstemming bereikt wordt, of indien misbruiken vastgesteld worden, neemt de rekencommissaris hiervan nota in zijn jaarverslag ten aanzien van de algemene vergadering.

De controle dient voltooid te worden en het eindverslag dient aan de syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom afgeleverd te worden minstens 1 week voor de deadline voor het verzenden van de uitnodigingen voor de volgende algemene vergadering.

Na bespreking beslist de algemene vergadering omtrent de aanstelling van rekencommissaris VCLJ Bedrijfsrevisoren BV voor boekjaar 2019 met stemronde 1. Stemmen JA: 3345 – Stemmen NEEN: 221

Besluit: het kantoor VCLJ Bedrijfsrevisoren BV wordt als rekencommissaris 2019 aangesteld, met de opdracht als hoger omschreven.

6. Benoeming leden van de raad van mede-eigendom

De door de algemene vergadering van 13/03/2018 verkozen leden van de raad van mede-eigendom zijn:

Aan de vergadering van 23/04/2019 werd gevraagd hetzij tot verlenging van het mandaat over te gaan, dan wel nieuwe leden te verkiezen. De vergadering gaat akkoord met de toenmalige verlenging van de mandaten voor 2019, en dit met unanimité met uitzondering van de heer

7. Gewone Begroting 2019

Deze wordt bepaald aan de hand van de cijfers 2017 + 3%. De syndicus stelt voor het bedrag van € 120.000 te weerhouden. De vergadering besluit dat dit punt in 2021 achterhaald is.

8. Bepaling opvragingen in het werkkapitaal 2019

De syndicus stelt voor om het huidige systeem van de voorschotsopvragingen te behouden (m.n. opvragingen op 1 april, 1 juli, 1 oktober en 1 januari worden de voorschotsopvragingen verstuurd. De syndicus stelt voor om daarbij € 30.000 / kwartaal op te vragen.

De vergadering besluit dat dit punt in 2021 achterhaald is.

9. Supplementaire opdrachten of delegatie aan de raad van mede-eigendom

Art. 577-7. § 1. 1°c. B.W. stelt:

'Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar

met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.'

Om de werkbaarheid te optimaliseren wordt voorgesteld volgende mandaten aan de raad van mede-eigendom toe te kennen voor één jaar (zoals in het verleden reeds gebeurde):

- a) de RVM beslist samen met syndicus aan wie werkopdrachten, andere dan kleine herstellingswerken, worden toegewezen (indien geen overeenstemming beslist een AV).
- b) extra facturatie van administratieve kosten door de syndicus kan alleen maar gebeuren na een voorafgaandelijke goedkeuring van de RVM. Zonodig zal dit voorgelegd worden op de AV.
- c) schilderwerk van de gevels wordt toegewezen door de RVM.
- d) schilderwerk van ramen, leuningen, enz. wordt toegewezen door de RVM
- e) herstellen van de brievenbussen en veranderen (vervangen) van de naamplaatjes aan brievenbussen en bellen.

Dit zijn allemaal mandaten die mogen, maar niet moeten, gedaan worden door de RME.

Na bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord, met uitzondering van de heer De Vogelaere die tegenstemt.

10. Uit te voeren werken + aanvang meerjarenplanning

- Project dakrenovatie/isolatie (isolatienorm 2020)

Dit punt werd reeds hernomen door de schriftelijke algemene vergadering van mei 2021.

- Schouwproblematiek mogelijkheid tot het plaatsen van condenserende gaswandketels

Dit punt werd reeds hernomen door de schriftelijke algemene vergadering van mei 2021.

11. Buitengewone begroting en bepaling opvragingen in het reservekapitaal 2019

De syndicus vraagt of er in 2019 een reservefonds opgevraagd moet worden, en zo ja, hoeveel deze moet bedragen. De vergadering besluit dat dit punt in 2021 achterhaald is.

12. Aanpassing reglement van interne orde

De syndicus zal dit voorleggen op de vergadering van 01/12/2021.

13. Evaluatie leveringscontracten

De vergadering besluit dat dit punt in 2021 achterhaald is.

14. Eventuele afstand privé-eigendom SOPRIM aan de mede-eigendom

Het betreft P05 en P26. De VME is hierin niet geïnteresseerd. Kandidaten kunnen zich melden bij SOPRIM.

15. Dagordepunten aangebracht door mevrouw

- Afschaffing eerste oproeping algemene vergadering (Dit is wettelijk niet mogelijk).
- Afschaffing of controle verhuisvergoeding: dit zal op een volgende AV besproken worden
- Controle fietsvergoeding: momenteel wordt een ander systeem gehanteerd.

Deze punten worden bondig besproken, maar maken niet het voorwerp van een stemming uit.

16. Dagordepunten aangebracht door de heer D'Hulst

Deze punten zullen besproken worden op de algemene vergadering van 01/12/2021.

17. Varia

Er worden geen bijzonderheden gemeld.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.

Benedikt DE MUYT
syndicus (Syndx Vlaanderen BV)

voorzitter van de algemene vergadering.

~~Gerechtsdeurwaarders~~



Residentie Stephanie

Algemene Vergadering van 18/05/2022

VERSLAG

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Art. 3.87 §5 NBW:

"De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn."

De aanwezigheid van de mede-eigenaars wordt genoteerd in een aanwezigheidslijst, teneinde na te gaan of het wettelijk quorum voor een rechtsgeldige vergadering bekomen wordt.

Aanwezige mede-eigenaars: 28 op 94.

Aanwezig kwotiteiten: 3334 op 10.000.

Besluit: de vergadering kan enkel rechtsgeldig doorgaan over punt 3 dat op tweede oproeping staat.

MANDATEN AV

1. Benoeming voorzitter van de AV

Als voorzitter wordt benoemd: de heer

2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus wordt secretaris wordt aangeduid.

BOEKJAREN 2019- 2020-2021

3. Bespreking en goedkeuring financieel verslag 2019 (2^e oproeping)

Het financieel verslag incl. eindbalans werd samen met de uitnodiging aan elke mede-eigenaar verzonden. De vergadering gaat over tot bespreking. De begroting 2019 werd gerespecteerd (deze was € 120.000 – uiteindelijk werden de kosten € 117.556,70).

Uit de balans blijkt dat er geen reservefonds aanwezig is. Wel is er een basiswerkkapitaal t.b.v. € 30.000,00.

De rekencommissaris bevestigt in haar verslag van het door haar verrichte nazicht dat er geen bijzonderheden dienen gemeld te worden.

De vergadering bespreekt het financieel verslag en gaat over tot stemming middels stemronde 1. Een ja-stem betekent goedkeuring – een neen-stem betekent afkeuring.

Stemmen JA: 2332
Stemmen NEEN: 596
Onthouden: 406

Besluit: het financieel verslag wordt goedgekeurd.

Verslag opgemaakt door de syndicus staande de vergadering.



J. DE KUIJER





G E N T S E S Y N D I E K

Residentie Stephanie

Algemene Vergadering van 06/07/2022
(tweede oproeping AV 18/05/2022)

VERSLAG

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Art. 3.87 §5 NBW:

“De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.”

De aanwezigheid van de mede-eigenaars wordt genoteerd in een aanwezigheidslijst, teneinde na te gaan of het wettelijk quorum voor een rechtsgeldige vergadering bekomen wordt.

Aanwezige mede-eigenaars: 27 op 94.

Aanwezig kwotiteiten: 2.791 op 10.000.

Besluit: de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan. (Tweede oproeping).

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen.

MANDATEN AV

1. Benoeming voorzitter van de AV

Als voorzitter wordt benoemd: de heer

2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus wordt secretaris wordt aangeduid.

BOEKJAREN 2019- 2020-2021

3. Bespreking en goedkeuring financieel verslag 2019

Dit agendapunt werd behandeld op de algemene vergadering van 18/05/2022.

4. Bespreking en goedkeuring financieel verslag 2020

Het financieel verslag incl. eindbalans werd samen met de uitnodiging aan elke mede-eigenaar verzonden. De vergadering gaat over tot bespreking. De volgens de kwotiteiten te verdelen kosten bedroegen € 91.822,66.

Uit de balans blijkt dat er geen reservefondsen aanwezig is. Wel is er een basiswerkkapitaal t.b.v. € 30.000,00. Bij nazicht ter voorbereiding van deze algemene vergadering heeft de syndicus vastgesteld dat ingevolge de kinderziekten van een factuurherkenningprogramma een aantal facturen van andere gebouwen foutief in Residentie Stephanie geboekt werden. Het betreft volgende facturen:

0007	Goossaert Signalisatie	39,41
0039	VDP Automatics	215,18
0044	SOS Elektro	959,49
0098	Micotech	66,78
0121	Goossaert Signalisatie	58,59
0130	V&D Cleaning	326,58
		1666,03

Deze vergissingen werden rechtgezet zodat 2020 correct afgerekend kan worden. In 2021 heeft zich dat niet meer voorgedaan.

De vergadering bespreekt het financieel verslag en gaat over tot stemming middels stemronde 1. Een ja-stem betekent goedkeuring – een neen-stem betekent afkeuring.

De vergadering gaat unaniem akkoord, met uitzondering van _____ en zijn volmacht _____, alsook de _____ .3) en _____) die tegenstemmen. (SAMEN 302) De overige mede-eigenaars stemmen voor (2489).

Besluit: het financieel verslag wordt goedgekeurd. (meerderheid ½)

5. Bespreking en goedkeuring financieel verslag 2021

Het financieel verslag incl. eindbalans werd samen met de uitnodiging aan elke mede-eigenaar verzonden. De vergadering gaat over tot bespreking. De volgens de kwotiteiten te verdelen te verdelen kosten bedroegen € 101.150,39.

Uit het grootboek blijkt dat er op 31/12/2021 een reservefondsen rest van € 101.153,04. Dit betreft de werken aan het dak, zoals uitgevoerd door IBT. Oorspronkelijk was er € 369.751,38 – er werd reeds € 268.597,34 besteed. In 2022 werd hiervan reeds € 22.361,12 + 36.266,00 = € 58.627,12 aangewend, zodat momenteel nog € 42.525,92 overschiet. De eindfactuur bedraagt € 29.037,92, zodat het budget perfect gerespecteerd zal worden. Het resterend saldo zal in 2022 geliquideerd worden.

Het basiswerkkapitaal op 31/12/2021 bedraagt € 30.000,00.

De vergadering bespreekt het financieel verslag en gaat over tot stemming middels stemronde 1. Een ja-stem betekent goedkeuring – een neen-stem betekent afkeuring.

De vergadering gaat unaniem akkoord, met uitzondering van de heer _____ 9), en zijn volmacht mevrouw _____ ook de heer _____ tegenstemmen. (SAMEN 302) De overige mede-eigenaars stemmen voor (2489).

Besluit: het financieel verslag wordt goedgekeurd. (meerderheid ½)

BOEKJAAR 2022

6. Benoeming rekencommissaris en bepaling van zijn opdracht

Voorstel: aanstelling DEVEFISK BV (Gent) of ULVENHOUT BV (www.rekencommissaris.be) als rekencommissaris, en de opdracht te omschrijven als volgt:

- nazicht van alle inkomende facturen
- vergelijking van elke factuur met de verzamellijst van de facturen
- nazicht van de plaatsing van elke gemeenschappelijke factuur in de rubrieken van de globale afrekening
- nazicht van de individuele kosten, of deze geplaatst werden op de individuele afrekeningen
- controle van de betalingen van de facturen via de afschriften van de werkrekening
- controle van de overdrachten van vorig boekjaar en naar volgend boekjaar
- controle van de afhalingen van de werkrekening en het reservefonds
- samenstelling van het reservefonds en de spreiding over de verschillende rekeningen
- nazicht inkomsten uit verhuur
- opvolging van de achterstallen
- nazicht van de balans en de boekhoudkundige rapporten

Indien fouten vastgesteld worden, worden deze besproken met de syndicus en wordt in constructief overleg naar een oplossing gewerkt. Indien geen overeenstemming bereikt wordt, of indien misbruiken vastgesteld worden, neemt de rekencommissaris hiervan nota in zijn jaarverslag ten aanzien van de algemene vergadering.

De controle dient voltooid te worden en het eindverslag dient aan de syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom afgeleverd te worden minstens 1 week voor de deadline voor het verzenden van de uitnodigingen voor de algemene vergadering.

De syndicus stelt voor te kiezen voor DEVEFISK.

Na bespreking gaat de vergadering hierover met unanimitéit akkoord. (meerderheid ½)

7. Benoeming leden van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit vier leden:

- Voorzitter: de heer
- Mevrouw
- Mevrouw
- De heer

De syndicus stelt voor de raad in deze samenstelling te bevestigen voor een periode van 1 jaar.

Na bespreking gaat de vergadering hierover met unanimitéit akkoord.

8. Gewone Begroting 2022

Deze wordt bepaald aan de hand van de cijfers 2021, gecorrigeerd met een index van 8,5 %. De syndicus stelt voor het afgerond bedrag van € 140.000,00 te weerhouden, samengesteld als volgt:

Kosten te verdelen volgens de kwotiteiten	110000
Kosten te verdelen volgens verbruik	30000
	140000

De vergadering gaat over tot stemming.

De vergadering gaat unaniem akkoord, met uitzondering van de heer Van Autreve (13) en mevrouw Scheir Magda (117) die tegenstemmen. (SAMEN 130). De overige mede-eigenaars stemmen voor (2661).

Besluit: de begroting verslag wordt goedgekeurd. (meerderheid ½)

9. Bepaling opvragingen in het werkkapitaal 2022-2023

Er werden in 2022 reeds drie voorschotten van € 30.000,00 opgevraagd, dus voor een totaal van € 90.000,00. De opvraging van 01/10 zal € 50.000 bedragen – de 4 daaropvolgende opvragingen zullen € 35.000,00 bedragen.

De vergadering gaat unaniem akkoord, met uitzondering van de heer [naam] en mevrouw [naam] die tegenstemmen. (SAMEN 130). De overige mede-eigenaars stemmen voor (2661).

Besluit: de opvragingen worden goedgekeurd. (meerderheid ½)

10. Supplementaire opdrachten of delegatie aan de raad van mede-eigendom

Art. 577-7. § 1. 1°c. B.W. stelt:

'Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.'

Om de werkbaarheid te optimaliseren wordt voorgesteld volgende mandaten aan de raad van mede-eigendom toe te kennen voor één jaar (zoals in het verleden reeds gebeurde):

- a) de RVM beslist samen met syndicus aan wie werkopdrachten en andere kleine herstellingswerken, worden toegewezen (indien geen overeenstemming beslist een AV).
- b) schilderwerk van de gevels wordt toegewezen door de RME.
- c) schilderwerk van ramen, leuningen, enz. wordt toegewezen door de RME
- d) herstellen van de brievenbussen en veranderen (vervangen) van de naamplaatjes aan brievenbussen en bellen.

Dit zijn allemaal mandaten die mogen, maar niet moeten, gedaan worden door de RVM.

Na bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord. (meerderheid ½)

11. Uit te voeren werken + aanvang meerjarenplanning

- Project dakrenovatie/isolatie hoofddak (isolatienorm 2020) -+ aanstelling studie/controlebureau voor opmaak lastenboek en aanbestedingsdossier.

Na het dak van de technische verdieping moet nu ook het hoofddak gerenoveerd worden. Een eerste stap is de aanstelling van een controlebureau gelast met de opmaak van het lastenboek en opmaak van het aanbestedingsdossier. De syndicus vraagt machtiging voor aanstelling van het controlebureau Borms (offerte € 8550,00 excl. 21 % BTW).

Na bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord. (meerderheid ½)

- Plaatsen van condenserende gaswandketels: toewijzing werken

Naar aanleiding van diverse problemen van mede-eigenaars om hun gaswandketels nog gekeurd te krijgen, en gelet op de nieuwe normen voor gaswandketels (o.a. de verplichting tot het plaatsen van condensatieketels, werd aan studiebureau Vantec gevraagd de bestaande situatie na te zien. Vastgesteld wordt dat de bestaande schouwen niet geschikt zijn voor de nieuwe generatie condenserende gaswandketels. Derhalve dringt de algehele aanpassing van het verwarmingsysteem zich op.

Dit dossier werd na het vooronderzoek verder uitgewerkt door VANTEC BV. Het aanbestedingsverslag werd aan alle mede-eigenaars bezorgd. Er werden 10 aannemers aangeschreven. 4 offertes werden daadwerkelijk bekomen als volgt: (prijzen excl. BTW):

	werken ten laste gemeenschap	werken in privatieven	totalen excl BTW	gemidd. prijs per app
Beaumont Eke	157.586,78 €	145.175,01 €	302.761,79 €	5.311,61 €
OMS Oudenaarde	113.337,70 €	174.287,90 €	287.615,60 €	5.045,89 €
Miller heating Knokke	102.050,00 €	158.175,00 €	260.225,00 €	4.565,35 €
Bacotech Izegem	99.321,00 €	142.802,10 €	242.123,10 €	4.247,77 €

Het expertisebureau besluit als volgt:

Van de ontvangen offertes is Bacotech uit Izegem de voordeligste aanbieder (met totaalprijs 242.123,10 € excl. BTW) en met aanvaardbare betalingsvoorwaarden.

Ik heb goede ervaring met de firma qua planning en correcte eindafwerking. Ze zijn gespecialiseerd in renovatie verwarmingsinstallaties in bewoonde gebouwen en hebben een door Vaillant erkende eigen depannage en onderhoudsdienst. De werken kunnen nog voor het stookseizoen uitgevoerd worden.

De syndicus verzoekt derhalve om het akkoord van de algemene vergadering tot uitvoering van deze werken in de gemeenschap en in de privatieven, met de bijzondere motivering dat de privatieve werken onlosmakelijk vermengd zijn met de gemeenschappelijke werken, en derhalve samen uitgevoerd moeten worden. Indien mogelijk zullen bestaande condensatieketels opnieuw aangesloten worden.

De privatieve werken zouden privaat aangerekend worden – de gemeenschappelijke werken zouden aangerekend worden aan de kwotiteiten van de privatieven die erdoor bediend worden, volgens een speciaal daartoe aan te maken verdeelsleutel.

Het ereloon van VANTEC bedraagt 6% op de totale kostprijs van het werk (excl BTW), waarvan 65% reeds aangerekend werd. Rest ongeveer € 242.123,10 x 0,06 x 0,35 x 1,21 = € 6152,35.

Na bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met de uitvoering van de werken en de aanstelling hiertoe van de firma BACOTECH. (meerderheid 2/3)

- Buitenschrijnwerk: keuze materialen (PVC/aluminium/hout)

Dit agendapunt strekt ertoe de materialen te kiezen die aangewend mogen worden voor het vervangen van het buitenschrijnwerk. Dit gezien de ramen privaat zijn en dus op initiatief van elke mede-eigenaar afzonderlijk kunnen vervangen worden. Vast staat de indeling en het kleur.

De syndicus stelt voor om voor de ramen PVC, aluminium en hout toe te laten. De dorpel zou verplicht in het weerhouden RAL-kleur en niet in hout moeten uitgevoerd worden, met de dimensies die dezelfde zijn als de houten dorpel die er nu zit.

Na bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord. (meerderheid ½)

- Plaatsing camera's

Gelet op de vraag van mede-eigenaars naar bijkomende veiligheidsmaatregelen stelt de syndicus voor om per ingang, in de doorrit, op de parking en in de ondergrondse garage camera's te plaatsen. Hiervoor zouden een drietal offertes opgevraagd worden, waarna de raad van mede-eigendom mits machtiging van deze vergadering de beslissing zou kunnen nemen voor een maximaal budget van € 12.000 excl. BTW.

Na bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord, met uitzondering van de hee

Stemmen tegen: 1179
Stemmen voor: 1621
Nodige meerderheid (2/3): 1860

Besluit: machtiging wordt NIET verleend.

12. Buitengewone begroting en bepaling opvragingen in het reservekapitaal 2022-2023

De buitengewone begroting wordt gevormd door de agendapunten die hierboven werden goedgekeurd:

- Controlebureau dak	€ 10.345,50
- Condenserende gaswandketels	€ 256.650,48
- Studiebureau gaswandketels	€ 6.152,35
	<hr/>
	€273.148,33

De syndicus zal de opvragingen afstemmen in functie van de uitvoeringsdatum.

13. Evaluatie leveringscontracten (incl. zo nodig verlenging mandaat syndicus)

Er dient niets bijzonders gewijzigd te worden.

14. Procedure Coone

De Vrederechter heeft de schriftelijke AV 2021 vernietigd om volgende redenen:

1. De uitnodiging bevat de vermelding "postdatum" i.p.v. de werkelijke verzenddatum
2. Het verslag zou niet vermelden wie zich onthouden heeft (art. 577-6 §10 B.W.) + "Het verweer dat de eisende partijen zowel hun deelname aan, als hun stemgedrag tijdens de algemene vergadering moeten bewijzen, is een gerechtelijke bekentenis van de niet-naleving van art. 577-6 § 10 oud B.W."
3. De vergadering zou zagezegd niet schriftelijk mogen gehouden geweest zijn, "aangezien de fysieke vergadering de regel is, en mede-eigenaars nooit verplicht zijn via digitale weg deel te nemen, aangezien fysieke deelname altijd mogelijk is".
4. De vergadering had kunnen uitgesteld worden tot na de coronacrisis – er was geen urgentie
5. Er zou zagezegd maar 1 aannemer aangeschreven geweest zijn;
6. De Vrederechter poneert dat de beslissingen onrechtmatig zijn omdat de schriftelijke procedure misbruikt werd om de besluitvorming in een bepaald richting te duwen.

Deze beslissing is volgens de syndicus foutief om meerdere redenen:

1. De vermelding van de verzenddatum op de uitnodiging is **sowieso** geen formele wettelijke geldigheidsvereiste: enkel moet kunnen aangetoond worden wanneer de uitnodiging daadwerkelijk verzonden werd. Die datum werd uitdrukkelijk bevestigd door de raadsman van de eiser in zijn emailbericht van 13/05/2021: daarin erkent hij zelf dat hij het emailbericht met de uitnodiging ontvangen heeft op 30/04/2021. (cf. stuk 1)
2. Art. 577-6 §10 B.W. is niet eens van toepassing: een schriftelijke besluitvorming 577-6 §11 valt niet onder de bepalingen van 577-6 §10 (cf. eigen syllabus raadsman eiser !!! – stuk 2) maar wel onder de bepalingen van art. 55 van het op 18/12/2020 door de Belgische Kamer van

Volksvertegenwoordigers goedgekeurde Wetsontwerp dd. 15/12/2020, meer bepaald art. 40, luidende als volgt:

[...] Benevens de gegevens vermeld in art. 577-6 §10, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, notuleert de syndicus tevens de naam van de mede-eigenaars wier stembrieven in aanmerking zijn genomen. [...]

Hieraan werd door de syndicus rigoureuus voldaan.

3. Op datum van de schriftelijke algemene vergadering was het houden van fysieke algemene vergaderingen uitdrukkelijk verboden. Pas bij bericht van 10/06/2021 berichtte het BIV dat fysieke algemene vergaderingen toch weer mogelijk werden vanaf 50 personen, want nog steeds onvoldoende was voor Residentie Stephanie, aangezien er 93 mede-eigenaars zijn! (stuk 8 – BIV Flash 10/06/2021)
4. De urgentievereiste werd uitdrukkelijk afgeschaft door art. 54 van de Noodwet van 20/12/2020
5. Het standpunt dat maar 1 aannemer aangeschreven werd, is een manifeste schending van de bewijsstukken, m.n. het aanbestedingsverslag van controlebureau Borms, dat aantoonde dat diverse firma's offerte gemaakt hebben, waarna de prijsvergelijking georganiseerd werd. De schriftelijke procedure is er gekomen omdat fysieke algemene vergaderingen formeel verboden waren, en digitale algemene vergaderingen niet konden georganiseerd worden omdat een groot aantal oudere mede-eigenaars niet de mogelijkheid hadden om daaraan deel te nemen.

Het project diende dringend goedgekeurd te worden omdat de weerhouden aannemer anders zijn prijzen en planning niet kon aanhouden.

Dat de syndicus zou nagelaten hebben het vonnis van 5 oktober 2020 uit te voeren, is manifest onwaar: de syndicus heeft de bewuste vernietigde algemene vergadering van 23/04/2019 wel degelijk opnieuw georganiseerd op 26/10/2021 – tegen deze vergadering werd geen tijdig bezwaar bij de Vrederechter ingediend. De schriftelijke procedure hernam trouwens zelf al bepaalde punten van de algemene vergadering van 23/04/2019.

Weze opgemerkt dat tussen de datum van het vonnis van 05/10/2020 (dat de AV van 23/04/2019 vernietigde) en wel tot ettelijke maanden na de schriftelijke procedure het WETTELIJK VERBODEN was de algemene vergadering van 23/04/2019 fysisch te hernemen !!! De syndicus heeft dat dan later wel gedaan, kort nadat het wettelijk terug toegelaten was!!!

Dat het de bedoeling zou geweest zijn werken te laten goedkeuren die anders niet goedgekeurd zouden raken is dus nonsens, en blijkt nergens uit.

Gelet op deze argumentatie werd hoger beroep aangetekend. Het vonnis werd bovendien niet betekend en is derhalve niet uitvoerbaar. De beslissingen van de schriftelijke algemene vergadering kunnen derhalve verder uitgevoerd worden.

15. Dagordepunten aangebracht door de heer _____

Deze punten worden niet behandeld gelet op de afwezigheid van de heer _____

16. Dagordepunt aangebracht door _____ mededeling code toegangspoort aan alle bewoners

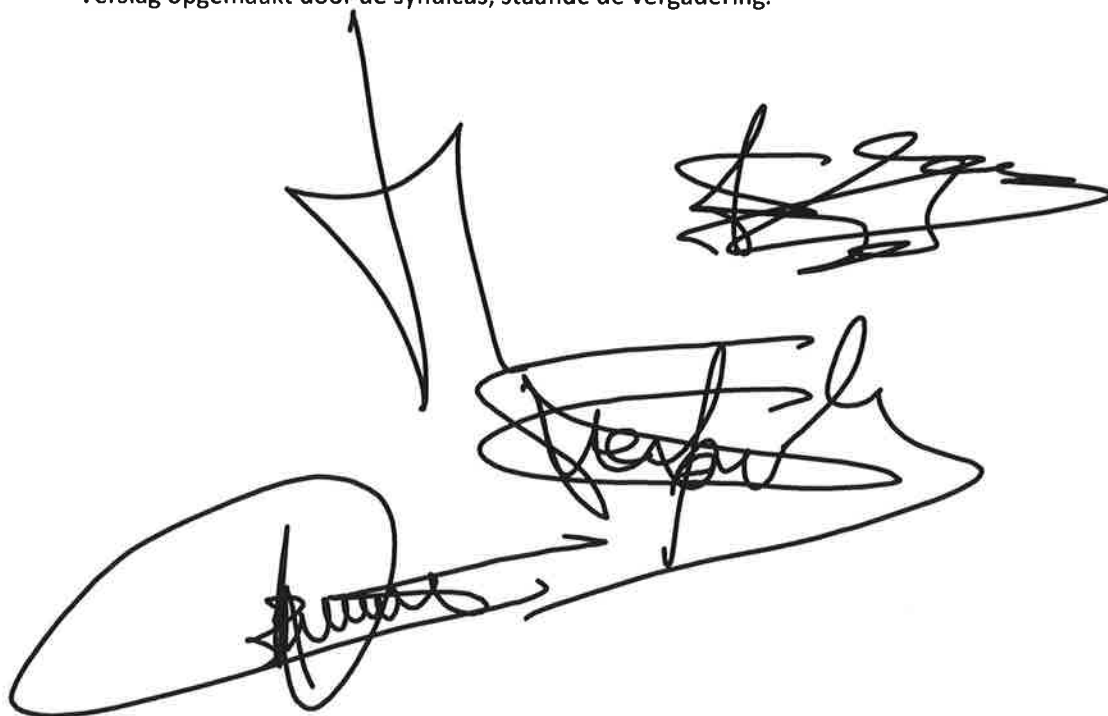
Deze code is gereserveerd voor de diensten van huisvuilafhaling e.d. (zie basisakte).

17. Varia

De syndicus zal voor alle blokken behalve GHI offerte vragen voor vernieuwing videofonie.

Vragen omtrent financiële verslagen zullen voortaan schriftelijk en voorafgaand aan de AV moeten gesteld worden, en zullen ook schriftelijk door de syndicus beantwoord worden, om de AV niet te zeer te belasten.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.



The image shows several handwritten signatures and arrows. A large arrow points from the text above towards a signature in the center. Another arrow points from a signature on the left towards the central signature. A third arrow points from the central signature towards a signature on the right. The signatures are written in black ink on a white background.

**Notulen van de algemene vergadering van V.M.E. Residentie
Stephanie (0886.168.046)**

Tijdstip: 19.06.2023

Aanwezig: quotiteiten: 6484 personen: 61

Punten dagorde ter stemming:

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

De gerechtelijk syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering *rechtsgeldig* is samengesteld en derhalve *rechtsgeldig* kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen. De vergadering wordt geopend om 19.15

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

De vergadering stemt over de aanstelling van _____ als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: *Unaniem*

○ Nee:

○ Onthouding:

○ Blanco:

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

De vergadering stemt over de aanstelling van de gerechtelijk syndicus als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: *Unaniem*

○ Nee:

○ Onthouding:

○ Blanco:

4: Informatie over de aanstelling als gerechtelijk syndicus en verslag

5: Kandidaten Raad van Mede-eigendom – verkiezing (meerderheid ½+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Mr Piet Vandenbossche

Resultaten:

● Ja: *Unaniem*

o Nee:

o Onthouding:

o Blanco:

M. Paul Sioncke

Resultaten:

● Ja: *Unaniem*

o Nee:

o Onthouding:

o Blanco:

6. Tussentijdse provisionele opvraging

Er werd teveel geprovisioneerd, nl. 2 x 90.000 euro = 180.000 euro.

Een provisie van 90.000 euro was voldoende, zodat iedereen ½ van de toegezonden provisieopvraging moet betalen..

De tweede helft, dus 90.000 euro, wordt gecrediteerd door de nieuwe syndicus. Zij die de volledige provisieopvraging betaalden, worden voor de helft terugbetaald door de nieuwe syndicus.

Men betaalt nu van die 90.000 euro de helft tegen 01.07.2023

Men betaalt de andere helft van die 90.000 euro ten laatste tegen 01.08.2023.

Afrekeningen van 2022 zullen vóór de vierde kwartaalopvraging worden toegestuurd, zodat individueel kan gecontroleerd worden.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: *Unaniem*

o Nee:

o Onthouding:

o Blanco:

7. Aanstelling syndicus (meerderheid 1/2+1)

Vier syndici werden gevraagd offerte over te maken. Twee syndici hebben aangegeven geen beheer te kunnen bijgeven (Syncura en De Waele)

Twee syndici hebben een offerte overgemaakt, met name WILLAUX Beheer, Krijgslaan 102 Gent en SYNDX (Gentse Syndiek).

Twee syndici werden op de dag van de vergadering door Mr. De Kesel aangebracht (Vastgoed N Beheer en Norm Vastgoed Beheer)

Willaux, Syndx en Norm vroegen zich voor te stellen, wat toegestaan werd. De kandidatuur werd aan de vergadering voorgelegd ter stemming.

Het beheer wordt opnieuw voorzien voor een periode van 3 jaar.

Stemming WILLAUX Beheer

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

o Ja:

● Nee:

o Onthouding:

o Blanco:

Stemming SYNDX

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: 5353 quotiteiten = 82.6%

o Nee: 1131 quotiteiten

o Onthouding:

o Blanco:

Stemming Vastgoed N Beheer

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Ja:

Nee:

Onthouding:

Blanco:

Stemming NORM Vastgoed Beheer

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Ja:

Nee:

Onthouding:

Blanco:

BESLISSING: De kandidatuur van Syndx werd aanvaard met grote meerderheid

8. Décharge en kwijting gerechtelijk syndicus (meerderheid ½+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de gerechtelijk syndicus, voor het gevoerde beheer ingevolge het mandaat van de Vrederechter.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Ja: *Unaniem*

Nee:

Onthouding:

Blanco:

9. Bevestiging factuur advocaat Frank Burssens derdenverzet in naam van verschillende mede-eigenaars (meerderheid 1/2+1)

Verschillende mede-eigenaars hebben in naam van en voor de Vereniging van Mede-eigenaars derdenverzet aangetekend tegen de beschikking van de Vrederechter tot aanstelling van de gerechtelijk syndicus. Deze kost mag door de vereniging worden betaald, omdat het in het belang is van de vereniging.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: 4140 quotiteiten of 63.8%

○ Nee: 2344 quotiteiten

○ Onthouding:

○ Blanco:

10. Machtiging procedure

(meerderheid 1/2+1)

De vereniging van mede-eigenaars machtigt _____ ins verder op te treden in de procedure, lastens eigenaars _____ teneinde een beëindiging van deze procedures te bewerkstelligen.

Op de vergadering wordt verduidelijkt dat in de procedure _____ een beroep noodzakelijk is, teneinde een afstand van geding te kunnen bewerkstellingen en de negatieve gevolgen van het vonnis in eerste aanleg te neutraliseren. _____ heeft naar zeggen alles betaald en wenst niet verder gebruik te maken van het voordeel hem toegekend in het vonnis.

Naar aanleiding van de beschikking tot aanstelling van een gerechtelijk syndicus op vraag van eigenaar _____ werd derdenverzet aangetekend tegen deze aanstelling door 28 mede-eigenaars. De VME benadrukt dat het derdenverzet door de herbenoeming van de syndicus zonder voorwerp is geworden en kan afgesloten worden.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: 6407 quotiteiten of 98.8%

○ Nee:

○ Onthouding:

○ Blanco:

11. Bacotech: oplevering werken aan de gemeenschap – volmacht aan de Raad van Mede-eigendom voor de oplevering. (meerderheid 1/2+1)

Op de vergadering werd verduidelijkt dat eigenlijk niet de doorstroomketels bedoeld wordt, zoals in de oproeping (die privatief zijn), maar de aanpassingswerken daarvoor aan de schouw (die gemeenschappelijk is).

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

● Ja: 5994 quotiteiten of 92.4%

o Nee:

o Onthouding:

o Blanco:

12 Reservekapitaal – wettelijk principe en stemming (meerderheid 4/5den voor afwijzing wettelijk principe)

Uitleg van deze wettelijke verplichting tot aanleg van een reservekapitaal. Een schatting van het jaarlijks budget bedraagt 160.000 euro, zodat 5% daarvan wordt opgespaard, t.t.z. 8.000 euro verdeeld over alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: er zijn 4/5 neenstemmen nodig om af te wijken van de wettelijke regeling

Resultaten:

● Ja: 6371 quotiteiten of 98.2%

o Nee:

o Onthouding:

o Blanco:

13. Toelichting bij rappelprocedure mbt. de invordering van de lasten (meerderheid 2/3)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is uiteengezet:

- Herinneringen worden repetitief tweewekelijks na vervaldatum verstuurd. Per email (indien beschikbaar) of per gewone post.
- In functie van een aantal parameters zoals omvang van de achterstal, aantal vervallen dagen, bijzondere omstandigheden zoals overlijden, schriftelijke schulderkenning met afbetalingsplan incl. beding van onmiddellijke opeisbaarheid + naleving ervan, betalingshistoriek van de betrokkene, nakende verkoop, bereidheid tot huurdelegatie enz .. wordt er al dan niet beslist tot aangetekende ingebrekestelling.
- Administratiekost = kosten syndicus (aangetekende brief, rappels, schadebeding van 10 % van de niet betaalde som)
- Diezelfde criteria worden ook aangewend om al dan niet tot dagvaarding over te gaan. Raadsman handelt verder af, gerechtskosten ten laste van de gedaagde

Nà plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. De aangestelde syndicus zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

• Ja: 5981 quotiteiten of 92.2%

o Nee: 276 quotiteiten of 4.2%

o Onthouding:

o Blanco:

14. Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen van de algemene vergadering bij voorraad uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht wil uitoefenen bij de Vrederechter af te moeten wachten. (meerderheid 1/2+1)

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, gaat de algemene vergadering over tot stemming om 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, waarvan akte.

Verdeelsleutel: Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

• Ja: 5875 quotiteiten

o Nee: 325 quotiteiten of 5.5%

o Onthouding:

o Blanco:

15. Varia

- De Raad van Mede-eigendom wordt verzocht minstens om de 6 maanden een verslagje te maken van de besproken punten.

- De Raad van mede-eigendom bedankt alle mede-eigenaars om opmerkingen over de werken van Bacotech of de ingenieurs met betrekking tot de uitgevoerde werken aan te geven met oog op de oplevering.

- emailadres van de Raad van Mede-eigendom is residentie.stephanie@gmail.com

- Postbus van de VME: in de A-B-ingang is er een postbus, waar ook schriftelijke opmerkingen of brieven kunnen worden gedeponerd of gepost.

- Adres VME is Coupure Rechts 840, 9000 GENT

16. Voorlezing van het verslag en ondertekening

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

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21.45 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 en wordt aan de syndicus overgemaakt door de gerechtelijk syndicus. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Kasteellaan 51 te 9000 Gent datum 19 juni 2023

Handtekening secretaris

_____, gerechtelijk syndicus

Handtekening voorzitter

Handtekeningen mede-eigenaars...



GENTSE SYNDIEK

Residentie Stephanie

Algemene Vergadering van 16/10/2023 met
Tweede Oproeping op 04/12/2023

Art. 577-6 § 10 B.W. "De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers."

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De aanwezigheid van de mede-eigenaars wordt genoteerd in een aanwezigheidslijst. Gezien het een algemene vergadering op tweede oproeping betreft, is er geen aanwezigheidsquorum.

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd:

- 3296 op 10000 kwotiteiten
- 31 op 94 mede-eigenaars

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimité genomen.

MANDATEN AV

1. Benoeming voorzitter van de AV

Als voorzitter wordt aangeduid: de heer

2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus zal deze taak om zich nemen.

BOEKJAAR 2022

3. Bespreking en goedkeuring financieel verslag 2022

Het financieel verslag incl. eindbalans werd samen met de uitnodiging aan elke mede-eigenaar verzonden.

De vergadering gaat over tot bespreking.

Uit de balans blijkt dat er een reservefonds aanwezig is van € 62.138,67. Ook is er een basiswerkkapitaal t.b.v. € 30.000,00.

De rekencommissaris heeft kennis gekregen van alle boekhoudkundige bescheiden, heeft deze nagezien en bevestigt het in zijn verslag als volgt:

Naar mijn oordeel geven de rekeningen zoals voorgelegd afgesloten op 31/12/2022 een correct beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vereniging van mede-eigenaars, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Volgende zaken moeten wel herbekeken worden, eventueel in het volgende boekjaar:

- Kas op de zichtrekening storten
- Rekening openen voor het reservekapitaal en het daarop plaatsen
- Invorderen facturen in 2020 betaald voor andere gebouwen
- Saldo oud-eigenaars invorderen of in kosten nemen
- Foute betalingen in vervolg op een wachtrekening opnemen ipv over te dragen kosten
- Overwegen om vaste maandelijkse provisies te gebruiken zodat de opvragingen niet verloren kunnen gaan en de achterstallen minder snel oplopen.

De heer _____ renst genoteerd te zien dat er dit jaar geen fietsvergoedingen werden aangerekend.

De vergadering bespreekt het financieel verslag en gaat over tot stemming middels stemronde 1. Een ja-stem betekent goedkeuring – een nee-stem betekent afkeuring. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: het financieel verslag wordt goedgekeurd.

4. Kwijting syndicus en raad van mede-eigendom

De vergadering bespreekt de kwijting van syndicus en raad van mede-eigendom, en gaat over tot stemming middels stemronde 2. Een ja-stem betekent kwijting – een nee-stem betekent geen kwijting. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: kwijting wordt verleend.

BOEKJAAR 2023

5. Benoeming rekencommissaris en bepaling van zijn opdracht

De syndicus stelt voor om voor boekjaar 2023 beroep te doen op de diensten van het kantoor van Ulvenhout bvba (www.rekencommissaris.be), en de opdracht te omschrijven als volgt:

- nazicht van alle inkomende facturen
- vergelijking van elke factuur met de verzamellijst van de facturen
- nazicht van de plaatsing van elke gemeenschappelijke factuur in de rubrieken van de globale afrekening
- nazicht van de individuele kosten, of deze geplaatst werden op de individuele afrekeningen
- controle van de betalingen van de facturen via de afschriften van de werkrekening
- controle van de overdrachten van vorig boekjaar en naar volgend boekjaar
- controle van de afhalingen van de werkrekening en het reservefonds
- samenstelling van het reservefonds en de spreiding over de verschillende rekeningen
- nazicht inkomsten uit verhuur
- opvolging van de achterstallen
- nazicht van de balans en de boekhoudkundige rapporten

Indien fouten vastgesteld worden, worden deze besproken met de syndicus en wordt in constructief overleg naar een oplossing gewerkt. Indien geen overeenstemming bereikt wordt, of indien misbruiken vastgesteld worden, neemt de rekencommissaris hiervan nota in zijn jaarverslag ten aanzien van de algemene vergadering.

De controle dient voltooid te worden en het eindverslag dient aan de syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom afgeleverd te worden minstens 1 week voor de deadline voor het verzenden van de uitnodigingen voor de algemene vergadering.

De vergadering bespreekt de aanstelling van Ulvenhout bvba (www.rekencommissaris.be) als rekencommissaris, en gaat over tot stemming middels stemronde 3. Een ja-stem betekent akkoord met de aanstelling – een nee-stem betekent geen akkoord. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: Ulvenhout bvba (www.rekencommissaris.be) wordt als rekencommissaris aangesteld.

6. Benoeming leden van de raad van mede-eigendom

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat voor de raad van mede-eigendom:

⋮

De syndicus stelt voor al deze kandidaten te verkiezen als leden van de raad van mede-eigendom.

De vergadering bespreekt dit voorstel, en gaat over tot stemming middels stemronde 4. Een ja-stem betekent akkoord met de aanstelling van al deze leden – een nee-stem betekent geen akkoord. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: de bovenstaande leden worden als leden van de raad van mede-eigendom verkozen, voor de duur van 1 jaar.

7. Gewone Begroting 2023

Het heeft weinig zin om nog een begroting te maken voor 2023, gezien dit boekjaar zo goed als voorbij is, en de laatste voorschotsopvragingen al vertrokken zijn. Dit punt wordt derhalve niet ter stemming voorgelegd,

8. Bepaling opvragingen in het werkkapitaal 2023 en 2024

Momenteel heeft de syndicus voor 2023 in het totaal € 165.000 (€ 30.000 + € 90.000 + € 45.000) opgevraagd. Dit zou (net) voldoende moeten zijn om de kosten voor 2023 te dekken. Voor 2024 stelt de syndicus voor 4 opvragingen te verrichten (m.n. rond 01/01, 01/04, 01/07 en 01/10) van telkens € 40.000,00, op te vragen volgens sleutel 6 (10000/10000).

De vergadering bespreekt dit voorstel, en gaat over tot stemming middels stemronde 5. Een ja-stem betekent akkoord met dit voorstel – een nee-stem betekent geen akkoord.

Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: de bovenstaande leden worden als leden van de raad van mede-eigendom verkozen, voor de duur van 1 jaar.

9. Supplementaire opdrachten of delegatie aan de raad van mede-eigendom

'Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.'

Om de werkbaarheid te optimaliseren wordt voorgesteld volgende mandaten aan de raad van mede-eigendom toe te kennen voor één jaar:

- a) de RVM beslist samen met syndicus aan wie werkopdrachten, andere dan kleine herstellingswerken, worden toegewezen
- b) schilderwerk van de gevels en het interieur van de gemene delen wordt toegewezen door de RME.
- c) schilderwerk van gemene ramen, leuningen, enz. wordt toegewezen door de RME.
- d) herstellen van de brievenbussen en veranderen (vervangen) van de naamplaatjes aan brievenbussen en bellen.

Dit zijn allemaal opdrachten die mogen, maar niet moeten vervuld worden door de RME.

De vergadering bespreekt dit voorstel, en gaat over tot stemming middels stemronde 6. Een ja-stem betekent akkoord met deze delegatie; een nee-stem betekent geen akkoord. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: de delegatie wordt verleend, voor de duur van 1 jaar.

10. Uit te voeren werken + aanvang meerjarenplanning

- Project dakrenovatie/isolatie hoofddak (isolatienorm 2020) – gunning en financiering van de werken

Studiebureau TREMA (voorheen BORMS TECHNICS overgenomen door TREMA) werd beopdracht met het opmaken van het lastenboek en meetstaat voor de renovatie en isolatie van het hoofddak en het dak in de ronding op de hoek van het gebouw. Zij heeft ook ingestaan voor de aanbesteding.

Op basis van het lastenboek en de meetstaat werden in november 2022 3 offertes bekomen.

- DURIEUX: € 419.309,36 → actualisatie naar 11/2023 → € 460.468,63
- DE RYCKE: € 436.743,35 → → actualisatie naar 11/2023 → € 466.204,58
- ROOF COMPANY: € 442.602,28 → actualisatie naar 11/2023 → niet opgegeven

Firma DURIEUX bezorgde de beste prijs voor deze werken. De syndicus stelt dan ook voor de werken aan deze firma te gunnen.

Wat de verdeling van de kosten van dit project betreft, stelt de syndicus een verdeelsleutel voor met alle kwotiteiten, behalve deze van de bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen en garages. Dit zijn dus alleen de 8430 kwotiteiten die werkelijk onder het hoofddak liggen. Die zou een kostprijs per kwotiteit betekenen van € 54,62 / kwotiteit.

De vergadering bespreekt dit voorstel, en verzoekt de syndicus om contact op te nemen met DURIEUX om een aanvullende korting te bedingen. Wat de financiering in het reservefonds betreft verzoekt de vergadering de nodige gelden op te vragen in drie keer, gespreid tussen de datum van aanvang van de werken en de vooropgestelde datum van beëindiging ervan.

11. Buitengewone begroting en bepaling opvragingen in het reservekapitaal 2024

De syndicus stelt voor een reservefonds van € 50.000 op te bouwen voor toekomstige werken. De vergadering doet een tegenvoorstel, om € 12.500 / kwartaal op te bouwen vanaf 01/07/2024.

De vergadering gaat over tot bespreking en vervolgens stemming middels stemronde 10. Een ja-stem betekent akkoord met dit tegenvoorstel; een nee-stem betekent geen akkoord.

Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: vanaf 01/07/2024 zal een reservefonds opgebouwd worden van € 12.500/kwartaal.

12. Evaluatie leveringscontracten

Er zijn wat klachten over de algemeen netheid in het gebouw, Bij bespreking blijkt dat dit deels te wijten is aan het gebrek aan discipline onder de bewoners, en deels aan het beperkt aantal uren waarover de poetsploeg beschikt.

De raad van mede-eigendom vraagt een mandaat om het aantal poetsuren te mogen bijsturen in functie van de noodzaak, en om op afroep bepaalde schoonmaaktaken te bestellen, indien nodig.

De vergadering gaat over tot bespreking en vervolgens stemming middels stemronde 11. Een ja-stem betekent akkoord met dit mandaat; een nee-stem betekent geen akkoord. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: de RME krijgt mandaat zoals hoger omschreven.

Er dienen voor de rest geen wijzigingen aan de huidige contracten aangebracht te worden.

13. Procedure derdenverzet VME + hoger beroep

Het hoger beroep tegen het vonnis van de Vrederechter in Eerste Aanleg, uitgesproken op 11 maart 2022, werd ontoelaatbaar verklaard. Hierbij werd geen rekening gehouden met de bekrachtiging van de procedure door de algemene vergadering van 19/06/2023. Derhalve werd de zaak ten gronde niet beoordeeld.

De procedure derdenverzet van een aantal mede-eigenaars zal doorgehaald worden.

Aangezien de algemene vergadering van 19/06/2023 ook beslist heeft alle procedures in dit verband te beëindigen, dient hier verder niets meer over beslist te worden.

14. Wijziging verdeelsleutels voor verdeling kosten – voorstel syndicus en RME

Dit voorstel is gegroeid vanuit de wens een einde te maken aan de jarenlange polemiek aangaande de verdeling van de liftkosten in Residentie Stephanie.

Al lang verzetten de eigenaars van de gelijkvloerse privatieven (kantoren en parkings) zich tegen de aanrekening van de kosten voor onderhoud, herstelling en renovatie van de liften. Daarom wordt voorgesteld om vanaf boekjaar 2023 alleen de kwotiteiten van de privatieven op de verdiepingen (dus alle behalve gelijkvloerse) in de liftkosten te laten deelnemen. De gelijkvloerse kantoren, parkings en garages zouden dus vrijgesteld worden.

Vervolgens gaat de vergadering over tot stemming aangaande de gunning van de werken aan de firma DURIEUX middels stemronde 7. Een ja-stem betekent akkoord met de gunning van deze werken aan DURIEUX (mits onderhandeling door de syndicus) en verdeling van de kosten volgens de voorgestelde verdeelsleutel. Een nee-stem betekent geen akkoord.

De vergadering gaat met stemronde 8 ook over tot stemming aangaande de opvragingen in drie keer zoals hoger vermeld. Een ja-stem betekent een akkoord; een nee-stem betekent geen akkoord.

Het resultaat van de stemming wordt telkens in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: De algemene vergadering keurt de werken goed en beslist om de werken (na aanvullende onderhandelingen door de syndicus) toe te wijzen aan de firma Durieux. De kosten zullen verdeeld worden over de 8430 kwotiteiten die werkelijk onder het hoofddak liggen. De financiering met opvragingen zal gebeuren zoals hoger aangegeven.

- Project renovatie parking – plaatselijke herstelling

De parking is aan renovatie toe.

Deze is niet meer waterdicht waardoor er reeds heel wat problemen waren met waterinfiltraties in de ondergrondse garages. De elektriciteitskast van de ondergrondse garages hangt net onder de meest slechte plaatsen van de parking waardoor bij waterinfiltratie er ook kortsluiting ontstond op deze kast met alle gevolgen van dien. Dit moet dus bij hoogdringendheid hersteld worden.

De syndicus ontving een offerte van de firma STERIKO van € 13.799,82 incl. BTW.

- Uitbreken asfalt laag, roofing en puin
- Voorbereiden waterdichte onderlaag inrit, nieuwe roofing, noppenfolie
- Ter plaatse storten van de nieuwe inrit met wegenisbeton

De syndicus benadrukt dat dit een voorlopige herstelling betreft. Een definitieve en grondige renovatie van de parking zal binnen 5 à 10 jaar moeten gebeuren. Gelet op de hoogdringendheid behoort de herstelling tot de bevoegdheid van de syndicus,

Wat de verdeelsleutel van de kosten betreft, valt deze volgens de basisakte (artikel 45) onder sleutel 6 (10000/10000).

De syndicus en de raad van mede-eigendom stellen evenwel voor hiervoor de 1570 kwotiteiten van de garages en de parkeerplaatsen in aanmerking te nemen, en dit zowel boven- als ondergronds. Dit omdat er mede-eigenaars zijn die geen garage en/of parking hebben, en zich tegen hun bijdrage verzetten. In deze verdeelsleutel zou het aandeel van elke mede-eigenaar neerkomen op een kostprijs van € 8,79 / kwotiteit.

De vergadering gaat over tot bespreking en vervolgens stemming middels stemronde 9. Een ja-stem betekent akkoord met deze verdeelwijze van de kosten; een nee-stem betekent geen akkoord. Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: de kost van deze dringende herstelling zal verdeeld worden over de 1570 kwotiteiten van garages en parkeerplaatsen.

De vergadering gaat over tot bespreking en vervolgens stemming middels stemronde 12. Een ja-stem betekent akkoord met dit voorstel; een nee-stem betekent geen akkoord.

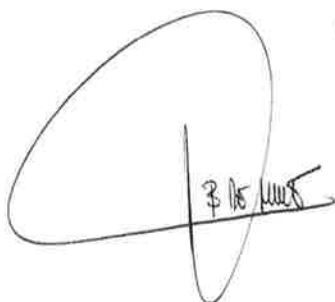
Het resultaat van de stemming wordt in het PV van stemverrichtingen opgenomen, dat een integraal onderdeel uitmaakt van huidig verslag.

Besluit: de verdeelsleutel zoals hoger voorgesteld wordt goedgekeurd.

15. Varia

- Fietsen die onjuist geparkeerd worden zijn hinderlijk en onveilig omdat zij de vluchtwegen versperren
- Er slingeren brandblussers rond
- De kleine deur naast de poort sluit niet goed
- Een deur wordt geblokkeerd met een emmer
- Elk appartement moet zorgen dat de elektrische keuring in orde is
- Lift GHI maakt een raar lawaai – de syndicus zal dit laten controleren

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a vertical line on the right, with the name 'B. de Vries' written in smaller letters below the vertical line.



A smaller, more compact handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.



A tall, narrow handwritten signature in black ink, consisting of a long vertical stroke on the left and a loop on the right.

Residentie STEPHANIE
Algemene Vergadering 2e Oproeping van 04-12-2023

AANWEZIGHEIDSLIJST

	Koppen	Kwotiteiten
Aanwezig	31	3296
Afwezig	63	3296
Totaal	94	10000
Nodig	48	5000
Te Kort	17	1704
Zelf aanwezig	24	2419
Bij volmacht aanwezig	7	877

Overzicht van de aanwezigen:

(12/1)E
 3)
 van den Bosch

Overzicht van de afwezigen:

3)
 van den Bosch