

**Verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Triangulum 1, Klinkkouterstraat 14-18 te 9040 Gent,
gehouden op 21 mei 2025 om 18.30 uur
in het kantoor van de syndicus, Twaalfkameren 3 te 9000 Gent**

1. Verwelkoming en aanwezigheidsopname

De syndicus opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Deze tekenen het aanwezigheidsregister. Hieruit blijkt dat er 6 van de 13 eigenaars en 458/ 1.000 aandelen aanwezig zijn of per volmacht vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

De mede-eigendom wordt vertegenwoordigd door de algemene vergadering (AV).

- Structuur Syndicus

De syndicus licht beknopt de werking van het kantoor toe:

- De heer Lorenzo Lambrecht (Lorenzo@syndicbeheer.be): Boekhouding
- De heer Tom De Witte (Tom@syndicbeheer.be): Rentmeesterschap
- De heer Gunther Rombaut (Gunther@syndicbeheer.be): Dossierbeheerder
- Mevrouw Nathalie Van Rompu (Nathalie@syndicbeheer.be): Dossierbeheerder (biv 518 799)

staan in voor uw gebouw en zijn bereikbaar op het nummer 09 / 324 82 42

- De heer **Geoffroy Ortegat** (biv 502 656) staat in voor specifieke vragen omtrent uw gebouw en is bereikbaar per e-mail op g.ortegat@syndicbeheer.be.

U kan ons bereiken van **maandag tot vrijdag tussen 09.00 u en 12.00 u** en
op dinsdag van 13.00 tot 17.00.

TEL: 09/324 82 42

GSM 0496/706 703

Of op afspraak:

Twaalfkameren 3
9000 GENT

In noodgevallen kan u bellen op 0475 52 91 52.

www.syndicbeheer.be

UW VOLDOENING, ONS OBJECTIEF!

1.1. Algemene informatie over het gebouw

De AV van dit gebouw zal plaatsvinden tussen 1 en 15 februari. Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen dienen dit voor 10 januari mede te delen aan de syndicus. Bedrag waarboven mededinging vereist is, is de verzekeringspremie met een min van € 1.000. Het gebouw heeft een aansluiting op het klantenportaal.

De AV gaat voltallig akkoord.

1.2. Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de AV

De voorzitter voor de AV: **Dhr. Staes Bert**

De syndicus stelt voor om op te treden als secretaris

De AV gaat unaniem akkoord

De AV gaat unaniem akkoord

2. Jaarverslag en bespreking van de jaarrekeningen

2.1. Bespreken van de inkomsten en uitgaven van het voorbije jaar en verslag van de rekencommissaris

De boekhouding van 2023-24 werd voorgelegd en gecontroleerd door de **RVME en rekencommissaris**. De syndicus deelt mee dat elke mede-eigenaar het voorontwerp ontving van de afrekening samen met de uitnodiging en verzocht werd om te bellen indien nadere toelichting nodig was.

Uitzonderlijke kosten in 2023-2024:

- Diverse ontstopningen en ledigen/ ruimen beerput;
- Lek in koker;
- Vervangen noodcommunicatie lift via RK
- Vervangen scharnieren inkomdeur via RK
- Schoonmaken koer en inrijpoort
- Opmaak asbestinventaris

Verslag van de rekencommissaris: geen opmerkingen.

De AV gaat voltallig akkoord om de rekeningen van boekjaar 2023-2024 goed te keuren.

2.2. Goedkeuring en kwijting van de rekeningen, de balans en het beheer van het vorig werkjaar

- | | |
|----------------------------------|---------|
| - Basiswerkingskapitaal: | € 6.600 |
| - Intresten op werkingskapitaal: | € 1.757 |
| - Reservekapitaal: | € 7.977 |

De AV geeft unaniem haar goedkeuring voor de balans 2023-2024.

Er wordt gevraagd aan de AV of er kwijting mag gegeven worden aan voor de balans en het beheer van het voorbije boekjaar:

De Syndicus:	De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven
De Raad van mede-eigendom:	De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven
De rekencommissaris:	De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

2.3. Procedure bij laattijdige betalrs

De syndicus herinnert de eigenaars aan de genomen beslissing aangaande de laattijdige betaling:

1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor zal de syndicus een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen van € 15.
3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2^{de} maal een forfaitaire dossierkost van € 15 aanrekenen.
4. Om geen AV af te wachten of BAV bijeen te roepen, zal de syndicus de raad van mede-eigendom verwittigen waarna het dossier zal geïntroduceerd worden bij het gerecht. Hiervoor zal een administratieve kost aangerekend worden aan de eigenaar van 10% van het verschuldigd bedrag met een minimum van € 250.

De AV gaat voltallig akkoord.

Dossiers ingeleid bij het gerecht: GEEN

De AV gaat voltallig akkoord.



3. De Syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris

De syndicus

Het mandaat vervalt pas in 2026 en dient dus nog niet verlengd te worden.

Het huidige ereloon bedraagt:

€ 18 per appartement per maand

€ 2 per garage per maand

De beginindex is 100.44 (4/2014).

Voor de huur van het computerprogramma en de stockage in de cloud is er een bijdrage van 1.5€ +BTW/maand/kavel.

De AV gaat voltallig akkoord om de samenwerking verder te zetten.

De raad van mede-eigendom

De syndicus vraagt of er nieuwe kandidaten zijn en of de huidige eigenaars deze taak verder opnemen. De syndicus vraagt of de raad van Mede-eigendom in dezelfde samenstelling mag verder doen:

- Mevr. Godu ingegodu@hotmail.com
- Dhr. De Schryver ewalddeschryver@yahoo.com
- Mevr. Miclotte lisa_miclotte@hotmail.com

De AV gaat unaniem akkoord.

De rekencommissaris

De RVME zal deze taak invullen.

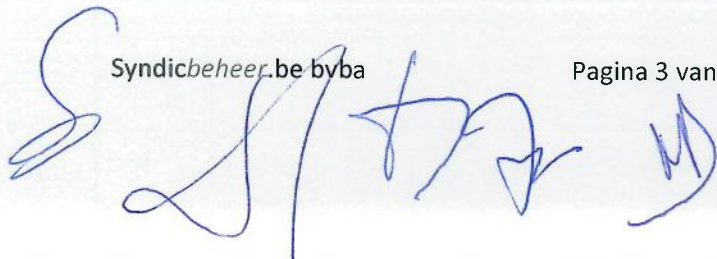
De AV gaat voltallig akkoord.

4. Planning van onderhouds- en instandhoudingswerken

4.1. Herhalen afspraken afvalinzameling

Aangezien er in het laatste boekjaar drie panden waren die van eigenaar wisselden, geeft de syndicus enige toelichting bij de inzameling van het afval. Wij adviseren ook om het huishoudelijk reglement te overlopen met de huurder en dit aan te hechten aan het huurcontract.

- Voor het afval is er een gezamenlijke verzamelplaats op de binnenkoer (voor de 3 VME's Lagré, Triangulum I en II).
- T.h.v. de Klinkkouterstraat 20 is er een groene poort. Met de code 3058 + bel opent u deze poort.
- Op het einde van de doorgang is er rechts een ruimte voorzien voor het deponeren van het afval.
- Dit is enkel voor het restafval, glas en P & K.
- Het is niet de bedoeling dat u daar grofvuil of PMD achterlaat. Het grofvuil moet gedeponiseerd worden in het containerpark. PMD moet op het appartement gehouden worden.



De AV gaat voltallig akkoord.

4.2. Regeling afvalbeheer

Naar aanleiding van diverse klachten van zowel mede-eigenaars als omwonenden over het afvalbeheer waarbij meermaals werd vastgesteld dat er zich vuil ophoopte rond de afvalcontainers en dat deze net meer voor ophaling werden aangeboden. Los van de mogelijkheid om dit al of niet op vrijwillige basis te organiseren heeft de syndicus 2 offertes opgevraagd om dit professioneel te laten. Wij bekwamen hierbij volgende voorstellen:



Dr. Trottoir bv
Poortakkerstraat 91 bus 101
9051 Gent
België
BE 0747.639.475
0472 09 9000
info@drtrottoir.be
www.drtrottoir.be

VME Res. Triangulum
Klinkkouterstraat 14-18
9040 Gent
België
0881.180.563

Matteo Donadoni
+32 472 09 90 00
matteo@drtrottoir.be

Offerte 2025 / 243: 360 graden afvalbeheer - VME Res. TRIANGULUM

Offerte voor 360° afvalbeheer van VME Res. Triangulum.

Dr. Trottoir garandeert een 100% stipte dienstverlening voor het buiten- en binnenzetten van de recipiënten en/of containers.

De prijs is inclusief volgende zaken:

- stipt buiten- en binnenzetten van de recipiënten en/of containers.
 - buitenzetten (uiterlijk vóór 22u) voor de dag van ophaling.
 - het binnenzetten (indien van toepassing) gebeurt de dag van de ophaling, uiterlijk vóór 22u.
- het opvragen bij IVAGO van de planning van de ophalingen
- optimaliseren aanwezig volume containers/recipiënten in de berging(en) (in samenspraak met IVAGO en raad van mede-eigendom)
- optimaliseren positie containers/recipiënten in de afvalberging
- optimaliseren plaatsing containers/recipiënten voor ophaling door IVAGO
- Communicatie met gebruikers van de afvalberging a.d.h.v. affiche(s) in de buurt van afvalberging en in de lift(en). Deze communicatie beperkt zich tot afval-gerelateerde tips en afspraken.
- noodzakelijke contacten met stakeholders:
 - syndicus van de residentie, ()
 - raad van mede-eigendom of VME
 - IVAGO
 - betrokken partijen ter plaatse (bewoners, burens of naburige winkels/ondernemingen of poets-firma)

Extra dienstverlening:

- bezoek aan het recyclagepark met selectief grof vuil of overtollig papier/karton
- ophaling van afval dat niet afkomstig is van gewone bewoning door huurders/bewoners, zoals bv. afval afkomstig van technische ingrepen door klusjesmannen of bouwfirma's, is niet inbegrepen in de basis-service, maar kan op aanvraag afgevoerd worden
- Reinigen containers/recipiënten of afvalberging
- Prijzen beschikbaar op aanvraag

Prijzen zijn excl. BTW

We indexeren de prijzen volgens de index van onze sector.

Startdatum: nog te beslissen

Voorgestelde termijn: onbepaalde duur cfr. algemene voorwaarden

1/3

Deze offerte is gebaseerd op de beschikbare gegevens op de datum van de offerte. Indien de feitelijke situatie sterk afwijkt van de momenteel beschikbare gegevens kan Dr Trottoir het contract herzien.

Deze offerte is 4 weken geldig vanaf datum van overhandiging.

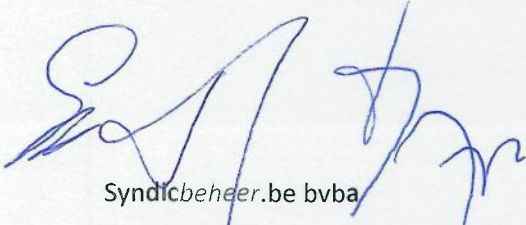
Bij toezegging van het contract ontvangt Dr. Trottoir graag 2 exemplaren van de sleutels van de gemene delen en een afstandsbediening van de evt. garagepoort.

Op deze offerte zijn de algemene voorwaarden voor dienstverlening van toepassing, als bijlage gevoegd bij deze offerte om er één integrerend deel van uit te maken. Zij zullen toepasselijk zijn op de tussen partijen te sluiten overeenkomst.

Nummer
2025 / 243

Datum
15/01/2025

Beschrijving	Aantal	Stukprijs	Btw	Totaal
360° afvalbeheer - prijs per maand	1	€ 249,00	21%	€ 249,00
Totaal excl. btw				€ 249,00
Btw 21%				€ 52,29
Totaal incl. btw				€ 301,29
Totaal te betalen				€ 301,29


Syndicbeheer.be bvba


Pagina 5 van 8

Ondnr. VME: 0643.514.727



SCHOONMAAKBEDRIJF

De Lelie bv

Korfdragersstraat 8
9041 Oostakker
T 09 253 17 33
info@schoonmaakdelie.be
www.schoonmaakdelie.be

Aan VME Triangulum I – II - Lagré
p/a Syndicbeheer
tav Dhr. Gunther Rombaut
Twaalfkameren 3
9000 Gent

OFFERTE

Ref: NN/25/00008 dd. 14/01/2025

Betreft **Offerte aanvraag containerdienst** VME Triangulum I – II – Lagré, Klinkkouterstraat 14-18 te 9040 Sint-Amandsberg.

Gevolg gevend aan uw vraag, hierna onze offerte :

Containerdienst :

- Buiten- en terug binnenzetten van afvalcontainers volgens de **Ivago-ophaalkalender**

Voor deze werken rekenen wij de maandelijkse prijs aan van 145,00€ excl. 21% btw.

In onze prijzen zijn inbegrepen: verplaatsingskosten, lonen, sociale lasten, verzekering, producten, materialen.

Hopend u hiermee van dienst te zijn **geweest**, danken wij u voor het vertrouwen en blijven steeds bereid voor bijkomende inlichtingen.

Hoogachtend

Nico Notschaele
Bestuurder

Syndicbeheer.be byba

Pagina 6 van 8

Ondnr. VME: 0643.514.727

De syndicus vaagt of de eigenaars kiezen voor een professionele begeleiding of dit wensen te organiseren op vrijwillige basis.

De AV beslist unaniem dat het afval beheer niet wordt uitbesteed aan een professionele firma en wensen deze kosten niet te dragen. De eigenaars zullen bij hun huurders nogmaals op aandringen om het huidig afvalbeheer te respecteren. Indien er na een evaluatieperiode van 3 maand opnieuw misbruiken zijn, zullen de afvalcontainers weggehaald worden. Tevens dient er met IVAGO overlegd te worden om de vroegere regeling te respecteren en de vuilbakken tijdig op te halen vanop de binnenkoer.

4.3. Bespreken resultaten opgemaakte asbestinventaris

Vorige maand heeft firma TRICONAS een asbestinventaris opgemaakt voor het gebouw. Naast enkele beperkingsfiches (zaken die mogelijks asbestverdacht zijn doch niet gecontroleerd kunnen worden) werden er geen asbesttoepassingen gevonden. Dit maakt dat het attest oneindig geldig is.

De AV gaat voltallig akkoord. Dit zal ook op het klantenportaal geplaatst worden.

4.4. Melding van leveranciers die een binding hebben met een eigenaar en/of syndicus

Geen.

4.5. Evaluatie leveringscontracten

<u>Brandblussers</u>	Statamat (1x per jaar)
<u>Onderhoud lift</u>	Firma DeLIFT (noodnummer 09 324 87 80)
<u>Keuring lift</u>	Technisch Bureau Verbrugghen
<u>Water</u>	Farys
<u>Schoonmaak</u>	De Lelie
<u>Elektriciteit AD</u>	Engie-Electrabel
<u>Liftcommunicatie</u>	Cloud Computing
<u>Septische put</u>	Aqua Jet Vlerick (ruiming in juni en november)
<u>Brandverzekering</u>	Vivium polisnummer 21.301.2104 (vanaf 1/07/2023)
<u>BA VME+RVME+RC</u>	Vivium polisnummer 32.019.8547 (vanaf 1/07/2023)
<u>Onafhankelijke rechtsbijstand</u>	DAS polisnummer 2131090 (vanaf 1/07/2023)
<u>Verzekeringsmakelaar</u>	Groep Blancquaert

De AV gaat voltallig akkoord.

4.6. Meerjarenplan

Opfrissen inkomhal inclusief het vernieuwen van de brievenbussen en naamplaatjes.

De AV gaat voltallig akkoord.

5. Financieel plan

5.1. Werk- en reservefonds

5.1.1. Werkkapitaal

De huidige provisies kunnen voor de meeste eigenaars behouden blijven. Voor eigenaars die moeten bijbetalen zal een nieuwe permanente opgestuurd worden. Indien nodig zal een bijkomende opvraging gedaan worden voor bijkomende werken. Tevens moeten de pieken in de facturatie kunnen opgevangen worden (zoals betalen verzekering). Hiertoe stelt de syndicus voor om een bedrag aan basis werkkapitaal te voorzien van € 500 per appartement / winkel en € 50 per garage.

De AV gaat voltallig akkoord.

5.1.2. Reservekapitaal

Heden bedraagt het reservekapitaal € 2.400 per jaar. Er wordt voorgesteld om dit bedrag/jaar verder te sparen. De syndicus zal ook actief gebruik maken van het reservekapitaal bij eenmalige grotere kosten.

De AV gaat unaniem akkoord.

De syndicus vraagt of hij het verslag moet voorlezen. De mede-eigenaars weigeren omdat ze het zelf kunnen lezen bij ondertekening. Alle nog aanwezige mede-eigenaars tekenen het verslag.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars bezorgd worden in de maand volgend op de AV. Gebouwen voorzien van een website zullen dit kunnen terugvinden op de site.

De syndicus sluit de vergadering af en bedankt de AV voor de belangstelling en de talrijke aanwezigheid. Alle prijzen hierboven opgegeven zijn prijzen exclusief BTW. Indien de BTW inbegrepen is, wordt dit meegedeeld.

De voorzitter

De syndicus

