

Koninklijke Baan 172  
8670 KOKSIJDE  
T +32 (0)58 51 83 83  
F +32 (0)58 51 97 99  
info@laterrasse.be  
WWW.LATERRASSE.BE

Notariskantoor Vanwalleghem - Sanders  
Mevrouw Els Vandepoele  
els@notarisvanwalleghem.be

Uw bericht van  
22/03/2024

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
S/SC/LV/d.1322-01.02/VKo

Datum  
28/03/2024

**Res. "METSYS II", Quinten Metsysstraat 3, (8670) Koksijde  
Ondernemingsnr. 0831.419.761  
Betreft: overdracht of aanwijzing eigendomsrecht appartement 01.02  
Overdrager:**

Geachte heer

In toepassing van Art. 3.94 § 2 B.W. bezorgen wij u de gevraagde inlichtingen in verband met de eigendom in titel vermeld.

De kosten voor de mededeling van de krachtens Art. 3.94 § 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar. De factuur werd overgemaakt aan

**1. 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. 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.**

Hierna vindt u de financiële staat, opgemaakt op 28/03/2024.

Werkkapitaal	App. 01.02	Datum inning	Betaald
1 <sup>ste</sup> voorschot 2024	€ 597,22	02/01/2024	BETAALD
2 <sup>de</sup> voorschot 2024	€ 370,28	MEI 2024	NOG OP TE VRAGEN
3 <sup>de</sup> voorschot 2024	€ 370,28	OKTOBER 2024	NOG OP TE VRAGEN
Afrekening 2023	€ 318,31	28/03/2024	NOG NIET BETAALD
Reservekapitaal 2024	€ 252,53	SEPTEMBER 2024	NOG OP TE VRAGEN

**3. 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**

Nihil.

**4. 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**

Nihil.

**Bijzonderheden**

- De documenten vermeld in Art. 3.94 §1 sturen we in bijlage.
- De verkoper wordt verzocht de basisakte, de verzekeringspolis en de verslagen van de algemene vergaderingen aan de koper te bezorgen.
- Het register van de verslagen van de algemene vergaderingen en het reglement van orde kunnen, na afspraak, bij de syndicus ingezien worden.
- In toepassing van artikel 3.94 § 3 vernemen wij graag op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Gegevens in verband met het Bodemsaneringdecreet

- Er zijn of waren geen risicoactiviteiten of inrichtingen aanwezig in het verkochte goed noch in de gemeenschappelijke delen.
- Er is in het gebouw geen stookolietank aanwezig.
- Van elke eigenaar wordt een (eenmalige) waarborgsom opgevraagd als garantie voor eventuele onbetaalde bedragen t.o.v. de VME. Voor appartement 01.02 bedraagt de waarborg € 247,89. De waarborg van de verkoper zal worden terugbetaald (verrekend) naar aanleiding van de eindafrekening. Deze wordt pas opgemaakt na afsluiting van het lopende boekjaar en na goedkeuring door de volgende jaarlijkse algemene vergadering.
- Sinds 01/05/2001 werden er geen werken aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd, waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier zich opdrong.
- De syndicus is niet in het bezit van een keuringsverslag voor de elektrische installatie.
- Het EPC kan u in bijlage terug vinden.

Met oprechte groeten,

IMMO LA TERRASSE bv  
Dienst syndicus / service syndic  
Stéphaan Cornard

Koninklijke Baan 172  
3670 KOKSIJDE  
T +32 (0)53 51 23 83  
F +32 (0)53 51 97 99  
info@laterrasse.be  
WWW.LATERRASSE.BE

Notariskantoor Vanwalleghem - Sanders  
Mevrouw Els Vandepoele  
els@notarisvanwalleghem.be

Uw bericht van  
22/03/2024

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
S/SC/LV/d.1322-01.02/VKv

Datum  
28/03/2024

**Res. "METSYS II", Quinten Metsysstraat 3, (8670) Koksijde  
Ondernemingsnr. 0831.419.761  
Betreft: vooruitzicht of aanwijzing eigendomsrecht appartement 01.02  
Overdrager:**

Geachte,

In toepassing van Art. 3.94 § 2 B.W. bezorgen wij u de gevraagde inlichtingen in verband met de eigendom in titel vermeld.

De kosten voor de mededeling van de krachtens Art. 3.94 § 1 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar. De vergoeding die de syndicus vraagt voor het verstrekken van deze inlichtingen bedraagt **€ 230,00**. De factuur werd overgemaakt aan

#### 1. Bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in Art. 3.94 § 5, tweede en derde lid

Voor het werkkapitaal worden jaarlijks drie voorschotten opgevraagd.

- Eerste voorschot: 50% van het werkkapitaal;
- Tweede voorschot: 25% van het werkkapitaal;
- Derde voorschot: 25% van het werkkapitaal.

Het jaarlijkse werkkapitaal 2024 werd door de algemene vergadering 2024 op € 14.000,00 bepaald. Hiermee rekening houdend bedraagt het aandeel van de huidige eigenaar in het werkkapitaal voor appartement 01.02 momenteel € 1.337,77.

Het beschikbare reservekapitaal voor alle aandelen bedraagt momenteel: € 18.098,62. Het aandeel van appartement 01.02 in dit fonds bedraagt momenteel € 1.828,14.

#### 2. Bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen

Hierna vindt u de financiële staat, opgemaakt op 28/03/2024.

Werkkapitaal	App. 01.02	Datum inning	Betaald
1 <sup>ste</sup> voorschot 2024	€ 597,22	02/01/2024	BETAALD
2 <sup>de</sup> voorschot 2024	€ 370,28	MEI 2024	NOG OP TE VRAGEN
3 <sup>de</sup> voorschot 2024	€ 370,28	OKTOBER 2024	NOG OP TE VRAGEN
Afrekening 2023	€ 318,31	28/03/2024	NOG NIET BETAALD
Reservekapitaal 2024	€ 252,53	SEPTEMBER 2024	NOG OP TE VRAGEN

**3. Toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten**

Als reservekapitaal voor het jaar 2024 besliste de algemene vergadering een provisie van € 2.500,00 te innen. Het aandeel van appartement 01.02 in deze provisie bedraagt € 252,53.

**4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom**

Nihil.

**5. Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar**

In bijlage vindt u een kopie van bovenvermelde documenten.

**6. Afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd**

Zie bijlage.

**Bijzonderheden**

Van elke eigenaar wordt een (eenmalige) waarborgsom opgevraagd als garantie voor eventuele onbetaalde bedragen t.o.v. de VME. Voor appartement 01.02 bedraagt de waarborg € 247,89. De waarborg van de verkoper zal worden terugbetaald (verrekend) naar aanleiding van de eindafrekening. Deze wordt pas opgemaakt na afsluiting van het lopende boekjaar en na goedkeuring door de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

Met oprechte groeten,

IMMO LA TERRASSE bv  
Dienst syndicus / service syndic  
Stéphaan Cornard  
Stephaan.cornard@laterrasse.be

**V**ereniging van mede-eigenaars residentie **METSYS II**  
Q. Metsysstraat 3  
8670 SINT-IDESBALD  
Ondernemingsnr. 0831.419.761

**ALGEMENE VERGADERING VAN DE EIGENAARS OP  
19 MAART 2022  
NOTULEN**

Vaststelling quorum:

- Er zijn 498 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 990 aandelen.
- Er zijn 7 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 12 eigenaars.  
De algemene vergadering kan geldig zetelen en bindende beslissingen nemen voor huidige en toekomstige mede-eigenaars.

**1. Aanduiding van een mede-eigenaar als voorzitter + benoeming syndicus als secretaris**

De heer FOULON wordt unaniem verkozen als voorzitter van deze algemene vergadering. De syndicus wordt als secretaris benoemd.

**2. Afrekening gemeenschappelijke kosten**

**2.1. Verslag van de controle en goedkeuring boekjaar 2020**

De voorlopige afrekening, de facturen en de balans werden door de heer Foulon op 12/03/2021 nagezien, in het kantoor van de syndicus. De heer Foulon brengt verslag uit bij de uitgevoerde controle en bevestigt dat de door de syndicus gepresenteerde jaarrekening een correct beeld weergeeft van de werkelijke kosten en toereikend is.

Na toelichting en bespreking van de belangrijkste rekeningnummers van de vergelijkende kostentabel 2017-2020 wordt de afrekening van de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2020 door de algemene vergadering unaniem aanvaard en goedgekeurd.

**2.2. Verslag van de controle en goedkeuring boekjaar 2021**

De voorlopige afrekening, de facturen en de balans werden door de heer Foulon op 04/03/2022 nagezien, in het kantoor van de syndicus. De heer Foulon brengt verslag uit bij de uitgevoerde controle: Rekening nr. 610.411 (kosten garages): de heer Foulon meldt dat factuur 53 ten bedrage van 476,35 EUR verkeerdelijk geboekt werd, waarbij de verdeling uitsluitend volgens het aantal garages van residentie Metsys II uitgevoerd werd. Ook de garages onder de residenties Tanit, Metsys I en Mighi dragen bij in deze kost. Dit wordt rechtgezet in de definitieve versie van de afrekening.

Na toelichting en bespreking van de belangrijkste rekeningnummers van de vergelijkende kostentabel 2018-2021 wordt de afrekening van de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2021 door de algemene vergadering unaniem aanvaard en goedgekeurd.

**2.3. Aanduiding van een commissaris voor de controle van de rekeningen**

De heer FOULON wordt unaniem herkozen als commissaris van de rekeningen.

**3. Financiële toestand**

**3.1. Bespreking en goedkeuring**

De algemene vergadering keurt de balansen per 31/12/2020 en 31/12/2021 unaniem goed.

**3.2. Begroting budget 2022**

De algemene vergadering keurt onderstaande budgetten unaniem goed:

- Gewoon werkkapitaal: 12.000,00 EUR (vorig jaar 11.500,00 EUR)
- Reservekapitaal: 2.500,00 EUR (op 31/12/2021 bedroeg het reservekapitaal 14.620,08 EUR)

**4. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen**

De syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen bekomen kwijting voor het beheer over de boekjaren 2020 en 2021.

**5. Verlenging mandaat syndicus (pro memorie, het mandaat vervalt in 2023)**

Op de algemene vergadering 2020 werd het mandaat van de syndicus met drie jaar verlengd. Overeenkomstig Art. 3.90 B.W. dient het mandaat van de syndicus op de algemene vergadering 2023 opnieuw besproken te worden.

**6. Verkiezing leden van de raad van mede-eigendom**

De heren *Foulon* (voorzitter) en *Goossens* worden als leden van de raad van mede-eigendom herkozen.

**7. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is**

De algemene vergadering beslist met unanimititeit om de mededinging te laten gelden voor kosten die meer dan 1.000,00 EUR zouden bedragen.

**8. Evaluatie van de leveringscontracten**

De syndicus overloopt de leveringscontracten:

BALOISE	VERZEKERING GEBOUW
A.I.B.	CONTROLE LIFT
ELECTRABEL	LEVERING ELEKTRICITEIT
F.P.C.	ONDERHOUD BRANDBLUSSERS
AQUADUIN	LEVERING WATER
DELPHINE CLEAN	ONDERHOUD GEMENE DELEN
COSMOLIFT	ONDERHOUD LIFT
M2M Tec	TELEFOON IN LIFT

Uit een rondvraag blijkt er algemene tevredenheid te zijn over de leveringscontracten. Vandaar de unanieme beslissing van de algemene vergadering de lopende leveringscontracten met één jaar te verlengen.

**9. Uitvoeren van een EPC-audit van de gemene delen: stand van zaken**

De syndicus verwijst naar de inlichtingen die op de vorige algemene vergadering werden verstrekt. Inmiddels werden vier deskundigen type A gecontacteerd voor een prijsopgave. De syndicus ontving volgende prijsvoorwaarden:

- Brecht Neirinck (9040) St-Amandsberg: 300,00 EUR (forfait) + 260,00 EUR (20,00 EUR/ woning) = 560,00 EUR;
- Ifirma (8210) Zedelgem: 312,50 EUR (forfait);
- Bevece (8670) Koksijde: 650,00 EUR (50,00 EUR/ woning);
- BTV (8900) Ieper: 914,49 EUR (forfait).

Deze bedragen worden opgegeven zonder BTW 21%.

Voor een gebouw met minder dan 15 eenheden (13 woonkavels in residentie Metsys II) dient de EPC-audit voor 01/01/2023 uitgevoerd te worden.

In vooruitzicht van de audit dient een dossier (zogenoemd *aanstiplijst van de ontvangen documenten voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat*) door de syndicus opgesteld te worden. Gezien dit werk buiten de gewone opdracht van de syndicus valt, wordt deze kost extra aangerekend. Hiervoor rekent het kantoor Immo La Terrasse een forfaitaire kost van 200,00 EUR aan. De algemene vergadering verklaart zich hiermee unaniem akkoord.

#### **10. Renovatie parlofooninstallatie: stand van zaken**

In het voorbije jaar meldden meerdere eigenaars storingen op de parlofooninstallatie. Door de ouderdom waren de onderdelen niet meer verkrijgbaar in de handel, waarbij de noodzaak zich opdrong om de gehele installatie te vernieuwen. Na prijsaanvraag en overleg met de leden van de raad van mede-eigendom werd beslist om het werk aan de firma Electro Crevits toe te vertrouwen, dit voor het bedrag van 2.256,09 EUR, incl. BTW 6%. Gezien de bestaande parlofones in de appartementen niet gepast zijn met de nieuwe deurpost dienen alle individuele toestellen eveneens vernieuwd te worden. Via circulaire d.d. 17/12/2021 werden de eigenaars gevraagd om een keuze te bepalen tussen een gewone parlofoon en een aantal modellen van videofoons. De syndicus meldt dat de bestelling nog niet ingediend werd omdat het antwoord van de heer Vandeweyer (appartement 01.02) ontbreekt. De communicatie met de heer Vandeweyer verloopt via advocaat Vanspeybrouck uit de Panne, die als bewindvoerder optreedt. De advocaat werd gecontacteerd met de vraag om de keuze van de heer Vandeweyer kenbaar te maken, zodat de werken besteld kunnen worden. Gezien het beperkte aantal eigenaars die een videofoon bestelden, zullen deze gevraagd worden om voor een gewone parlofoon te kiezen, zodat de kosten gedrukt kunnen worden.

#### **11. Liftinstallatie – toelichting bij de tweede uitgevoerde risicoanalyse: bespreking en beslissing**

Het KB betreffende de beveiliging van liften bepaalt dat de personenliften om de 15 jaar aan een risicoanalyse onderworpen moeten worden. De tweede risicoanalyse werd op 23/04/2021 uitgevoerd. De mede-eigendom heeft drie jaar tijd om de moderniseringswerken uit te voeren. Het keuringsverslag werd aan de liftinstallateur Cosmolift overgemaakt, met de vraag om een prijsofferte te bezorgen. Eigenaars die de digitale versie van het keuringsverslag wensen kunnen dit via mail aan de syndicus aanvragen.

#### **12. Bepaling datum volgende algemene vergadering**

De volgende statutaire algemene vergadering is voorzien op 18/03/2023.

#### **Varia**

##### **Lokaal elektriciteitstellers**

De heer Foulon meldt dat er nog materiaal van de aannemer Braet aanwezig is in dit lokaal. De heer Foulon zal voor de reiniging van dit lokaal zorgen.

**Toegang voorland**

De syndicus onderzoekt de mogelijkheden om een leuning te plaatsen.

**Tellerlokaal watertellers**

De heer Maes zal de deur met een grendel uitrusten.

**Berichtenkast inkomhal**

De affichering zal in deze kast ingezameld worden. De heer Maes zal hiervoor zorgen.

**Minuterieknop garage**

De minuterieknop nabij de garagepoort blijft vast.

**Vloerbekleding bordessen**

De syndicus zal een prijsaanvraag indienen voor de vernieuwing van de bestaande vloerbekleding door een synthetische bekleding. Dit punt wordt op de agenda van de volgende algemene vergadering geplaatst.

**Betonschade**

De betonnen pijlers in de ondergrondse garages zullen geïnspecteerd worden en de nodige herstellingen zullen uitgevoerd worden indien nodig.



**V**ereniging van mede-eigenaars residentie **METSYS II**  
Q. Metsysstraat 3  
8670 SINT-IDESBALD  
Ondernemingsnr. 0831.419.761

**ALGEMENE VERGADERING VAN DE EIGENAARS OP  
18 MAART 2023  
NOTULEN**

Vaststelling quorum:

- Er zijn 586 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 990 aandelen.
- Er zijn 8 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 12 eigenaars.  
De algemene vergadering kan geldig zetelen en bindende beslissingen nemen voor huidige en toekomstige mede-eigenaars.

**1. Aanduiding van een mede-eigenaar als voorzitter + benoeming syndicus als secretaris**

De heer FOULON wordt unaniem verkozen als voorzitter van deze algemene vergadering. De syndicus wordt als secretaris benoemd.

**2. Afrekening gemeenschappelijke kosten**

**2.1. Verslag van de controle en goedkeuring boekjaar 2022**

De voorlopige afrekening, de facturen en de balans werden door de heer Foulon op 23/02/2023 nagezien, in het kantoor van de syndicus. De heer Foulon brengt verslag uit bij de uitgevoerde controle en bevestigt dat de door de syndicus gepresenteerde rekeningen in orde werden bevonden.

De heer Foulon meldt dat de kuisploeg twee beurten op dezelfde dag heeft aangerekend. De oorzaak wordt onderzocht.

De algemene vergadering beslist unaniem dat het ereloon van de syndicus volgens de wettelijke bepalingen verdeeld dienen te worden, nl. volgens de aandelen van elke kavel.

Na toelichting en bespreking van de belangrijkste rekeningnummers van de vergelijkende kostentabel 2019-2022 wordt de afrekening van de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2022 door de algemene vergadering unaniem aanvaard en goedgekeurd.

**2.2. Aanduiding van een commissaris voor de controle van de rekeningen**

De heer FOULON wordt unaniem herkozen als commissaris van de rekeningen.

**3. Financiële toestand**

**3.1. Bespreking en goedkeuring**

De algemene vergadering keurt de balans per 31/12/2022 unaniem goed.

**3.2. Begroting budget 2023**

De algemene vergadering keurt onderstaande budgetten unaniem goed:

- Gewoon werkkapitaal: 12.500,00 EUR (vorig jaar 12.000,00 EUR)

- Reservekapitaal: op 31/12/2022 was er een bedrag van 16.488,76 EUR op de rekening reservekapitaal. 3 eigenaars dienen hun aandeel nog te betalen (zie rekeningnr. 4100 = 631,33 EUR).  
De algemene vergadering beslist unaniem om het reservekapitaal met een provisie van 2.500,00 EUR aan te vullen.

#### 4. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

De syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen bekomen kwijting voor het beheer over het boekjaar 2022.

#### 5. Verlenging mandaat syndicus

Op de algemene vergadering 2020 werd het mandaat van de syndicus met drie jaar verlengd. Overeenkomstig Art. 3.90 B.W. dient het mandaat van de syndicus op deze algemene vergadering opnieuw besproken te worden. Het mandaat van het kantoor IMMO LA TERRASSE bv wordt met drie jaar unaniem verlengd. De heer Cornard dankt de eigenaars.

#### 6. Verkiezing leden van de raad van mede-eigendom

De heren *Foulon* (voorzitter) en *Goossens* worden als leden van de raad van mede-eigendom herkozen.

#### 7. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is

De algemene vergadering beslist met unanimititeit om de mededinging te laten gelden voor kosten die meer dan 1.000,00 EUR zouden bedragen.

#### 8. Evaluatie van de leveringscontracten

De syndicus overloopt de leveringscontracten:

BALOISE	VERZEKERING GEBOUW
A.I.B.	CONTROLE LIFT
ELECTRABEL	LEVERING ELEKTRICITEIT
F.P.C.	ONDERHOUD BRANDBLUSSERS
AQUADUIN	LEVERING WATER
DELPHINE CLEAN	ONDERHOUD GEMENE DELEN
COSMOLIFT	ONDERHOUD LIFT
M2M Tec	TELEFOON IN LIFT

Uit een rondvraag blijkt er algemene tevredenheid te zijn over de leveringscontracten. Vandaar de unanieme beslissing van de algemene vergadering de lopende leveringscontracten met één jaar te verlengen.

#### 9. Liftinstallatie – uitgevoerde prijsaanvraag voor de conforme moderniseringswerken aansluitend op de 2<sup>de</sup> risicoanalyse: bespreking en beslissing

De tweede risicoanalyse werd op 23/04/2021 uitgevoerd. De mede-eigendom heeft drie jaar tijd om de moderniseringswerken uit te voeren. Voor de conforme werken diende de firma Cosmolift een prijsofferte in van 46.284,50 EUR, incl. BTW 6%. De hoge kostprijs wordt verklaard door de noodzaak de motor te vernieuwen. Ter vergelijking, werd de firma Cosmolift gevraagd om een prijsofferte te bezorgen voor de volledige vernieuwing van de liftinstallatie. Hiervoor ontving de syndicus een prijsofferte van 79.033,60 EUR, incl. BTW 6%. De algemene vergadering beslist unaniem om een prijsaanvraag in te dienen voor een nieuwe liftinstallatie. Bij ontvangst wordt een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen. De mogelijkheid wordt onderzocht of de lift tot de kelderverdieping kan dalen. Aanvullend wordt een bijkomende prijsaanvraag ingediend voor de conforme moderniseringswerken.

#### **10. Uitgevoerde prijsaanvraag voor het leveren en plaatsen van een leuning ter hoogte van de toegang voorland: bespreking en beslissing**

Op vraag van de vorige algemene vergadering onderzocht de syndicus de mogelijkheden om de toegang ter hoogte van het voorland van een leuning te voorzien. Twee firma's werden gecontacteerd voor een prijsopgave:

- AMVE Construct (8530) Harelbeke: 1.537,00 EUR;
- Metaalwerken Barzeele (8630) Houtem: 1.472,34 EUR.

De opgegeven prijzen zijn incl. BTW 6% voor het leveren en plaatsen van een leuning uit geanodiseerd aluminium.

De algemene vergadering keurt dit werk goed, met uitzondering van de heer Debor. Het werk wordt toegewezen aan de firma Metaalwerken Barzeele.

#### **11. Uitgevoerde prijsaanvraag voor de vernieuwing van de vloerbekleding van de overlopen**

De syndicus diende een prijsaanvraag in voor de vernieuwing van de bestaande vloerbekleding door een synthetische bekleding. De syndicus legt een bestek voor van de firma Vantighem uit 8470 Gistel ten bedrage van 5.451,58 EUR, incl. BTW 6%. Sphera van Crommenie is een hoogwaardig homogeen vinyl. Deze bekleding wordt gebruikt voor labo's en kantoorruimtes. Na bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om van de vernieuwing van de vloerbekleding af te zien. De algemene vergadering beslist unaniem om een grondig onderhoud van de muren door de klusjesman van de syndicus te laten uitvoeren.

#### **12. Bepaling datum volgende algemene vergadering**

De volgende statutaire algemene vergadering is voorzien op 16/03/2024.

##### **Varia**

##### **Verdeelkast elektriciteit**

De heer Goossens laat herinneren dat deze kast in slechte staat verkeert, met de vraag om deze in orde te laten brengen.

##### **Lijst mede-eigenaars**

Hierbij gevoegd vindt u een lijst met de niet-privé gegevens van de mede-eigenaars.

##### **Garage**

De vloer wordt gepoetst. De mogelijkheden worden onderzocht om fietsshaken te plaatsen ter hoogte van de standplaats naast de trapzaal.

### **Fietsenstalling**

De eigenaars van de niet geïdentificeerde fietsen worden gevraagd om zich bij de syndicus kenbaar te maken.

De heer Maes zal de glaspanelen van ondoorzichtige folie voorzien.

**V**ereniging van mede-eigenaars residentie **METSYS II**  
Q. Metsysstraat 3  
8670 SINT-IDESBALD  
Ondernemingsnr. 0831.419.761

**ALGEMENE VERGADERING VAN DE EIGENAARS OP  
16 MAART 2024  
NOTULEN**

Vaststelling quorum:

- Er zijn 802 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 990 aandelen.
- Er zijn 11 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 13 eigenaars.  
De algemene vergadering kan geldig zetelen en bindende beslissingen nemen voor huidige en toekomstige mede-eigenaars.

**1. Aanduiding van een mede-eigenaar als voorzitter + benoeming syndicus als secretaris**

De heer FOULON wordt unaniem verkozen als voorzitter van deze algemene vergadering. De syndicus wordt als secretaris benoemd.

**2. Afrekening gemeenschappelijke kosten**

**2.1. Verslag van de controle en goedkeuring boekjaar 2023**

De voorlopige afrekening, de facturen en de balans werden vooraf door de heer Foulon nagezien, in het kantoor van de syndicus. De heer Foulon brengt verslag uit bij de uitgevoerde controle en bevestigt dat de door de syndicus gepresenteerde rekeningen in orde werden bevonden.

Na toelichting en bespreking van de belangrijkste rekeningnummers van de vergelijkende kostentabel 2020-2023 wordt de afrekening van de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2023 door de algemene vergadering unaniem aanvaard en goedgekeurd.

**2.2. Aanduiding van een commissaris voor de controle van de rekeningen**

De heer FOULON wordt unaniem herkozen als commissaris van de rekeningen.

**3. Financiële toestand**

**3.1. Bespreking en goedkeuring**

De algemene vergadering keurt de balans per 31/12/2023 unaniem goed.

**3.2. Begroting budget 2024**

De algemene vergadering keurt onderstaande budgetten unaniem goed:

- Gewoon werkkapitaal: 14.000,00 EUR (vorig jaar 12.500,00 EUR)

- Reservekapitaal: op 31/12/2023 was er een bedrag van 18.823,05 EUR op de rekening reservekapitaal.

De algemene vergadering beslist unaniem om het reservekapitaal met een provisie van 2.500,00 EUR aan te vullen.

#### 4. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

De syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen bekomen kwijting voor het beheer over het boekjaar 2023.

#### 5. Verlenging mandaat syndicus (pro memorie, het mandaat vervalt in 2026)

Op de algemene vergadering 2023 werd het mandaat van de syndicus met drie jaar verlengd. Overeenkomstig Art. 3.90 B.W. dient het mandaat van de syndicus op de algemene vergadering 2026 opnieuw besproken te worden.

#### 6. Verkiezing leden van de raad van mede-eigendom

De heer Goossens heeft het appartement verkocht en dient zodoende als lid van de raad van mede-eigendom vervangen te worden. De kandidatuur van de heer Thomas wordt door de algemene vergadering unaniem aanvaard. De nieuwe raad van mede-eigendom is als volgt samengesteld: de heren *Foulon* (voorzitter) en *Thomas* (bijzitter).

#### 7. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is

De algemene vergadering beslist met unanimititeit om de mededinging te laten gelden voor kosten die meer dan 1.000,00 EUR bedragen.

#### 8. Evaluatie van de leveringscontracten

De syndicus overloopt de leveringscontracten:

BALOISE	VERZEKERING GEBOUW
A.I.B.	CONTROLE LIFT
ELECTRABEL	LEVERING ELEKTRICITEIT
F.P.C.	ONDERHOUD BRANDBLUSSERS
AQUADUIN	LEVERING WATER
DELPHINE CLEAN	ONDERHOUD GEMENE DELEN
COSMOLIFT	ONDERHOUD LIFT
M2M Tec	TELEFOON IN LIFT

Uit een rondvraag blijkt er algemene tevredenheid te zijn over de leveringscontracten. Vandaar de unanieme beslissing van de algemene vergadering de lopende leveringscontracten met één jaar te verlengen.

#### 9. Liftinstallatie – uitgevoerde prijsaanvraag voor de levering en plaatsing van een volledig nieuwe lift: bespreking en beslissing

Op de vorig algemene vergadering legde de syndicus een prijs offerte voor van de firma Cosmolift ten bedrage van 46.284,50 EUR, incl. BTW 6% voor de conforme werken, met inbegrip van een nieuwe liftmachine. Gezien de vrij hoge kostprijs voor het behouden van een bestaande installatie besliste de algemene vergadering om een prijsaanvraag in te dienen voor een nieuwe liftinstallatie. De aanwezigen ontvangen de vergelijkende tabel van de ontvangen prijs offerten:

- Kone: 80.337,40 EUR;
- Orona: 70.998,80 EUR;
- Cosmolift: 79.033,60 EUR;
- De Lift: 63.494,00 EUR.

De opgegeven prijzen zijn incl. BTW 6%.

Op de vraag om een bijkomende stopplaats te voorzien was het antwoord van de 4 firma's dat het aanmaken van een liftput onder de vloer van de kelderverdieping noodzakelijk is, met het gevolg dat de stabiliteit onderzocht dient te worden. Bovendien is de ruimte onder de bestaande liftschacht privé eigendom. Het voorstel wordt gemaakt om met mevrouw Lemaire te onderhandelen om de bergplaats af te staan. Uit een rondvraag blijkt dat alleen de heren Thomas en Goossens interesse vertonen in het uitbreiden van de liftinstallatie tot de kelderverdieping. De syndicus informeert naar de kostprijs van de stabiliteitstudie. De algemene vergadering beslist alvast unaniem om van de moderniseringswerken af te zien.

#### **10. Nieuw vochtprobleem ter hoogte van garage 3/4: stand van zaken**

Met het aanhoudende regenweer van de laatste maanden werden door de heer Goossens nieuwe vochtproblemen ter hoogte van ondergrondse garage 3/4 aan de syndicus gemeld. Aannemer Braet (die voor de waterdichte werken van het dakplatform van de garage instond) en architect Deconinck werden hiervan ingelicht. Aansluitend op het onderzoek ter plaatse adviseerde de architect om de binnenzijde van de muur waterdicht te cementeren. Het ingrijpen via de buitenzijde blijkt immers niet haalbaar te zijn, gezien de aanwezigheid van een bordsteen en de noodzaak om het openbare stoep open te graven. De heer Goossens verklaart zich niet akkoord met de stelling van de architect. Volgens de heer Goossens had de buitenmuur van een waterdichte folie voorzien moeten worden. De syndicus onderzoekt of een verhaal mogelijk is via de verzekering. De heer Foulon meldt aanvullend vocht aanwezigheid in het tellerlokaal naast de garage-inrit.

#### **11. Stalling van fietsen: onderzoek van de mogelijkheden om bijkomende fietsshaken te plaatsen**

De mogelijkheden werden onderzocht om fietsshaken te plaatsen ter hoogte van de standplaats naast de trapzaal, in de gemeenschappelijke garage. De syndicus ziet de mogelijkheid om 4 fietsen te hangen, doch met gevaar voor schade aan de aanwezige afvoerbuizen. De heer Goossens meldt dat de mede-eigendom geen eigenaar is van deze plaats, met het gevolg dat zij niet bevoegd is om te beslissen.

#### **12. Vraag van de eigenaar van appartement 02.01 en 02.02 om een verbinding te maken (deur) tussen de twee appartementen**

De heer Thomas is eigenaar van appartement 02.02 en heeft onlangs het appartement 02.01 gekocht. De heer Thomas overweegt grondige renovatiewerken, waarbij beide kavels door middel van een binnendeur verenigd zouden zijn. Vandaar de vraag aan deze algemene vergadering om een akkoord te verlenen voor de vereniging van de kavels 02.02 en 02.01 onder elkaar. Artikel 3.88 B.W. bepaalt: *"de algemene vergadering beslist bij meerderheid van 4/5 van de stemmen over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels"*.

De algemene vergadering gaat over tot stemming. Met unanimitieit verleent de algemene vergadering een toelating aan de heer Thomas om kavels 02.01 en 02.02 te verenigen. Uiteraard worden alle kosten voor de verbinding van de twee kavels door de heer Thomas gedragen.

#### **13. Bepaling datum volgende algemene vergadering**

De volgende statutaire algemene vergadering is voorzien op 15/03/2025.





Periode : 2023 ( 01/01/2023 - 31/12/2023 )

Toestand op : 31/12/2023

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR	Saldo DB	Saldo CR
400000	Klanten	14.499,85	14.499,03	0,82	
400004	Indiv. rek. 02.01 GOOSSENS Roger		168,57		168,57
400020	Indiv. rek. 05.02 THOMAS Jean-Paul		218,15		218,15
400021	Indiv. rek. 00.01 FOULON Christian		50,00		50,00
400035	Indiv. rek. 05.02 CLAUS Cédric - RENAUX Cécile	218,15		218,15	
400036	Indiv. rek. 02.01 THOMAS Jean-Paul	168,57		168,57	
		14.886,57	14.935,75	387,54	436,72
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapit	3.303,06	3.303,06		
		3.303,06	3.303,06		
429200	Waarborgen	218,15	2.454,15		2.236,00
		218,15	2.454,15		2.236,00
440000	Leveranciers	17.422,96	17.470,26		47,30
		17.422,96	17.470,26		47,30
491200	Ontvangsten ander boekjaar	208,33	208,33		
		208,33	208,33		
		36.039,07	38.371,55	387,54	2.720,02
5501	Reservekapitaal bankrek.	18.994,92	171,87	18.823,05	
5510	Werkkapitaal zichtrekening	18.813,96	17.824,87	989,09	
		37.808,88	17.996,74	19.812,14	
580	Interne overboekingen	171,72	171,72		
		171,72	171,72		
		37.980,60	18.168,46	19.812,14	
610010	Brandblustoestellen	77,08		77,08	
610100	Keuring liften	308,96		308,96	
610110	Onderhoudscontract liften	716,08		716,08	
610120	Herstellingen liften	1.045,29		1.045,29	
610130	Noodtelefoon liften	87,12		87,12	
610221	Herstel elektrische installatie	1.005,71		1.005,71	
610370	Onderhoud/herstel afvoeren - riolen	50,00		50,00	
610421	Onderhoud en herstel buitenschrijnwerk	271,53		271,53	
610430	Onderhoud en herstel binnenschrijnwerk	90,10		90,10	
610510	Schoonmaak gebouw	1.563,60		1.563,60	
610800	Keuringen en controles	662,83		662,83	
610990	Diverse kosten (alle aandelen)	137,49		137,49	
610991	Diverse kosten (-gar.)	1.497,34		1.497,34	
612010	Water algemene delen	340,59		340,59	
612100	Elektriciteit algemene delen	288,63		288,63	
612110	Elektriciteit lift	360,00	29,48	330,52	
613000	Erelonen syndici	3.179,55		3.179,55	
613100	Kostenvergoeding commissaris van de rekeninge	50,00		50,00	
614000	Verzekering gebouw en inhoud	2.387,15		2.387,15	
616001	Administratiekosten	327,17		327,17	
616011	Aangetekende zendingen	8,00		8,00	
616100	Gebruik vergaderzalen	130,00		130,00	
616110	Consumpties vergaderingen	31,65		31,65	
616210	Vertaling documenten	81,68		81,68	
		14.697,55	29,48	14.668,07	
650000	Bankkosten en kosten van schulden	0,30		0,30	
651000	Afrondingen (+)	0,01	0,36		0,35
		0,31	0,36	0,30	0,35
		14.697,86	29,84	14.668,37	0,35

**Toestand op : 31/12/2023**

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR	Saldo DB	Saldo CR
700	Voorschotten reservekapitaal		18.098,62		18.098,62
701	Voorschotten werkkapitaal		12.500,06		12.500,06
			30.598,68		30.598,68
7499	Afrondingen (-)		1,18		1,18
			1,18		1,18
751410	Intresten spaarrekening		26,34		26,34
751420	Intresten reservefondsrekening		1.521,48		1.521,48
			1.547,82		1.547,82
			32.147,68		32.147,68
	<b>Algemeen totaal:</b>	<b>88.717,53</b>	<b>88.717,53</b>	<b>34.868,05</b>	<b>34.868,05</b>

METSYS II  
 Quinten Metsysstraat 3  
 8670 KOKSIJDE  
 0831.419.761

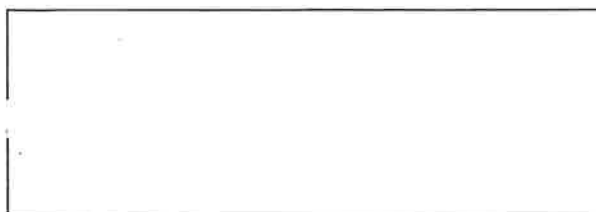


**Décompte - Période: 2022 ( 1/01/2022 - 31/12/2022 )**

<b>Privatif 01.02</b>	<b>Total</b>	<b>Votre part</b>
TOUTES LES PARTS (100,00/990,00)		
Alerte incendie et détection incendie	72,84	7,36
Entretien/réparation évacuation - égouts	25,00	2,53
Electricité parties communes	158,85	16,05
Indemnités commissaire aux comptes	50,00	5,05
Assurance bâtiment et contenu	2.163,43	218,53
Frais lettres recommandées	8,00	0,81
Utilisation salles de réunion	130,00	13,13
Consommations réunions	17,40	1,76
Traduction documents	81,68	8,25
Frais bancaires et charges des dettes	0,45	0,05
	<b>2.707,65</b>	<b>273,50</b>
TOUTES LES PARTS - GAR (100,00/968,00)		
Entretien et réparation menuiseries internes	128,61	13,29
Nettoyage bâtiment	1.445,50	149,33
Eau parties communes	336,06	34,72
	<b>1.910,17</b>	<b>197,33</b>
TOUTES LES PARTS - GAR - GLV (100,00/900,00)		
Contrôle ascenseurs	274,70	30,52
Contrat d'entretien ascenseurs	639,65	71,07
Téléphone d'urgence ascenseurs	87,12	9,68
Electricité ascenseur	468,76	52,08
	<b>1.470,23</b>	<b>163,36</b>
NOMBRE D'APPARTEMENTS (1,00/13,00)		
Honoraires syndics	2.881,37	221,64
Frais d'administration	296,48	22,81
	<b>3.177,85</b>	<b>244,45</b>
FRAIS SPEC. / TOUTES LES PARTS (100,00/990,00)		
Achat détecteurs de fumée	208,73	21,08
Réparation installation électrique	133,39	13,47
Frais égouts / écoulement	37,50	3,79
Frais avancée	62,50	6,31
Frais divers (toutes les parts)	887,22	89,62
	<b>1.329,34</b>	<b>134,28</b>
FRAIS SPEC. / TOUTES LES PARTS - GAR (100,00/968,00)		
Entretien sonnettes et interphones/vidéophones	1.911,62	197,48
	<b>1.911,62</b>	<b>197,48</b>
Frais	<b>12.506,86</b>	<b>1.210,40</b>
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
interphone avec écouteur	49,34	49,34
	<b>49,34</b>	<b>49,34</b>
FRAIS INDIVIDUELS	<b>49,34</b>	<b>49,34</b>

Total frais	12.556,20	1.259,74
PAIEMENTS (1,00/1,00)		
Solde décompte 2021	-192,56	-192,56
10/01/2022 1e avance 2022	-549,44	-549,44
23/05/2022 Solde décompte 2021	192,56	192,56
23/05/2022 2e avance 2022	-298,61	-298,61
10/09/2022 3e avance 2022	-298,61	-298,61
	-1.146,66	-1.146,66
PAIEMENTS	-1.146,66	-1.146,66
Total privatif 01.02		113,08
Total		113,08
<b>A payer</b>		<b>113,08</b>

METSYS II  
 Quinten Metsysstraat 3  
 8670 KOKSIJDE  
 0831.419.761



**Décompte - Période: 2023 ( 1/01/2023 - 31/12/2023 )**

**Privatif 01.02**

	<b>Total</b>	<b>Votre part</b>
TOUTES LES PARTS (100,00/990,00)		
Extincteurs d'incendie	77,08	7,79
Entretien/réparation évacuation - égouts	50,00	5,05
Electricité parties communes	288,63	29,15
Honoraires syndics	3.179,55	321,17
Indemnités commissaire aux comptes	50,00	5,05
Assurance bâtiment et contenu	2.387,15	241,13
Frais d'administration	327,17	33,05
Frais lettres recommandées	8,00	0,81
Utilisation salles de réunion	130,00	13,13
Consommations réunions	31,65	3,20
Traduction documents	81,68	8,25
Frais bancaires et charges des dettes	0,30	0,03
Intérêts compte épargne	-26,34	-2,66
	6.584,87	665,14
TOUTES LES PARTS - GAR (100,00/968,00)		
Entretien et réparation menuiseries externes	271,53	28,05
Entretien et réparation menuiseries internes	90,10	9,31
Nettoyage bâtiment	1.563,60	161,53
Eau parties communes	340,59	35,18
	2.265,82	234,07
TOUTES LES PARTS - GAR - GLV (100,00/900,00)		
Contrôle ascenseurs	308,96	34,33
Contrat d'entretien ascenseurs	716,08	79,56
Téléphone d'urgence ascenseurs	87,12	9,68
Electricité ascenseur	330,52	36,72
	1.442,68	160,30
FRAIS SPEC. / TOUTES LES PARTS (100,00/990,00)		
Réparation installation électrique	1.005,71	101,59
Contrôles	662,83	66,95
Frais divers (toutes les parts)	137,49	13,89
	1.806,03	182,43
FRAIS SPEC. / TOUTES LES PARTS - GAR (100,00/968,00)		
Frais divers (-gar.)	1.497,34	154,68
	1.497,34	154,68
FRAIS SPEC./TOUTES LES PARTS - GAR - GLV (100,00/900,00)		
Réparations ascenseurs	1.045,29	116,14
	1.045,29	116,14
Frais	14.642,03	1.512,76
PAIEMENTS (1,00/1,00)		
Solde décompte 2022	113,08	113,08
14/01/2023 1e avance 2023	-573,33	-573,33
01/04/2023 Solde décompte 2022	-113,08	-113,08

13/05/2023 2e avance 2023	-310,56	-310,56
09/09/2023 3ième avance 2023	-310,56	-310,56
	<hr/>	<hr/>
	-1.194,45	-1.194,45
	<hr/>	<hr/>
PAIEMENTS	-1.194,45	-1.194,45
	<hr/>	<hr/>
Total privatif 01.02		318,31
		<hr/>
Total		318,31
		<hr/>
<b>A payer</b>		<b>318,31</b>