

Notaris Fransiska De Meirsman
Roomstraat 19
9160 Lokeren

Lokeren, 6 maart 2024

U.Ref: Verkoop ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Betreft: Vereniging van mede-eigenaars gebouw gelegen te Lokeren, Sint-Laurentiusplein 2/5
Appartement 5 (tweede verdieping) + autostaanplaats nr. 4

Geachte notaris De Meirsman

Gelieve hieronder de wijzigingen (in geel) te vinden n.a.v. het sluiten van het jaar 2023 en de algemene vergadering van gisteren. Gelieve in bijlage de aangevulde inlichtingen en documenten te willen vinden, samen met mijn 2 facturen dewelke dienen doorgerekend te worden aan de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (administratieve vergoeding).

- 1.1. Bedrag werkkapitaal (d.d. 06-03-2024): € 1.630,96
Bedrag reservekapitaal (d.d. 06-03-2024): € 1.474,29
- 1.2. (1) Vergoeding syndicus: € 100,47 (opvraging maart 2023) *(reeds in uw bezit)* + € 100,47 (opvraging september 2023) *(reeds in uw bezit)* + € 100,47 (opvraging maart 2024) op rekening BE28 4486 6645 0120
(2) Provisie brandverzekering en algemene onkosten: € 21,25 (opvraging maart 2023) *(reeds in uw bezit)* + € 21,25 (opvraging september 2023) *(reeds in uw bezit)* + € 170,00 (opvraging maart 2024) op rekening BE28 4486 6645 0120 *(zie bijlage)*
(3) Provisie hal/traphal/lift: € 722,79 (opvraging maart 2023) *(reeds in uw bezit)* + € 289,12 (opvraging september 2023) *(reeds in uw bezit)* + € 722,79 (opvraging maart 2024) op rekening BE17 4486 6645 0221 *(zie bijlage)*
(4) Factuur 202309 van puur.g – Griet Van Bogaert: € 200 + 21% btw op rekening BE07 6451 0348 2766 *(reeds in uw bezit)*
(5) Factuur 202314 van puur.g – Griet Van Bogaert: € 200 + 21% btw op rekening BE07 6451 0348 2766 *(reeds in uw bezit)*
- 1.3. Dit wordt 2 x per jaar opgevraagd, nl. in maart en in september.
- 1.4. Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures
- 1.5. Algemene Vergadering 2021 – niet kunnen doorgaan COVID-21 / Bijzondere Algemene Vergadering 2021 – *reeds in uw bezit* / Algemene Vergadering 2022 – *reeds in uw bezit* / Algemene Vergadering 2023 – *reeds in uw bezit* / Bijzondere Algemene Vergadering 2023 – *reeds in uw bezit* / Algemene Vergadering 2024 – *zie bijlage*

Afrekening periode 15-12-2020 t.e.m. 15-12-2021 - *reeds in uw bezit* + Afrekening 15-12-2021 t.e.m. 15-12-2022 – *reeds in uw bezit* + Afrekening 15-12-2022 t.e.m. 15-12-2023 – *zie bijlage*
- 1.6. Zie bijlage (balans jaar 2022 – *reeds in uw bezit*) + balans jaar 2023 – *zie bijlage*
- 2.1. Zie 1.3.

2.2. Alle kosten werden opgevraagd. In 2024 zal het dak worden vervangen. De offerte is op de Algemene Vergadering goedgekeurd. Verder dient er door de kopers een nieuwe condensatieketel te worden geplaatst + tubering. De kost hiervoor bedraagt +/- € 5.000. (meer info – zie (*))

2.3. De maandelijkse kosten van verzekering, water, elektriciteit, reiniging gemeenschappelijke delen en de jaarlijkse kost van onderhoud en controle lift. Dit wordt betaald met het werkkapitaal en/of reservekapitaal. Er wordt slechts 2x per jaar een opvraging gedaan.

2.4. Geen verschuldigde bedragen

De achterstallen beschreven in artikel 1.2. zijn gemaakt in 2023 en in 2024.

Er werd geen postinterventiedossier opgesteld.

Er zijn geen wijzigingen gebeurd aan de basisakte, het reglement inwendige orde en het reglement van mede-eigendom.

Er is geen stookolietank aanwezig.

Ondernemingsnummer VME: 0747.575.535

(*) Mag ik nogmaals de aandacht vestigen op de mail verstuurd aan mevrouw ~~Griet van Bogaert~~ d.d. 21/10/2023 waarin volgende vermeld staat:

[Voor de goede orde breng ik u op de hoogte dat in het volledige gebouw Residentie Isabel eind september nieuwe condensatieketels werden geplaatst en dat er per appartement een individuele tubering werd voorzien in de schouw. Aangezien wij geen toegang bekwamen in het appartement van ~~Patrick van Bogaert~~ ~~Patrick van Bogaert~~, is dit appartement **NIET MEER AANGESLOTEN** en zal dit bij de verkoop van het appartement door de nieuwe eigenaar direct moeten worden in orde gemaakt, t.t.z. er dient onmiddellijk een nieuwe CV-ketel te worden geplaatst. Het niet plaatsen van een nieuwe ketel kan ernstige gevolgen hebben voor de bewoners van het volledige gebouw, nl. verstikkingsgevaar door rookgassen in de schouw die wordt binngetrokken door de nieuwe CV-ketels. De kost voor het plaatsen van een nieuwe condensatieketel + tubering bedraagt +/- € 5.000 en dient te worden uitgevoerd door de firma Pauwels bv te Lokeren.]

Mag ik u vriendelijk verzoeken dit zeker aan de kopers mee te delen en dit in de verkoopovereenkomst te laten plaatsen aub?

Vriendelijke groet



Griet VAN BOGAERT

i.o. Patrick VAN BOGAERT

- voorzitter VME Residentie Isabel -



BETALINGSOPDRACHT maart 2024
Residentie Isabel - Lokeren

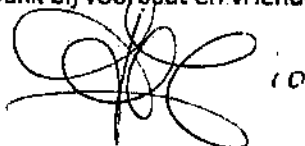
Beste

Gelieve zo vriendelijk te zijn bijgaande opdrachten te willen overschrijven uiterlijk tegen 20-03-2024.

Mag ik vriendelijk verzoeken deze 3 opdrachten apart te betalen aub.

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ✓ Vergoeding syndicus | € 100,47 op rek. BE28 4486 6645 0120 |
| ✓ Provisie brandverzekering en algemene onkosten | € 170,00 op rek. BE28 4486 6645 0120 |
| ✓ Provisie hal/traphal/lift | € 722,79 op rek. BE17 4486 6645 0221 |

Dank bij voorbaat en vriendelijke groet



Patrick VAN BOGAERT

Voorzitter VME Residentie Isabel



VERSLAG ALGEMENE VERGADERING VME

Residentie Isabel | Sint Laurentiusplein – Grote Kaai | 9160 Lokeren

Te Lokeren, Kerkstraat 2 - Grand Café Den Abazjoer, op dinsdag 5 maart 2024 om 19:00.

Aanwezig: ~~Apollonia (volmacht), Anthonis, De Genné (volmacht), Don Gerven (volmacht), De Glerckx-Erasmus, Martheaars, Vandevelde, SYDV Project, Polder, Vandevelde, De Genné (volmacht)~~

zijnde 829/1.000sten

Afwezig: ~~Brussels, volmacht, De Glerckx Van Puyenbroeck~~

Op deze vergadering werd volgend punt besproken en beslist:

- Lift:** Jaarlijkse controle door Kone werd uitgevoerd. Prijs: € 2.520,47.
Verslag Vinçotte: "Het materiaal mag verder gebruikt worden. Bij het onderzoek van het materiaal werd niets abnormaals vastgesteld."
Patrick heeft in de gemeenschappelijke hal en in de ondergrondse kelderverdieping LED verlichting geplaatst, aangezien de lichtopbrengst volgens de risico-analyse te laag was.
- Naambordjes aan de deurbel/brievenbus:** deze werden uniform gemaakt door Griet. Wanneer u een nieuwe huurder hebt, graag doorgeven aan mij, zodanig dat dit direct in orde kan worden gemaakt.
- Firma De Brabander:** Iedereen akkoord om de firma De Brabander tweewekelijks de gemeenschappelijke delen (traphal), Inrit ondergrondse garage en de ondergrondse garage zelf te laten poetsen. Prijs per beurt: € 58,46 excl. BTW.
Sophia zal aan de nieuwe huurder (Het Desembroodje) vragen om de inrit van de garage ook mee te onderhouden, zijnde blikjes, bladeren, ... verwijderen.
- Offerte Donny Opdorp:** Het dak boven de lift moet worden hersteld, evenals het inwerken van enkele façadestenen boven het hoekraam. De offerte werd goedgekeurd voor een bedrag van € 2.520 excl. BTW. Er werd ook gevraagd om het nazicht van het dakvlak en lood-aanwerking en góten zullen gebeuren in uurloon aan € 45/u. Griet zal de offerte asap overmaken aan Donny Opdorp, zodat deze de werken kan uitvoeren.
- Er dient een **keuringsattest elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen** aangevraagd te worden. Griet zal navragen aan Woonbureau of zij in het bezit zijn van het plan van de elektriciteit en nadien het keuringsattest laten uitvoeren.
- Er dient tegen 01-05-2025 een **keuringsattest asbest voor de gemeenschappelijke delen** aangevraagd te worden. Dit zal volgend jaar aldus moeten worden aangevraagd.
- Provisie maart en provisie september** werden goedgekeurd.
- Voorzitter VME:** ~~Patrick Van Bogaert~~, **Bijzitter 1:** ~~Patrick Van Bogaert~~, **Bijzitter 2:** ~~Patrick Van Bogaert~~, **Secretaris:** ~~Patrick Van Bogaert~~. Er wordt beslist dat iedereen zijn functie behoudt.
- Het **mandaat van Griet Van Bogaert** voor de administratie loopt af op 31-12-2024. Dit mandaat loopt na 5 jaar af. Er waren geen andere kandidaten, dus Griet zal een nieuw mandaat aangaan van 01-01-2025 tot 31-12-2029.

Afrekening rek. 0120 over de periode 15-12-2022 t.e.m. 15-12-2023			
AANDEEL: 85/1000	totaal	aandeel	aandeel
Stortingen 0120 maart	€ 250,00		€ 0,00
Stortingen 0120 september	€ 250,00		€ 0,00
Vergoeding syndicus maart	€ 1.000,00		€ 0,00
Vergoeding syndicus september	€ 1.000,00		€ 0,00
Postzegel, enveloppe brief condensatieketel		€ 1,40	
KBC brandverzekering	€ 2.403,22	€ 204,27	
De Watergroep	€ 108,62	€ 9,23	
Bijdrage KBC	€ 39,00	€ 3,25	
Algemene vergadering	€ 181,30	€ 15,11	
Algemene onkosten	€ 557,79	€ 47,41	
Saldo per 15-12-2021			€ 1.445,60
Saldo per 15-12-2022		€ 1.164,92	
TOTAAL		€ 1.445,60	€ 1.445,60

Afrekening rek. 0221 over de periode 15-12-2022 t.e.m. 15-12-2023			
AANDEEL: 85/1000	totaal	aandeel	aandeel
Stortingen 0221 maart	€ 5.000,00		€ 0,00
Stortingen 0221 september	€ 2.000,00		€ 0,00
CV ketel bijdrage	€ 8.352,80		€ 0,00
Bijdrage KBC	€ 274,00	€ 34,25	
Kone (onderhoud lift)	€ 2.428,35	€ 351,04	
Vincotte (controle lift)	€ 729,18	€ 105,41	
Van den Abbeele	€ 160,97	€ 23,27	
Ramenwasserij De Brabander	€ 1.432,80	€ 207,12	
Electrabel	€ 921,83	€ 133,26	
Algemene onkosten	€ 1.965,58	€ 284,14	
Saldo per 15-12-2021			€ 304,95
Saldo per 15-12-2022		-€ 833,54	
TOTAAL		€ 304,95	€ 304,95

BALANS - jaar 2023

Saldo bankrekening 15-12-2022 rek. 0120	€ 35.638,36	€ 25.833,49
Globale stortingen	€ 436,01	
Globale stortingen syndicus	€ 1.697,38	
KBC brandverzekering		€ 2.403,22
De Watergroep		€ 108,62
Electrabel		€ 342,89
Vergoeding syndicus		€ 2.000,00
Bijdrage bank		€ 39,00
Overschrijving van 0120 naar 0221		€ 500,00
Brusseleers - CV ketel	€ 300,00	
Algemene vergadering		€ 181,30
Algemene onkosten		€ 557,79
Saldo bankrekening 15-12-2023 rek. 0120		€ 6.105,44

Saldo bankrekening 15-12-2022 rek. 0221	€ 23.958,81	€ 21.549,10
Globale stortingen	€ 7.205,67	
CV ketel bijdrage	€ 8.051,00	
Pauwels bvba		€ 8.352,80
Kone (onderhoud lift)		€ 2.428,35
Vinçotte (controle lift)		€ 729,18
Van den Abbeele nv		€ 160,97
Ramenwasserij De Brabander		€ 1.432,80
Overschrijving van 0120 naar 0221	€ 1.500,00	
Electrabel		€ 921,83
Bijdrage bank		€ 274,00
Algemene onkosten		€ 1.965,58
Saldo bankrekening 15-12-2023 rek. 0221		€ 2.900,87

€ 78.787,23	€ 78.787,23
--------------------	--------------------

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VME

Residentie Isabel | Sint Laurentiusplein – Grote Kaai | 9160 Lokeren

Te Lokeren, Kerkstraat 2 - Grand Café Den Abazjoer, op dinsdag 7 november 2023 om 19:00.

Aanwezig: ~~Arens (volmacht), Buijdenis, De Canne (volmacht), Van Gerven (volmacht), De Groot, Eekman, Heermans, Vander Velden, WBB Project, Boelens (volmacht), De Groot, De Groot, Van Ootegem, Van Ootegem, Van Ootegem~~

zijnde 829/1.000sten

Afwezig: ~~Brascheers, Melatenschap Van Puyenbroeck~~

Op deze vergadering werd volgend punt besproken en beslist:

1. Voorstellen aanpassing in basisakte

De nieuwe huurder van het handelspand van ~~SVDV Projects (Softs Vander Velden)~~ willen graag een aantal aanpassingen laten uitvoeren in de basisakte.

Artikel 59 (in de basisakte)

De eigenaars, hun huurders, hun dienstboden en andere gebruikers van het gebouw dienen het gebouw steeds te bewonen en te gebruiken op een behoorlijke en eerlijke wijze als een goed huisvader.

Zij dienen erover te waken dat de rust in het gebouw op geen enkel moment verstoord wordt noch door henzelf, de leden van hun familie, hun personeel, hun huurders of bezoekers.

Zij mogen geen buitensporig lawaai veroorzaken noch laten veroorzaken; zij mogen muziekinstrumenten en onder meer draadloze telefoons gebruiken doch de gebruikers dienen erover te waken dat deze apparaten op geen enkel moment van de dag of van de nacht enig ongemak aan andere personen veroorzaakt.

Indien in het gebouw elektrische apparaten gebruikt worden dienen zij aangepast te worden zodat zij geen parasieten teweeg brengen.

Geen motoren mogen in het gebouw geplaatst worden, behalve huishoudelijke apparaten, alsmede motoren dienstig voor het algemeen belang als onder meer deze van de liften en apparaten voor het onderhoud van de gemene delen.

Herformuleren

De eigenaars, hun huurders, hun dienstboden en andere gebruikers van het gebouw dienen het gebouw steeds te bewonen en te gebruiken op een behoorlijke en eerlijke wijze als een voorzichtig en redelijk persoon.

Zij dienen erover te waken dat de rust in het gebouw op geen enkel moment verstoord wordt noch door henzelf, de leden van hun familie, hun personeel, hun huurders of bezoekers.

Zij mogen geen buitensporig lawaai veroorzaken noch laten veroorzaken; zij mogen muziekinstrumenten en onder meer draadloze telefoons gebruiken doch de gebruikers dienen erover te waken dat deze apparaten op geen enkel moment van de dag of van de nacht enig ongemak aan andere personen veroorzaakt.

Indien in het gebouw elektrische apparaten gebruikt worden dienen zij aangepast te worden zodat zij geen parasieten teweeg brengen.

Geen apparaten met een motor mogen in het gebouw geplaatst worden, behalve huishoudelijke apparaten, apparaten nodig voor de uitoefening van de handelsactiviteiten in de twee handelspanden op de gelijkvloerse verdieping en motoren dienstig voor het algemeen belang als onder meer deze van de liften en apparaten voor het onderhoud van de gemene delen.

Artikel 61 (in de basisakte)

In het gebouw mag geen handel gedreven worden, ter uitzondering van het gelijkvloers.

De lokalen mogen wel gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep. Geneesheren mogen echter slechts hun beroep uitoefenen voor zover zij geen besmettelijke of venerische ziekten behandelen en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en hygiëne van het gebouw.

Herformuleren

In het gebouw mag geen handel gedreven worden, behoudens hetgeen hierna vermeld.

De lokalen mogen wel gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep. Geneesheren mogen echter slechts hun beroep uitoefenen voor zover zij geen besmettelijke of venerische ziekten behandelen en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en hygiëne van het gebouw.

In de twee handelspanden op de gelijkvloerse verdieping is het wel toegelaten om handel te drijven. In het handelspand nummer "3" is het bovendien ook toegelaten om een warme bakkerij uit te baten.

Nieuw artikel toe te voegen

Het zal de eigenaars/huurders van het handelspand met nummer "3" toegelaten zijn om de compressoren voor koelgroepen te plaatsen in de garage ruimte in de ondergrondse verdieping. Deze dienen geplaatst te worden op de rechter muur aan de inrit, daar waar handelspand met nummer "3" aan grenst.

Nieuw artikel toe te voegen

Het zal de eigenaars/huurders van het handelspand met nummer "3" toegelaten zijn om twee vuilniscontainers te plaatsen in de garage ruimte in de ondergrondse verdieping. Deze dienen geplaatst te worden op de daarvoor voorziene traanplaat aan de inrit in de linkse hoek.
