

Geraardsbergen, 05 juli 2024

Syndicuskantoor Messens - Delmelle  
Kattestraat 62 b1  
9500 Geraardsbergen  
Tel: 054410817 Fax: 054243618  
Email: info@syndicuskantoor.com

## Boekhouding - VME Floralia

Betreft: Boekhouding - VME Floralia  
FLORALIA

Beste Mr/Mevr. ,

In navolging van de buitengewone algemene vergadering van VME Floralia van 24/06/2024, zijn wij overgegaan tot de opstart van de boekhouding.

Bij het opmaken van de heropeningsbalans hebben wij jammer genoeg moeten vaststellen dat er zich verschillende problemen stellen.

Bij het ingeven van de leveranciers hebben wij gezien dat sommige facturen werden geboekt als een credit terwijl het een debet betreft.

Daarnaast worden een aantal historische schulden overgedragen waarbij we er totaal geen zicht op hebben of dit al dan niet correct is.

Dit wordt uiteraard verder door ons onderzocht.

Zoals eerder al aangegeven werden er ook geen betalingen van de provisies van het reservefonds geregistreerd.

Ook de opmerking van de heer Tourny lopende de BAV omtrent de dubbele aanrekening van de heropeningsbalans werd verder onderzocht en wij dienden vast te stellen dat er zich effectief een probleem stelt met de individuele afrekeningen.

De rekencommissarissen kregen ook nooit complete of correcte informatie toegereikt.

De saldo's van de heropening BJ 2021-2022 werd twee maal in rekening gebracht waardoor de individuele afrekening niet kan kloppen.

Omwille van deze vaststellingen kunnen wij alleen maar concluderen dat de afrekeningen (en bij uitbreiding de boekhouding) die momenteel voorliggen absoluut niet juist zijn.

De stukken (balans-grootboek-individuele afrekening) die op vandaag ter beschikking zijn, zijn allemaal tegenstrijdig.

Om de situatie te deblokken, zullen wij een nieuwe boekhouding starten op 01/10/2023 waarbij de stand van de zichtrekening fictief op nul zal gezet worden en alle provisies en facturen vanaf die datum in rekening zullen gebracht worden.

Met een propere lei starten is de enige manier om vooruit te kunnen gaan.

Wij zullen in de loop van de maand september andermaal een buitengewone vergadering organiseren ten einde de eigenaars toe te laten standpunt in te nemen over de verdere aanpak van de situatie.

Volgende opties kunnen in overweging genomen worden;

- Optie 1:

De aanstelling van een bedrijfsrevisor.

Zoals eerder aangegeven dient dit met de nodige voorzichtigheid te worden behandeld. Wij vermoeden dat de problemen een aantal jaren teruggaan;

de werdersamenstelling van dergelijke boekhouding zal gigantisch veel tijd in beslag nemen en bijgevolg bijzonder

Syndicuskantoor Messens - Delmelle  
Kattestraat 62 b1  
9500 Geraardsbergen  
Tel: 054410817 Fax: 054243618  
Email: info@syndicuskantoor.com

veel kosten met zich meebrengen.  
Er dient rekening te worden gehouden met het scenario dat een volledige reconstructie niet meer mogelijk is.

-Optie 2:  
Er kan een tussenoplossing gezocht worden waarbij de afrekeningen van vorig jaar alsnog worden aangenomen en een eventueel positief saldo als een uitzonderlijke opbrengst ten aanzien van alle eigenaars geboekt.

-Optie 3:  
Beheer Willaux wordt gevraagd om de boekhouding te corrigeren.

Het komt niet aan de syndicus toe om hier een beslissing in te nemen en u zal dus uitgenodigd worden voor verdere bespreking en stemming.  
In afwachting hiervan zullen wij alvast de boekhouding opstarten zodat minstens op 30/09/2024 een afrekening van het voorbije boekjaar kan gepresenteerd worden.

Met vriendelijke groeten  
Uw syndicus

Syndicuskantoor Messens - Delmelle  
Kattestraat 62 b1  
9500 Geraardsbergen  
<www.syndicuskantoor.com>

**Residentie Floralia, Kortrijksesteenweg 457-511 & Fortlaan 1, 9000 gent**

**Verslag van de BAV 31 januari 2024**

1/ Aanwezigheid (zie ondertekende lijst in bijlage)

22 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd via volmacht

7728 aandelen van de 9986 zijn vertegenwoordigd

Er kan rechtsgeldig vergaderd worden.

2/ Aanstelling voor de vergadering:

Voorzitter: Bernard Moreels

Secretaris: Bruno Van Verdeghem

3/ Bespreking mandaat Beheer Willaux

De syndicus schiet op alle vlakken tekort in hun opdracht.

Stemming: met unanimité van stemmen wordt beslist dat de samenwerking met Beheer Willaux wordt stopgezet vanaf heden.

Beheer Willaux zal in kennis van de beslissing worden gesteld.

Beheer Willaux zal in gebreke worden gesteld voor de lange lijst van topics waar nalatig beheer is sedert november 23 én voor het niet laten uitvoeren van beslissingen die vorig jaar op de AV van 30 januari 2023 werden genomen.

4/ Voorstelling BV syndicuskantoor Messens-Delmelle

De vergadering beslist met unanimité van stemmen om:

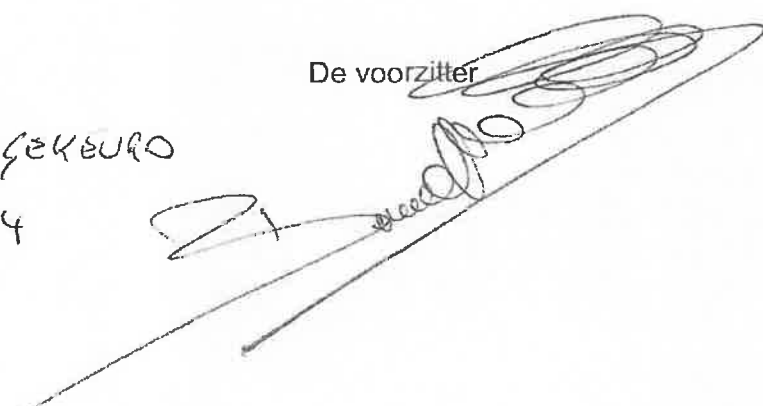
- 1) syndicuskantoor Messens-Delmelle BV aan te stellen als syndicus voor Residentie Floralia voor een termijn van 2 jaar met ingang van datum 01 februari 2024
- 2) Dhr. Bernard Moreels (voorzitter van de vergadering) te mandateren voor de ondertekening van de beheersovereenkomst met Messens - Delmelle BV namens de VME.

Gelezen & goedgekeurd

De voorzitter

GELEZEN & GOEDGEKEURD

Datum: 01/02/2024





**FLORALIA**

Kortrijksesteenweg 457 - 511  
 9000 Gent  
 KBO: 0820.461.830  
 Bank: BE57068936982035 BIC: GKCCBEBB



Syndic

**Syndicuskantoor Messens - Delmelle**

Kattestraat 62 b1  
 9500 Geraardsbergen  
 Tel: 054410817

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

**Datum: 24-06-2024 om 17:30**

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	23	Van totaal	28		
Aandelen aanwezig	8335	Van totaal	9986	Aandelen %	83.47%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**

**Nr Agendapunt**

**0 Verwelkoming**

De Syndicus verwelkomt de algemene vergadering. De vergadering vat aan om 17.45h.

**1 Tekenen aanwezigheidslijst en afgifte eventuele volmachten**

De aanwezige eigenaars gaan over tot ondertekening van de aanwezigheidslijst. Eventuele volmachten worden eveneens gevoegd.

<b>2</b>	Aanduiden van voorzitter en secretaris van de vergadering	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		8.335	0	0
<b>Telling</b>	8335 van 8335	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen

Dhr. Mcreels wordt aangesteld als Voorzitter van de algemene vergadering. De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de vergadering.

**3 Bepalen quorum (dubbel aanwezigheidsquorum)**

Het dubbel quorum wordt bereikt, de vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

<b>4</b>	Bespreking, toelichten en goedkeuring van de jaarrekening BJ 2022 - 2023 (event, na verslag van commissaris der rekeningen en of raad van mede-eigendom)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		8.667	0	0
<b>Telling</b>	8667 van 8667	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen

De syndicus maakte het ontwerp van afrekening voor het BJ 2022-2023 dat door Beheer Willaux nog werd opgemaakt voorafgaandelijk aan de vergadering over aan de eigenaars.

De syndicus ontving volgende opmerkingen:

- mevrouw Van Den Berghe maakt melding van de regeling van een schadedossier tussen de vorige eigenaars (Carron - Van Boven),

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING****Datum: 24-06-2024 om 17:30**

waarbij een schadevergoeding integraal aan deze (ex-)eigenaars werd uitbetaald en een deel zou moeten doorgestort worden naar Dhr. Willems.

De Syndicus heeft bij de makelaar verdere toelichting opgevraagd. Dit betreft evenwel een regeling tussen eigenaars, wat in principe los staat van de voorliggende afrekening. Er dient nog een deel door Dhr. en Mevr. Carron - Van Boven worden doorgestort; daarnaast zal de VME instaan voor de regeling van de franchise ten aanzien van Dhr. Willems.

- de heer Bruno Van Verdegheem meldt dat werken aan de kelder C7 privaat werden doorgerekend. Dit betreft herstellingswerken naar aanleiding van een waterinsijpeling door de muren van het gebouw en volgens hem dus een gemeenschappelijke kost. Dit bedraagt 1250 euro. De algemene vergadering beslist om dit aan Dhr. Van Verdegheem terug te geven en dit te verwerken in het volgende boekjaar.

- Dhr. Tourny maakt een opmerking m.b.t. het reservefonds.

Bij nazicht van het individueel grootboek merkt dit syndicus op dat er een provisie reservefonds werd aangemaakt op 30.06.2023. Volgens het grootboek zou geen enkele eigenaar dit betaald hebben.

Het is zeer eigenaardig dat de individuele afrekening geen vermelding maakt van de opvraging van het reservekapitaal, noch van de eventuele betaling.

Er werd verder toelichting gevraagd aan Beheer Willaux. De boekhoudster is evenwel in zwangerschapsverlof waardoor er geen verdere toelichting kan verschaft worden. De syndicus stelt voor dat de mensen die het reservefonds gestort hebben, dit zullen teruggestort krijgen.

- De syndicus stelt vast dat SPM is overgegaan tot de opmaak van de privaatieve afrekeningen van de nutsvoorzieningen en dat deze privaatieve afrekeningen zijn opgenomen in de individuele afrekening van de gemeenschappelijke kosten. Anderzijds zijn deze facturen van water en gas niet tegengeboekt in het BJ 2022-2023. Dit zal moeten gecorrigeerd worden in het volgende boekjaar, zo niet betalen de eigenaars de factuur 2 maal.

De voormelde punten werden voorafgaand aan de vergadering besproken met de rekencommissaris.

De syndicus is van mening dat de aangehaalde gebreken / problemen kunnen gecorrigeerd worden in een volgend boekjaar. De vergadering beslist om onder voorbehoud van de voornoemde opmerkingen, de afrekening goedkeuren.

5	Verlenen décharge:				
5.1	Syndicus (i.e. Beheer Willaux voor de periode 2022-2023)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
		0	8.935	0	
	Telling	0 van 8935	Resultaat	0,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
	Niet akkoord:	AERNOUT (328 aandelen); Bernard MOREELS (268 aandelen); Cattoir, Bart - Heirman, Marijke (332 aandelen); Coral & Wallace (1021 aandelen); DE CLERCQ (328 aandelen); DE JAEGER - VANDENDRIESSCHE (332 aandelen); DE TROGH M (268 aandelen); DEBAENST Katrien (256 aandelen); De Block - Coupeuz (332 aandelen); Faveere Louis (328 aandelen); LOGE (363 aandelen); Lubrus Invest (600 aandelen); MATON (332 aandelen); MATTHYS (328 aandelen); Martens Louis BV (332 aandelen); NYESTE YASMIN (363 aandelen); RAES H (363 aandelen); RAES M (268 aandelen); SENEPART Maarten (268 aandelen); SOETAERT - ROCCA (363 aandelen); TOURNY (268 aandelen); VANDEN BERGHE JULIE (271 aandelen); VANREMOORTELE (332 aandelen); Vanoostende P. P/A DFZ EST MANAG (363 aandelen); WILLEMS S (328 aandelen);			
					Besluit Verworpen

De algemene vergadering verleent geen kwijting aan Beheer Willaux.

5.2	Leden van de raad van mede-eigendom voor de periode 2022-2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
		8.935	0	0	
	Telling	8935 van 8935	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
					Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de RVME.

5.3	Commissaris voor de periode 2022 - 2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
		8.935	0	0	
	Telling	8935 van 8935	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
					Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekencommissaris.

## VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 24-06-2024 om 17:30

6	Verkiezing mandaten in de raad van mede-eigendom en de commissaris	<b>Akkoord</b> 8.935	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
---	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 8935 van 8935      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De RVME bestaat (behoudens vergissing) op heden uit volgende eigenaars: Mevrouw Raes, Mevrouw Dierickx, Dhr. De Troch, Mevrouw Nyeste, Mevrouw De Baenst, Dhr. Van Verdeghe (Lubrus Invest), Dhr. Devos en Mevr. Matthys.

Mevr. Raes, mevr. Dierickx, Dhr. De Troch, Mevr. Nyeste, Mevr. De Baenst, Dhr. Van Verdeghe en Mevr. Matthys zijn kandidaat.

Mevrouw Soetaert (Coral & Wallace) werd vorig jaar aangesteld als rekencommissaris. Zij is opnieuw kandidaat en wordt unaniem verkozen.

7	Bespreking contractuele levering en toestemming verder te werken met de huidige leveranciers	<b>Akkoord</b> 8.935	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
---	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 8935 van 8935      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Brandverzekering**  
Naar aanleiding van een overleg met de RVME werd de brandpolis reeds ter sprake gebracht. De RVME vroeg of het nuttig zou zijn om andere makelaars offerte te laten maken voor de verzekering van het gebouw.  
Gelet op de lopende problematieken (slechte toestand van de waterleidingen) heeft de syndicus deze vraag met enige voorzichtigheid behandeld. Wat wel nagevraagd werd, dat is om het gebouw te verzekeren in heropbouwwaarde. De makelaar liet weten dat volgens hem het gebouw verzekerd is in heropbouwwaarde.

**Poetsdienst**

Naar aanleiding van klachten over de poetsfirma, legt de syndicus 3 offertes voor;

- MD: € 280/week, deze offerte omvat het onderhoud van alle verdiepen, de kelder, de stoep, de armatuur in de gang en het vervangen van alle lampen. Zij zorgen ook voor het buitenzetten van de containers
- ALCYON: €1027/maand, deze offerte omvat het onderhoud van alle verdiepen en deuren. Indien er gebruik moet worden gemaakt van een stozuiger, komt hier € 15/maand bij.
- DD: €150 excl. BTW/4uur. Deze offerte omvat het onderhoud van alle verdiepen, de stoep en armatuur in de gang. Zij zorgen ook voor het buitenzetten van de containers.

De vergadering beslist om MD aan te stellen als onderhoudsfirma, dit na opzeg van de huidige poetsfirma.

**GFT-containers**

Het gebruik van gemeenschappelijke containers is verplicht sedert 01/01/2024. Er waren echter problemen met de toelevering van de containers. Intussen zijn deze geleverd en in gebruik.

De syndicus zal vragen aan de onderhoudsfirma om het onderhoud van de GFT-bakken op te nemen.  
Een aantal andere contracten worden hierna verder in detail besproken.

8	Goedkeuring begroting van het komende werkjaar en het vastleggen van de op te vragen provisie/werkkapitaal	<b>Akkoord</b> 8.935	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
---	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 8935 van 8935      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus legt de kostenraming voor. De syndicus stelt voor om het werkkapitaal vast te leggen op 67.000 euro voor boekjaar 23-24. Bijkomende uitgaven waartoe hierna wordt beslist, zullen afzonderlijk opgevraagd worden.

9	Oprichting/aanvulling reservefonds	<b>Akkoord</b> 8.935	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
---	------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 8935 van 8935      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De vergadering beslist om dit punt uit te stellen tot de volgende algemene vergadering in december.

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 24-06-2024 om 17:30

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
10 Invordering van de lasten: toelichting door de syndicus bij de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure: plenaire bespreking + stemming	8.935	0	0

Telling 8935 van 8935 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Samen met de uitnodiging voor de algemene vergadering hebben de leden van de algemene vergadering kennis kunnen nemen van de procedure. Er zijn geen opmerkingen en de procedure wordt unaniem goedgekeurd.

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
11 Aanpassing RIO: Kosten hernieuwde AV ten laste van afwezige of niet vertegenwoordigde eigenaars	8.935	0	0

Telling 8935 van 8935 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Wanneer de syndicus dient over te gaan tot het houden van een hernieuwde vergadering (wegens het niet bereiken van het dubbel quorum) kunnen worden er bijkomende kosten aangerekend. Deze bijkomende kosten zullen ten laste van de afwezige en niet-vertegenwoordigde eigenaars vallen. De vergadering is hiermee akkoord.

## 12 Werken lift: bespreking en stemming

Bij overdracht van het dossier leek er zich een probleem te stellen bij de firma De Lift, welke aangaf de lift in kwestie niet in beheer te hebben. Dit bleek te zijn veroorzaakt door een administratieve fout (verkeerd adres); deze werd rechtgezet en sindsdien hebben er zich geen incidenten meer te hebben voorgedaan.

De syndicus mocht het inspectieverlag ontvangen van Vincotte. De lift werd afgekeurd. Hierbij zijn volgende opmerkingen genoteerd:

- veiligheidsdossier ontbreekt
- attest van regularisatie ontbreekt
- smeerbakjes op de rem zijn onvoldoende
- onvoldoende ventilatie in de schacht.

Aan De Lift werd offerte gevraagd voor kopij van het veiligheidsdossier. De Lift liet weten reeds het nodige te hebben gedaan.

Aan de firma Ryvan werd offerte gevraagd voor het voorzien van ventilatie in de lift. Nadat deze werken zijn uitgevoerd kan er een herkeuring van de lift gebeuren, waarna het attest van regularisatie zal worden afgeleverd.

Aangezien er de voorbije jaren heel veel kosten aan de liftinstallatie zijn geweest werd door de syndicus verder navraag gedaan over de eventuele noodzaak tot renovatie. Dit werd zowel door de firma De Lift als door andere liftbouwers afgeraden. Voornaamste motivering is dat bij een eventuele renovatie alle gemaakte kosten quasi 'nuttelooos' zouden blijken en bovendien strengere normen zouden worden toegepast in het kader van een renovatie (wat opnieuw bijkomende kosten met zich meebrengt).

Volledigheidshalve heeft de firma De Lift offerte gemaakt voor een compleet nieuwe installatie. De prijs hiervoor bedraagt 67.900 EUR excl. BTW (450 kg nuttige last) of 74.900 EUR excl. BTW (630 kg nuttige last).

Gelet op het gegeven advies worden deze offertes op deze vergadering niet ter stemming gebracht. Indien nodig kan dit op de jaarlijkse algemene vergadering geagendeerd worden.

Op heden zijn er van de firma De Lift 3 openstaande offertes:

### 1. Binnenbekleding lift

Op een vorige vergadering werd een offerte van firma De Lift voor het vernieuwen van de binnenbekleding van de lift goedgekeurd.

De vorige syndicus heeft deze offerte nooit bevestigd ten aanzien van De Lift. Deze offerte bedroeg initieel 4.396,27 EUR excl. BTW en werd thans geactualiseerd naar 7.075,75 EUR.

De vergadering beslist om deze werken niet te laten uitvoeren. Deze offerte bedraagt 13.450 EUR excl. BTW, deze offerte is onveranderd.

3. Het plaatsen van nieuwe schachtverlichting thv 7de verdiep: 266,72 EUR. De vergadering beslist om deze uit te voeren.

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
12.1 Stemming offerte binnenbekleding lift	8.935	0	0

Telling 8935 van 8935 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

De vergadering beslist om deze werken voorlopig niet te laten uitvoeren. De vergadering vraagt om meer informatie te verkrijgen over de materialen die worden gebruikt. Dit punt wordt verplaatst naar de volgende vergadering.



**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING****Datum: 24-06-2024 om 17:30**

				<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>12.2</b>	Stemming offerte kooigeleiders			8.935	0	0
<b>Telling</b>	8935 van 8935	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	2/3	<b>Besluit</b> Aangenomen

De vergadering beslist om deze werken uit te voeren bij noodzaak.  
De syndicus zal ook aan alle eigenaars een historiek van alle werken bezorgen. Er zal navraag gedaan worden of er aan de niet-uitvoering veiligheidsrisico's verbonden zijn. De verkregen toelichting zal aan de eigenaars overgemaakt worden.

				<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>13</b>	Werken ketel: bespreking en stemming			8.935	0	0
<b>Telling</b>	8935 van 8935	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Op 18/04 is firma Wachtelaer langsgeweest in de residentie na melding van een lek aan de ketel. Dit werd verholpen, maar er werd vastgesteld dat er in de ketel meerdere lekken zitten. De firma heeft hiervoor offerte opgemaakt ten bedrage van 5.364,41 euro incl.BTW. De vergadering gaat hiermee akkoord.

**14 Lopende schadedossiers bespreking**

Er zijn momenteel 5 lopende schadedossiers

Schadedossier 1 veroorzaakt door een lek in de leiding de keukenvloer van appartement 4C, met gevolgschade in de appartementen 3C, 2C en het gelijkvloerse handelspand.  
Dit gaat dus over een lek in een privatieve leiding. De verzekering van de schadeveroorzaker zal verder instaan voor regeling van deze schade.

Schadedossier 2 veroorzaakt door een lek in de stijgleiding ter hoogte van appartement B6. Wanneer de afvoer werd gebruikt in appartement B7, werd er gevolgschade in de appartementen B6, B5 en B4 vastgesteld.  
Dit betreft een lek aan een algemeen deel en zal dus door de eigen verzekering (of door de eigenaars) moeten gedragen worden. In het appartement B7 was er ook schade door waterinfiltratie door de buitenmuur in de slaapkamer. A1 Repair heeft hier de herstelling uitgevoerd.  
Deze factuur bedroeg 2014 euro (incl.BTW).

Voor deze beide schadedossiers, werd alle informatie verzameld en doorgegeven aan de verzekering.  
Voor de kolom C moet nog een offerte toegevoegd worden, van zodra wij deze hebben ontvangen, kan de verzekering overgaan tot bepaling van de tussenkomst.  
Er geldt een vrijstelling van 1.637,01 euro.

Schadedossier 3 betreft een schade tussen appartement A1 en A2. Hier werd via lekdetectie vastgesteld dat de afvoerleiding van de wastafel doorgeroest was en met als gevolg lekkage. Deze moet worden vervangen.  
Dit betreft eveneens een privatieve schadeoorzaak. Dit lek werd intussen hersteld.

Schadedossier 4 betreft een lek aan de afvoer van de D-kolom (toilet), met gevolgschade in de appartementen D1, D2 en D3.  
Er werd ook hier een lekdetectie uitgevoerd. De oorzaak is momenteel onbepaald, doch vermoedelijk afkomstig van een lek aan de afvoeren.

Schadedossier 5 betreft een vochtprobleem in het appartement D6 waarvan de oorzaak op heden nog niet gekend is. Er dient een lekdetectie te worden uitgevoerd.

**15 Brandveiligheid**

Poederblussers

De poederblussers in de residentie worden gekeurd door de firma Savai. De laatste keuring werd uitgevoerd in augustus 2023.

				<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>15.1</b>	Brandhaspels			8.935	0	0
<b>Telling</b>	8935 van 8935	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Brandhaspels  
Voor de brandhaspels werd niet veel informatie teruggevonden. De syndicus liet hiervoor de firma Somatific langskomen.

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 24-06-2024 om 17:30

De brandveiligheid is niet reglementair. Ondermeer de brandhaspels zijn in ongeziene slechte staat. We hebben hier een rondgang georganiseerd met Somatifie. Zij hebben offerte opgemaakt voor de vervanging van de brandhaspels (gelet op de slechte staat komt dit eigenlijk neer op de plaatsing van haspels) ter waarde van 8601,50 EUR excl. BTW. De vergadering gaat hiermee akkoord.

				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
15.2	Noodverlichting			8.935	0	0
<b>Telling</b>	8935 van 8935	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De noodverlichting werd eveneens nagekeken door Somatifie. Deze zijn niet conform. Er werd een offerte gemaakt ten bedrage van 6.845,00 EUR excl. BTW. De vergadering gaat hiermee akkoord.

## 16 Werken/lek D-kolom

De syndicus had een vergadering met de heer Eddy Cardon van de firma A1 Repair.

Volgende informatie werd gegeven:

In ieder appartement (in verticale richting) 3 afvoeren; één in de keuken en één in de badkamer (stijgleidingen) en de afvoeren van de toiletten.

De afvoeren van de keukens werden in geen enkele kolom (ABCD) hersteld omwille van de breekwerken dat dit met zich zou meebrengen.

De afvoeren van de toiletten zijn overal hersteld.

In de kolommen A, B, C en D zijn ook de stijgleidingen hersteld; de afvoeren van de badkamers zijn in kolom D niet hersteld. De koud water leidingen zijn niet vernieuwd.

De vergadering stelt dat punt 5.2 van het verslag van de algemene vergadering van 30.01.2023 moet verder uitgevoerd worden.

Er is een actualisatie van de offerte gevraagd maar A1 Repair kan dat niet voorzien. Met de woorden van de aannemer: 'je weet waar je begint maar niet waar het eindigt. Een offerte maken zou aanvoelen als de mensen bedriegen.'

De syndicus wijst de eigenaars erop dat deze slecht functionerende afvoeren en leidingen een tikkende tijdbom zijn. Mocht er zich een breuk voordoen, dan kunnen de kosten enorm zijn (door waterschade).

De vergadering vraagt om hier een voorstel voor te leggen voor een definitieve oplossing. De syndicus zal dit verder onderzoeken naar de volgende vergadering toe. Tevens dient te worden uitgekl

Bijkomend probleem is dat eveneens de waterleidingen (in horizontale zin) in versochrikkelijk slechte toestand zijn. Dit is ook de reden waarom verschillende eigenaars als waterschade hebben gehad of veroorzaakt. Er werd eerder een offerte van Nu flow aan de eigenaars overgemaakt; er zijn behoudens vergissing geen werken in die zin gebeurd. De kans is ook reëel dat de buizen dermate slecht zijn dat de Nu Flow technologie niet meer zal kunnen worden toegepast.

De gebrekkige toestand van de sanitaire leidingen heeft ertoe geleid dat de verzekeringsmaatschappij een verhoogde franchise heeft ingesteld. Verdere consequenties (niet verlenen van tussenkomst of stopzetting van de verzekering zijn niet uit te sluiten).

## 17 Vooronderzoek gevelrenovatie - toelichting door ABG

De syndicus heeft het vooronderzoek, opgemaakt door de firma ABG, bezorgd aan alle eigenaars. Zij geven verdere toelichting tijdens de vergadering.

## 18 Renovatiekrediet toelichting

Aansluitend op de toelichting van ABG, wensen wij informatief volgende informatie mee te geven;

KBC biedt een renovatiekrediet voor VME's aan.

Hier is een looptijd van 3 tot 20 jaar, een vaste rentevoet en gelijke terugbetalingen van toepassing.

Er moet een bedrag ontleend worden van minstens 100.000 euro. Bij wijze van waarborg moet de VME apart een kredietverzekering sluiten. Mensen die hun aandeel in de renovatie met eigen middelen kunnen dragen, zijn niet verplicht hierin mee te gaan.

## 19 Ingebrekestelling vorige syndicus

Gelet op het nalatige beheer en de boekhoudkundige puinhoop, stellen meerdere eigenaars voor om Beheer Willeux in gebreke te stellen.

De syndicus stelt dat dit enkel mogelijk is wanneer er een vordering kan gekoppeld worden aan de ingebrekestelling. De vergadering

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 24-06-2024 om 17:30

is akkoord om het mandaat aan de RVME te geven en dit uit te stellen naar de volgende vergadering.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
20	Bespreking en goedkeuring van niet dringende doch noodzakelijke werken	8.935	0	0
<b>Telling</b>	8935 van 8935	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3	<b>Besluit</b> Aangenomen

Er zijn enkele werken die zouden moeten uitgevoerd worden / uitgevoerd zijn;

- Gegraveerde plaat op de gevel plaatsen (plaat in bestelling)
- Vervangen van de lampen in de inkom en kelder
- Herstelling loszittende/ontbrekende tegels gevel (tegel is inmiddels ter beschikking)
- Loshangende kabel ter hoogte van het terras van Dhr. Bonte.

We schreven hier enkele klusjesdiensten voor aan, regio gent. Slechts één daarvan heeft gereageerd en werkt in regie. Zij hanteren een voorrijkost van 95 euro en vanaf het moment van aankomst wordt er 65 euro per uur aangerekend, te vermeerderen met eventuele materiaalkosten/verbruiksgoederen/BTW,...

Mochten er suggesties zijn, mag dit doorgegeven worden aan de syndicus.

De syndicus blijft in elk geval aanvragen uitzenden voor offerte.

- 21 Uitbrengen van verslag door de syndicus omtrent de staat van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het formuleren van noodzakelijke beheersopties

De syndicus verwijst naar de voorafgaande punten op de vergadering.

- 22 Wettelijke mededelingen

De VME dient ingevolge de nieuwe wet op de mede-eigendom het nodige te doen om de statuten te coördineren. Hiertoe werd eerder al opdracht gegeven aan Notaris Vancompennolle uit Kortrijk.

De Syndicus licht de stand van zaken toe. Er is reeds een ontwerp gemaakt om de bestemmingswijziging te doen (vroeger pompstation). Het zou evenwel nuttig zijn om in eenzelfde beweging de coördinatie van de basisakte (aan de nieuwe wet op de mede-eigendom) te laten uitvoeren. De coördinatie zal op de volgende vergadering op de agenda geplaatst worden.

- 23 Diversen: bespreking

- Mechanische ventilatie  
Er werd op een vorige AV mandaat gegeven aan de RVME om een geruisloos ventilatiesysteem te laten plaatsen. Dit is in opvolging.
- Asbestinventarisatie  
Er was een goedgekeurde offerte van de firma A2 Advies; deze werd door de syndicus ondertekend en voor uitvoering doorgestuurd. Intussen heeft de syndicus het verslag ontvangen voor de algemene delen.  
Hier werden volgende opmerkingen in opgenomen:
  - Doorvoer kelder + bloembak dak en zolder, schakelaars kelders, zekeringskast inkom en doorvoer dak, te verwijderen uiterlijk tegen 2040
  - Schouw dak, te verwijderen uiterlijk tegen 2034.
 Gezien de termijnen die vooropgesteld zijn, stelt de syndicus voor om hier momenteel geen werken aan te koppelen.
- De vergadering wijst ook op de rookmelders. Deze zijn niet conform.  
De syndicus zal hier nazicht laten doen.
- De aansluiting van de rookkoepel dient te worden nagekeken.
- Subsidie gevelisolatie:  
De Syndicus heeft alle informatie omtrent de uitgevoerde werken opgevraagd zodat een aanvraag van een subsidie zou kunnen gebeuren.
- EPC algemene delen:  
Dit is ter beschikking en kan op vraag van de eigenaars doorgestuurd worden.
- Nu Flow  
In 2022 zijn zij op vraag van Beheer Willaux ter plaatse geweest; zij zouden geen werken hebben uitgevoerd.

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 24-06-2024 om 17:30

24 Lezing door de syndicus en ondertekening van de genotuleerde beslissingen

De syndicus leest het verslag voor.

## ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

*[Handwritten signatures and names in cursive script, including names like Carefoot, Ballede, and others, some with dates.]*