

Notas Gent
Kouter 27
9000 Gent

Lievegem, 3 februari 2026

Betreft: [REDACTED] Handelspand 0.1 en Parking 0.1

Geachte,

Binnen onze hoedanigheid van dossierbeheerder syndicus van voormelde residentie bezorg ik u de gevraagde gegevens conform art. 577-11 §1 en §2.

§1 Informatieverplichting in het vooruitzicht van overdracht van het eigendomsrecht van een kavel

1. Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal

Er is een werkkapitaal van 5.750,03 EUR, het aandeel van de verkopende partij bedraagt 571,49 EUR.

Er is een reservekapitaal van 3.530,37 EUR, het aandeel van de verkopende partij bedraagt 350,88 EUR.

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen

De verkopende partij heeft een openstaande schuld bestaande uit:

- Definitieve afrekening 2024 – 2025:	1.856,13 EUR
- Periodiek voorschot 1 ^e semester:	409,98 EUR
- Provisie werkkapitaal:	248,48 EUR
- Periodiek voorschot 2 ^e semester:	409,98 EUR

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten

De verkopende partij heeft een openstaand saldo voor het reservekapitaal:

- Provisie reservefonds:	49,70 EUR
--------------------------	-----------

W. Mastgebed

Guido Gezellelaan 2A – 9950 Lievegem

0833 145 965

0833 145 965 | beheer@concept-home.be | 0833 145 965

VME Residentie Justin

Guido Gezellelaan 2A – 9950 Lievegem

Ondernemingsnummer: 0833.145.965

Rekeningnummer: BE32 7370 3632 2402

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

Er zijn momenteel geen lopende procedures aangaande deze mede-eigendom.

5. De 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

Als bijlage vindt u de gevraagde verslagen, alsook de verzochte afrekeningen.

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

Als bijlage de recentste balans.

§2 Informatieverplichting bij de overdracht of een aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder levenden of wegens overlijden

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

Niet van toepassing.

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

Er werden geen beslissingen genomen betreft bovenvermeld punt.

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

Er werden geen beslissingen genomen betreft bovenvermeld punt.

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

Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen.

11/11/2023 10:00

11/11/2023 10:00

11/11/2023 10:00

11/11/2023 10:00 beneer@concept-home.be

11/11/2023 10:00

VME Residentie Justin

Guido Gezellelaan 2A – 9950 Lievegem

Ondernemingsnummer: 0833.145.965

Rekeningnummer: BE32 7370 3632 2402

Volgens de gegevens waarover wij momenteel beschikken worden/werden op het grondgebied van deze residentie geen vervuilende activiteiten uitgeoefend opgenomen in de VLAREBO-lijst. Noch is het grondgebied opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

De kosten met betrekking tot deze inlichtingen bedragen 230,00 euro incl. btw en worden aangerekend aan de verkopende eigenaar. Gelieve deze over te maken op rekeningnummer BE56 3630 4128 8088.

Indien u nog vragen hebt, kunt u ons steeds bereiken op onderstaand nummer.

Hoogachtend,

Syndicus dhr. Frederik Verbiest

5/1/2024

VME Residentie Justin

Guido Gezellelaan 2A

9950 Lievegem
T: 0833.145.965 E: geneer@concept-nome.be B: 0833.145.965

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A
 9950 LIEVEGEM
 KBO: 0833.145.965
 Bank: BE32 7370 3632 2402 BIC: KREDBEBB



Syndic

Concept-Home beheer

Dorp 6
 9920 Lievegem
 Tel: 09 395 05 43
 BIV: 503.497

GDPR: persoonsgegevens worden niet verspreid
 of anderszins openbaar gemaakt

Pag.: 1/4

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**Datum: 21-04-2026 om 14:00**

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 5 Van totaal 6
 Aandelen aanwezig 90061 Van totaal 100000 Aandelen % 90.06%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr **Agendapunt**
0 **Ondertekening aanwezigheidslijst**

Zie bijgevoegde lijst. Er zijn 5 van de 6 mede-eigenaars aanwezig, waarvan 1 vertegenwoordigd bij volmacht. De algemene vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

1	Aanstelling voorzitter	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Voorzitter: dhr. Filiep Neiryck

2	Aanstelling secretaris van de vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Secretaris: Dhr. Frederik Verbiest

3	Verlag van de jaarrekening 2025-2026 en nazicht door de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus geeft uitleg over de rekeningen en uitgaven van vorig boekjaar. De totale jaarkost bedraagt 9.182,27 euro.

De algemene vergadering keurt de jaarrekening 2025-2026 goed.

Pag.: 1/4

Datum: 21-04-2026 om 14:00

4	Goedkeuring balans 2025-2026	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus geeft uitleg over de balans. Deze balans is in evenwicht.

De algemene vergadering keurt de balans 2025-2026 goed.

5	Goedkeuring beheer, verlenen kwijting en ontslaan rekencommissaris en syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering keurt het beheer goed en verleent décharge en kwijting aan de rekencommissaris en de syndicus voor het voeren van de boekhouding 2025-2026.

6	Stand van zaken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Momenteel is er nog geen datum bekend wanneer gedwongen openbaar verkocht zal worden. Het notariaat heeft een actualisatie opgevraagd voor de vergadering. De schuld aan de VME is opgelopen tot 3.120 euro. Te verhogen met de provisies voor het nieuwe boekjaar.

7	Verhoging werkkapitaal weg	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Gezien vorig punt is het noodzakelijk om het werkkapitaal te verhogen met 2.000 euro, dit om het komende boekjaar de nodige kosten te kunnen blijven betalen. Dit zal afzonderlijk opgevraagd worden. De algemene vergadering is akkoord.

8	Bespreking verzakkingen parking	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Zoals besproken op de vorige algemene vergadering vroegen wij offerte op om de verzakkingen op de parking te verhelpen. Wij mochten hiervoor offerte ontvangen van de firma Caboor en zonen voor een bedrag van 2.718,14 euro.

De algemene vergadering beslist om dat deze werken mogen uitgevoerd worden, de syndicus zal eerst nog een actualisatie opvragen en nadien een afzonderlijke provisie opvragen conform de aandelen.

9	Wettelijke moderniserings werken aan de lift	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er is een wettelijke risicoanalyse uitgevoerd op de lift, om de lift conform te maken aan de huidige wetgeving moeten een aantal zaken aangepast worden aan de wet, de kostprijs voor deze modernisatie bedraagt 2.906,45 euro +6% BTW zijnde 3.081 euro. Het communicatie systeem moet ook vervangen worden, de kostprijs hiervoor bedraagt 543,29 euro. Dit is reeds besteld bij Lifttel, de kostprijs bij Verolift bedroeg 1.388 euro.

Het nieuwe systeem zal werken met een sim kaart kostprijs per jaar 132 euro i.p.v. de 380,00 euro op jaarbasis voor de telefoonlijn van de lift. De algemene vergadering is akkoord om de wettelijk modernisering te laten uitvoeren.

Datum: 21-04-2026 om 14:00

10	Aanstelling rekencommissaris volgend boekjaar 2026-2027	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Rekencommissaris: Dhr. Ghislain Lippens

11	Kostenraming en verdeling gemene lasten volgend boekjaar 2026-2027	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus verduidelijkt aan alle eigenaars de begroting voor volgend boekjaar. Om voor het volledige boekjaar alle rekeningen te kunnen betalen, heeft de syndicus een totaal budget geraamd van 9.500,00 euro. De voorgelegde begroting wordt goedgekeurd. Dit bedrag zal conform de duizendsten worden opgevraagd 2 maal per jaar. De moderniseringswerken voor de lift bedragen in het totaal 3.500,00 euro dit wordt toegevoegd aan de provisie met een afzonderlijke opvraging.

De algemene vergadering is akkoord.

12	Bepaling bedrag reservekapitaal	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

De syndicus informeert of de VME dit jaar wenst te sparen. Er werd reeds een reservekapitaal opgebouwd van 3.530,39 euro. De algemene vergadering beslist om dit jaar niet te sparen en de kosten van de oprit te betalen via het reservefonds.

13 Vastleggen datum algemene vergadering 2027

De algemene vergadering beslist om de volgende jaarvergadering te laten doorgaan op 20-04-2027 om 14 uur.

14 Varia (bespreking)

Datum: 21-04-2026 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A

9950 LIEVEGEM

KBO: 0833.145.965

Bank: BE32 7370 3632 2402 BIC: KREDBEBB



Syndic

Concept-Home beheer

Dorp 6

9920 Lievegem

Tel: 09 395 05 43

BIV: 503.497

AGENDAPUNT 0 - ONDERTEKENING AANWEZIGHEIDSLIJST

Pag.: 1/4

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**Datum: 22-04-2025 om 14:00****De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig 4 Van totaal 6
 Aandelen aanwezig 75232 Van totaal 100000 Aandelen % 75.23%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0 Ondertekening aanwezigheidslijst**

Zie bijgevoegde lijst. Er zijn 4 van de 6 mede-eigenaars aanwezig. De algemene vergadering kan rechtsgeldig doorgaan. Indien u niet aanwezig kan zijn gelieve zeker een volmacht aan iemand te geven zodat we steeds met voldoende zijn op de vergadering.

	Aankomst	Afwezig	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1 Aanstelling voorzitter			75.232	0	0
Telling 75232 van 75232	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen		

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Voorzitter: dhr. Filiep Neiryck

	Aankomst	Afwezig	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
2 Aanstelling secretaris van de vergadering			75.232	0	0
Telling 75232 van 75232	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen		

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Secretaris: Dhr. Frederik Verbiest

	Aankomst	Afwezig	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
3 Verlenging contract syndicus			75.232	0	0
Telling 75232 van 75232	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen		

De syndicus licht toe dat het contract dient verlengd te worden, dit aan een forfaitaire vergoeding van 180,00 euro per maand.

De algemene vergadering is akkoord om het contract van de syndicus SVN Vastgoed te verlengen voor een periode van drie jaar met jaarlijkse indexering.

Pag.: 1/4

Datum: 22-04-2025 om 14:00

4	Verlag van de jaarrekening 2024-2025 en nazicht door de rekencommissarís	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.232	0	0

Telling 75232 van 75232 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus geeft uitleg over de rekeningen en uitgaven van vorig boekjaar. De totale jaarkost bedraagt 8.624,53 euro.
De algemene vergadering keurt de jaarrekening 2024-2025 goed.

5	Goedkeuring balans 2024-2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.232	0	0

Telling 75232 van 75232 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus geeft uitleg over de balans. Deze balans is in evenwicht.
De algemene vergadering keurt de balans 2024-2025 goed.

6	Goedkeuring beheer, verlenen kwijting en ontslaan rekencommissaris en syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.232	0	0

Telling 75232 van 75232 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering keurt het beheer goed en verleent décharge en kwijting aan de rekencommissaris en de syndicus voor het voeren van de boekhouding 2024-2025.

7	Aanstelling rekencommissaris volgend boekjaar 2025-2026	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.232	0	0

Telling 75232 van 75232 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
- Rekencommissaris: Dhr. Ghislain Lippens

8	Stand van zaken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.232	0	0

Telling 75232 van 75232 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Afgelopen jaar informeerden wij verscheidene keren bij de curator of er enig zicht was aangaande de verkoop van het handelspand. Het laatste bericht wij ontvingen dateert van 14 April 2025 waarbij de curator nog aan het wachten is op de hypothecaire staat. Zodra wij nieuws hebben kunnen wij de mede-eigenaars berichten. Intussen is de openstaande schuld opgelopen tot 1.856,13 euro.

9	Verhoging werkkapitaal	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.232	0	0

Telling 75232 van 75232 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Momenteel is er een werkkapitaal van 3.250,00. Gezien er nog steeds geen betalingen zijn van Bloemenhal BV zijn we genoodzaakt dit opnieuw te verhogen met 2.500,00 euro. De syndicus zal 2.500,00 euro afzonderlijk opvragen als provisie werkkapitaal.

Datum: 22-04-2025 om 14:00

10	Kostenraming en verdeling gemene lasten volgend boekjaar 2025-2026			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
				75.232	0	0	
Telling	75232 van 75232	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

De syndicus verduidelijkt aan alle eigenaars de begroting voor volgend boekjaar. Om voor het volledige boekjaar alle rekeningen te kunnen betalen, heeft de syndicus een totaal budget geraamd van 8.250,00 euro. De voorgelegde begroting wordt goedgekeurd. Dit bedrag zal conform de duizendsten worden opgevraagd 2 maal per jaar. Er wordt wel verzocht op tijd te betalen indien we herinneringen moeten verzenden worden er wel kosten aangerekend.

De algemene vergadering is akkoord.

11	Bepaling bedrag reservekapitaal			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
				75.232	0	0	
Telling	75232 van 75232	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	4/5	Besluit	Aangenomen

De syndicus informeert of de VME dit jaar wenst te sparen. Er werd reeds een reservekapitaal opgebouwd van 3.017,09 euro. Vorig jaar werd beslist om 500,00 euro te sparen.

De algemene vergadering beslist om 500,00 euro te sparen, dit wordt opgevraagd en is te storten op de spaarrekening.

12 Vastleggen datum algemene vergadering 2026

De algemene vergadering beslist om de volgende jaarvergadering te laten doorgaan op 21 april 2026 om 14u.

13 Varia (bespreking)

1. Vorig jaar is de septische put gereinigd, dit moet dit jaar niet uitgevoerd worden maar wel in 2026.
2. De oprit aan de voorzijde vertoont een aantal putten de syndicus zal een offerte opvragen tegen de volgende vergadering.

Datum: 22-04-2025 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A
 9950 LIEVEGEM
 KBO: 0833.145.965
 Bank: BE32 7370 3632 2402 BIC: KREDBEBB



Syndic

Concept-Home beheer

Dorp 6
 9920 Lievegem
 Tel: 09 395 05 43
 BIV: 503.497

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/4

Datum: 25-04-2024 om 14:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	4	Van totaal	6		
Aandelen aanwezig	70822	Van totaal	100000	Aandelen %	70.82%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr **Agendapunt**
0 **Ondertekening aanwezigheidslijst**

Zie bijgevoegde lijst. Er zijn 4 van de 6 mede-eigenaars aanwezig, waarvan 1 vertegenwoordigd bij volmacht. De algemene vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

1	[Redacted] ing voorzitter					Niet akkrd	Onthouding
					70.822		0
	Telling	70822 van 70822	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Voorzitter: Filiep Neiryck

2	Aanstelling secretaris van de vergadering					Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					70.822		0	0
	Telling	70822 van 70822	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen	

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Secretaris: Dhr. Frederik Verbiest

3	Verlag van de jaarrekening 2023 en nazicht door de rekencommissaris					Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					70.822		0	0
	Telling	70822 van 70822	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen	

De syndicus geeft uitleg over de rekeningen en uitgaven van vorig boekjaar. De totale jaarkost bedraagt 12.527,43 euro. Er wordt opgemerkt dat de uitbetaling door KBC ten belope van 821,93 euro ontrerecht individueel werd geboekt. De schade bij Buysse is terug betaald aan het bedrag van de verzekering moet ten voordele van de VME geboekt worden zij betalen de vrijstelling. Iedereen zal een nieuwe definitieve afrekening krijgen. De oude afrekening komt dus te vervallen.

De algemene vergadering keurt de jaarrekening 2023 goed.

Datum: 25-04-2024 om 14:00

4	Goedkeuring balans 2023				Akkoord 70.822	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	<i>Telling</i> 70822 van 70822	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1			Besluit Aangenomen	

De syndicus geeft uitleg over de balans. Deze balans is in evenwicht.

De algemene vergadering keurt de balans 2023 goed.

5	Goedkeuring beheer, verlenen kwijting en ontslaan rekencommissaris en syndicus				Akkoord 70.822	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	<i>Telling</i> 70822 van 70822	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1			Besluit Aangenomen	

De algemene vergadering keurt het beheer goed en verleent décharge en kwijting aan de rekencommissaris en de syndicus voor het voeren van de boekhouding 2023.

6	Aanstelling rekencommissaris volgend boekjaar 2024				Akkoord 70.822	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	<i>Telling</i> 70822 van 70822	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1			Besluit Aangenomen	

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:

- Rekencommissaris: Dhr. Gislain Lippens

7	Stand van zaken						
	<p>De syndicus heeft een schrijven ontvangen van de [redacted] er is een opschortingsperiode toegekend. Momenteel worden er dus door [redacted] geen bijdragen gestort op de rekening van de VME. Ondertussen is [redacted] dat betekend dat er ook geen provisies zullen gestort worden, en er geen gemeenschappelijke kosten zullen betaald worden. Het is pas later als het onroerend goed verkocht wordt en er een nieuwe eigenaar is dat er terug provisies zullen betaald worden. Hierdoor is er onvoldoende saldo op de rekening van de VME Justin. Het werkkapitaal moet verhoogd worden om de jaarlijkse kosten te kunnen betalen.</p>						

8	Verhoging werkkapitaal				Akkoord 70.822	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	<i>Telling</i> 70822 van 70822	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1			Besluit Aangenomen	

Momenteel is er een werkkapitaal van 500,00 euro, het werkkapitaal moet verhoogd worden met 2.750,00 euro. De syndicus zal 2.750,00 euro afzonderlijk opvragen als provisie werkkapitaal.

9	Kostenraming en verdeling gemene lasten volgend boekjaar 2024				Akkoord 70.822	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	<i>Telling</i> 70822 van 70822	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1			Besluit Aangenomen	

De syndicus verduidelijkt aan alle eigenaars de begroting voor volgend boekjaar. Om voor het volledige boekjaar alle rekeningen te kunnen betalen, heeft de syndicus een totaal budget geraamd van 9.000,00 euro. De voorgelegde begroting wordt goedgekeurd. Dit bedrag zal conform de duizendsten worden opgevraagd 4 maal per jaar.

De algemene vergadering is akkoord.

Datum: 25-04-2024 om 14:00

10	Bepaling bedrag reservekapitaal			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				70.822	0	0
Telling	70822 van 70822	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	4/5	Besluit Aangenomen

: De syndicus informeert of de VME dit jaar wenst te sparen. Er werd reeds een reservekapitaal opgebouwd van 2.500 euro. Vorig jaar werd beslist om 500 euro te sparen. De algemene vergadering beslist om terug 500,00 euro te sparen

11	Vernieuwen arduin dorpel			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				70.822	0	0
Telling	70822 van 70822	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De arduin deksteen is gebroken, de syndicus heeft aangifte gedaan bij de verzekering echter de familiale verzekering van de medewerkster van het kapsalon De Bie Amilie, betwist de schade, de deksteen zou niet goed vastgelegd hebben, waardoor er reeds een gebrek was. De kosten bedragen 840,05 euro. Dit bedrag wordt afzonderlijke opgevraagd conform de basisakte

12 Vastleggen datum algemene vergadering 2025

De algemene vergadering beslist om de volgende jaarvergadering te laten doorgaan op 22 april 2025 om 14h

13 Varia (bespreking)

1. De septische put moet gereinigd worden de syndicus gaat dit nazien.
2. De kraan aan de buitenzijde aan de achterzijde van bloemenhal moet vernieuwd worden.

Datum: 25-04-2024 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A

9950 LIEVEGEM

KBO: 0833.145.965

Bank: BE32 7370 3632 2402 BIC: KREDBEBB



Syndic

Concept-Home beheer

Dorp 6

9920 Lievegem

Tel: 09 395 05 43

BIV: 503.497

OPDRACHT VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
 Concept-Home Beheer

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/4

Datum: 27-04-2023 om 14:00**De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig 5 Van totaal 6
 Aandelen aanwezig 90061 Van totaal 100000 Aandelen % 90.06%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0 Ondertekening aanwezigheidslijst**

Zie bijgevoegde lijst. Er zijn 5 van de 6 mede-eigenaars aanwezig, waarvan 1 vertegenwoordigd bij volmacht. De algemene vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

1	Aanstelling voorzitter	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Voorzitter: dhr. Filip Neiryck

2	Aanstelling secretaris van de vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:
 - Secretaris: mevr. Sapho Bultijnck

3	Verlag van de jaarrekening 2022-2023 en nazicht door de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus geeft uitleg over de rekeningen en uitgaven van vorig boekjaar. De totale jaarkost bedraagt 8.408,83 euro.

De algemene vergadering keurt de jaarrekening 2022-2023 goed.

Datum: 27-04-2023 om 14:00

4	Goedkeuring balans 2022-2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
	Telling 90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus geeft uitleg over de balans. Deze balans is in evenwicht.

De algemene vergadering keurt de balans 2022-2023 goed.

5	Goedkeuring beheer, verlenen kwijting en ontslaan rekencommissaris en syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
	Telling 90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering keurt het beheer goed en verleent décharge en kwijting aan de rekencommissaris en de syndicus voor het voeren van de boekhouding 2022-2023.

6	Aanstelling rekencommissaris volgend boekjaar 2023-2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
	Telling 90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering is akkoord om aan te stellen als:

- Rekencommissaris: dhr. Ghislain Lippens

7	Bespreking en beslissing herstel aquadrains	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		90.061	0	0
	Telling 90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De aquadrains op de parking zijn volledig stuk gereden. Deze dienen vernieuwd te worden. Wij hebben hiervoor prijsofferte van:

- Caboor en zonen: 2.660,00 euro excl. btw;
- MSTE: 5.422,25 euro excl. btw + 10% stijging;

Dhr. Gino Speybroeck is ook langsgeweest. Hij is van mening dat de beste oplossing is de bestaande aquadrains eruit en een betonwatergreppel te plaatsen met om de zoveel meter een rooster (zoals op het straatbeeld). Dit is een oplossing voor lange termijn.

De syndicus laat weten dat het niet evident is om aan prijsoffertes te geraken, daar deze vaak 'te veel' werk reeds hebben.

De algemene vergadering beslist dat de kostprijs voor dit herstel wordt gedragen door 8 entiteiten, waarbij 2/8 wordt gedragen per handelspand en 1/8 per appartement.

De algemene vergadering gaat akkoord dat er bij Gino Van Speybroeck prijs wordt opgevraagd voor het plaatsen van betonwatergreppels. Deze prijs wordt vergeleken met MSTE. Met een meerderheid van 50%+1 mag de gekozen firma worden aangesteld om de werken uit te voeren.

Er wordt gerekend op een budget van +- 6.000,00 euro excl. btw. Er wordt verzocht de garantie op papier te plaatsen.

Na akkoord mag de bestelling geplaatst worden. Er dient geen vier maand gewacht te worden.

Datum: 27-04-2023 om 14:00

8	Kostenraming en verdeling gemene lasten volgend boekjaar 2023-2024	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus verduidelijkt aan alle eigenaars de begroting voor volgend boekjaar. Om voor het volledige boekjaar alle rekeningen te kunnen betalen, heeft de syndicus een totaal budget geraamd van 8.500,00 euro. De voorgelegde begroting wordt goedgekeurd. Dit bedrag zal conform de duizendsten worden opgevraagd viermaal per jaar.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

9	Beslissing bestemmingswijziging handelspanden	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

Vorig jaar werd verzocht een agendapunt op te nemen voor het wijziging van de bestemming van de handelspanden.

De algemene vergadering is unaniem akkoord dat in de handelspanden geen HORECA (in de breedste zin van het woord), geen nachtwinkel, geen frituur/ pita-zaak, geen take-away-zaak mag worden uitgebaat/ mag worden gehouden.

Dit zal worden opgenomen in het RIO en digitaal naar alle mede-eigenaars worden overgemaakt.

10	Bespreking problematiek buitenwaterkraan + voorstel oplossing gebruik regenwaterput/ buitenkraan	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De situatie wordt toegelicht. Momenteel werd het buitenkraantje gedicht met een stop.

De algemene vergadering beslist om momenteel dit kraantje dicht te houden, en volgend jaar op de agenda op te nemen als bestemmingswijziging.

11	Bespreking plaatsing (privatieve) zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De syndicus legt het principe uit van de plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak.

Dit agendapunt wordt besproken, maar dient niet gestemd te worden.

12	Bepaling bedrag reservekapitaal	Akkoord 90.061	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	90061 van 90061	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Aangenomen

Er werd reeds 2.000,00 euro gespaard. De syndicus informeert of het bedrag van 500,00 euro mag worden aangehouden.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om 500,00 euro bij te sparen. Dit bedrag wordt conform de duizendsten opgevraagd.

13	Vastleggen datum algemene vergadering 2024
-----------	---

Datum: 27-04-2023 om 14:00

De algemene vergadering beslist om de volgende jaarvergadering te laten doorgaan op donderdag 25 april 2024 om 14.00 uur bij ons op kantoor.

14 **Varia (bespreking)**

- Er wordt gemeld dat de parking beter onderhouden dient te worden en tussentijds dient gereinigd/ opgekuist te worden.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De vergadering sluit om 16.00 uur.

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A
9950 LIEVEGEM
KBO: 0833.145.965

Syndicus

Concept-Home beheer

Dorp 6
9920 Lievegem
Tel.: 09 395 05 43

Individuele afrekening

Definitieve afrekening 04/2023 - 03/2024

Periode 01/04/2023 - 31/03/2024

Opgemaakt: 25 april 2024

Afdrukdatum: 29/04/2025

Onkosten in de gemene delen.

HANDEL (366/366) Quotiteiten:9939			
6100	BRANDBEVEILIGING		
610000 - ONDERHOUDSCONTRACTEN	500,47 x (9939/100000)		49,74
	BRANDBEVEILIGING	500,47	49,74
6103	SANITAIR EN VERWARMING		
610370 - ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POMPINSTAL	3.297,25 x (2/8)		824,31
	SANITAIR EN VERWARMING	3.297,25	824,31
6105	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		
610500 - SCHOONMAAK ALGEMENE DELEN	246,50 x (9939/100000)		24,50
	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING	246,50	24,50
6106	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		
610600 - ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR	420,00 x (9939/28834)		144,77
610610 - OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	257,92 x (9939/100000)		25,63
610640 - OVERIG ONDERHOUD PARKINGS- WEGEN EN DIRECTE OMGEVI	11,13 x (9939/100000)		1,11
	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN	689,05	171,51
6121	ELEKTRICITEIT		
612101 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	681,86 x (9939/100000)		67,79
	ELEKTRICITEIT	681,86	67,79
6130	ERELONEN		
613000 - ERELONEN SYNDICI	1.382,40 x (1/6)		230,40
	ERELONEN	1.382,40	230,40
6140	VERZEKERINGEN		
614100 - BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	1.833,39 x (9939/100000)		182,22
614902 - SCHADE 2	407,45 x (9939/100000)		40,50
	VERZEKERINGEN	2.240,84	222,72
6160	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS		
616030 - ANDERE	205,46 x (9939/100000)		20,42
	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	205,46	20,42
6500	FINANCIËLE KOSTEN		
650000 - BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	289,00 x (9939/100000)		28,72

FINANCIËLE KOSTEN 289,00

28,72

Totaal kavels	HANDEL 2B	Inclusief 199.75 EUR BTW	1.640,11
----------------------	------------------	--------------------------	-----------------

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen 1.640,11

Onkosten in de private

HANDEL			
6130	ERELONEN		
6130.10 ANDERE ERELONEN	CONCEPT - HOME, Factuur		230,00
	inlichtingen notaris		
	ERELONEN		230,00
Totaal kavels	HANDEL 2B	Inclusief 39.92 EUR BTW	230,00

TOTAAL Onkosten in de private delen 230,00

Totaal kosten 1.870,11

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
269,46			269,46
202,37	0 %		202,37
24,18	6 %	1,45	25,63
1.134,42	21 %	238,23	1.372,65
1.630,43		239,68	Totaal

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving	Bedrag
Opvragingen reservefonds / werkingsfonds		
27/04/2023	Divers/Factuur Extra Vertes Provisie Reservefonds, Provisie nr. 52	49,70
Uw betalingen aan rekening BE32 7370 3632 2402		
05/04/2023	Betaling BE32 7370 3632 2402 Extra Vertes Extra periodiek voorschot, Provisie nr. 47	-186,36
22/05/2023	Betaling BE32 7370 3632 2402 Extra Vertes Periodiek voorschot 1e kwartaal, Provisie nr. 48	-635,84
24/05/2023	Terugbetaling BE32 7370 3632 240 Extra Vertes,	186,36
12/09/2023	Betaling BE32 7370 3632 2402 Extra Vertes Periodiek voorschot 2e kwartaal, Provisie nr. 49	-211,20
02/10/2023	Betaling BE32 7370 3632 2402 Bloemenhal Eénmalige provisie herstel afvoergoten, Provisie nr. 53	-824,31
	Subtotaal	-1.671,35
Saldo voorgaande afrekening		
01/04/2023	Divers/Factuur Heropening boekjaar. Saldo 04-2022 03-2023 Extra Vertes, Heropening boekjaar 04-2023 03-2024	374,94
	UW SALDO	-1.246,71

Totale voor deze afrekenperiode

Uw kostenaandeel in deze afrekening

1.870,11

Uw saldo 31/03/2024

-1.246,71

TOTAAL DOOR U TE BETALEN

623,40

Te betalen aan:

RESIDENTIE JUSTIN

Bank: BE32 7370 3632 2402

BIC: KREDBEBB

Te betalen voor: 09-05-2024

Gestruct.Meded.: 001/0030/24961

Aandeel in het kapitaal

Kavel/Kapitaal Rekening	Aandeel	Kapitaal
HANDEL 2B / 410000 - RESERVEKAPITAAL	249,05	2.505,74
HANDEL 2B / 410100 - WERKKAPITAAL	49,70	500,00

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A
9950 LIEVEGEM
KBO: 0833.145.965

Syndicus

Concept-Home beheer

Dorp 6
9920 Lievegem
Tel.: 09 395 05 43

Individuele afrekening

Definitieve afrekening 2024 - 2025

Periode 01/04/2024 - 31/03/2025

Opgemaakt: 22 april 2025

Afdrukdatum: 29/04/2025

Onkosten in de gemene delen.

HANDEL (365/365) Quotiteiten:9939			
6100	BRANDBEVEILIGING		
610000 - ONDERHOUDSCONTRACTEN		244,85 x (9939/100000)	24,33
	BRANDBEVEILIGING	244,85	24,33
6103	SANITAIR EN VERWARMING		
610370 - ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POMPINSTAL		205,70 x (9939/100000)	20,44
	SANITAIR EN VERWARMING	205,70	20,44
6105	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		
610500 - SCHOONMAAK ALGEMENE DELEN		555,82 x (9939/100000)	55,26
	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING	555,82	55,26
6106	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		
610600 - ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR		420,00 x (9939/28834)	144,77
610640 - OVERIG ONDERHOUD PARKINGS- WEGEN EN DIRECTE OMGEVI		470,51 x (9939/100000)	46,76
	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN	890,51	191,53
6107	ONDERHOUD BOUWWERKEN		
610710 - ONDERHOUD GEVELS		840,05 x (9939/100000)	83,49
	ONDERHOUD BOUWWERKEN	840,05	83,49
6121	ELEKTRICITEIT		
612101 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN		553,99 x (9939/100000)	55,08
	ELEKTRICITEIT	553,99	55,08
6130	ERELONEN		
613000 - ERELONEN SYNDICI		1.426,32 x (1/6)	237,72
	ERELONEN	1.426,32	237,72
6140	VERZEKERINGEN		
614000 - BRANDVERZEKERING		1.931,93 x (9939/100000)	192,01
	VERZEKERINGEN	1.931,93	192,01
6160	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS		
616030 - ANDERE		208,07 x (9939/100000)	20,68
	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	208,07	20,68
6500	FINANCIËLE KOSTEN		
650000 - BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN		293,50 x (9939/100000)	29,17

FINANCIËLE KOSTEN 293,50

29,17

Totaal kavels

HANDEL 2B

Inclusief 35.61 EUR BTW

909,71

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen

909,71

Totaal kosten

909,71

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
603,67			603,67
141,70	6 %	8,50	150,20
128,79	21 %	27,05	155,84
874,16		35,55	Totaal

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving	Bedrag
Opvragingen reservefonds / werkingsfonds		
25/04/2024	Divers/Factuur Bloemenhal Provisie Reservefonds, Provisie nr. 60	49,70
Opvragingen reservefonds / werkingsfonds		
25/04/2024	Divers/Factuur Bloemenhal Provisie Werkkapitaal conform vergadering, Provisie nr. 54	273,32
Saldo voorgaande afrekening		
01/04/2024	Divers/Factuur Heropening boekjaar. Saldo 04-2023 03-2024 Bloemenhal, Heropening boekjaar 04-2024 03-2025	623,40
UW SALDO		946,42

Totale voor deze afrekenperiode

Uw kostenaandeel in deze afrekening

909,71

Uw saldo 31/03/2025

946,42

TOTAAL DOOR U TE BETALEN**1.856,13****Te betalen aan:**

RESIDENTIE JUSTIN

Bank: BE32 7370 3632 2402

BIC: KREDBEBB

Te betalen voor: 06-05-2025

Gestruct.Meded.: 001/0037/96618

Aandeel in het kapitaal

Kavel/Kapitaal Rekening	Aandeel	Kapitaal
HANDEL 2B / 410000 - RESERVEKAPITAAL	299,87	3.017,08
HANDEL 2B / 410100 - WERKKAPITAAL	323,02	3.249,99

RESIDENTIE JUSTIN

GUIDO GEZELLELAAN 2A
9950 LIEVEGEM
KBO: 0833.145.965
Bank: BE32 7370 3632 2402
BIC: KREDBEBB

Concept-Home beheer

Dorp 6
9920 Lievegem
Tel.: 09 395 05 43
BIV: 503.497

BALANS

Voorlopige afrekening 2024 - 2025

Periode 01/04/2024 - 31/03/2025

Opgemaakt: 31 maart 2025

Afdrukdat.: 31/03/2025

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Mede-eigenaars	94,64	
410000 Reservekapitaal		3.017,08
410100 Werkkapitaal		3.249,99
440000 Leveranciers		66,86
492000 Afrondingen	0,31	
550000 Spaarrekening	3.017,08	
551000 Zichtrekening	3.221,90	
	6.333,93	6.333,93