

**Verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Triangulum 1, Klinkkouterstraat 14-18 te 9040 Gent,
gehouden op 23 april 2026 om 17 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 **8 van de 13 eigenaars en 596/ 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 Patrick De Winter** (Beheer3@syndicbeheer.be): Dossierbeheerder
- **Dhr. Frederic Bouckaert** (beheer@syndicbeheer.be): Dossierbeheerder
(BIV: 510.376)

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**

De AV gaat unaniem akkoord

De syndicus stelt voor om op te treden als secretaris

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 2024-2025 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 2024-2025:

- Opmaak asbestinventaris
- Diverse ontstoppingen en reinigen afvoerbuizen; ledigen beerputten

Verslag van de rekencommissaris: geen opmerkingen.

De AV gaat voltallig akkoord om de rekeningen van boekjaar 2024-2025 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: | € 1.782 |
| - Reservekapitaal: | € 10.377 |

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 betalers

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

De syndicus vraagt of hij zijn mandaat onder dezelfde voorwaarden mag verlengen. Heden bedraagt het ereloon fee: 200,- € (index sept 16)

Er is een bijdrage van € 1,5/kavel/maand voor het beheer van het klantenportaal, de huur van het boekhoudprogramma en stockage op de Cloud.

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 gedeponeerd worden in het containerpark. PMD moet op het appartement gehouden worden.

De AV gaat voltallig akkoord.

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

Geen.

4.3. Evaluatie leveringscontracten

Brandblussers

Statamat (1x per jaar)

Onderhoud lift

Firma DeLIFT (noodnummer 09 324 87 80)

Keuring lift

Technisch Bureau Verbrugghen

Water

Farys

Schoonmaak

De Lelie

Elektriciteit AD

Engie-Electrabel

Liftcommunicatie

Cloud Computing

Septische put

Aqua Jet Vlerick (ruiming in juni en november)

Brandverzekering

Vivium polisnummer 21.301.2104 (vanaf 1/07/2023)

BA VME+RVME+RC

Vivium polisnummer 32.019.8547 (vanaf 1/07/2023)

Onafhankelijke rechtsbijstand

DAS polisnummer 2131090 (vanaf 1/07/2023)

Verzekeringsmakelaar

Groep Blancquaert + Axa

De AV gaat voltallig akkoord.

4.4. Meerjarenplan

5. AREI elektriciteitskeuring

De AV gaat voltallig akkoord.

6. Financieel plan

6.1. Werk- en reservefonds

6.1.1. 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 werkingskapitaal** te voorzien van **€ 500 per appartement / winkel en € 50 per garage**.

De AV gaat voltallig akkoord.

6.1.2. 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

Syndicabeheer.be bvba

Pagina 4 van 4

Ondnr. VME: 0643.514.727

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a signature that appears to be 'Bart' followed by a surname. On the right, there are two more signatures, one of which is quite large and expressive. These signatures are placed over the printed names of the board members and the syndicus.