

Syncura Gent
Coördinaten : zie
www.syncura.be

Geassocieerd Notariskantoor Hulsbosch, Rijckbosch en
Hulsbosch
Keistraat 113
9840 DE PINTE

sofie.tack@notariaatdepinte.be

Sint-Denijs-Westrem, 22/12/2025

Betreft: Inlichtingen in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden EN inlichtingen in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden (art. 3.94, § 1 en 2 NBW).
APP K-5
VME Residentie Mayflower te Gent (Sint-Denijs-Westrem)

O. Ref.: ID29900 / APP K-5 / Mayflower / [REDACTED] §1§2

U. Ref.: 2176303

Geachte mevrouw, geachte heer,

In goede orde ontvingen wij uw schrijven van 19/12/2025 betreffende bovenvermelde zaak.

Mogen wij u vriendelijk verzoeken toekomstige aanvragen pre-verkoop (§1), verkoop (§2) en verkoopbevestiging (§3) steeds aan te vragen via het webformulier:
<https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> Dank bij voorbaat.

A. In uitvoering van artikel 3.94, §1 NBW kunnen wij u het volgende melden.

Disclaimer: De syndicus wijst er expliciet op dat entiteiten zonder aandelen in de mede-eigendom (kelders, bergingen, autostaanplaatsen, garages, fietshaken....) niet als een aparte entiteit kunnen worden beschouwd en moeten aldus samen worden verkocht met het privaatief waarvan zij een onafscheidbaar deel van uitmaken volgens de statuten.

1. Bedrag werk- & reservekapitaal

1.1 Werkkapitaal

De maandelijkse voorschotten ter financiering van de gemeenschappelijke onkosten voor de kavel(s) in hoofding bedragen € 257,83 (APP K-5), te storten op de zichtrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Syncura Gent, BE77 7370 3867 3842.

Er dient tevens éénmalig een permanent werkkapitaal gestort te worden van € 412,06 voor de kavel(s) in hoofding vermeld (APP K-5) op dezelfde zichtrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Syncura Gent, BE77 7370 3867 3842.

1.2 Reservekapitaal

Het aandeel in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt tot op heden de som van € 711,32 (APP K-5).

De maandelijkse bijdrage in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt € 54,54 (APP K-5), te storten op de spaarrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Syncura Gent, BE77 7370 3867 3842.

2. Achterstallen

2.1. Het openstaand saldo

Alle verschuldigde voorschotbetalingen werden tot heden stipt vereffend.

2.2 Permanent werkkapitaal / uitzonderlijke opvragingen

Niet van toepassing.

2.3 Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering

Indien van toepassing zijn kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering zijn opgenomen in het detail uitprint Rekening Courant in bijlage.

2.4 Kosten inlichtingen verkoop

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1 BW bedraagt per aanvraag, € 209,97 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §2 BW bedraagt per aanvraag, € 244,96 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1+2 BW bedraagt per aanvraag, € 454,94 incl. BTW.

De kost voor een bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedraagt per aanvraag, € 104,99 incl. BTW.

De kost voor een dringende versie (< 3 werkdagen) van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedragen per aanvraag, respectievelijk € 314,96 incl. BTW, € 367,45 incl. BTW en € 682,40 incl. BTW.

De kost voor een dringende (< 3 werkdagen), bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedraagt per aanvraag € 157,49 incl. BTW.

2.5 Samengevat

De totale achterstallen belopen op vandaag € 454,94 .

Van dit totaal bedrag vormt het bedrag van € 0,00 bijdragen van het lopend én voorbije werkjaar; het saldo ten bedrage van € 0,00 betreft oudere schulden; deze opsplitsing wordt u medegedeeld in het kader van het voorrecht van de VME (artikel 27 van de Hypotheekwet).

Het bedrag van € 454,94 betreft de kost voor de hierbij verkregen inlichtingen.

Vanzelfsprekend betreft dit hier een momentopname en dient dit openstaand saldo desgevallend nog verhoogd met nog te vervallen periodieke voorschotten, individuele kosten voor invordering van de achterstallen, privative kosten, enz.

Mogen wij de instrumenterende Notaris vriendelijk verzoeken, bij toepassing van artikel 3.95 BW, de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen (zie 2.5) alsmede de kosten voor de mededeling van de krachtens 3.94 §1 tot 3 BW, af te houden van de verkoopprijs en deze bedragen bij voorrang te vereffenen op de zichtrekening van de VME ResidentieMayflower, p/a Poortakkerstraat 91, 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE77 7370 3867 3842?

2.6 Afrekening lopend boekjaar

De afrekening der klassieke gemeenschappelijke onkosten + (eventueel) verwarming en/of koud en warm water inzake voornoemde kavel(s) zullen tussen verkoper en koper verrekend worden, in de eerstvolgende jaarafrekening (einde boekjaar 31/12/2025 .), pro rata temporis, gebaseerd op het volledige werkjaar volgens de datum van de notariële akte van eigendomsoverdracht of effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen.

En de tussen partijen op te nemen meterstanden van water. Gelieve in dat verband de standen van de koudwaterteller op datum van overdracht op te (laten) nemen en door te geven aan de syndicus.

Nà goedkeuring van de jaarafrekening door de algemene vergadering, zal verkoper het nog te betalen saldo van zijn individuele jaarafrekening dienen te vereffenen, binnen de 30 dagen nà verzending van zijn slotafrekening, op de zichtrekening van de VME. Na ontvangst van dit saldo zal tevens het (eventueel) aandeel in het permanent werkkapitaal worden teruggestort. Een eventueel creditsaldo zal binnen eenzelfde periode worden teruggestort, alsmede (eventueel) het aandeel in het permanent werkkapitaal.

3. Oproepen kapitaalinbreng

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en/of buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar alsook de periodieke individuele afrekeningen van de lasten van de vorige twee werkjaren te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen met betrekking tot de oproepingen tot kapitaalinbreng.

4. Hangende gerechtelijke procedures en bedragen in het geding

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. hangende gerechtelijke procedures i.v.m. de mede-eigendom.

5. Notulen / afrekeningen

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 5° van het Burgerlijk Wetboek worden de beschikbare notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering(en), alsook de periodieke individuele afrekening(en) van de lasten als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen.

6. Goedgekeurde balans

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 6° van het Burgerlijk Wetboek wordt de meest recente goedgekeurde balans als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is.

B. In uitvoering van artikel 3.94, §2 NBW kunnen wij u het volgende melden.

1. Bedragen van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. de beslissingen voor behoud, onderhoud, herstelling, vernieuwing en bijhorende financiering.

2. Oproepen tot kapitaalbreng / Dringende werkzaamheden

2.1. Oproepen tot kapitaalbreng

Zie hoger.

2.2. Dringende werkzaamheden

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen en/of het detail van de Rekening courant m.b.t. **de kostprijs van eventuele dringende werkzaamheden.**

3. Verkrijging gemeenschappelijke delen

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen i.v.m. mogelijke kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

4. Staat van door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen

Indien er 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 nog niet om betaling heeft verzocht zijn deze af te lezen op een wachtrekening van de meegestuurd balans en/of wordt daarnaar verwezen in de meegestuurde notulen van de (B)AV.

A. Aanvullende informatie

1. Notulen / Individuele afrekeningen

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 5° van het Burgerlijk Wetboek worden de beschikbare notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering(en), alsook de periodieke afrekening(en) van de lasten als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen.

2. Zetel van de vereniging van mede-eigenaars

De maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt zich in het gebouw. Daar kunnen de verslagen van de algemene vergaderingen alsmede alle andere relevante stukken met betrekking tot de mede-eigendom, na afspraak, worden geconsulteerd. Vanzelfsprekend kan dit, na afspraak, ook steeds ten kantore van de syndicus of via het webportaal van het gebouw.

3. Blokpolis gebouw

Gegevens van de brandpolis van de VME kunnen door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

4. Mazouttanks

In het gebouw zijn géén mazouttanks aanwezig met een gezamenlijke inhoud van méér dan 20.000 liter. De verwarming is individueel op stadsverwarming.

5. Energieprestatiecertificaat Gemeenschappelijke delen

Er werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt. Het certificaat kan door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

*

* *

Mag ik u vriendelijk doch met aandrang verzoeken de koper(s) een afschrift van deze brief en de eventuele bijlagen over te maken ?

In overeenstemming met de Wet op de Mede-eigendom verzoeken wij u tevens de overdrager te herinneren aan zijn wettelijke plicht de overnemer(s) in kennis te stellen van de statuten van het gebouw, het reglement van inwendige orde alsook van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, aangenomen vóór de eigendomsoverdracht.

De verkoper is immers aansprakelijk én ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars én ten aanzien van de verwerver voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

Bij toepassing van artikel 3.94, §3 NBW vragen wij aan de minuuthoudende notaris ons binnen een termijn van 30 dagen na het verlijden van de notariële (koop)akte, ons kopie van deze akte te willen overmaken, dan wel meer in het bijzonder:

- datum van het verlijden van de akte;
- de identificatie van de betrokken kavel;
- de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87, §1, tweede lid NBW

Mogen wij u vriendelijk verzoeken deze informatie in te geven via ons online formulier: <https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> ? Dank bij voorbaat.

Vertrouwelijk karakter van deze informatie: de algemene vergadering wordt gezien als een private bijeenkomst van mede-eigenaars waarvan de notulen de weergave zijn. De notulen hebben bijgevolg een privaat karakter. Voorts kunnen zij gegevens bevatten die vallen onder de Privacywet en AVG. Mogen wij er derhalve op wijzen dat zowel dit schrijven als de meegestuurde stukken een vertrouwelijk karakter hebben. Zij kunnen enkel worden gebruikt in het kader van de individuele vraag naar aanleiding van dewelke zij werden verschaft en onder géén beding als algemene informatie worden gepubliceerd of gecommuniceerd naar derden.



Hopend u met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest, tekenen wij, steeds bereid tot verdere toelichting,

Met onze voorname Hoogachting,

Namens VM Vastgoedbeheer BV
DV [REDACTED]
Syndicus VME Mayflower
KBO 0862.134.317



Syncura Services
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0817.960.121

www.syncura.be

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

Syncura Gent
Coördinaten : zie
www.syncura.be

Geassocieerd Notariskantoor Hulsbosch, Rijckbosch en
Hulsbosch
Keistraat 113
9840 DE PINTE

info@notariaatdepinte.be

Sint-Denijs-Westrem, 7/07/2026

Betreft: Inlichtingen in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de
levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden(art. 3.94, §2 NBW).
APP K-5 - [REDACTED]
VME Residentie Mayflower te Gent (Sint-Denijs-Westrem)

O. Ref.: ID34323 / APP K-5 / Mayflower / [REDACTED] / §2ACT

U. Ref.: 2176303

Geachte mevrouw, geachte heer,

In goede orde ontvingen wij uw schrijven van 7/07/2026 betreffende bovenvermelde zaak.

**Mogen wij u vriendelijk verzoeken toekomstige aanvragen pre-verkoop (§1), verkoop (§2) en
verkoopbevestiging (§3) steeds aan te vragen via het webformulier:
<https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> Dank bij voorbaat.**

A. In uitvoering van artikel 3.94, §2 NBW kunnen wij u het volgende melden.

1. Bedragen van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. de beslissingen voor behoud, onderhoud, herstelling, vernieuwing en bijhorende financiering.

2. Oproepen tot kapitaalinbreng / Dringende werkzaamheden

2.1. Oproepen tot kapitaalinbreng

Er zijn volgende oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd:

2.1.1 Werkkapitaal

De maandelijkse voorschotten ter financiering van de gemeenschappelijke onkosten voor de kavel(s) in hoofding bedragen € 257,83 (APP K-5), te storten op de zichtrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Syncura Gent, BE77 7370 3867 3842.

Er dient tevens éénmalig een permanent werkkapitaal gestort te worden van € 412,06 voor de kavel(s) in hoofding vermeld (APP K-5) op de zichtrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Syncura Gent, BE77 7370 3867 3842.

2.1.2 Reservekapitaal

Het aandeel in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt tot op heden de som van € 286,10 (APP K-5).

De maandelijkse bijdrage in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt € 54,54 (APP K-5), te storten op de spaarrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Syncura Gent, BE77 7370 3867 3842

2.1.3. Financiële stand van zaken

Het openstaand saldo

Alle verschuldigde voorschotbetalingen werden tot heden stipt vereffend.

Permanent werkkapitaal / uitzonderlijke opvragingen

Niet van toepassing.

Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering

Indien van toepassing zijn kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering zijn opgenomen in het detail uitprint Rekening Courant in bijlage.

Kosten inlichtingen verkoop

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1 BW bedraagt per aanvraag, € 214,62 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §2 BW bedraagt per aanvraag, € 250,39 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1+2 BW bedraagt per aanvraag, € 465,00 incl. BTW.

De kost voor een bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedraagt per aanvraag, € 107,31 incl. BTW.

De kost voor een dringende versie (< 3 werkdagen) van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedragen per aanvraag, respectievelijk € 321,93 incl. BTW, € 375,58 incl. BTW en € 697,50 incl. BTW.

De kost voor een dringende (< 3 werkdagen), bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedraagt per aanvraag € 160,97 incl. BTW.

Samengevat

Het openstaand saldo beloopt op vandaag € 107,31 .

Van dit totaal bedrag vormt het bedrag van € 0,00 bijdragen van het lopend én voorbije werkjaar; het saldo ten bedrage van € 0,00 betreft oudere schulden; deze opsplitsing wordt u medegedeeld in het kader van het voorrecht van de VME (artikel 27 van de Hypotheekwet).

Het bedrag van € 107,31 betreft de kost voor de hierbij verkregen inlichtingen.

Vanzelfsprekend betreft dit hier een momentopname en dient dit openstaand saldo desgevallend nog verhoogd met nog te vervallen periodieke voorschotten, individuele kosten voor invordering van de achterstallen, privatieve kosten, enz.

Mogen wij de instrumenterende Notaris vriendelijk verzoeken, bij toepassing van artikel 3.95 BW, de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen (zie 2.5) alsmede de kosten voor de mededeling van de krachtens 3.94 §1 tot 3 BW, af te houden van de verkoopprijs en deze bedragen bij voorrang te vereffenen op de zichtrekening van de VME Residentie Mayflower, p/a Poortakkerstraat 91, 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE77 7370 3867 3842?

Afrekening lopend boekjaar

De afrekening der klassieke gemeenschappelijke onkosten + (eventueel) verwarming en/of koud en warm water inzake voornoemde kavel(s) zullen tussen verkoper en koper verrekend worden, in de eerstvolgende jaarafrekening (einde boekjaar 31/12/2026 .), pro rata temporis, gebaseerd op het volledige werkjaar volgens de datum van de notariële akte van eigendomsoverdracht of effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen.

En de tussen partijen op te nemen meterstanden van water. Gelieve in dat verband de standen van de koudwaterteller op datum van overdracht op te (laten) nemen en door te geven aan de syndicus.

Nà goedkeuring van de jaarafrekening door de algemene vergadering, zal verkoper het nog te betalen saldo van zijn individuele jaarafrekening dienen te vereffenen, binnen de 30 dagen nà verzending van zijn slotafrekening, op de zichtrekening van de VME. Na ontvangst van dit saldo zal tevens het (eventueel) aandeel in het permanent werkkapitaal worden teruggestort. Een eventueel creditsaldo zal binnen eenzelfde periode worden teruggestort, alsmede (eventueel) het aandeel in het permanent werkkapitaal.

2.2. Dringende werkzaamheden

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen en/of het detail van de Rekening courant m.b.t. **de kostprijs van eventuele dringende werkzaamheden.**

3. Verkrijging gemeenschappelijke delen

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen i.v.m. mogelijke kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

4. Staat van door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen

Indien er 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 nog niet om betaling heeft verzocht zijn deze af te lezen op een wachtrekening van de meegestuurd balans en/of wordt daarnaar verwezen in de meegestuurde notulen van de (B)AV.

B. Aanvullende informatie

1. Notulen / Individuele afrekeningen

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 5° van het Burgerlijk Wetboek worden de beschikbare notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering(en), alsook de periodieke afrekening(en) van de lasten als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen.

2. Zetel van de vereniging van mede-eigenaars

De maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt zich in het gebouw. Daar kunnen de verslagen van de algemene vergaderingen alsmede alle andere relevante stukken met betrekking tot de mede-eigendom, na afspraak, worden geconsulteerd. Vanzelfsprekend kan dit, na afspraak, ook steeds ten kantore van de syndicus of via het webportaal van het gebouw.

3. Blokpolis gebouw

Gegevens van de brandpolis van de VME kunnen door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

4. Mazouttanks

In het gebouw zijn géén mazouttanks aanwezig met een gezamenlijke inhoud van méér dan 20.000 liter. De verwarming is individueel (stadsverwarming).

5. Energieprestatiecertificaat Gemeenschappelijke delen

Er werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt. Het certificaat kan door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

*

* *

Mag ik u vriendelijk doch met aandrang verzoeken de koper(s) een afschrift van deze brief en de eventuele bijlagen over te maken ?

In overeenstemming met de Wet op de Mede-eigendom verzoeken wij u tevens de overdrager te herinneren aan zijn wettelijke plicht de overnemer(s) in kennis te stellen van de statuten van het gebouw, het reglement van inwendige orde alsook van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, aangenomen vóór de eigendomsoverdracht.

De verkoper is immers aansprakelijk én ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars én ten aanzien van de verwerver voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

Bij toepassing van artikel 3.94, §3 NBW vragen wij aan de minuuthoudende notaris ons binnen een termijn van 30 dagen na het verlijden van de notariële (koop)akte, ons kopie van deze akte te willen overmaken, dan wel meer in het bijzonder:

- datum van het verlijden van de akte;
- de identificatie van de betrokken kavel;
- de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87, §1, tweede lid NBW

Mogen wij u vriendelijk verzoeken deze informatie in te geven via ons online formulier: <https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> ? Dank bij voorbaat.

Vertrouwelijk karakter van deze informatie: de algemene vergadering wordt gezien als een private bijeenkomst van mede-eigenaars waarvan de notulen de weergave zijn. De notulen hebben bijgevolg een privaat karakter. Voorts kunnen zij gegevens bevatten die vallen onder de Privacywet en AVG. Mogen wij er derhalve op wijzen dat zowel dit schrijven als de meegestuurde stukken een vertrouwelijk karakter hebben. Zij kunnen enkel worden gebruikt in het kader van de individuele vraag naar aanleiding van dewelke zij werden verschaft en onder géén beding als algemene informatie worden gepubliceerd of gecommuniceerd naar derden.



Hopend u met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest, tekenen wij, steeds bereid tot verdere toelichting,

Met onze voorname Hoogachting,

Namens VM Vastgoedbeheer BV
DV [REDACTED]
Syndicus VME Mayflower
KBO 0862.134.317



Syncura Services
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0817.960.121

www.syncura.be

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

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

Vrijdag 21 februari 2025 om 15.00 uur
VME RESIDENTIE MAYFLOWER
Ondernemingsnummer 0862.134.317
In de residentie Mayflower te St. Denijs Westrem

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

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

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	63	op	101	hetzij	62,4%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	6.410	/	10.000	hetzij	64%

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

4. Aanstelling van twee stemopnemers ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot stemopnemers worden, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: **d [REDACTED]**, waarvan akte.

5. Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, **dhr [REDACTED]** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening

6. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (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.

7. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2024: € **24.111,22**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Inleg reservekapitaal: + € 57.776,24
- Schilderwerken (FDK): - € 26.988,65
- Aanpassingswerken liften (De Lift): - € 21.182,03
- Intresten reservekapitaal: + € 187,82

8. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2024 t.e.m. 31/12/2024** bedragen **€ 175.406,74 (inclusief € 28.600,06 individuele kosten)**; de onkosten van vorig werkjaar (2023) beliepen € 184.010,22 (inclusief € 25.559,79 individuele kosten).

De onkosten van werkjaar 2022 beliepen € 153.879,90 (inclusief € 19.866,58 individuele kosten).

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd.

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

9. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

10. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

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

11. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

12. Verlenen van kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen) voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge aan de rekencommissaris, voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

13. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen:

Dhr  waarvan akte.

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

14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 20/2/2025 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De volgende leden stellen zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Stellen zich kandidaat voor een nieuw mandaat :

Kandidaat 1 : de heer

Kandidaat 2 : de heer

Kandidaat 3 : de heer B.

Kandidaat 4 : de heer D.

Kandidaat 5 : Mevrouw

Kandidaat 6 : Mevr A.

Kandidaat 7 : Dhr W.

Kandidaat 8 : de heer

Kandidaat 9 : de heer M.

Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Alle kandidaten worden daarna met **unanimiteit** van stemmen door de algemene vergadering verkozen.

15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de op Dobby beschikbaar gestelde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 183.003,15 (via maandelijkse voorschotten); de totale onkosten beliepen € 175.406,74 (inclusief € 28.600,06 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 34.626,52. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 260.020,32.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met de begroting.

16. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten te verhogen tot 260.000 eur/jaar** alsmede de bestaande **periodiciteit** (maandelijks) aan te houden.

17. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking, **unaniem opnieuw 55.000 €/jaar of 4.583 eur/maand** op te vragen voor het werkjaar 2025, verdeeld over verdeelsleutel alle aandelen, opvraging via een maandelijkse bestendige opdracht.

18. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten ($\frac{2}{3}$ meerderheid)

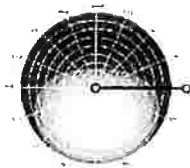
De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren, waarvan akte.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

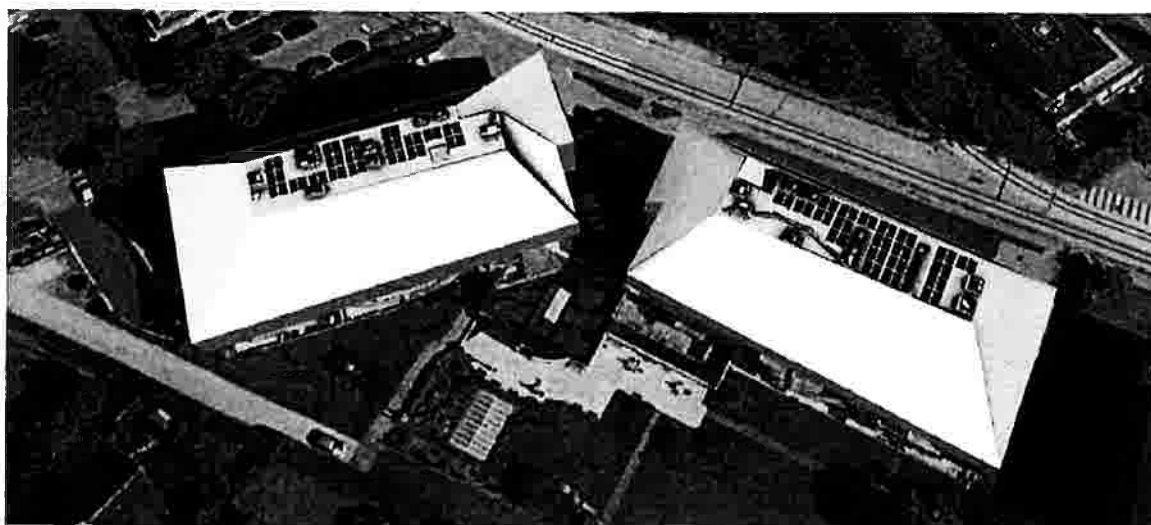
19. Plaatsen van zonnepanelen op de daken boven de 2 penthouses. Voorstel tot investeren in deze extra zonnepanelen ten bate van de gemeenschap. Bespreken van verdeling van de elektriciteit ($\frac{2}{3}$ meerderheid, financiering : $\frac{1}{2} + 1$).

Na bespreking op vorige AV waar interesse werd geuit voor meer zonnepanelen, ook na advies van de energiedeskundige, deed zich een flinke daling voor van de prijs van zonnepanelen. Het is dan ook zeer interessant hier nu op in te tekenen.



- ✓ **Oriëntatie vlak 1:** Een plat dak met roofing met een oriëntatie van gemiddeld 90° Oost/West en een hellingshoek van de zonnepanelen van 12,5°.
- ⊙ ✓ **Oriëntatie vlak 2:** Een plat dak met roofing met een oriëntatie van gemiddeld 90° Oost/West en een hellingshoek van de zonnepanelen van 12,5°.

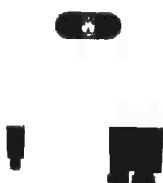
Totale opbrengstfactor: 86,17% van het geïnstalleerde vermogen zal omgezet worden in bruikbare kWh'en





80 x Trina Vertex Series: N-type 450 Wp Glas-Glas

- + Tier 1 zonnepanelen hoogrendement
- + Trina Solar bestaat al meer als 25 jaar
- + **25 jaar productgarantie**
- + **30 jaar vermogensgarantie** (87,4% na 30 jaar)



1 x Huawei SUN2000 25KTL - M5

- + Robuuste industriële omvormer
- + Gedeelde parallelle schakeling van de panelen in twee substrings
- + Monitoring van de volledige installatie
- + 10 jaar omnium garantie op de omvormer (inclusief werkuren)

Totaal (Excl. BTW): 22.750,00 €

Nog na te zien :

- netstudie,
- aantal panelen iets verminderen

Jaarlijkse besparing

4.808,04 €

Terugverdientijd

4,48 jaar

De vergadering bespreekt deze investering en beslist meerderheid tegen minderheid met 88,59% voor (zie stemlijst in bijlage) deze investering nu te doen.

Financiering : Alle aandelen , want aangesloten op de algemene elektriciteitsmeter

Verbruik an de gemene delen :



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556



www.syncura.be

10 mw	per maand
120	per jaar
60 MWH	overdag per jaar
vermogen 7000 kwh	
nw panele 31mwh/jaar	

Er kan eventueel ook aan energiedelen worden gedaan.

20. Uitbating van de residentie :

- a. Bespreken van de situatie na aanstellen van de nieuwe uitbater
- b. Voorstel uitwerken van een samenwerkingsvoorstel voor toekomstige restaurant uitbaters, voorstel van volmacht aan de raad van mede-eigendom om een aantal principes hierin te hanteren en desgevallend een contract af te sluiten, voorstelling door Dhr. Smets. (1/2+1 meerderheid)

De vergadering neemt akte van de goede opstart en inspanningen van de nieuwe uitbater. De vergadering geeft **unaniem** volmacht aan de raad van mede-eigendom om een contract af te sluiten met een nieuwe uitbater of minstens mee te participeren in een uitbatingscontract waar deels de kosten die de gemeenschap in het restaurant investeert of betaalt, worden gerefundiert. We denken dan aan energie, herstelling en onderhoud en leasing van apparaten en eventueel een uitbatingsvergoeding.

De powerpoint is op het Dobby platform raadpleegbaar.

- c. Voorstel tot installatie van een bellenbord in de ingang, met camera, mogelijkheid tot openen van de inkomdeur via smartphone, of specifiek videofoon/parlofoonstelsel of bestaande systeem met inkomparlofoon. Combinatie van een gemeenschappelijke investering met privaatverkoop. (2/3 meerderheid, fin. 1/2+1)

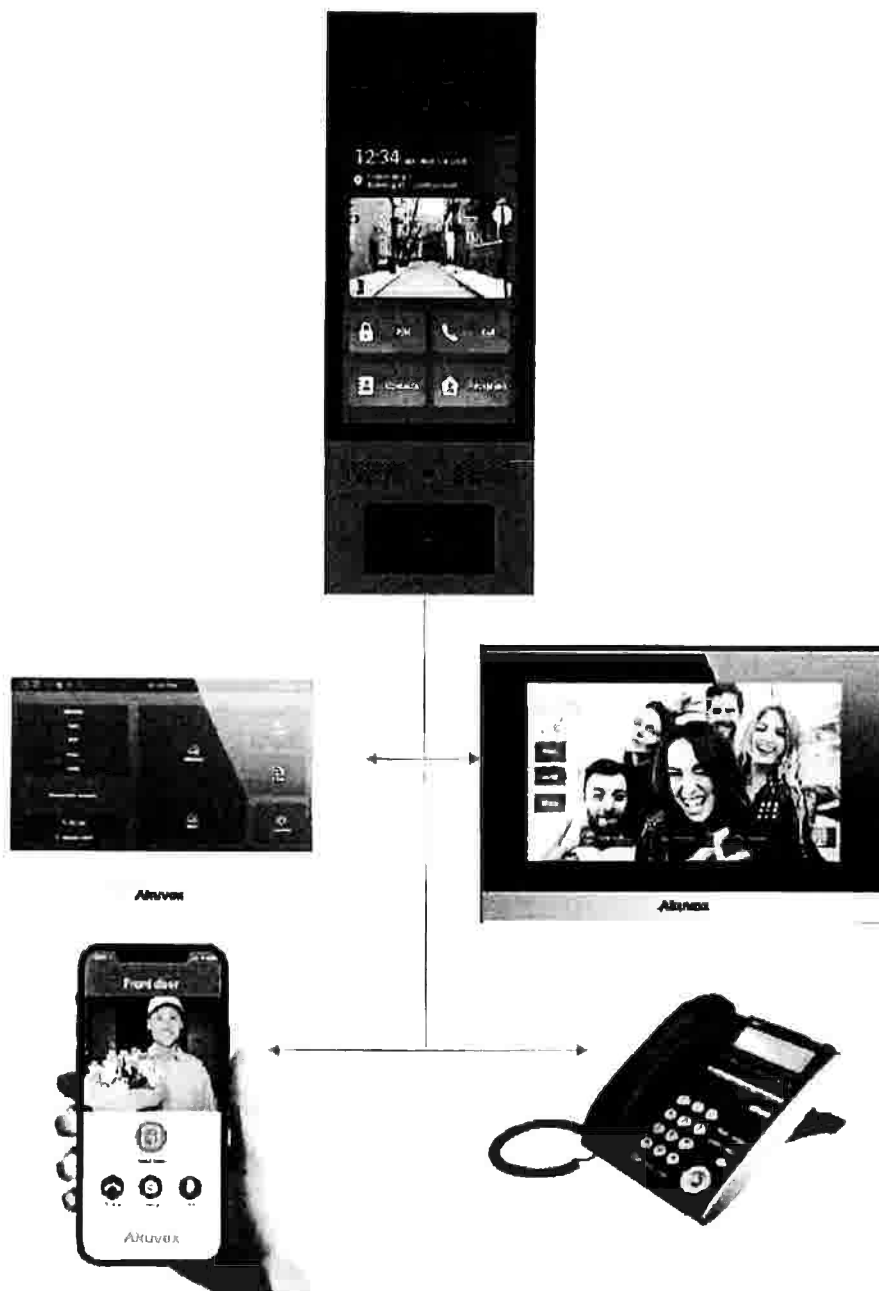
De vergadering neemt kennis van de uitleg van de syndicus over deze investering die nodig is omdat het onthaal niet steeds bemand is. Het is wenselijk dat bewoners kunnen zien wie er aan de inkomdeur staat. Via gsm kan men mobiel de deur open doen. Er is een koppeling met de telefooncentrale. De investering bestaat uit een centraal toestel in de inkomhal, en een keuze tot privaatverkoop van een intercomstelsel.

De vergadering bespreekt deze investering , (offerte van de firma Essec) en stemt unaniem voor.

Er dient enig voorbehoud gemaakt te worden over de bekabeling. Indien het echt niet lukt zal een wifi verbinding van elk appartement gebruikt worden.

Financiering door de gewone werkmiddelen alle aandelen. Indien nodig mag de syndicus het reservekapitaal aanspreken hiervoor.

De kost per flat (paneel) is facultatief en zal privatief na bevraging door de syndicus of men dit wenst worden doorgerekend. Vermelde prijzen zijn ex. BTW.



BUITENUNIT:



- ✓ **Ip Video intercom met Android 9.0 Besturingssysteem**
- ✓ **8 Inch LCD Touchscreen met 1.920 x 1.080 Resolutie**
- ✓ **Gebruikersvriendelijke interface**
- ✓ **5MP Camera voor optimale beeldkwaliteit**
- ✓ **Horizontale kijkhoek : 120°**
- ✓ **ONVIF technologie voor koppeling op de meeste camerasystemen**
- ✓ **2 luidsprekers voor duidelijke audio**
- ✓ **Waterproof en Vandalbestendig (IP65 en IK10)**
- ✓ **Afmetingen: 350 x 130mm**

BINNENUNIT:



- ✓ **2-Draads SIP Indoor Monitor**
- ✓ **7 Inch Touchscreen**
- ✓ **2W Luidspreker voor duidelijke audio**
- ✓ **Gebruiksvriendelijke interface**
- ✓ **Resolutie 800 x 480**
- ✓ **Verkrijgbaar in het wit en zilver**
- ✓ **Afmetingen: 200 x 132 mm**
- ✓ **Mogelijkheid om te koppelen via WiFi**
- ✓ **Inclusief 4 x Lifetime APP Licentie !!!**

2-DRAADS MODULES:



2 Draads distributiebox met 6 poorten voor 6 x 2-draads binnenposten incl voedingsmodule.

GEMEENSCHAPPELIJK:

1 x Outdoor unit : 8" IP Videofoon met Touchscreen	€ 11.746,00
1 x Montage kader buitenpost	
1 x DIN Montage kast voor in de technische ruimte	
17 x 2-Draads Module (6 flats per module)	
17 x Powersupply 48V 1,5A	
17 x Patchkabel	
1 x 24Port POE+ Switch	
1 x Montage en configuratie outdoor unit	
1 x Montage DIN-Kast en 2-draads modules	
1 x Koppeling met huidig telefoniesysteem	
1 x Montage Switch en configuratie netwerksettings	

PER FLAT:

1 x Binnenpost 7" Kleuren touchscreen 2-Draads IP	€ 370,00 / Flat
1 x Muurmontage plaat	
1 x Kabel 2m	
1 x Kabelgoot wit	
1 x Montage + uitzoeken en aansluiten bekabeling	
4 x App Licentie voor Smartphone	
1 x Gebruikershandleiding voor Binnenpost + App op Smartphone	

21. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

Er worden geen specifieke vragen gemeld met betrekking tot dit punt.

Nieuwe tuinman

Nieuwe poetsfirma

Liften : Stemming over de renovatie liftbesturing en knoppendozen van de 2 grote liften a 13.386,42 per lift+BTW. Prijzen van 2023 te indexeren. (2/3 meerderheid, fin. 1/2 +1)

De vergadering neemt kennis van de noodzakelijke investering. Door een vergissing bij de maatschappij werden vorig jaar de 2 kleine liften ipv de grote vernieuwd.

De vergadering beslist unaniem om de werken aan de 2 resterende liften dit jaar uit te voeren.

22. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

23. Verlenen van **toestemming aan het kantoor van de syndicus** om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren ($\frac{1}{2} + 1$ 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 **unaniem**, 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.

24. Diversen

- Energiebezuiniging ? Werkgroep oprichten - mevr Janssens meldt zich ook kandidaat
- Duivenproblemen : stop met duiven eten te geven
- Nest duiven wordt verplaatst

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.



Syncura
managed with care

De algemene vergadering wordt afgesloten om 18 uur.

Na voorlezing 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.

Gent, 21/2/2025

Namens VM Vastgoedbeheer cvba / Syncura

Syndicus VME Residentie Mayflower

Ondernemingsnummer 0862.134.317



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

Vrijdag 20 februari 2026 om 15.00 uur

VME RESIDENTIE MAYFLOWER

Ondernemingsnummer 0862.134.317

In de residentie Mayflower te St. Denijs Westrem

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

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

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	67	op	100	hetzij
67%				
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	7.190	/	10.000	hetzij
71,9%				

De afrekening 2025 werd verstuurd op 06/02/2026.

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

4. Aanstelling van twee stemopnemers ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot stemopnemers worden, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: **dh** [redacted] waarvan akte.

5. Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, **dh** [redacted] brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening

6. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (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.

7. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2025: **€ 36.210,38**
Volgende verrichtingen vonden plaats in de voorbije werkjaren:



- Inleg reservekapitaal: + € 54.997,56
- Inleg zonnepanelen: + € 23.743,68
- Zonnepanelen: - € 7.123,20
- Schilderwerken: - € 22.173,30
- Aanpassingswerken liften (De Lift): - € 37.406,76
- Intresten reservekapitaal: + € 61,18

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2024: €
24.111,22

8. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2025 t.e.m. 31/12/2025** bedragen € **297.976,23** (inclusief € **50.542,73** individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 175.406,74 (inclusief € 28.600,06 individuele kosten). De syndicus wijst op de wijziging van uitbater waardoor de dagprijs fors lager werd, maar, zoals vorig jaar gesteld, de kosten voor poetsen van de gemene delen en onderhoud van de tuin vanuit de VME dienden georganiseerd en betaald te worden. Extra en uitzonderlijke kosten voor het werkkapitaal zijn dit jaar :

- Uitzonderlijke meerkost renovatie liften 3.000 eur
- Videofoon 22.000 eur
- Keuring elektriciteit : 9.000 eur
- Buitendeur terras : 3.900 eur
- Poetsen 52.000 eur
- Tuin : 9.300 eur
- Zwembad chloorinstallatie en pomp 10.340 eur
- Gas : 11.400
- Elektriciteit : 15.000
- Vergoeding keuken : -23.175

Totaal 112.765 eur

Als we dit bijtellen bij de ongeveer 180.000 eur totale kost van een "oud" jaar, dan komen we aan 292.765. We besteedden 298.000, wat dus een zeer goed verklaarbare stijging inhoudt .

de onkosten van werkjaar 2023 beliepen € 184.010,22 (inclusief € 25.559,79 individuele kosten).

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd.

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

9. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd. De vergadering gaat er ook unaniem mee akkoord dat het bedrag van **12.999,63 eur** op de wachtrekening wordt toegevoegd aan het reservekapitaal.

10. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

11. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

12. Verlenen van kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen) voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge aan de rekencommissaris, voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

13. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen:

Mevr. Roosen (echtg Vanhoyland) waarvan akte.

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

14. (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 ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 2 jaar, **met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire (a 2.208,51 eur/maand) en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De syndicus wijst op een extra clause bij Toelichting wijziging aanvullende prestaties:

De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer bij het uitvoeren en de opvolging van (i) (grote) investeringswerkzaamheden of (ii) speciale onderhouds- en herstellingswerkzaamheden. Voor de opvolging van deze werkzaamheden wordt aan het kantoor van de syndicus een basisvergoeding toegekend voor de coördinatie en opvolging. Deze basisvergoeding wordt berekend



per afzonderlijke schijf van het totale bedrag van de investeringswerkzaamheden, overeenkomstig onderstaand percentagesysteem (à rato van een uurtarief van € 88,69 in regie). Indien de coördinatie en opvolging meer tijd vergen dan overeenkomt met de forfaitaire basisvergoeding, heeft de syndicus, desgevallend in overleg met de RvME en/of werkgroep, het recht de werkelijk gepresteerde uren in regie te factureren (volgens verdeelsleutel);

Schijf investeringsbedrag Toegepast percentage per schijf

€ 10.000 - € 100.000 3,00 %

€ 100.000 - € 250.000 2,00 %

€ 250.000 - € 500.000 1,50 %

€ 500.000 - € 1.000.000 1,00 %

> € 1.000.000 0,50 %

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld.

- 15. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 19/2/2026 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ meerderheid)**

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De volgende leden stellen zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Stellen zich kandidaat voor een nieuw mandaat :

Kandidaat 1 : de heer V

Kandidaat 2 : de heer T

Kandidaat 3 : de heer

Kandidaat 4 : de heer D

Kandidaat 5 : Mevrouw

Kandidaat 6 : Mevr

Kandidaat 7 : de heer

Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Alle kandidaten worden daarna met **unanimiteit** van stemmen door de algemene vergadering verkozen.

16. **Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de op Dobby beschikbaar gestelde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 260.003,00** (via maandelijkse voorschotten); de totale onkosten beliepen **€ 297.976,23 (inclusief € 50.542,73 individuele kosten)**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 34.626,52**. De begroting voor het lopend werkjaar belooft **€ 257.160,40**

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met de begroting.

17. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten te houden op 260.000 eur/jaar** alsmede de bestaande **periodiciteit** (maandelijks) aan te houden.

18. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking, **unaniem opnieuw 55.000 €/jaar of 4.583 eur/maand** op te vragen voor het werkjaar 2026, verdeeld over verdeelsleutel alle aandelen, opvraging via een maandelijkse bestendige opdracht.

19. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten ($\frac{2}{3}$ meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren, waarvan akte.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

20. Vernieuwen van leidingen warm en koud water in de verdieping -1 (2/3 meerderheid, fin ½ +1)

De waterleidingen zijn dringend aan vervanging toe. Verleden jaar (2024) werd reeds de koudwaterleiding van 59 meter lang vervangen van meter tot technische ruimte a 9.307 eur +BTW

Ligt voor om ook de koud en warmwaterleiding te doen

Deel 2 - Koud water van CV-ruimte naar keuken

Volledige vernieuwing van collector cv-ruimte 1st. 2 251,93 2 251,93

Toevoerleiding Mepla Ø16 - 2 aftakpunten douche personeel 4lm 59,67 238,68

Toevoerleiding Mepla Ø40 - Cv-ruimte naar keuken 47lm 85,43 4 015,21

Toevoerleiding Mepla Ø40 - voeding boiler + cv vulling 15lm 85,43 1 281,45

Toevoerleiding Mepla Ø16 - aftakking atelier 7lm 59,67 417,69

Toevoerleiding Mepla Ø20 - 7 aftakpunten in garage nr keuken 14lm 60,85 851,90
tweede buis naar keuken 24lm - niet voorzien

€ 9 056,86+BTW

Deel 3 - Warm water van CV-ruimte naar keuken en retour

Toevoerleiding Mepla Ø32 - Boiler naar keuken en retour 133lm 72,19 9 601,27

Toevoerleiding Mepla Ø16 - 2 aftakpunten douche personeel 4lm 59,67 238,68

Toevoerleiding Mepla Ø20 - 8 aftakpunten in garage nr keuken 16lm 60,85 973,60

Aftakking toiletruimte bezoekers glv - niet voorzien

Aftakking toilet en douche en wasbakje zwembadgang - niet voorzien

€ 10 813,55+BTW

De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. Financiering via reservekapitaal.

Blijven over voor later :

Deel 4 - Koud water horizontaal blok A van pomphuis tot aan kokers

Toevoerleiding Mepla Ø75 (kraan en terugslagklep behouden) 40lm 207,51 8 300,40

Toevoerleiding Mepla Ø32 - toilet achter balie 10lm 72,19 721,90

Toevoerleiding Mepla Ø20 - berging gelijkvloers 10lm 60,85 608,50

afsluitkraan + aftapkraan koker 4/4" incl puntstukken 6st. 124,39 746,34

€ 10 377,14

Deel 5 - Koud water horizontaal van pomphuis tot aan kokers

Toevoerleiding Mepla Ø75 (kraan en terugslagklep behouden) 73lm 207,51 15 148,23

afsluitkraan + aftapkraan koker 4/4" incl puntstukken 6st. 124,39 746,34

€ 15 894,57

en de stijgleidingen in de kokers...

21. Uitbating van de residentie :

- a. Toelichting door Dhr. Lieven Baert (T4Q) over de evolutie van de bezetting en de marketingstrategie.
- b. Evaluatie door de eigenaars van de uitbating en restaurant

Opmerking : vraag om rvme - verslagen publiek te zetten

De heer Baert geeft een presentatie die zal beschikbaar zijn via het Dobby Platform. De bezetting gedurende het voorbije jaar kende een zeer positieve evolutie. De eigenaars melden ontevredenheid over de bezetting (wegvallen adjunct directeur en ziekte directeur). Hopelijk worden deze problemen snel opgelost.

- 22. Nieuwe bellenbord met camera** : Inventaris van appartementen die wensen dat er een videofoon in het appartement wordt geïnstalleerd. (privatief)

De eigenaars van betreffende appartementen laten binnen de week per email aan de syndicus weten dat ze willen deelnemen. Prijs blijft zelfde als vorig jaar.

- 23. Bespreking van de belknop en de mogelijkheid de intercom als huisbel te gebruiken.** (ter info)

De syndicus informeert dat het mogelijk is de vernieuwde NIKO belknop te verbinden met de nieuwe videofoon post en aldus de deurbel te vervangen. Het is helemaal niet nodig een draadloze deurbel te installeren. Meer nog , we vragen vriendelijk deze overal te verwijderen.

- 24. Vernieuwing van het roldek (PVC lamellen door PC lamellen) over het zwembad voor 10.865 eur + BTW (2/3, 1/2+1)**

Het PVC roldek van het zwembad is uit 2019 en volledig versleten. Het hapert heel vaak waardoor nog meer schade en beschimmelt. Er is een alternatief :



Bij voorgaande bezoeken hebben we vastgesteld dat de rolluiklamellen aan vervanging toe zijn.

Het zwembad heeft de volgende afmetingen:

- Lengte: 11m
- Breedte: 5m

Om de rolluiklamellen te vernieuwen voorziet PT Pools de volgende werken:

- Uitbreken van alle bestaande rolluiklamellen.
- Afvoeren en storten van de oude rolluiklamellen
- Plaatsen van nieuwe rolluiklamellen.
- Afregelen van de eindenopen van de rolluikmotor.

De rolluiklamellen zijn verkrijgbaar in verschillende kleuren én materialen: hieronder vindt u de prijs voor het uitvoeren van bovenstaande werken, afhankelijk van de keuze van de lamellen:

LAMELLEN	Prijs excl. btw
PVC-lamellen Kleuren: wit-grijs-zand-mokka-azuurblauw	€5.945,00
PC-lamellen Eclipse • Anti-Alg profiel • Vicat vervormingstemperatuur: 130°C • Superieure schokweerstand en stijfheid • Langere levensduur • 5 jaar garantie	€10.865,00

De vergadering beslist unaniem de polycarbonaat lamellen te bestellen a 10.865+BTW, financiering RK.

25. Overzicht toekomstige kosten (ter info)

1. Ballustrades schilderen ongeveer 100.000 eur (afhankelijk van aantal)

Offerte :

Omschrijving van de werken:

Start- einde van de werken; Werfinrichting: Gebruik afdek materiaal voor de vloer + verwijderen einde werk.

Schuren/elastische opspuiten van te schilderen ondergronden + stofvrij/ontvetten.

Ijzerwerk voorzien van 2 lagen éénpotsysteem met specifiek anticorrosief eigenschap.

Beschrijving Totaal

Balustrade Type I: 1 030,00

Balustrade Type II: 260,00

Balustrade Type III: 430,00

Balustrade Type IV: 190,00



Balustrade Type V: 610,00
Balustrade Type VI: 1 300,00
Balustrade Type VII: 560,00
Balustrade Type VIII: 1 410,00
Balustrade Type IX: 1 250,00
Balustrade Type X: 1 100,00

Er wordt nog geen beslissing genomen over het collectief schilderen van de ballustrades, maar **er wordt unaniem wel toegestaan dat een eigenaar het zelf mag (laten) doen voor zijn eigen appartement als dit gebeurt volgens de kleur die de syndicus doorgeeft en op een professionele wijze.**

-
2. Koperen vergaarbakken 2000/bak (momenteel nog 1 lek)
 3. Extra horizontale leidingen , zie hoger : 25.000
 4. Beton reiniging kant Derbystraat : 40.000 of meer afh. welke gevels
 5. Tf centrale 25.000
 6. Stijgleidingen 25.000
 7. Vloeren gang zwembad -1 a 20.000
 8. Ontvochtiger zwembad : 20.000

Op basis hiervan raadt de syndicus aan het RK sterker op te bouwen. A 30% van budget per jaar = 100.000 per jaar ipv 55.000. Dat komt neer op gemiddeld ongeveer 100 eur per maand ! Na bespreking en stemming beslist de AV het bedrag opgevraagd reservekapitaal gelijk te laten aan vorig jaar.

26. RIO : invoeren van een artikel dat een bedrag aan retributie geeft voor overtredingen van het RIO, vastgesteld door de syndicus en minstens 1 mede-eigenaar of uitbater en na minstens 1 voorafgaande verwittiging. (2/3 meerderheid)

Voorstel : 75 eur. De vergadering gaat **unaniem** akkoord.

27. RIO : gebruik van de parkeerplaatsen vooraan de residentie enkel door bezoekers en zorg- of dienstverleners (1/2+1). Plaatsen van signalisatie. De vergadering gaat unaniem akkoord deze plaatsen te beperken tot bezoekers en het reglement aldus aan te passen en bovendien de nodige signalisatie te voorzien.

1 parkeerplaats voor gehandicapten

Stemt tegen : M [REDACTED]

De vergadering gaat meerderheid tegen minderheid akkoord.

28. Voorstel van mede-eigenaar [REDACTED] om de accumulatieverwarming van de gemene delen te vervangen door directe verwarming (2/3; fin 1/2+1)

Offerte werd bekomen :

Vervangen bestaande accumulatieverwarming naar directe verwarming.			
Geheel bestaat uit 12 gangen met elk 2 verwarmingstoestellen. Offerte behelst het gehele gebouw.			
<u>Gang</u>			
Verwijderen oude verwarming + Afvalverwerking	24	45,00	1.125,00
VPS 2000 RF Directe Verwarming	24	593,85	14.252,40
Draadloze thermostaat per gang	12	210,79	2.529,48
Bevestigingsmateriaal + Klein materiaal + Aftakdoos voor aansluiting kachel	1	240,00	240,00
Plaatsing kachels + Programmatie kachels en thermostaat	24	100,00	2.400,00
Aanpassen verdeelkast	1	250,00	250,00
Verplaatsingsvergoeding Gent	2	22,50	45,00

Totaal BTW excl	BTW 6%
20.796,88 Euro	1.247,81 Euro

Totaal BTW incl
22.044,69 Euro

Na bespreking beslist de vergadering unaniem hier niet op in te gaan.

29. Voorstel van mede-eigenaar [REDACTED] tot vervangen bestaande permanente verlichting op -1 garage naar LEDverlichting aangestuurd door sensor.

<u>Aanpassen verlichting gemeenschappelijke delen garage</u>			
Vervangen bestaande permanente verlichting naar LED-verlichting aangestuurd door sensor.			
<u>Garage</u>			
Armatuur LED 1200mm 36W 5100 Lumen	28	110,75	3.101,00
Bevestigingsmateriaal + Klein materiaal	1	200,00	200,00
Afbraak oude verlichting + Plaatsen verlichting	20,00	50,00	1.000,00
Werfverlichting (veiligheidsnorm gezien geen verlichting voor bewoners tijdens de werken)	1	75,00	75,00
Verplaatsingsvergoeding Gent	2	22,50	45,00

Totaal BTW excl	BTW 6%
4.421,00 Euro	265,26 Euro

Totaal BTW incl
4.686,26 Euro

En leverancier DRS :

Voorstel werken deel 1

De verlichting werkte vroeger met een minuterie en drukknoppen doch er zit een probleem ergens in de bekabeling waardoor de lichten 24 / 24 branden .

We hebben dit al nagezien maar vinden het probleem niet .

De armaturen die er nu staan zijn reeds ledarmaturen, ik zou voorstellen om per armatuur een sensor te plaatsen , zo zullen de lichten aangaan waar er beweging is en niet de volledige parking . Er bestaan ook nieuwe ledarmaturen met ingebouwde

sensor doch deze hebben geen al te groot detectie veld en in het 2^{de} deel van de parking parkeert men in het midden en de verlichting zit in het rijgedeelte waardoor deze niet zullen detecteren in het parkeer gedeelte en men in het donker kan komen te staan dus niet echt ok voor deze toepassing .

Plaatsen sensor + werk per stuk : 123€/stuk

U heeft er 29 nodig x 123€/stuk = 3575,15€

De vergadering bespreekt en beslist **unaniem** om principieel akkoord te gaan met deze werken waardoor de verlichting niet continu zal blijven branden. De raad van mede-eigendom kan verder uitwerken.

Betaling via reservekapitaal tenzij dit is uitgeput, dan werkkapitaal.

30. Voorstel van mede-eigenaar [REDACTED] tot vervangen bestaande TL-verlichting in bergingen met drukknoppen naar LED-verlichting aangestuurd door sensor.

Vervangen bestaande TL-verlichting met drukknoppen naar LED-verlichting aangestuurd door sensor.			
Blok A			
Verwijderen oude verlichting, bekabeling en drukknoppen + afvalverwerking	16	50,00	800,00
Armatuur LED 1200mm 36W 5100 Lumen	15	110,75	1.661,25
Halogeenvrije bekabeling conform AREI	1	396,00	396,00
Bevestigingsmateriaal + Klein materiaal	1	150,00	150,00
Plaatsen verlichting en bekabeling	20	50,00	1.000,00
Aanpassen verdeelkast	1	75,00	75,00
Werfverlichting (veiligheidsnorm gezien geen verlichting voor bewoners tijdens de werken)	1	75,00	75,00
Blok B			
Verwijderen oude verlichting, bekabeling en drukknoppen + afvalverwerking	16	50,00	800,00
Armatuur LED 1200mm 36W 5100 Lumen	15	110,75	1.661,25
Halogeenvrije bekabeling conform AREI	1	396,00	396,00
Bevestigingsmateriaal + Klein materiaal	1	150,00	150,00
Plaatsen verlichting en bekabeling	20	50,00	1.000,00
Aanpassen verdeelkast	1	75,00	75,00
Werfverlichting (veiligheidsnorm gezien geen verlichting voor bewoners tijdens de werken)	1	75,00	75,00
Verlichting Sas naar garage – led + Sensor	2	83,35	166,70

Verplaatsingsvergoeding Gent	3	22,50	67,50
------------------------------	---	-------	-------

Pagina 1 van 3



TST ELEKTRICITEITSWERKEN

Offerte 010/2025

Bosakkers 53
B 9080 Lochristi
Tel : 0498/86.95.26
E-mail : TST.strijkers@gmail.com
BTW nr.: BE0645.514.511
BNP Paribas: BE35 0017 7613 1937

Residentie Mayflower

Derbystraat

9051 Gent

Totaal BTW excl	BTW 6%
8.382,00 Euro	502,92 Euro

Totaal BTW incl
8.884,92 Euro

Offerte DRS :

Voorstel werken deel 2

De kelderverlichting werkt nu met minuterie en tl armaturen .

Ik zou de armaturen vervangen door Prolumia 2 armaturen ,30w met sensor .

Zo zal het licht enkel werken waar er beweging is .Deze versie staat al in enkele liftsassen op -1 .

Plaatsen nieuwe armatuur met sensor + werk per stuk : 198€/stuk

U heeft er in kelder blok A 15 nodig x198€/stuk = 2970€

U heeft er in kelder blok B 15 nodig x198€/stuk = 2970€

Voorstel werken deel 3

In de liftsassen heb ik reeds verschillende armaturen vervangen naar Prolumie 2 armaturen met sensor .

Er zijn er nog enkele te vervangen .

Blok A -1 4 armaturen 30w met sensor+ plaatsing 4x198€/stuk =792€

Blok B -1 4 armaturen 30w met sensor + plaatsing 4x198€/stuk =792€

of

Deze armaturen bestaan ook met ingebouwde noodverlichting en aangezien de noodverlichtingen op die plaats verouderd is zou men ook kunnen opteren voor een Prolumia 2 armatuur + sensor + nood ,zo heeft u 3 in 1 en is het properder op de muur

Blok A -1 4 armaturen 30w met sensor + nood + plaatsing 4x258€/stuk =1032€

Blok B -1 4 armaturen 30w met sensor + nood + plaatsing 4x258€/stuk =1032€

OPKUIS oude leidingen deel 4

Na deze werken zou ik graag in regie alle niet gebruikte leidingen en drukknoppen wegnemen, al dan niet onder stroom staand ,de minuterie in de zekeringkasten netjes wegnemen, drukkcontacten die op de poort zitten en al jaren defect zijn wegnemen, kortom alle elektrische leidingen die men niet meer nodig heeft verwijderen .

Werken in regie ,schatting 8-10h aan 45€/h

Na bespreking beslist de vergadering principieel unaniem akkoord te zijn met deze werken voor vernieuwen verlichting in de berginggangen naar LED met IR sensor. Selectie van de leverancier kan door de Raad verder beslist worden. Financiering via reservekapitaal tenzij dit is uitgeput, dan werkkapitaal.

31. Vraag van mede-eigenaar [redacted] om te mogen toelichten hoe de problematiek rond de BTW op de 8% commissie (bij verhuur) door T4Q al dan niet aan de mede-eigenaars door te rekenen juist in elkaar steekt. (ter info)

Wat de commissie betreft is het contract zeer duidelijk: het is 8%. Als T4Q daar 21% BTW bijreken kom je uit op 9,68%. De afhandeling van de BTW is een zaak tussen T4Q en de federale overheid.

Ter vergadering licht dhr. [REDACTED] toe dat de overheid hier geen uitsluitel over gaf. De eigenaars zijn formeel : Offertes aan particulieren dienen BTW inclusief te zijn.

Dhr. [REDACTED] vestigt dat alle eigenaars die de aanrekening hebben geprotesteerd de BTW hebben teruggekregen of gecrediteerd.

32. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

De syndicus overloopt de leveranciers. De eigenaars hebben geen aanvullende bemerkingen of vragen tot wijziging. De vergadering is zeer tevreden over de tuinman en de poetsdienst.

Verzekering :

Huidige verzekering Ethias via Allia makelaar verzekert brand en waterschade voor eigenaars , bewoners en personeel. Offerte werd ontvangen van makelaar Insures voor verzekering via Elitis

ABEX 1.056	<u>Insures</u>	<u>Ethias</u>
Verzekerd kapitaal	29.448.135,19 EUR	29.448.135,19 EUR
Premievoet	0,35 ‰	0,35 ‰
Totale premie (incl. lasten en taksen)	12.187,85 EUR	11.937,72 EUR
Dekking	Onbeperkte dekking heropbouwwaarde, incl. afschaffing evenredigheidsregel	Onbeperkte dekking heropbouwwaarde, incl. afschaffing evenredigheidsregel
Privatieve onroerende verfraaiingen	Inbegrepen in polis	Niet inbegrepen in polis
Type polis	Alle risico's behalve	Genoemde gevaren
Indirecte verliezen 10%	Gratis inbegrepen	Niet inbegrepen in polis
Syndicuskosten 10%	Gratis inbegrepen	Niet inbegrepen in polis
Vrijstelling	Wettelijke vrijstelling	Wettelijke vrijstelling
Allrisk technische installaties	Gratis inbegrepen	Niet inbegrepen in polis
BA en Beroepsaansprakelijkheid van de organen van de VME	Gratis inbegrepen	250,07 EUR (AG Insurance – via Insures)
Ongevallen RVM/Vrijwilliger	Gratis inbegrepen	Niet voorzien
Rechtsbijstand	VME: 1.242,00 EUR VME Extra: 1.822,00 EUR VME AllRisk: 2.958,00 EUR	Niet voorzien

Na bespreking beslist de vergadering **unaniem** dat het huidige brandpolis verzekeringscontract blijft lopen bij de huidige verzekering en makelaar.

Voor de rechtsbijstandsverzekering beslist de vergadering unaniem dit te willen onderschrijven. De syndicus zal offerte opvragen en aan de raad van mede-eigendom voorleggen die een beslissing hierin mag nemen.

33. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

34. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren (½ + 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 **unaniem**, 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.

35. Diversen

- Verslag van OVAM over vervuiling : de syndicus licht toe dat de aanwezigheid van een brandweerausvalsbasis voor het eertijdse vliegveld heeft geleid tot een vervuiling van de omliggende gronden. Dit zal rond 2030 worden gesaneerd op kosten van SoGent. Er is geen enkel specifieke vervuiling van de residentie noch kost voor de eigenaars die dit zal veroorzaken.
- Opmerking over voederen van duiven : er is overlast van duiven. Er blijken enkele bewoners deze duiven te voederen. Dit is ten strengste verboden.
- Schilderen ballustrades : zie hoger
- andere



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 18 uur.

Na voorlezing 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.

Gent, 20/2/2026

Namens VM Vastgoedbeheer cvba / Syncura

Syndicus VME Residentie Mayflower

Ondernemingsnummer 0862.134.317