

Notariaat Fabienne Fevery - Leen

Van: Syndx | Benedikt <Benedikt@syndx.be>
Verzonden: woensdag 21 oktober 2026 14:16
Aan: Notariaat Fabienne Fevery - Leen
Onderwerp: Wettelijke inlichtingen bij verkoop #20265072#

Onze referte: 2026.5072 | Graag vermelden in alle communicaties aub!

Dossiernaam: Verkoop **JA Marcell**

Dit bericht wordt u verstuurd in opdracht van:

VME Residentie Ter Leie
Johannes Schrantstraat 1-222
9000 Gent
BE 0850.424.140
Peppol Id: 0208:0850424140

Beheerd door:
Syndx Vlaanderen BV

Facturatie adres:
Kouter 62, 9000 GENT
Facturen enkel en alleen via Peppol

Onderstaand bericht werd in origineel verstuurd naar:
notaris FEVERY | Leen

WETTELIJKE INLICHTINGEN

3.94 §1 B.W

VOORAFGAANDE INLICHTINGEN BIJ EIGENDOMSOVERDRACHT

Geachte,

Wij ontvingen van u een 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 toegang gecreëerd op het platform www.syndicus.cloud. Dit platform wordt regelmatig geupdated. Tijdens het verkoopproces dient u dit platform dus op regelmatige basis te raadplegen om steeds over de laatste informatie te beschikken.

U zal zo dadelijk een afzonderlijke mail krijgen met uw inloggegevens.

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.

U gelieve de koper te willen uitnodigen om na het verlijden van de akte contact met ons op te nemen om een aantal gegevens door te geven zoals zijn/haar/hun GSM-nummer, emailadres en bankrekeningnummer. Dank bij voorbaat.

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

VME	Residentie Ter Leie		KBO	0850.424.140
DOSSIERNAAAM	20265072 *** Verkoop [REDACTED]			
PRIVATIEF/PRIVATIEVEN	I10 (129)			
OPENSTAANDE BEDRAGEN VERKOPER	€ 987,69	Opnieuw op te vragen daags voor het verlijden van de akte aub. Betaalgegevens hieronder: IBAN VME = BE81 7350 3612 6424 betaalref = [dossiernr 20265072]		
BESCHIKBAAR BASISWERKKAPITAAL	I10 (129): € 0,00 TOTAAL: € 0,00	Zal opgevraagd worden aan de koper(s) na het verlijden van de akte!		
BESCHIKBAAR RESERVEFONDS	I10 (129): € 0,00 TOTAAL: € 0,00			
TOEKOMSTIGE OPVRAGINGEN RESERVEFONDS (3.94 §3 NBW)	www.syndicus.cloud	Zie verslagen algemene vergaderingen		
LOPENDE PROCEDURES	NIHIL			
NOTULEN ALGEMENE VERGADERINGEN	www.syndicus.cloud	Documentgroep "Algemene Vergaderingen"; Documenttype "Verslag AV"		
BASISAKTEN	www.syndicus.cloud	Documentgroep "Basisakten" ; Documenttype "Basisakte"		
PERIODIEKE AFREKENINGEN	www.syndicus.cloud	Documentgroep "Boekhoudkundige documenten; Documenttype "Globale Afrekening"		
BALANSEN	www.syndicus.cloud	Documentgroep "Boekhoudkundige documenten; Documenttype "Eindbalans"		
ASBESTINVENTARIS	www.syndicus.cloud	Documentgroep "Keuringsverslagen"; Documenttype "ASBEST-atteest GEMENE DELEN"		

Aangaande de achterstallen: 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.syndicus.cloud, 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 hoofd 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 privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve 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.

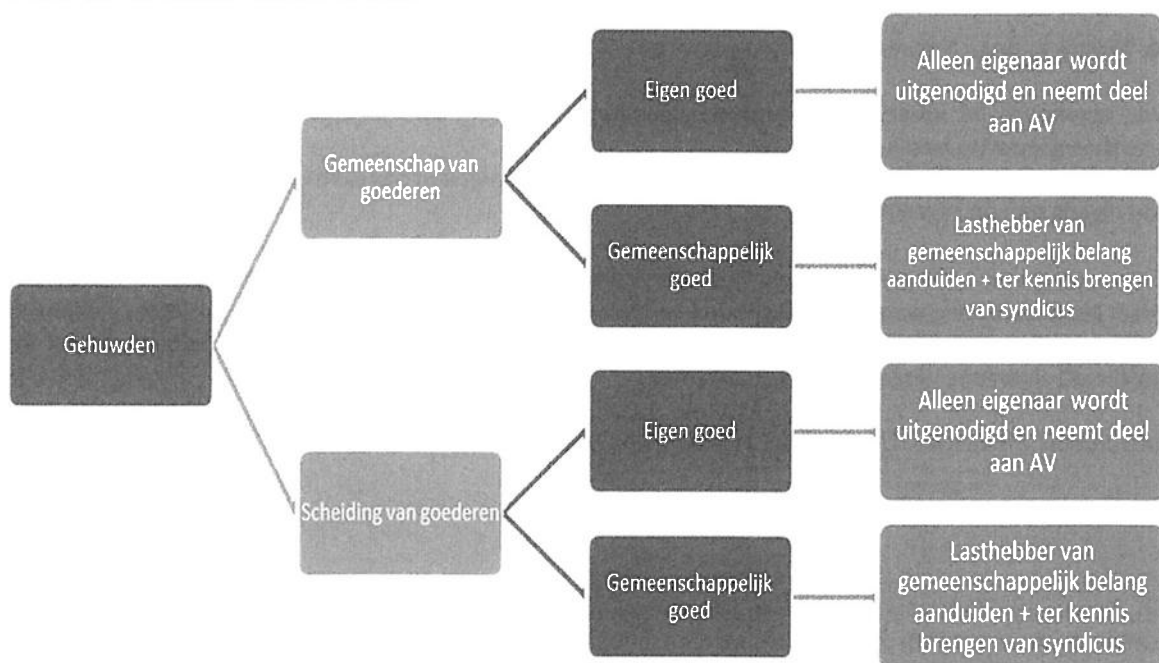
Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. **De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.**

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 privatieve 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 2026 = € 293,26), 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 uittredende 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

Gebouw: Ter Leie (Gent) (0850.424.140)
01-01-2024 tot 31-12-2024

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410000	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Algemeen	2.045,00	4101	Opgevraagd voorschot werkkapitaal	0,00
416	Diverse vorderingen/Schulden	109.272,70	410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	621,97
490	Over te dragen kosten	7.513,64	440	Leveranciers	51.906,10
490100	Voorraden	990,60	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	598.895,07
499000	Wachtrekeningen	61,50	492000	Toe te rekenen kosten	29.046,68
499001	Wachtrekening geprotesteerde facturen	779,84	499	Wachtrekeningen	40,53
550001	Kredietinstellingen - Spaarrekening	384.146,05	499108	Huurwaarborg	2.200,00
550004	Kredietinstellingen - Spaarrekening (opbrengstenrek.)	51.705,41	499992	Rekening fietsenbergingen	1.170,72
550005	Kredietinstellingen - Spaarrekening Fortis	104.582,20			
551000	Kredietinstellingen - Zichtrekening	19.547,00			
551002	Kredietinstellingen - Zichtrekening Fortis	805,00			
551003	Kredietinstellingen - Zichtrekening huur	2.148,80			
57	Kassen	283,33			
Totaal		683.881,07	Totaal		683.881,07



Gebouw Ter Leie (Gent) 0850.424.140
Tijdstip 12 november 2025 17:00
Aanwezig 6412/10000 (64,12%) Quotiteiten
137/216 (63,43%) personen

1: Verwelkoming, ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 137/216 (63,43%) personen

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 6412/10000 (64,12%) Quotiteiten

De vergadering wordt geopend om **17u30**.

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

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **[naam]** waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (6412) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

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

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
-----------------------	--



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (6412) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4: Aanstellen van de stemopnemer(s) (½ + 1 meerderheid)

Er worden geen stemopnemers aangesteld.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (6412) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5: Dossier (renovatie)werken verloop opmaak dossier renovatie terrassen: mondelinge bespreking en toelichting. (Geen stemming)

Er volgt een toelichting van REDEVELOP aan de hand van een presentatie.

Wat is er gebeurd de voorbije maanden sinds de beslissing BAV 04/2025.

- Landmeter werd aangesteld om het gebouw in detail op te meten. Hieruit blijkt dat het gebouw groter is dan vooreerst opgenomen volgens de originele plannen.

- Condiestaat: toont aan wat aan het gebouw aangepakt dient te worden. Verschillende zaken komen hierbij naar boven. De zaken die score 4 of 5 toegekend krijgen moeten dringend aangepakt worden (te renoveren binnen de 5 jaar).

- Negatief beton onderzoek: Er werd vastgesteld dat er oplapwerken werd gedaan in de voorbije jaren. De aangebrachte coating houdt het water vast. Gevolg = achterliggende betonschade wordt niet opgelost maar gecamoufleert door de coating en daardoor wordt de schade groter in het terrasbeton.

Balustrades voldoen niet meer aan de normen. Deze dienen 120cm hoog te zijn. Ook zijn er verschillende gebroken glasplaten en roestvorming.

De betondekking van de balkonplaten en de opstanden is onvoldoende, tot meer dan 90% van de dwarswapening heeft bij deze elementen slechts een dekking van minder 25 mm.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04

Waarom is renoveren noodzakelijk?

- **De betondekking van de balkonplaten en de opstanden is onvoldoende**, ook bij de luifel is dit meer dan de helft.
- De lintelen & kolommen hebben hogere gemiddelde dekkingen, maar door de hoge spreidingen ook hier een niet te verwaarlozen deel van de wapening een dekking van minder dan 25 mm.
- Door lage carbonatatiedieptes blijft het risico op betonschade door carbonatatie nog algemeen beperkt.
- Thv de grindnesten (balkonneuzen!) zal de carbonatatiediepte lokaal hoger zijn waardoor het risico op schade ten gevolge van carbonatatie toeneemt

Er worden nog enkele zaken aangehaald waarom ingrijpende herstelmaatregelen nodig zijn.

- **Grote stukken afgedrukt beton, loszittend beton & grindnesten** aan de neuzen van de balkonplaten en de bevestiging van de balustrades
- **Vochtplekken & afbladderende verf** aan de onderzijde van de balkonplaten bij voor-en achtergevel
- **Vochtschade** rond de aansluitingen van de regenwaterafvoeren in de balkons & **geen waterdichtingslaag** op de balkonplaten
- **Spanningsscheuren loodrecht op de gevel** aan de onderzijde van de balkonplaten
- **Roestvorming** aan de onderzijde van de balkonplaten en bij verankeringen van de gevelpanelen
- De beschermingshoogte van de balustrades voldoet niet meer aan de huidige geldende norm
- Veel schade aan de balustrades & tussenschotten o.a. vele gebroken glasplaten & (lokaal sterke) roestvorming
- Als de veiligheid niet kan worden gegarandeerd, moeten de terrassen ontoegankelijk worden gemaakt
- Oneffen roofing op de dakverdieping met blaasvorming
- Onvoldoende betondekking van de balkonplaten & opstanden +90% van de dwarswapening heeft een dekking van <25 mm. Bij de luifel is dit meer dan de helft

Traditioneel herstel in 3 stappen:

Beschadigde delen uithakken. Er is een langere tijd nodig om de werken te kunnen uitvoeren. Er worden voor de ramen van de appartementen folies geplaatst. Hierdoor sterke hinder bij de werken.

Daarna dient de roest weggehaald te worden en de wapening dient beschermd te worden.

Als laatste stap dient de herstelmortel aan gebracht te worden op goede ondergrond en in goede omstandigheden. Hierbij komt kijken dat herstelmortel zeer duur is.

Wanneer er dus meer moet weggehaald worden zal de kostprijs stijgen daar er meer herstellmortel gebruikt dient te worden.

Brandweer:

Het is een eis van de brandweer dat elke ingreep een verhoging van de brandveiligheid moet betekenen.

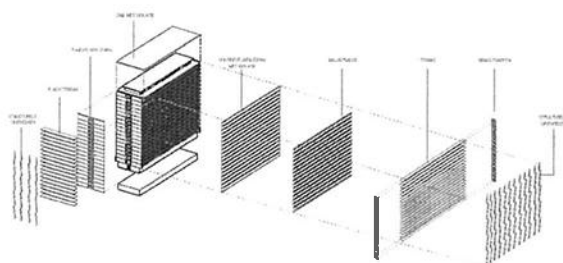
Elk appartement moet een **vluchtmogelijkheid hebben naar links én rechts, richting de 2 buitentrappen** aanvullend op het bestaande binnentrappenhuis deze op de kopse gevel van de residentie. Bereikbaarheid aan beide zijden van het gebouw en minstens 80 cm breedte vrijhouden om te passeren. Aangezien het noodzakelijk is dat de brandweer in de andere tegenovergestelde richting loopt dient het balkon de mogelijkheid te bieden dat 2 personen elkaar kunnen passeren. Dit heeft tot gevolg dat de breedte van het terras minimaal 160 cm dient te zijn.

Brandtrappen ipv ladders zodat de brandweer hun interventie bij brand kunnen uitvoeren.

- E60 of MJOP.

Hieronder worden enkele knipsels uit de presentatie toegevoegd als bijlage aan het verslag weergegeven.

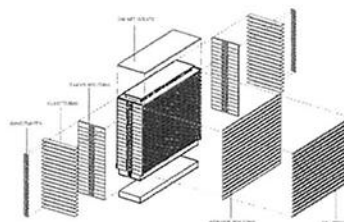
E60 - GEWENSTE RENOVATIE INCL. ISOLATIE



Nieuw

- Nieuwe balustrades
- Nieuwe bekleding - alle gevels met isolatie
- Nieuwe terrassen - voor- en achtergevel
- Nieuwe vluchtterrassen - beide zijgevels
- Nieuwe brandtrappen - beide zijgevels
- Nieuwe draagstructuur terrassen
- Mogelijke privatieve terrassen - gelijkvloers

MJOP - NOODZAKELIJK HERSTEL OWV UITSTEL



Renoveren

- Herstellen betonnen terrassen
- Vervangen van regenwaterafvoer

Nieuw

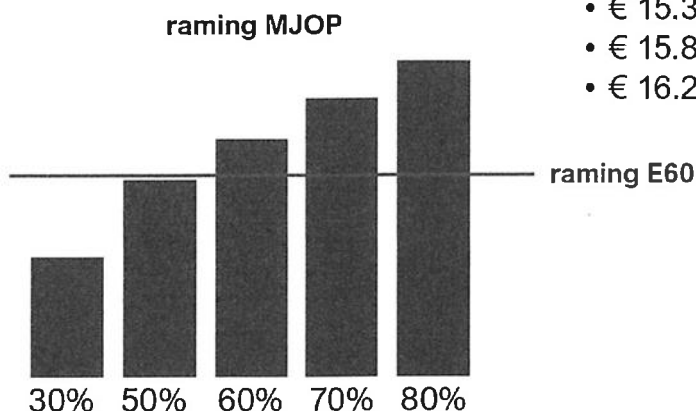
- Nieuwe balustrades
- Nieuwe vluchtterrassen - beide zijgevels
- Nieuwe brandtrappen - beide zijgevels
- Nieuwe gevelbekleding - alle gevels zonder isolatie

E60 - GEWENSTE RENOVATIE INCL. ISOLATIE

- € 14.935.000

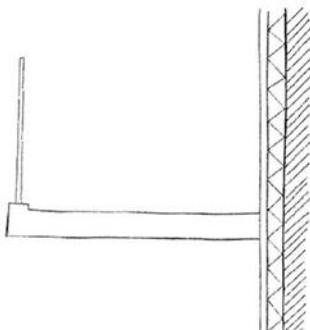
MJOP - NOODZAKELIJK HERSTEL OWV UITSTEL

- € 13.927.000 bij 30% betonrot
- € 14.864.690 bij 50% betonrot
- € 15.333.467 bij 60% betonrot
- € 15.802.243 bij 70% betonrot
- € 16.271.020 bij 80% betonrot*



**Disclaimer: Alle kosten zijn gemaakt op basis van de huidige informatie. Deze worden bij aanvang van de werken verder gespecificeerd. Bij beide trajecten moet een stabiliteitsingenieur worden aangesteld. Dit is van groot belang om de kosten precies te bepalen.*

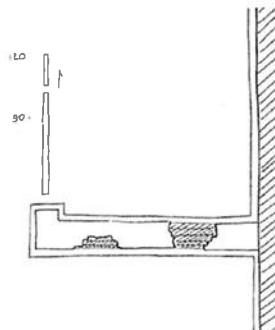
E60 - GEWENSTE RENOVATIE INCL. ISOLATIE



Renovatiewerken met isolatie & verbeterde architecturale kwaliteit

- Renovatie gevels adhv prefab elementen
- Bestaande terrassen vervangen door thermisch ontkoppelde & bredere terrassen met prefab elementen
- Nieuwe, ruimere terrassen van 1.80m breed
- Nieuwe balustrades
- 100% vervangen van de ramen
- Vervangen van regenwaterafvoer

MJOP - NOODZAKELIJK HERSTEL OWV UITSTEL



Verhelpt problemen van het gebouw tgv slecht onderhoud.

- Herdoen van voegen en coaten zijgevel
- Betonherstel op de terrasstructuur
- Vervangen van regenwaterafvoer
- Nieuwe balustrades
- Nieuwe brandtrappen

Vraag binnen afwerking na het vervangen van de ramen. Er is reeds een basiskost voorzien voor de kost voor de binnen afwerking.

Graad van bewoonbaarheid: E60 minder overlast bij de afbraakwerken. Aangezien de E60 oplossing met prefab scenario's werkt is het mogelijk om het nieuwe raam langs de buitenzijde te plaatsen om dan langs de binnenzijde de oude ramen te verwijderen.

E60 betaald zich terug. Met E60 zal er een meerwaarde worden gerealiseerd op termijn. Voor MJOP schat men de meerwaarde op 21%, voor E60 op 31%.

Terrassen

- Nieuwe, geïsoleerde terrassen met een **breedte van 180 cm**
- Het oppervlak van de terrassen wordt voorzien van een duurzame vloerafwerking met correcte aansluit- en afwerkingsdetails, wat een optimale waterafvoer garandeert & het onderhoud vereenvoudigt.
- Nieuwe balustrades

Daken

- De daken worden bijkomend geïsoleerd en dragen bij aan het behalen van langetermijndoelen voor energieprestaties in 2050.

Terrassen

- Huidige terrassen (135 cm breed) renoveren.
- Plaatselijk betonreparaties uitvoeren.
- Nieuwe balustrades bevestigd aan de zijkanten van de vloerplaat zodat de waterdichting niet geperforeerd wordt.

Daken

Plaatselijk niet volgens de regels van de kunst uitgevoerd. De daken zijn recentelijk gerenoveerd, dus wordt er voorgesteld ze 5-10 jaar te renoveren indien er schade is.

- Hellingsgraad aanpassen
- Dichting rond de schouwen herstellen
- Gasleidingen nakijken

6: Dossier (renovatie)werken opdracht Missiearchitect: akkoord verdere uitwerking E60plus, indien niet akkoord zal MJOP verder uitgewerkt worden (1/2+1 meerderheid)

De algemene vergadering stemt over de verdere uitwerking van het E60 plus traject.

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

½+1

ResultatenJa: 100,00% (4867)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (431)

Blanco: (1114)

7: Dossier (renovatie)werken volmacht aan de werkgroep voor het nemen van kleine beslissingen, indien er ingrijpende beslissingen moeten genomen worden zal er alsnog een BAV worden gehouden (meerderheid 2/3)

Verleend de algemene vergadering volmacht aan de werkgroep voor het nemen van kleine beslissingen maar hebben de werkgroep geen budget gegeven waarover ze beslissingen kunnen nemen. Dit betekend dat er zowel bij kleine of ingrijpende beslissingen er een BAV dient gehouden te worden.

Verdeelsleutel**Vereiste meerderheid****Resultaten**

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

2/3

Ja: 90,58% (4133)

Nee: 9,42% (430)

Onthouding: (0)

8: Financiering kosten BAV via reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)

Gaat de algemene vergadering akkoord dat de kosten die verbonden zijn aan de BAV voor het renovatieproject worden betaald via het reservekapitaal?

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (6412) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (½ + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar van de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Surgeerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730,390,160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04

wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem / meerderheid tegen minderheid**, 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	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (6412) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Nalezing verslag & ondertekening (geen stemming)

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 **21u30**

Na lezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Dossierverantwoordelijke

Voorzitter



Gebouw Ter Leie (Gent) 0850.424.140
Tijdstip 04 december 2025 17:00
Aanwezig 5740/10000 (57,40%) Quotiteiten
122/217 (56,22%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om **17u20**.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: **[REDACTED]**

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5740) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 68,26% (2836)</u> Nee: 31,74% (1319)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

29, v.
Onthouding: (1370)

Blanco: (215)

2.c: stemopnemer(s) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot stemopnemer(s) worden, door de algemene vergadering aangeduid:

Stemopnemer **verliet de vergadering na agendapunt 5.**

De verdere stemming kon door hen dus niet verder genoteerd worden.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5740) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal dd. 4/12/2025: **606.169.52 euro**

Volgende verrichtingen dienen nog plaats te vinden in 2026:

- Inleg reservekapitaal: + € 200.000,00



- Financiering werken renovatie voorstudie: - +/-300.000 euro
 - Financiering afvoerbuizen indien akkoord: -50.000 euro
 - Financiering drukregelaars indien akkoord: -40.000 euro
 - Financiering deur garagepoort indien akkoord: -5.000 euro
 - Financiering kolom J indien akkoord: - +/-15.150 euro
 - Financiering fietsenstalling indien akkoord: -1.500 euro
 - Financiering stabiliteitsingenieur afhankelijk keuze leverancier: - +/-180.000 euro goedkoopste optie
 - Kosten BAV's inschatting!: -15.000 euro
- = **198.669,52** euro eind 2026

4: Evaluatie syndicus + verkiezing mandaat syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Bij het beging van dit agendapunt verlaat had de zaal aangezien zij betrokken partij is bij dit punt.
Even later verlaten ook de vertegenwoordigers van Syncura de zaal.

geeft dan zijn visie over de samenwerking met Syncura. Het huidige contract met de syndicus loopt tot 13/05/2026.

Het contract met VM Vastgoedbeheer kan stopgezet worden onder de volgende voorwaarden:

Het laatste ereloon, in geval van ontslag van de syndicus, is verschuldigd voor de gehele maand waarin het ontslag van de syndicus ingaat.

Eenzijds is de Algemene Vergadering van de Vereniging bevoegd de Syndicus met onmiddellijke ingang te ontslaan en dus voortijdig een einde te maken aan deze overeenkomst, in welk geval de Vereniging van Mede-eigenaars aan de syndicus een verbrekingsvergoeding verschuldigd zal zijn, hetwelk wordt vastgesteld op 3 (drie) maanden ereloon. Het mandaat loopt dan automatisch ten einde de laatste dag van de maand waarin de VME tot het onmiddellijk ontslag besliste tenzij de VME en de syndicus, in onderling overleg, er anders over beslissen

Verbrekingsvergoeding = 11.557,05 euro. De algemene vergadering stemt over de verderzetting van Syncura tot het einde van het huidige lopende contract.

Voor het noteren van de stemmen verlaat de vergadering. Ze kondigen hierbij ook hun ontslag uit de RVME aan.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04



Er zijn nog enkele eigenaars die doorheen de vergadering de zaal hebben verlaten. Hierdoor noteert de syndicus de aanwezige nee stemmen en onthoudingen verder in het verslag. De andere eigenaars worden op akkoord geplaatst.

Neen stemmen: 1

Onthouding: 1

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 94,99% (4451)</u>
	Nee: 5,01% (235)

Onthouding: (404)

Blanco: (0)

5: Toelichting en goedkeuring van de periodieke voorschotten voor het boekjaar 2026 (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

Op de statutaire algemene vergadering werd er beslist om de voorschotten te verhogen. Na nazicht en herberekening zullen de voorschotten van 180.000 naar 130.000 teruggebracht worden.

Op de algemene vergadering van 05/2026 zal hier een evaluatie van gebeuren.

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **te verlagen tot € 130.000** alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04



Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (4981) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6: Plaatsen nieuwe deur aan garagepoort. Bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

De deur aan de garagepoort is aan vernieuwing toe. Hiervoor werden offertes opgevraagd bij:

Assa Abloy, Tormax, De Boever, European, De Smeyter, De Clerck, Clement Poorten en Jan Baert.

Enkel Clement poorten en Jan Baert wensten offerte af te leveren. Assa Abloy, De Boever en Tormax, De Clerck hebben offerte aanvraag niet aanvaard.

Kostprijs nieuwe deur aan garagepoort via Clement Poorten:

4.068,38 euro incl btw

De werken zullen gefinancierd worden via het reservekapitaal.

Ja stemme...

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

2/3

Ja: 16,04% (799)

Nee: 83,96% (4182)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 - BIV 504722 - BIV 506251 - ING 390-0638403-04

7: Dossier renovatiewerken: Herstellen garagevloer bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

De algemene vergadering stemt over het herstellen van de vloer van de garage.



Er werd hiervoor offerte opgevraagd bij: De Pauw, Verstaen, Verstringe.

Alle drie de partijen wensen geen offerte op te maken voor dergelijke werken.

De werken zijn voor de leverancier van een te kleine orde om hiervoor prijs te willen opmaken.

Plaatselijke herstelling in regie door klusman is hier aangewezen.

Er dient tevens beslist te worden hoe deze werken betaald zullen worden.

alle aanwezigen stemmen nee.

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

2/3

Resultaten

Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (4981) (unaniem)

9: Dossier renovatiewerken: Opwaardering appartement nummer 6 bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

Door een schade (springen van drukregelaar) zijn de voorgestelde werken niet meer van toepassing. De verzekering komt tussen voor geleden schade.

Het punt werd verdaagd naar deze BAV waardoor het punt alsnog diende opgenomen te worden.

Door de evolutie is er geen stemming meer vereist bij dit agendapunt.

10: Dossier renovatiewerken: Vernieuwen hoofdafvoerbuizen kelder bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

De horizontale afvoerleidingen in het gebouw zijn gelast met PE (polyethyleen). Hoewel PE een veelgebruikt materiaal is, brengt het in deze situatie enkele risico's met zich mee:

" Lekken en verstoppingen: Door onnauwkeurige lasverbindingen kunnen er vernauwingen ontstaan binnenin de buis. Deze vernauwingen zorgen voor een verhoogde kans op verstoppingen en drukverlies.

" Kwetsbaarheid van PVC-leidingen: De oorspronkelijke PVC-leidingen worden vervangen door Geberit-leidingen.

" Broosheid en slechte herstellingen: In het verleden zijn er herstellingen uitgevoerd die niet conform de huidige normen zijn. Deze slechte reparaties maken het systeem extra kwetsbaar voor breuken en lekkages.

Conclusie

Het huidige leidingnetwerk vertoont structurele zwakheden door:

" foutieve lastechnieken,

" materiaalkeuze in combinatie met slechte herstellingen,

" en interne vernauwingen die de doorstroming beperken.

Dit leidt tot een verhoogd risico op storingen, waterlekken en onderhoudskosten. Een grondige inspectie en eventueel een plan voor vervanging of herstelling volgens correcte las- en montagevoorschriften is noodzakelijk om toekomstige problemen te vermijden.



Er werd hiervoor offerte afgeleverd door Delaporte Heating, E-pipe, Service loodgieter en Nuflow.

Na vergelijking met de raad wensen deze enkel Delaporte naar voor te brengen.

Daar E-pipe enkel een duurdere raming kon geven, service loodgieter een veel te lage prijs aangaf en Nuflow enkel wenst te starten na een camera onderzoek wordt enkel Delaporte naar voor gebracht als betrouwbare partij.

Kostprijs Delaporte: 43.415,74 euro incl btw

Afname via RF

Tegenstimmers, Afellah, Audenaerde en volmachten, Vanherzele en volmachten, Fischer

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 89,80% (4473)</u> Nee: 10,20% (508)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

11: Dossier herstelling drukregelaars stemming + financiering (meerderheid 2/3)

De ontdekking van een gebroken drukregelaar op het gelijkvloers heeft geleid tot een grondige analyse door Delaporte. Daarbij is vastgesteld dat de huidige drukregeling niet correct functioneert.

Huidige situatie

Stadsdruk: ± 3 bar.

Druk in het gebouw (VME) door drukverhogingspomp: ± 10 bar.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04



Dit verschil is extreem groot en zorgt voor onnodig hoog waterverbruik (tot drie keer meer dan nodig), wat op termijn een aanzienlijke financiële impact heeft.

Gevolgen van te hoge druk

- " Verhoogde slijtage van toestellen zoals wasmachines en vaatwassers.
- " Geluidsoverlast door slijtage van bestaande leidingen en fittingen.
- " Risico op breuken: Bij een defect of breuk ontstaat wateroverlast met mogelijke schade aan het gebouw.
- " Verkeerde onderdelen zijn in het verleden gemonteerd, wat de situatie nog kwetsbaarder maakt.

Waarom drukmeters plaatsen?

- " Preventie van schade: Door tijdig ingrijpen vermijden we breuken, lekkages en dure herstellingen.
- " Efficiëntie en kostenbesparing: Correcte drukinstelling vermindert waterverbruik en verlengt de levensduur van toestellen.
- " Veiligheid: Vermindert het risico op wateroverlast en structurele schade.

Conclusie

Het plaatsen van drukmeters is een noodzakelijke investering om:

- " de druk correct te regelen,
- " schade en overlast te voorkomen,
- " en het waterverbruik te optimaliseren.

Delaporte leverde hiervoor een offerte af.

Kostprijs: 34.845,32 euro incl btw

De algemene vergadering geeft alvast goedkeuring voor de hoognodige herstellingen uit te voeren.

Voor de plaatsing van de ontbrekende drukregelaars krijgt de syndicus een volmacht voor het bevragen van andere leveranciers. De prijs mag niet hoger zijn dan deze van delaporte.

Na grondige vergelijking mag er goedkeuring gegeven worden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04

Financiering via RF.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Plaatsen extra drukpomp brandhaspels bovenste verdieping. Bespreking en stemming/financiering (meerderheid 1/2+1)

Dit punt werd besproken met de architect REDEVELOP. Door verdere inlichtingen werd er beslist met de raad om dit punt te verdagen naar een later tijdstip.

13: Dossier Verzekeringspolis - stand van zaken + Mandaat aan raad voor eventuele omschakeling (meerderheid 2/3)

De algemene vergadering stemt na overleg niet over het agendapunt.

14: Dossier parkeerstrook voor de residentie: bespreking + mandaat aan raad verder opvolging dossier (meerderheid 2/3)

In dit dossier werden reeds landmeters en notarissen geraadpleegd.

Er is een akte van overdracht van het wegdek aan de STAD GENT. Hierdoor komt het onderhoud ook onder hun verantwoordelijkheid. De syndicus deed reeds aanvraag voor de putten op te vullen. Hierop kwam nog geen concrete reactie van de STAD GENT.

Daarnaast betalen de eigenaars grondbelastingen voor de parkings die zich onder deze grond bevinden. Standpunt van de raad hierin is: wanneer de eigenaars grondbelastingen dienen te betalen, dienen deze geen parkeergelden te betalen.

De vergadering stemt om het punt niet verder te behandelen.



Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
2/3
Ja: 100,00% (4981)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

15: Plaatsing fietsenstalling (meerderheid 2/3)

Er is een voorstel op extra fietsenstallingen bij te plaatsen om de problematiek met de verkeerd geparkeerde fietsen aan te pakken.

Kostprijs: 1.044,97 euro excl btw

Gaat de algemene vergadering akkoord met deze uitvoering?

De gelden zullen via afname van het reservekapitaal verlopen.

Niet akkoord

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
1/2 + 1
Ja: 84,88% (4228)
Nee: 15,12% (753)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 - BIV 504722 - BIV 506251 - ING 390-0638403-04



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

16: Bespreking + aanstellen stabiliteitsingenieur in het kader van het renovatieplan (meerderheid 2/3)

In de uitnodiging werd meerderheid 2/3 genoteerd. Voor het aanstellen van een leverancier geldt de meerderheid $\frac{1}{2}+1$. Dit staat dus foutief genoteerd waarvoor onze excuses.

Om een correcte meetstaat dat werkelijk uitgevoerd kan worden dient er een stabiliteitsingenieur te worden aangesteld voor de renovatiewerken te begeleiden en te onderzoeken.

Dit punt kwam niet op de BAV van november daar er nog geen offertes beschikbaar waren hiervoor.

Via Redevelop werden er twee offertes afgeleverd: B+G en WOW. + 180.000 euro

Op vraag van de raadsleden vroeg de syndicus vroeg offerte op bij STABITEC de syndicus stelde voor om ook bij ART en TECO een offerte op te vragen. In regie + prijzen deze week nog door te krijgen.

De algemene vergadering dient te stemmen over welke leverancier ze zullen aanstellen voor deze begeleiding naast de aanstelling van Missie Architect/ REDEVELOP.

De algemene vergadering geeft een volmacht aan de werkgroep om een stabiliteitsingenieur te kiezen na grondige vergelijking tot een bedrag van 350.000 euro.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (4981)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

17: Financiering stabiliteitsingenieur (meerderheid 1/2+1)

Hier dient er beslist te worden hoe de stabiliteitsingenieur betaald zal worden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 - BIV 504722 - BIV 506251 - ING 390-0638403-04



Ifv van de cashflow tableau dient de vergadering te beslissen over de wijze van financiering kosten
Stabiliteitsingenieur. Eventueel te beslissen over de aanleg van een spaarplan.

Voorstel van de RVME: 3 euro per aandeel extra sparen, tijdelijk en enkel voor dit werk. Opvragingsdatum: 3de
maand van elk kwartaal.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

18: Wijziging van het RIO: voorstel tot wijziging in bijlage toegevoegd (2/3 meerderheid)

De syndicus ontving een aantal voorstellen tot aanpassing van het bestaand RIO.

De voorstellen tot aanpassing van het RIO werden, in de teksten, in fluo aangegeven. Het betreft o.a.:

Huur fietsenstalling

Huur parkeerplaatsen

Vergoeding elektriciteit garages + verduidelijking

Verhoging verhuisvergoeding bij niet verwittigen

Toevoeging regels poetsdame = Conciërge

Toevoeging aan sluikstorten: melding gratis

Verbod op kortverhuur

Plug-in zonnepanelen

Verduidelijking toegevoegd aan artikel 13 F.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Indien voor privatieve werken het water van een gehele kolom dient te worden afgelaten, zal hiervoor een forfait worden aangerekend ten bedrage van € 550. Deze kost zal worden gedeeld onder de aanvragende appartementen. In deze forfait zijn de werkuren en materialen van de eigen loodgieter niet inbegrepen. Hiermee wordt bedoeld dat er in de kost van 550 euro de kosten van de loodgieter van de gemeenschap zijn inbegrepen. Het is ten sterkste aangeraden privatieve afsluitkranen te (laten) plaatsen indien deze nog niet aanwezig zijn.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend aangepast reglement van interne orde.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

De syndicus zal de goedgekeurde actuele versie van het RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De mede-eigenaars die verhuren zijn wettelijk verplicht dit aangepast RIO aan hun huurders, tegen ontvangstbewijs, over te maken.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

[Redacted list of names and signatures]

19: Wijziging van het RIO: Verbod kortverhuur (2/3 meerderheid)

De syndicus ontving een aantal voorstellen tot aanpassing van het bestaand RIO.

De voorstellen tot aanpassing van het RIO werden, in de teksten, in fluo aangeduid. Het betreft o.a.:

Invoegen verbod op kortverhuur.

Het toeristisch ter beschikking stellen van een (gedeelte van het) appartement is verboden. We denken daarbij aan onder andere AirBnb.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van inwendige orde en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering. Een kopie van het reglement van inwendige orde moet, als bijlage, aan de afgesloten huurovereenkomst gehecht worden.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend aangepast reglement van interne orde.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

De syndicus zal de goedgekeurde actuele versie van het RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De mede-eigenaars die verhuren zijn wettelijk verplicht dit aangepast RIO aan hun huurders, tegen ontvangstbewijs, over te maken.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

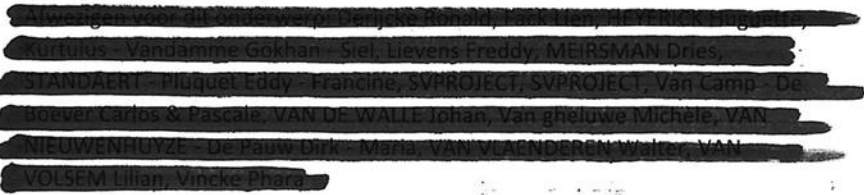
Afwegen voor dit onderwerp: Derijcke Ronald, Fark Ilen, HEYERICK Hugnette, Kortolus Vandamme Gokhan, Scl, Deyens Freddy, MEIRSMAN Dries, STANDAERT Pluquet Eddy - Francine, SVPROJECT, SVPROJECT, Van Camp - De Hever Carlos & Pascale, VAN DE WALLE Joke, Van gheluwe Michale, VAN NIEUWENHUYZE - De Pauw Dirk - Maria, VAN VLAENDEREN Walter, VAN VOISEM Lilian, Vincke Phara

20: Bekrachtiging verhoging vanaf 1/1/2026 van de huur voor de parkings : verhoging van de maandelijkse huurprijs naar 40 euro vanaf 1/01/2026 : bespreking, stemming (1/2+1 meerderheid)

Er wordt voorgesteld om de huur van de parkings op te trekken van 35 euro naar 40 euro per maand startende vanaf 01/01/2026.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend aanpassing.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)



De algemene vergadering stemt om de prijs te behouden en **geen** verhoging in te voeren.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

SWENGER Voor dit onderwerp: Derijcke Ronald, Fack Lien, HEYERICK Huguette,
 KURTULUS - Vandamme Gokhan - Siel, Lieven Freddy, MEIRSMAN Dries,
 STANDAERT - Pluquet Eddy - Francine, SVPROJECT, SVPROJECT, Van Camp - De
 Boever Carlos & Pascale, VAN DE WALLE Johan, Van gheluwe Michele, VAN
 NIEUWENHUYZE - De Pauw Dirk - Maria, VAN VLAENDEREN Walter, VAN
 VOLSEM Lilian, Vincke Phara

22: Bekrachtiging verhoging 1/1/2026 Aanpassing elektriciteit voor gebruikers elektrische poorten: forfait van 36 euro (3 euro in de maand x 12 = 36 euro) ipv 25 euro: bespreking, stemming (1/2+1 meerderheid)

Er wordt voorgesteld om de vergoeding van het verbruik elektriciteit garagepoorten op te trekken van 25 euro naar 36 euro per jaar startende vanaf 01/01/2026.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend aanpassing.

Dekeyzer niet akkoord, freddy verschaefel en volmachten onthouding, wilfried maes tegen

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 97,57% (4626)</u> Nee: 2,43% (115)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04

De Keyser - Deruyter Freddy - Nadine 48, Mier Wilfried 67

Onthouding: (240)

DELLAERT Jean-Pierre 54, HAENTJENS Rita 49, LIMABEL 31,

MEILLANDER Alice 54, VERSCHAFFEL Freddy 52

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: Derijcke Ronald, Fack Ilen, HEYENICK Hugoline,

Kurtulus - Vandamme Gokhan - Siel, Lievens Freddy, MEIRSMAN Dries,

STANDAERT - Pluquet Eddy - Francine, SVPROJECT, SVPROJECT, Van Camp - De

Goever Carlos & Pascale, VAN DE WALLE Johan, Van gheluwe Michele, VAN

NIEUWENHUYZE - De Pauw Dirk - Maria, VAN VLAENDEREN Walter, VAN

VOLSEM Lilian, Vincke Phara

23: Bespreking plug-in zonnepanelen: Verbod wegens toestand terrassen (meerderheid 2/3)

Er mogen geen plug-in zonnepalen gebruikt worden binnen de VME. Dit gelet op de schade en stabiliteit van de balkons/terrassen.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend aanpassing.

UNANIEM AKKOORD

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (4981)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: Derijcke Ronald, Fack Ilen, HEYENICK Hugoline,

Kurtulus - Vandamme Gokhan - Siel, Lievens Freddy, MEIRSMAN Dries,

STANDAERT - Pluquet Eddy - Francine, SVPROJECT, SVPROJECT, Van Camp - De

Goever Carlos & Pascale, VAN DE WALLE Johan, Van gheluwe Michele, VAN

NIEUWENHUYZE - De Pauw Dirk - Maria, VAN VLAENDEREN Walter, VAN

VOLSEM Lilian, Vincke Phara

24: Toelichting bij de (lopende) rechtsprocedure(s) (1/2 + 1 meerderheid)

Er zijn momenteel geen lopende procedures.

25: Goedkeuring verplicht verplaatsen evacuatieplannen volgens arbeidsinspectie IDEWE - maandaat aan raad voor uitvoering (meerderheid 2/3)



In de titel staat verplaatst. Dit is een tikfout en dient te plaatsen te zijn.

Tijdens de Algemene Vergadering van mei 2025 was er nog geen duidelijkheid over de evacuatieplannen. Na verder onderzoek en het uitspitten van het dossier hebben we de reeds opgemaste plannen uit 2021 teruggevonden.

Deze plannen zijn aangepast zodat de VME voldoet aan de huidige regelgeving en vervolgens opgehangen in het gebouw. Omdat het gaat om een wettelijke verplichting, heeft de syndicus dit uitgevoerd als een bewarende maatregel.

Toevoeging van de raad: gezien dit werk valt onder de regelgeving van IDEWE werd dit werk reeds uitgevoerd. Dit om toe te laten dat de vereniging zich in regel stelt met de huidige geldende voorschriften.

De totale kostprijs voor alle kaders bedraagt €168,47.

Het oorspronkelijke agendapunt vervalt hierdoor. Aangezien tijdens de SAV van 2025 werd afgesproken om dit punt te behandelen tijdens de BAV, moest het formeel opnieuw op de agenda worden geplaatst.

26: Agendapunt aangevraagd door [redacted] stopcontacten elektrische garagepoorten (meerderheid 2/3)

Op de SAV van 2024 werd er beslist dat elektriciteit van onder andere de garages vernieuwd diende te worden.

De eigenaars met een reeds elektronische poort kregen een nieuw stopcontact.

Mensen die een stopcontact wouden konden een stopcontact laten bijplaatsen.

In 2025 werden er 11 poorten besteld en de stopcontacten. Hierbij werden stopcontacten geplaatst na de gemeenschappelijke aanpassingen. De kostprijs van de plaatsing van de stopcontacten werd momenteel op de gemeenschap geplaatst.

Gaat de algemene vergadering akkoord dat de kostprijs van de plaatsing van de stopcontacten en herkeuring elektriciteit van de nieuwe garagepoorten aangerekend worden aan de eigenaars van de personen die een nieuwe poort hebben geplaatst?

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4981)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

Afwegingen voor dit onderwerp: Derijcke Ronald, Fack Lien, MEYERICK Huguette,

Kortulus - Vandamme Gökhan - Siel, Lievens Freddy, MEIRSMAN Dries,

STANDAERT - Plouquet Eddy - Francine, SVPROJECT, SVPROJECT, Van Camp - De



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 - BIV 504722 - BIV 506251 - ING 390-0638403-04

27: Agendapunt aangevraagd door [REDACTED] installatie calorimeters op radiators badkamers (geen stemming)

De eigenaar die het punt aanvroeg is niet langer aanwezig op de vergadering. De syndicus geeft toelichting over de gestelde vraag.

Iedere gemeenschappelijke stookinstallatie heeft een bepaald verliesverbruik dat niet gemeten kan worden.

Binnen de VME TER LEIE wordt er 25% van de eenheden als verlies aangerekend. Dit verlies wordt aangerekend aan alle eigenaars volgens aandelen van de appartementen.

Er zijn enkele appartementen die in de badkamer geen verwarmingstoestel hebben, maar een verwarmingsbuis waar geen meter op geplaatst kan worden.

Er wordt gesteld dat er een discrepantie is tussen het aanrekenen van de verlieswaardes.

De syndicus gaf aan de aanvrager door dat indien ze wensen dat de verlieswaardes anders aangerekend dienen te worden dit als agendapunt moet voorkomen op de volgende vergadering.

Er werd ook gevraagd om een voorstel tot aanpassing voor te leggen waar de vergadering dan over kan stemmen.

De plaatsing en stemming van de calorimeters werd op rechtsgeldige wijze gehouden. Hierdoor kent huidige stemmingspunt geen stemming.

28: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

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

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

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, onmiddellijk uit te voeren.



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.

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (4981)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwesgen voor dit onderwerp: Derijcke Ronald, Fack Lien, HEYERICK Hugo, Kortulds - Vandamme Gokhan - Stel, Lievens Freddy, MEIRSMAN Dries, TANDAERT - Plaqueet Eddy - Francine, SVPROJECT, SVPROJECT, Van Camp - De Boever Carlos & Pascale, VAN DE WALLE Johan, Van gheluwe Michele, VAN NIEUWENHUYZE - De Pauw Dirk - Maria, VAN VLAENDEREN Walter, VAN VOISEM Linah, Vincke Phara

29: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

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 plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u50

Na lezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter:

De Secretaris

Details

Aanwezig: ELS - Buysse Bart - An (52), Arelah - El Handouni Mohamed - Sham (24), Ampe Michel (52), BERNARDI Philip (46), Balthazar Boris (vertegenwoordigd door Doyen Engel) (48), BAUWENS - CORPEJANS Ronny (45), BEAUCARNE D'ELSAWE Eugénie (vertegenwoordigd door Leysele Katriel) (49), Beck Marion (vertegenwoordigd door Doyen Engel) (57), BERNAERT Lydie (vertegenwoordigd door VAN HERZEELE Andre) (39), Birkadar Alain (52), CANIERE - Coeman Marc - Anna Maria (52), Colpaert Jasper (48), Contino Nsenga (33), COUTIER Marleen (vertegenwoordigd door Reinout Hiel) (21), CRIEL Bieke (28), DE BOLCK - AMPE Pieterjan - Emily



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 - BIV 504722 - BIV 506251 - ING 390-0638403-04



Gebouw Ter Leie (Gent) 0850.424.140
Tijdstip 12 mei 2026 17:00 locatie: Loods 25, Vissersdijk 1 te 9000 Gent
Aanwezig 6072/10000 (60,72%) Quotiteiten_ (6015 + 57 vanaf agendapunt 9)
124/218 (56,88%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

De vergadering wordt geopend om 17u30.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: **dhr. Gossye**

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6015)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6015)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.c: stemopnemer(s) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot stemopnemer(s) worden, door de algemene vergadering aangeduid: **mevr. Criel en dhr. Van De Walle**



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 - ING 390-0638403-04





Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (6015)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Verslag rekencommissarissen (geen stemming)

De rekencommissarissen brengen verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening. .

Het schriftelijk verslag van de rekencommissarissen werd vooraf consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

4: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar **01 / 01 / 2025 tot 31 / 12 / 2025** bedragen **€ 528.941,39** [inclusief € 110.867,94 individuele kosten].

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Deze mede-eigenaars wiens (aangepaste) afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (6015)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5: Verslag werking Raad van Mede-eigendom (geen stemming)

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

Het schriftelijk jaarverslag wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Er wordt bijkomend gevraagd om op de volgende vergadering een kostenoverzicht te geven over de reeds uitgegeven kosten betreft het renovatiemasterplan.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 – ING 390-0638403-04

6: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:**6.a: de rekencommissarissen (1/2 + 1 meerderheid)**

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissarissen. De rekencommissarissen onthouden zich bij de stemming.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (5907)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (108)
[REDACTED]
Blanco: (0)

6.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom [REDACTED] voor het voorbije werkjaar. De leden van de RVME onthouden zich bij de stemming over haar/zijn kwijting en décharge.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 88,88% (4950)**
Nee: 11,12% (619)

Onthouding: (446)

Blanco: (0)

6.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.



Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 70,74% (4016)

Nee: 29,26% (1661)

Onthouding: (338)

Blanco: (0)

7: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

8: Opstelling werkgroep Renovatiemasterplan (1/2 + 1 meerderheid)

Onderstaande kandidaturen worden weerhouden na individuele stemming:

" [redacted] en de verkregen volmachten stemmen tegen / zie verder *)

" [redacted] en de verkregen volmachten stemmen tegen / zie verder *)

" [redacted] (unaniem verkozen)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 - ING 390-0638403-04

... (aantal verkozen)

...
...
... zijn verkozen met 92.01% van de stemmen. Zie detail stemresultaat
hieronder.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 92.01% (5535) Nee: 7,99% (480)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9: de rekencommissaris (1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. Beek (57) vervoegt de vergadering.

9.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissarissen worden, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar herverkozen:

1. **dhr. Van De Walle**

Unaniem

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

2/

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 92.09% (5592)
	Nee: 7,91% (480)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9.a.1: de (her)verkiezing van raadslid +1 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidatuur

Unaniem verkozen

9.a.2: de (her)verkiezing van raadslid +2 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat

Unaniem verkozen

9.a.3: de (her)verkiezing van raadslid (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat

Unaniem verkozen

9.a.4: de (her)verkiezing van raadsleden) (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat:





Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
1/2 + 1
Ja: 92.09% (5592)
Nee: 7,91% (480)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

stellen zich geen kandidaat meer.

9.b: (her)aanstelling, (her)verkiezing van de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

Het mandaat van Syndicus Syncura loopt af.

Syndicus Syncura geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst – die meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering –.

Een tweede offerte ligt voor van Syndic § Co

Dhr Bleyenbergh, algemeen directeur van ADBE (aanwezig bij volmacht van [redacted]) vraagt, ter vergadering, de algemene vergadering om syndicus Parte (vertegenwoordigd door dhr [redacted] en [redacted]) toe te laten tot de algemene vergadering teneinde ook hun voorstel voor beheer voor te leggen. Er werd voorafgaandelijk geen offerte bezorgd en er is tevens, ter vergadering, geen offerte Parte voorhanden. De kandidatuurstelling van Parte werd vooraf ook niet gecommuniceerd noch stond deze geagendeerd.

Syndicus Syncura weigert dan ook deze kandidatuur te weerhouden waarop dhr Bleyenbergh een deurwaarder contacteert om officieel vast te stellen dat syndicus Syncura geweigerd heeft een toelichting door Parte te laten geven.

Er wordt vervolgens gestemd over de kandidatuur van Syncura:

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
1/2 + 1
Ja: 11,54% (373)
Nee: 88,46% (2360)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 – ING 390-0638403-04



BIV -

[REDACTED]
Prof. Johannes Schrantstraat 1-222
9000 Gent

Vereniging van mede-eigenaars

Ondernemingsnummer: 0850.424.140
VME: VME Residentie Ter Leie (Blok B - Groene Vallei)
Adres: Johannes Schrantstraat 1-222
Plaats: 9000 Gent
Bank:

Datum: 2026-06-18

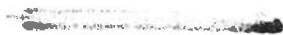
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verslag Bijzondere : 2026-06-18

Loods 25, Vissersdijk 1, 9000 Gent

Beste [REDACTED]

Agendapunten



2) Verkiezing Voorzitter : [Stemming] Basisakte, 50%+1

De VME dient een voorzitter te kiezen

De taak van voorzitter zal opgenomen worden door [REDACTED]

Resultaten stemming:

[stemmen VOOR: 6544 - Totaal stemmen:6544]

[% 100] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 2 is goedgekeurd

3) Verkiezing Secretaris : [Stemming] Basisakte, 50%+1

De VME dient een secretaris te kiezen



De taak van secretaris zal opgenomen worden door [REDACTED]

Resultaten stemming:

[stemmen VOOR: 6544 - Totaal stemmen:6544]

[% 100] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 3 is goedgekeurd

4) Verkiezing Stem-opnemer(s) : [Stemming] Basisakte, 50%+1

De VME kiest een persoon voor het ophalen van de stemformulieren verwerking, nazicht en toezicht op de stemformulieren.

De VME kiest [REDACTED]

Resultaten stemming:

[stemmen VOOR: 6544 - Totaal stemmen:6544]

[% 100] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 4 is goedgekeurd

5) Voorstelling - Het Syndicushuis - 10 minuten : [Geen stemming]

Het Syndichuis stelt zich voor [REDACTED] doet de presentatie.

6) Voorstelling - Syndic en Co - 10 minuten : [Geen stemming]

Syndic en Co, Dhr [REDACTED] doet de presentatie.

7) Voorstelling - Parte - 10 minuten : [Geen stemming]

[REDACTED] presenteert Parte.

8) Voorstelling - Portas - 10 minuten : [Geen stemming]

[REDACTED] doet de presentatie van Portas

9) Voorstelling - Syndx Vlaanderen - 10 minuten : [Geen stemming]

[REDACTED] stelt Syndx voor.

10) Analyse van de Raad van Mede-eigendom : [Geen stemming]

Om de vergelijking tussen de kandidaat-syndici zo objectief en overzichtelijk mogelijk te maken, heeft de Raad van Mede-Eigendom (RVME) in akkoord met de voorzitter van deze Bijzondere Algemene Vergadering, een samenvattende tabel opgesteld.

De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de ontvangen offertes. Informatie uit bijkomende vragen die door de RVME aan de kandidaat syndici zijn gesteld wanneer bepaalde gegevens onvoldoende duidelijk waren, zijn bijgevoegd.



Deze overzichtstabel wordt geprojecteerd zodat alle mede-eigenaars de verschillende kandidaten op een transparante en overzichtelijke manier kunnen vergelijken voor en tijdens de stemming.

Samenvatting jaarkost Syndicus per entiteit van een 2 slaapkamer appartement:

Syndicus	kost per jaar
Het Syndichuis	556 euro
Syndic en Co	277 euro
Parte Group	291 euro
Portas	327 euro
Syndx Vlaanderen	288 euro



19) PAUZE (tellen van de stemmen) : [Geen stemming]

20) Finale kandidaat (A of B die de meeste stemmen had) die ter stemming minstens volstrekte meerderheid moet halen : [Stemming] Basisakte, 50%+1

Finale Kandidaat is Syndx

Het contract zal getekend worden door volledige Raad Van Mede-eigendom

Resultaten stemming:

[REDACTED]

[stemmen VOOR: 5133 - Totaal stemmen:6199]

[% 82.8] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 20 is goedgekeurd

21) Opstellen van de notulen, nazicht door de Voorzitter en handtekening. : [Geen stemming]

De secretaris overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering (al dan niet digitaal) ter ondertekening voor aan de voorzitter en vrijwillige mede-eigenaars op het einde van de vergadering.

Handtekening verslag

1. The first step in the process of the scientific method is to make an observation and ask a question. For example, you might notice that a plant is not growing well and ask, "Why is this plant not growing well?"

2. The second step is to form a hypothesis, which is a possible explanation for the observation. For example, you might hypothesize that the plant is not getting enough water.

3. The third step is to test the hypothesis by conducting an experiment. For example, you might water the plant more frequently and see if it grows better.

4. The fourth step is to analyze the data from the experiment. For example, you might measure the height of the plant and compare it to the height of a plant that is watered normally.

5. The fifth step is to draw a conclusion based on the data. For example, you might conclude that the plant is not growing well because it is not getting enough water.

6. The sixth step is to communicate the results of the experiment. For example, you might write a report or give a presentation about your findings.

7. The seventh step is to repeat the experiment to see if the results are consistent. For example, you might water the plant again and see if it grows better.

8. The eighth step is to apply the results of the experiment to other situations. For example, you might use the information to help other plants that are not growing well.

9. The ninth step is to make a prediction about the future. For example, you might predict that the plant will continue to grow well if it is watered properly.

10. The tenth step is to evaluate the results of the experiment. For example, you might think about what you learned from the experiment and how you can use that information in the future.