

T.a.v. D'hoore & Thielemans
Bloemendalestraat 118
8730 Beernem

M-syndic
Stationsstraat 40
9880 Aalter

Datum: 07/10/2026

Betreft: uw aanvraag voor syndicusinlichtingen uw kenmerk ET/MVA/2250317 **betreffende kavel appartement WS 64 04 01 Berenpoort II**

Geachte,

Par. 1:

1° Er werd €250,00 werkkapitaal aangelegd. Er werd een reservekapitaal aangelegd voor boekjaar. Dit kavel heeft hiervoor €49,60 bijgedragen. Voor het verschaffen van de inlichtingen wordt €200,00 aangerekend. Gelieve deze te voldoen bij akte.

2° De overdrager heeft op vandaag **€2.778,33 achterstellen**. Gelieve deze te voldoen op het rekeningnummer van de VME Berenpoort II op BE59 0689 4707 8826 aub.

3° Er werd geen oproep tot kapitaalbreng m.b.t. reservekapitaal besloten door de algemene vergadering residentie Berenpoort II op de laatste AV.

4° Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

5° De notulen van de algemene vergadering van residentie Berenpoort II kan U in bijlage terugvinden.

5.1° De periodieke afrekeningen van 2023-2024 en 2024-2025 en 2025-2026 is in bijlage terug te vinden.

6° In bijlage kan u de balans per 31/03/2026 terugvinden dewelke werd goedgekeurd op de laatste AV.

Par. 2:

1° Niet van toepassing.

2° Niet van toepassing.

3° Niet van toepassing.

4° Niet van toepassing.

Er werden werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is. Hetgeen waar wij de beschikking over hebben is raadpleegbaar na afspraak op ons kantoor.

In dit appartementsgebouw is geen stookolietank van meer dan 20.000 liter aanwezig, noch een andere tank vermeld op de VLAREBO-lijst . Volgens onze informatie is/was er in dit appartementsgebouw tevens geen risico-inrichting gevestigd.

Er werd nog geen EPC gemene delen opgemaakt gezien het gebouw nog geen 10 jaar oud is.

Er is geen weet door de syndicus van stedenbouwkundige overtredingen.

T.a.v. D'hoore & Thielemans
Bloemendalestraat 118
8730 Beernem

M-syndic
Stationsstraat 40
9880 Aalter

Datum: 07/10/2026

Betreft: uw aanvraag voor syndicusinlichtingen uw kenmerk ET/MVA/2250317 **betreffende kavels staanplaatsen STPL17 en STPL 18 Berenpoort I**

Geachte,

Par. 1:

1° Er werd geen werkkapitaal aangelegd. Er werd een reservekapitaal aangelegd voor boekjaar. Dit kavel heeft hiervoor €17,10 bijgedragen. Voor het verschaffen van de inlichtingen wordt €200,00 aangerekend. Gelieve deze te voldoen bij akte.

2° De overdrager heeft op vandaag **€287,20 achterstallen** (zie bijlage). Gelieve deze op de rekening van de **VME res. Berenpoort I op rekeningnummer BE52 0689 3794 9409 te voldoen**.

3° Er werd een oproep tot kapitaalinbreng m.b.t. reservekapitaal besloten door de algemene vergadering residentie Berenpoort II op de laatste AV met name €1.600,00 te verdelen over de quotiteiten. Deze opvraging betreft het achterstal op reservekapitaal van €9,60 van bovenstaande paragraaf.

4° Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

5° De notulen van de algemene vergadering van residentie Berenpoort II kan U in bijlage terugvinden.

5.1° De periodieke afrekeningen van 2023-2024 en 2024-2025 en 2025-2026 is in bijlage terug te vinden.

6° In bijlage kan u de balans per 31/03/2026 terugvinden dewelke werd goedgekeurd op de laatste AV.

Par. 2:

1° Niet van toepassing.

2° Niet van toepassing.

3° Niet van toepassing.

4° Niet van toepassing.

Er werden werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is. Hetgeen waar wij de beschikking over hebben is raadpleegbaar na afspraak op ons kantoor.

In dit appartementsgebouw is geen stookolietank van meer dan 20.000 liter aanwezig, noch een andere tank vermeld op de VLAREBO-lijst . Volgens onze informatie is/was er in dit appartementsgebouw tevens geen risico-inrichting gevestigd.

Er werd nog geen EPC gemene delen opgemaakt gezien het gebouw nog geen 10 jaar oud is.

Er is geen weet door de syndicus van stedenbouwkundige overtredingen.

Residentie De Berenpoort fase II
Wingenesteenweg 64 / Sint-Amanduslaan 2 / Kard. Cardijnlaan 2
-4
8730 BEERNEM
0768.580.389

Geachte

Wingenesteenweg 64 04-01
8730 BEERNEM

Afrekening - Periode: 2025 (1/04/2025 - 31/03/2026)

Privatief WS 64 04-01

	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (31,00/1 000,00)			
Brandblustoestellen	840,47	26,05	4,52
Brandmelding en branddetectie	1 805,13	55,96	7,07
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	598,95	18,57	3,22
Onderhoud garagepoort	562,65	17,44	3,03
Onderhoud buitenschrijnwerk	60,50	1,88	0,33
Onderhoud binnenschrijnwerk	135,00	4,19	0,00
Schoonmaak gebouw andere	150,00	4,65	0,00
Diverse werken	72,60	2,25	0,39
Water algemene delen	394,10	12,22	0,69
Elektriciteit algemene delen	1 909,62	59,20	3,35
Brandverzekering	3 959,39	122,74	0,00
Rechtsbijstand	461,69	14,31	0,00
Administratiekosten syndicus	453,00	14,04	1,95
Gebruik vergaderzalen	60,50	1,88	0,33
Bankkosten en kosten van schulden	407,11	12,62	2,15
	11 870,71	367,99	27,04
KOSTEN APPARTEMENTEN (31,00/918,00)			
Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	3 424,30	115,64	20,07
	3 424,30	115,64	20,07
KOSTEN KERN 8 (WINGENE STEENWEG 64) (31,00/208,00)			
Keuring liften	224,03	33,39	5,79
Onderhoudscontract liften	1 020,62	152,11	26,40
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	689,70	102,79	17,84
Noodtelefoon liften	124,27	18,52	3,21
Onderhoud buitenschrijnwerk	244,25	36,40	6,32
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 615,56	240,78	41,79
	3 918,43	584,00	101,35
ERELOON SYNDICUS (16,00/664,00)			
Erelonen syndici	8 837,46	212,95	0,00
	8 837,46	212,95	0,00
Kosten	28 050,90	1 280,58	148,46
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
OB Reservefonds 2025-26	49,60	49,60	0,00
	49,60	49,60	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN	49,60	49,60	0,00
Totaal kosten	28 100,50	1 330,18	148,46

BETALINGEN (1,00/1,00)

Res. Berenpoort I afrekening 2024-2025	611,15	611,15	0,00
	611,15	611,15	0,00
BETALINGEN	611,15	611,15	0,00

Totaal privaatief WS 64 04-01	1 941,33	148,46
Totaal	1 941,33	148,46

Te betalen **1 941,33**

<u>Situatie op 31/03/2026</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	99,20	99,20	
Aandeel in werkkapitaal	250,00	250,00	

Residentie De Berenpoort fase II
Wingenesteenweg 64 / Sint-Amanduslaan 2 / Kard. Cardijnlaan 2
-4
8730 BEERNEM
0768.580.389

Geachte

Wingenesteenweg 64 04-01
8730 BEERNEM

Afrekening - Periode: 2024 (1/04/2024 - 31/03/2025)

Privatief WS 64 04-01

	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (31,00/1.000,00)			
Brandblustoestellen	761,50	23,61	4,10
Brandmelding en branddetectie	1.960,82	60,79	10,55
Keuring elektrische installaties	306,13	9,49	1,65
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	544,50	16,88	2,93
Onderhoud garagepoort	191,18	5,93	1,03
Renovatiwerken parkings, wegen en directe omgeving	0,00	0,00	0,00
Water algemene delen	384,43	11,92	0,67
Elektriciteit algemene delen	1.816,61	56,31	3,19
Brandverzekering	3.766,38	116,76	0,00
Rechtsbijstand	388,66	12,05	0,00
Postzegels	50,00	1,55	0,00
Gebruik vergaderzalen	60,50	1,88	0,33
Bankkosten en kosten van schulden	462,09	14,32	2,49
	10.692,80	331,48	26,93
KOSTEN APPARTEMENTEN (31,00/918,00)			
Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	3.291,20	111,14	19,29
	3.291,20	111,14	19,29
KOSTEN KERN 8 (WINGENE STEENWEG 64) (31,00/208,00)			
Onderhoudscontract liften	1.114,79	166,15	28,84
Schoonmaak gebouw volgens contract	1.545,28	230,31	39,97
	2.660,07	396,45	68,81
ERELOON SYNDICUS (16,00/664,00)			
Erelonen syndici	8.112,50	195,48	0,00
	8.112,50	195,48	0,00
Kosten	24.756,57	1.034,55	115,02
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
Onderhoud gaswandketel (25)	72,60	72,60	12,60
	72,60	72,60	12,60
INDIVIDUELE KOSTEN	72,60	72,60	12,60
Totaal kosten	24.829,17	1.107,15	127,62
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening boekjaar 2023-2024 res. Berenpoort II	-134,96	-134,96	0,00
24/04/2024 Provisie 2de kwartaal	-248,00	-248,00	0,00
27/05/2024 Afrekening boekjaar 2023-2024 res. Berenpoort II	134,96	134,96	0,00
31/07/2024 Provisie 3de kwartaal	-248,00	-248,00	0,00
	-496,00	-496,00	0,00
BETALINGEN	-496,00	-496,00	0,00

Totaal privaatief WS 64 04-01	611,15	127,62
Totaal	611,15	127,62
Te betalen	611,15	

<u>Situatie op 31/03/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	49,60	49,60	
Aandeel in werkkapitaal	250,00	250,00	

Residentie De Berenpoort fase II
Wingenesteenweg 64 / Sint-Amanduslaan 2 / Kard. Cardijnlaan 2
-4
8730 BEERNEM
0768.580.389

Geachte

Wingenesteenweg 64 04-01
8730 BEERNEM

Afrekening - Periode: 2023 (1/04/2023 - 31/03/2024)

Privatief WS 64 04-01	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (31,00/1.000,00)			
Brandbeveiliging	898,43	27,85	4,83
Brandblustoestellen	725,93	22,50	3,91
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	544,50	16,88	2,93
Onderhoud binnenschrijnwerk	200,00	6,20	0,00
Renovatiwerken parkings, wegen en directe omgeving	213,72	6,63	1,15
Onderhoud daken	369,06	11,44	1,99
Water algemene delen	242,42	7,52	0,43
Elektriciteit algemene delen	2.445,21	75,80	12,47
Brandverzekering	382,79	11,87	0,00
Administratiekosten syndicus	240,00	7,44	0,00
Gebruik vergaderzalen	60,50	1,88	0,33
Bankkosten en kosten van schulden	420,52	13,04	2,26
	6.743,08	209,04	30,29
KOSTEN APPARTEMENTEN (31,00/918,00)			
Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	3.152,05	106,44	18,47
	3.152,05	106,44	18,47
KOSTEN KERN 8 (WINGENE STEENWEG 64) (31,00/208,00)			
Keuring liften	205,72	30,66	5,32
Onderhoudscontract liften	961,95	143,37	24,88
Noodtelefoon liften	121,00	18,03	3,13
Schoonmaak gebouw volgens contract	1.328,34	197,97	34,36
	2.617,01	390,04	67,69
ERELOON SYNDICUS (16,00/664,00)			
Erelonen syndici	7.977,75	192,23	0,00
	7.977,75	192,23	0,00
Kosten	20.489,89	897,75	116,45
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening boekjaar res. De Berenpoort II 01/04/2022-31/03/2023	440,86	440,86	0,00
18/04/2023 VME De Berenpoort II - provisie 2de kwartaal 2023	-211,06	-211,06	0,00
22/05/2023 Afrekening boekjaar res. De Berenpoort II 01/04/2022- 31/03/2023	-440,86	-440,86	0,00
09/08/2023 VME De Berenpoort II - provisie 3de kwartaal 2023	-270,15	-270,15	0,00
31/10/2023 VME De Berenpoort II - opvraging provisie 4de kwartaal 2023	-48,00	-48,00	0,00
31/10/2023 VME De Berenpoort II - opvraging provisie 4de kwartaal 2023	-7,50	-7,50	0,00
02/11/2023 VME De Berenpoort II - opvraging provisie 4de kwartaal 2023	-248,00	-248,00	0,00
05/02/2024 VME res. Berenpoort II - provisie opvraging 1ste kwartaal 2024	-248,00	-248,00	0,00
	-1.032,71	-1.032,71	0,00
BETALINGEN	-1.032,71	-1.032,71	0,00

Totaal privaatief WS 64 04-01	-134,96	116,45
Totaal	-134,96	116,45
Saldo in uw voordeel	134,96	

<u>Situatie op 31/03/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds			
Aandeel in werkkapitaal	250,00	250,00	

M-Syndic
Stationsstraat 40
9880 Aalter
BE0646.919.625
www.m-syndic.be

VME Residentie De Berenpoort fase II
Wingenesteenweg 64 / Sint-Amanduslaan 2 /
Kard. Cardijnlaan 2-4
8730 BEERNEM
0768.580.389

Verslag van de algemene vergadering van vme. Residentie De Berenpoort fase II
donderdag 07/05/2026 van 19u00 t.e.m. 20u30
De vergadering vond plaats te: **M-Syndic (FV), Stationsstraat 40, 9880 AALTER.**

Registratie rechtsgeldigheid:

Agendapunten:

01. Verwelkoming

De syndicus dankt iedereen voor zijn en haar aanwezigheid.

**02. Verwelkoming, ondertekening van het aanwezigheidsregister, nazicht
volmachten en nazicht van het aanwezigheidsquorm**

Er zijn 15 van de 23 eigenaars (65,21%) aanwezig met 811 van de 1.000 duizendsten (81,1%). Het vereiste quorum is bereikt. De vergadering res. Berenpoort II kan dus rechtsgeldig stemmen over alle punten.

03. Aanstellen voorzitter van de vergadering 1/2 + 1

stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering van res. Berenpoort II.

De algemene vergadering kiest met unanimité als voorzitter van de algemene
vergadering res. Berenpoort II.

04. Aanstellen van de secretaris van de vergadering 1/2 + 1

stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering van res. Berenpoort II.

De algemene vergadering kiest met unanimité als secretaris van de algemene vergadering
res. Berenpoort II.

05. Financieel verslag

05.01. Uitgaven versus begroting werkkapitaal boekjaar 2025-2026 (valigheidsbegroting)

Budget voor boekjaar 2025-2026 werd gebudgetteerd op €35.000,00. Er werden voor €32.000,00 provisies opgevraagd.

De totale kosten voor boekjaar 01/04/2025-31/03/2026 kwamen uit op €38.920,24 Dit is hoger dan gebudgetteerd en te wijten aan:

- Vervangen cilinders van de 4 voordeuren= €244,25 x 4
- Herstelling veren poort deel Berenpoort II = €562,65
- Herstelwerken lift Wingenesteenweg 64: €689,70

Er is ook nog een kost van €780,45 voor het plaatsen van 3 pompen op de deuren in Berenpoort fase II. Op de vorige algemene vergadering werd beslist dat deze kost zal worden gedragen door ontwikkelaar ADC.

05.02. Evaluatie leverancierscontracten

Leverancierscontracten res. Berenpoort II:

- Onderhoud tuin A Gardens (Arno) volgens onderhoudscontract.
- Brandblustoestellen: Aquaflam (1x/jaar)
- Branddetectie: CQUR uit Aalter/Knesselare (1x/jaar)
- Branddetectie RWA kelder: Kingspan Light + Air (komen 2x/jaar)
- Brandverzekering: AXA via Vande Keere
- Rechtsbijstand: DAS via Vande Keere
- Keuring liften: Van Hemelen (2x/jaar)
- Onderhoud liften: Cosmolift
- Onderhoud algemene delen LC Cleaning: 1x/maand alles en 4x/maand gelijkvloers.
- Syndicus: M-syndic
- Onderhoud leidingen: CMB Service ruimdienst uit Beernem
- Onderhoud dakgoten: LC Cleaning uit Brugge
- Elektriciteit algemene delen: Luminus

- Onderhoud elektriciteit algemene delen: Bert Verstraete
- Onderhoud gaswandketels via gemeenschap: Bert Verstraete (werd uitgevoerd eind 2024 – opnieuw uit te voeren eind 2026).

05.03. Balans boekjaar

1/2 + 1

Actief passief balans
Residentie De Berenpoort fase II (0768.580.389)
Periode: 2025 (01/04/2025 - 31/03/2026)

06/05/2026
Pagina: 1 / 1

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	10 357,22	440	Leveranciers	917,12
		10 357,22			917,12
492	Tee te rekenen kosten	-1 077,55	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		917,12
499	Wachtrekeningen	-544,50	6140	Brandverzekering	220,00
4990	Afrondingen	0,16			220,00
4991	Wachtrekening verzekeringen	-178,10			
		-1 799,99	Kosten		220,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		8 557,23	700	Voorschotten reservekapitaal	3 200,00
5521	Zichtrekening	1 414,93	701	Voorschotten werkkapitaal	9 750,00
5522	Spaarrekening	1 610,05			12 950,00
		3 024,98	75141	Intresten spaarrekening	12,98
Geldbeleggingen en liquide middelen		3 024,98			12,98
6103	Sanitair verwarming	72,60	Opbrengsten		12 962,98
6104	Schrijnwerken	1 609,30			
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	335,99			
		2 017,89			
642	Diverse kosten	500,00			
		500,00			
Kosten		2 517,89			
Totaal:		14 100,10	Totaal:		14 100,10

Het reservekapitaal voor res. Berenpoort II is op 31/03/2026: €3.200,00

Het vast werkkapitaal voor res. Berenpoort II is op 31/03/2026: €9.750,00

De algemene vergadering kiest met unanimité akkoord tot goedkeuring van de balans van het boekjaar 2025-2026 op 31/03/2026.

05.04. Verslag van de rekeningcommissaris

Dries Minne deed grondig nazicht van de afrekeningen. Hij heeft hieromtrent geen opmerkingen. We danken Dries Minne voor zijn nazicht.

05.05. Budget en provisies volgende boekjaar

1/2 + 1

Begrotingsraming			07/05/2026		
Residentie De Berenpoort Fase II (0766.580.389)			Pagina: 1 / 2		
Periode: 2026 (1/01/2026 - 31/03/2027)					
Omschrijving	Referentie Bedrag	Budget Opm. 1/2			
10 KOSTEN GEMEEL GEBOUW (1.000,00 / 1.000,00)					
61011 Brandverzekering	845,47	855,59			
61004 Brandverzekering brandverzekering	1.803,12	1.855,29			
61037 Overig onderhoud afzetten rekening op	559,55	616,92			
61041 Onderhoud gasapparaat	562,65	579,53			
61042 Onderhoud buitenschijpswerk	60,50	62,32			
61043 Onderhoud buitenschijpswerk	135,00	0,00			
61051 Schoonmaak gebouw andere	152,00	154,50			
61066 Overige werken	22,60	0,00			
61201 Water algemeen delen	194,12	405,93			
61210 Elektriciteit algemeen delen	1.839,62	1.966,91			
6140 Brandverzekering	3.959,19	4.078,18			
6146 Reclamekosten	461,59	475,55			
6160 Administratieve kosten andere	453,00	466,59			
61618 Overige vergoedingen	60,50	62,32			
6180 Bankkosten en kosten aan schulden	407,11	419,33			
12 KOSTEN APPARTEMENTEN (918,00 / 918,00)					
61001 Onderhoud van de dienst omgeving -vlg	3.424,20	3.527,03			
13 KOSTEN KIELEN 3 (SAND CARPUS 3) (339,00 / 339,00)					
61010 Keuring kelen	224,03	230,76			
61011 Onderhoudcontract kelen	1.020,62	1.051,24			
61013 Hoofdelingen kelen	124,27	128,00			
61042 Onderhoud buitenschijpswerk	244,25	0,00	Veranderingen onder gelijktijdig		
61050 Schoonmaak gebouw - algemeen contract	1.613,56	1.664,03			
14 KOSTEN KIELEN 4 (SAND CARPUS 4) (395,00 / 395,00)					
61010 Keuring kelen	224,03	230,76			
61011 Onderhoudcontract kelen	1.020,62	1.051,24			
61013 Hoofdelingen kelen	124,27	128,00			
61042 Onderhoud buitenschijpswerk	244,25	0,00	Veranderingen onder gelijktijdig		
61050 Schoonmaak gebouw - algemeen contract	1.613,56	1.664,03			
15 KOSTEN KIELEN 5 (SAND CARPUS 5) (406,00 / 406,00)					
61010 Keuring kelen	224,03	230,76			
61011 Onderhoudcontract kelen	1.020,62	1.051,24			
61013 Hoofdelingen kelen	124,27	128,00			
61042 Onderhoud buitenschijpswerk	244,25	0,00	Veranderingen onder gelijktijdig		
61050 Schoonmaak gebouw - algemeen contract	1.613,56	1.664,03			
16 KOSTEN KIELEN 6 (SAND CARPUS 6) (208,00 / 208,00)					
61010 Keuring kelen	224,03	230,76			
61011 Onderhoudcontract kelen	1.020,62	1.051,24			
61013 Hoofdelingen kelen	124,27	128,00			
61042 Onderhoud buitenschijpswerk	244,25	0,00	Veranderingen onder gelijktijdig		
61050 Schoonmaak gebouw - algemeen contract	1.613,56	1.664,03			
18 ERELOON SYNDICUS (664,00 / 664,00)					
61200 Ereloon syndicus	0,00	664,00			
190 INDIVIDUELE KOSTEN (0,00 / 0,00)					
6104 Schrijnwerk	3,00	0,00			
6106 Overige werken	3,00	0,00			
190 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)					
6104 Schrijnwerk	0,00	0,00			
61042 Onderhoud buitenschijpswerk	315,99	0,00	Veranderingen onder gelijktijdig		

Voorstel is het budget te plaatsen op €38.000,00 en provisies per kwartaal van €9.500,00 zijnde voor Q3/2026 – Q4/2026 – Q1/2027 – Q2/2027.

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord tot bovenstaande provisie-opvraging en opvraging provisie per kwartaal.

06. Kwijtingen

06.01. Kwijting aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar

1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimité kwijting aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar 2025-2026.

06.02. Kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar

1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimité kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar 2025-2026

06.03. Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimitéit kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar 2025-2026

07. Hersamenstellen raad van mede-eigendom voor het volgende boekjaar 1/2 + 1

Volgende personen zetelden in het boekjaar 2024-2025 in de raad van mede-eigendom:

-
-
-

Volgende leden stellen zich terug kandidaat:

-
-
-
-

De algemene vergadering res. Berenpoort II kiezen met unanimitéit voor de kandidatuur van bovenstaande kandidaten om te zetelen in de raad van mede eigendom Berenpoort II voor het lopende boekjaar.

De datum voor raad van mede-eigendom met gekozen leden is dinsdag 27/04/2027 om 17u30 fysiek op kantoor te Aalter, Stationsstraat 40 of online mee te volgen.

08. Aanduiden rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar 1/2 + 1

telt zich kandidaat als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

De algemene vergadering kiest met unanimitéit voor de kandidatuur van als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

09. Algemene procedure betalingsvoorwaarden mede-eigenaars 1/2 + 1

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door de syndicus als volgt strikt nageleefd:

- Standaard betalingstermijn: 1 maand, met uitzondering van eventuele extra buitengewone opvragingen/provisies
- Na 1 maand: gewone rappelbrief, zonder extra administratieve kosten, met uitzondering v/d portkosten (postzegel)
- Na 1 maand + 15 kalenderdagen: aangetekende ingebrekestelling; hiervoor wordt € 25 aangerekend lastens de persoon in kwestie die in gebreke blijft.
- Wanneer na ingebrekestelling, niet is overgegaan tot betaling v/h verschuldigde saldo, is de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken v/h dossier a/d raadsman v/d VME, waarvoor € 200 admin. kosten worden aanrekend, een bedrag dat onderhevig kan zijn a/d marktconforme evolutie der erelonen.

Het schadebeding t.v.v. de VME treedt eveneens in werking, meer bepaald indien de syndicus het dossier overdraagt aan de advocaat, wordt er ten voordele van de VME Res De Berenpoort een forfaitair

schadebeding aangerekend van 10% met een minimum van € 200 aan de wanbetaler. Deze administratieve sanctie staat los van kosten m.b.t. een raadsman, waarvan hierboven sprake. Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder ingebrekestelling een conventionele rente aangerekend worden, gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het arrondissement bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

Bovenstaande betalingsvoorwaarden, schade- en bevoegdheidsbeding worden door de AV unanimitieit aanvaard en goedgekeurd.

Bij overdracht v/e kavel a/e nieuwe mede-eigenaar (B.W.Art.577-11-§2) wordt door de AV bij unanimitieit het principe aanvaard v/e verdeling v/d kosten pro rata temporis bij de afrekening op het einde v/h boekjaar. Dit geldt voor beide partijen, zowel de overdragende als de nieuwe mede-eigenaar.

De vereniging van mede-eigenaars geven met unanimitieit goedkeuring van de algemene procedure betalingsvoorwaarden van de mede-eigenaars.

10.	Beslissing samenstellen reservefonds	4/5
------------	---	------------

Vanaf 01/01/2019 is het volgens de nieuwe wet op mede-eigendom verplicht een reservefonds samen te stellen tenzij 4/5de van de mede-eigenaars beslist dit niet te doen. Minimaal is dit 5% van het werkingsfonds. Concreet komt dit neer op €1.900,00 te verdelen over de quotiteiten.

De algemene vergadering gaat met unanimitieit akkoord om het reservefonds aan te vullen van Berenpoort II met €1.900,00 te verdelen over alle duizendsten.

11.	Toewijzing vernieuwing syndicuscontract en mandaat aan voorzitter VME tot ondertekening van dit mandaat	1/2 + 1
------------	--	----------------

De syndicus M-syndic vraagt de verlenging van het mandaat van res. De Berenpoort II.

De algemene vergadering res. Berenpoort II keurt met unanimitieit de verlenging goed van het mandaat van M-syndic van res. De Berenpoort II voor het lopende boekjaar tot en met de vastgelegde statutaire vergadering van mei 2027.

12.	Waterverzachter en drukverhoger beslist onder punt 14 AV res. Berenpoort II 06/05/2025 bijkomende informatie omtrent het nemen van de beslissing tot uitvoering.	2/3
------------	---	------------

De kosten voor aanpassing van Farys zijn hoger dan werden gebudgetteerd. Daarnaast was er nog de vrees dat het plaatsen van een drukverhoger meer problemen met zich zou kunnen meebrengen. Vandaar dat nog werd gewacht met de uitvoering.

Daarenboven kwam de melding van een mede-eigenaar dat zelfs op het gelijkvloers er tekort aan druk was.

Hierbij werd er door de syndicus klacht ingediend bij Farys. Ze hebben de zaak onderzocht en sedert eind april 2026 zou er extra watertoevoer zijn vanuit Beernem zelf (de huidige watertoevoer komt van richting Wingene). Men werkt aan een definitieve oplossing tegen eind deze zomer 2026 waarbij de aftakking komende van richting Wingene zou worden vernieuwd wat met zich zou meebrengen dat de druk gevoelig wordt verhoogd. Eveneens zou het dan ook mogelijk zijn om te werken zonder drukverhoger.

Op het gelijkvloers zou er circa 3,2 bar moeten worden aangeboden wat op het 4^{de} verdiep nog zou moeten resulteren in 2 bar wat voldoende zou zijn.

Voorstel is de situatie af te wachten tot definitieve oplossing van Farys in de zomer en dan in het najaar een waterverzachter te plaatsen zonder drukverhoger maar met plaats voor drukverhoger nadien indien dit dan nodig zou zijn.

Kostprijs zou dan komen op:

- Aanpassingen Farys offerte 27/06/2026 - €5.523,77 naar actuele tarieven uitvoering najaar 2026.
- Plaatsen waterverzachter Genuis volgens offerte Bert Verstraete 26/04/2026 - €8.747,31 naar actuele tarieven najaar 2026.
- Raming leidingwerk aansluiten ontkalker volgens offerte Bert Verstraete 26/04/2026 - €750,0 naar actuele tarieven najaar 2026.
- Raming werken Bert Verstraete eigen werk voor aanpassingswerken offerte Bert Verstraete - €750,00.
- TOTALITEIT: circa €15.771,08 excl. 6% BTW naar geactualiseerde tarieven. Er werd op SAV van 2025 offerte gegeven tot uitvoeren werken circa €25.000,00.

Uit vergelijkingen in andere gebouwen met waterverzachter blijkt de prijs van Bert Verstraete heel concurrentieel. Tevens dienen er bij de werken van Farys ook werken te worden uitgevoerd door de loodgieter om de bypass mogelijk te maken. De syndicus stelt voor als de werken worden uitgevoerd deze te gunnen aan Bert Verstraete.



Deze offerte bestaat uit de volgende rubrieken:

1. Administratieve bepalingen
2. Omschrijving werken & prijsopgave
3. Technische voorwaarden
 - 3.1. Voorbereidende werken
 - 3.2. Specifieke uitvoeringsmodaliteiten en/of afspraken
 - 3.3. Veiligheid
4. Akkoord met de offerte

1. Administratieve bepalingen

Offerte 20195460 van 27 juni 2025 (Order 82047434)
Adres werken: Wingene Steenweg 60 - 64 - 8730 Beernem

Facturatiegegevens

Klantnaam: VME RESIDENTIE DE BERENPOORT
Klantadres: Wingene Steenweg 60 - 62, 8730 Beernem
Telefoon:
BTW-nr:

Klantnummer: 15.226.635
CSM:
E-mail: info@m-syndic.be

Neem even de tijd om uw facturatiegegevens te controleren. Vul ze aan of verbeter ze waar nodig.

Door deze offerte goed te keuren gaat u er mee akkoord om, na de uitvoering van de werken, de waterlevering van nieuw geplaatste watermeters op uw naam te registreren. Meer info over de watertarieven, het vastrecht en de capaciteitsvergoeding vindt u terug op www.farys.be/watertarieven.

Wijzigingen kunnen nadien geregeld worden via een overnamedocument. Voor meer info zie www.farys.be/ verhuizen.

2. Omschrijving werken & prijsopgave

Omschrijving	Hoeveelheid	Eenhedsprijs	Subtotaal	BTW
Wegname één watermeter diameter > 40	2,00 st	381,01	762,02 €	6%
Leveren en plaatsen metersteun vanaf DN65	1,00 st	634,83	634,83 €	6%
Leveren en plaatsen EA DN65	1,00 st	1.609,91	1.609,91 €	6%
Bijplaatsen watermeter DN65	1,00 m	1.182,44	1.182,44 €	6%
Dienstleiding water met mantelbuis / in opbouw binnenshuis Ø 63	6,00 m	37,74	226,44 €	6%
Bijplaatsen watermeter DN40	1,00 m	795,46	795,46 €	6%
Subtotaal Offerte			€ 5.211,10	
BTW 6%			€ 312,67	
TOTAAL OFFERTE			€ 5.523,77	

De prijzen op deze offerte zijn geldig op voorwaarde dat:

- Farys de nodige vergunningen ontvangt voor het uitvoeren van de werken
- de uitvoering plaats vindt binnen een termijn van 6 maanden na datum van deze offerte
- de hieronder vermelde technische voorwaarden correct worden nageleefd. Als blijkt dat deze niet werden nageleefd kunnen de reeds gemaakte kosten (minimaal de nutteloze verplaatsing) worden aangerekend. Meer info vindt u op www.farys.be/meer-prijzen-en-tarieven.

3. Technische voorwaarden

3.1. Voorbereidende werken

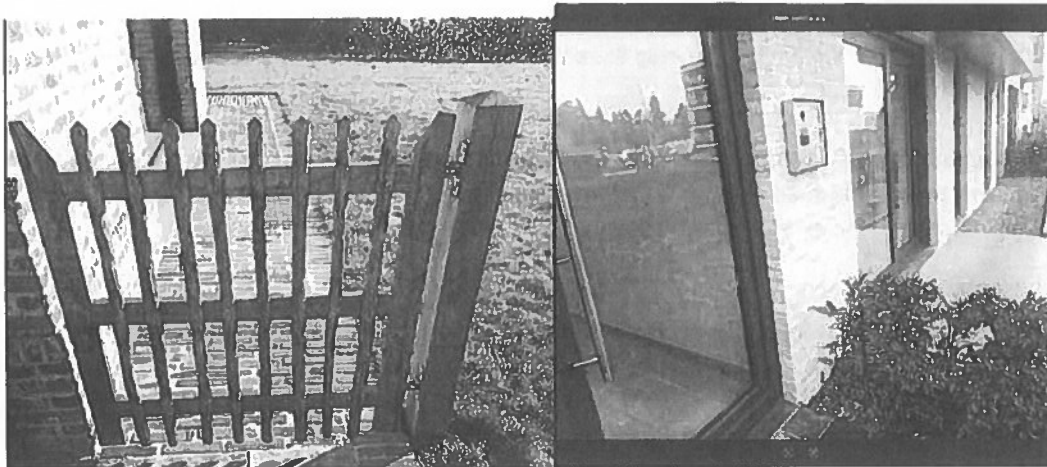
Offerte 20195460 van 27 juni 2025 (Order 82047434) - Adres werken: Wingene Steenweg 60 - 64, 8730 Beernem

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord met bovenstaande werkwijze om na de werken van Farys in de zomer en na evaluatie van druk een waterverzachter te plaatsen volgens de bovenstaande offertes en werkwijze. De kosten zullen worden verdeeld over Berenpoort fase I en II appartementen met een aparte provisie-opvraging.

13. Beslissing goedkeuring omtrent plaatsen van hek in kastanjehout aan privatieve 2/3
tuin aan KC 2 00.03

Vraag tot het plaatsen van kastanjehouten hek aan kavel KC2 00.03. door huidige eigenaar. Dit tot het plaatsen van een fiets. De eigenaar van KC 2 00.03 heeft een privaat gebruikrecht op dit tuintje maar heeft op heden geen toestemming om via de gemene delen een hekje te plaatsen voor het stallen van

een fiets.



De algemene vergadering gaat met unanimititeit akkoord om toestemming te geven aan kavel KC2 00.03 tot het plaatsen van een hekje volgens onderstaande foto. Indien er nog zijn die dit wensen te doen dan dient dit met +/- hetzelfde materiaal te gebeuren.

14. Rondvraag

: checken of uw zonnepanelen zijn aangegeven. : checkt dit of dit voor zijn appartement op MyFluvius.be.

checkt bij : kleine beschadigingen gebouw schilderwerk. Voorstel om deze mee te nemen. om te weten over welk kleur dit gaat.

bouwafval onder trap KC 2 – mee te nemen door bouwheer? heeft dit reeds gedeeltemij opgeruimd waarvoor dank.

plaatsen afvalzakken (gele, blauwe, ...) aan voorgevel en op terrassen? Uniform zicht.

: melding dat er heel snel wordt gereden in het garagecomplex. De vraag wordt gesteld om extra maatregelen te nemen om snelheid naar beneden te halen. Dit zal in RIO worden vermeld. ' maakt melding van veel lawaai in het garagecomplex. Dit gaat over bewoner van KC4 3^{de} verdieping. Syndicus zal dit melden aan de eigenaar/bewoner.

: geluidsoverlast van andere appartementen ivm geluiden, lawaai verplaatsen stoelen, ... Vraag om hierin actie te nemen. Er zal hieromtrent algemeen schrijven worden gestuurd.

Onderhoud gezamenlijk onderhoud gaswandketels. Er zal naar eind dit jaar terug voorstel worden gedaan door : om gezamenlijk de gaswandketels te onderhouden. Deze data zullen nog worden meegedeeld.

Vraag putjes op de binnenkoer wanneer dit wordt opgelost. Er komt water ongeveer aan garagebox 1. Wanneer het hevig regent komt dit. Ook aan garagebox 26/27 staat er water. Dit zal worden

gecommuniceerd met ontwikkelaar om dit op te lossen met de aannemer.

Er zijn 2 autoplaatsen met nummering 23 terwijl dit 23 en 32 dient te zijn. Dit dient te worden bekeken.

Vuilnis wordt dikwijls buiten gezet op dinsdag terwijl ophaling maar op vrijdag is. Dit zal bij algemene communicatie worden gevoegd.

Er zijn opmerkingen omtrent kruid in de tuinen en op het binnenplein. Dit zal met de tuinman worden gecommuniceerd. Gelieve in de toekomst ook dergelijke zaken per mail of whatsapp door te sturen om direct te communiceren met de tuinman.

CMB vragen om afvoeren te reinigen voor zomer 2026.

Mededeling:

- Datum algemene vergadering donderdag 13 mei 2027 om 19u00 in vergaderzaal Aalter, Stationsstraat 40

15. Voorlezen en ondertekening van de beslissingsnotulen

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

M-Syndic
Stationsstraat 40
9880 Aalter
BE0646.919.625
www.m-syndic.be

VME Residentie De Berenpoort fase II
Wingenesteenweg 64 / Sint-Amanduslaan 2 /
Kard. Cardijnlaan 2-4
8730 BEERNEM
0768.580.389

Verslag van de algemene vergadering van vme. Residentie De Berenpoort fase II
06/05/2025 van 19u00 t.e.m. 21u00
De vergadering vond plaats te: **M-Syndic (FV), Stationsstraat 40, 9880 AALTER.**

Registratie rechtsgeldigheid:

Agendapunten:

01. Verwelkoming

De syndicus dankt iedereen voor zijn en haar aanwezigheid.

**02. Verwelkoming, ondertekening van het aanwezigheidsregister, nazicht
volmachten en nazicht van het aanwezigheidsquorum**

Er zijn 14 van de 22 eigenaars (63,63%) aanwezig met 566 van de 1.000 duizendsten (56,6%). Het vereiste quorum is bereikt. De vergadering res. Berenpoort I kan dus rechtsgeldig stemmen over alle punten.

03. Aanstellen voorzitter van de vergadering 1/2 + 1

telt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering van res. Berenpoort II.

De algemene vergadering kiest met unanimité als voorzitter van de algemene vergadering res. Berenpoort II.

04. Aanstellen van de secretaris van de vergadering 1/2 + 1

stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering van res. Berenpoort II.

De algemene vergadering kiest met unanimité als secretaris van de algemene vergadering res. Berenpoort II.

05. Financieel verslag

05.01. Uitgaven versus begroting werkkapitaal boekjaar

Budget voor boekjaar 2024-2025 werd gebudgetteerd op €33.099,33.

De totale kosten voor boekjaar 01/04/2024-31/03/2025 kwamen uit op €37.121,93. Dit is hoger dan gebudgetteerd en te wijten aan:

- €3.466,65 eenmalige kosten lift Kardinaal Cardijnlaan 2. Er werd eerst offerte afgegeven van €7.451,00 excl. BTW voor vervangen van frequentie converter. Na aandringen van de syndicus en de promotor werd een financiële tegemoetkoming gedaan.
- Aankoop 4 bakjes poort in voorraad in geval er partijen zijn die een wensen. Dit staat in voorraad.

05.02. Evaluatie leverancierscontracten

Leverancierscontracten res. Berenpoort II:

- Onderhoud tuin A Gardens (Arno) volgens onderhoudscontract.
- Brandblustoestellen: Aquafiam (1x/jaar)
- Branddetectie: CQUR uit Aalter/Knesselare (1x/jaar)
- Branddetectie RWA kelder: Kingspan Light + Air (komen 2x/jaar)
- Brandverzekering: AXA via Vande Keere
- Rechtsbijstand: DAS via Vande Keere
- Keuring liften: Van Hemelen (2x/jaar)
- Onderhoud liften: Cosmolift. Prijs in boekjaar 2024-2025 gezakt ivm voorstel voorstel van Cosmolift voor de 8 liften
- Onderhoud algemene delen LC Cleaning: 1x/maand alles en 4x/maand gelijkvloers.
- Syndicus: M-syndic

- Onderhoud leidingen: CMB Service ruimdienst uit Beernem
- Onderhoud dakgoten: LC Cleaning uit Brugge
- Elektriciteit algemene delen: Luminus
- Onderhoud elektriciteit algemene delen: Bert Verstraete
- Onderhoud gaswandketels via gemeenschap: Bert Verstraete (werd uitgevoerd eind 2024 – opnieuw uit te voeren eind 2026).

05.03. Balans boekjaar

Actief passief balans
Residentie De Berenpoort fase II (0768.580.389)
Periode: 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)

06/05/2025
Pagina: 1 / 1

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	9 335,31	440	Leveranciers	9 021,72
		9 335,31			9 021,72
499	Wachtrekeningen	-544,50	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar 9.021,72		
4990	Afdringen	0,21	700	Voorschotten reservekapitaal	1 600,00
		-544,29	701	Voorschotten werkkapitaal	9 750,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar 8.791,02					11 350,00
5521	Zichtrekening	9 411,03	75141	Intrasten spaarrekening	0,49
5522	Spaarrekening	1 597,56			0,49
		11 008,59	Opbrengsten 11.350,49		
Geldbeleggingen en liquide middelen 11.008,59					
6103	Sanitair en verwarming	72,60			
		72,60			
642	Diverse kosten	500,00			
		500,00			
Kosten 572,60					
Totaal: 20.372,21			Totaal: 20.372,21		

De klanten dienen voor afrekening 2024-2025 nog €9.335,31 te betalen.

De voorschotten reservekapitaal zijn €1.600,00

De voorschotten voor werkkapitaal zijn €9.750,00

05.04. Verslag van de rekeningcommissaris

deed grondig nazicht van de afrekeningen. Hij heeft hieromtrent geen opmerkingen. We

danken | voor zijn nazicht.

05.05. Budget en provisies volgende boekjaar

1/2 + 1

Begrotingsraming
Residentie De Berenpoort fase II (0768.580.389)
Periode : 2025 (1/04/2025 - 31/03/2026)

06/05/2025
Pagina: 1 / 1

Omschrijving	Referentie Bedrag	Budget Opmerking
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 / 1.000,00)		
61001 Brandblustoestellen	761,50	784,35
61004 Brandmelding en branddetectie	1.960,82	2.019,65
61020 Keuring elektrische installaties	306,13	315,32
61037 Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	544,50	560,84
61041 Onderhoud garagepoort	191,18	196,92
61065 Renovatiewerken parkings, wegen en direct	0,00	0,00
61201 Water algemene delen	384,43	395,97
61210 Elektriciteit algemene delen	1.816,61	1.871,11
6140 Brandverzekering	3.766,38	3.879,38
6146 Rechtsbijstand	388,66	400,32
6160 Administratiekosten syndicus	0,00	363,00 Softwareprogramma syndicus
61601 Postzegels	50,00	51,50
61610 Gebruik vergaderzalen	60,50	62,32
650 Bankkosten en kosten van schulden	462,09	475,96
12 KOSTEN APPARTEMENTEN (918,00 / 918,00)		
61060 Onderhoud tuinen en directe omgeving volg	3.291,20	3.389,94
13 KOSTEN KERN 5 (KARD CARDIJN 2) (339,00 / 339,00)		
61010 Keuring liften	215,89	222,37
61011 Onderhoudscontract liften	1.114,79	1.148,24
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	1.545,28	1.591,64
14 KOSTEN KERN 6 (KARD CARDIJN 4) (203,00 / 203,00)		
61010 Keuring liften	431,78	444,74
61011 Onderhoudscontract liften	1.114,79	1.148,24
61012 Onderhoud en herstellen liften niet begre	3.466,65	0,00
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	1.545,28	1.591,64
15 KOSTEN KERN 7 (SINT AMANDUS 2) (168,00 / 168,00)		
61010 Keuring liften	215,89	222,37
61011 Onderhoudscontract liften	1.129,51	1.163,40
61012 Onderhoud en herstellen liften niet begre	105,27	0,00
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	1.545,28	1.591,64
16 KOSTEN KERN 8 (WINGENE STEENWEG 64) (208,00 / 208,00)		
61011 Onderhoudscontract liften	1.114,79	1.148,24
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	1.545,28	1.591,64
18 ERELOON SYNDICUS (664,00 / 664,00)		
61300 Erelonen syndici	8.112,50	8.355,88
900 INDIVIDUELE KOSTEN (0,00 / 0,00)		
6103 Sanitair en verwarming	0,00	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)		
499 Wachtrekeningen	-637,65	-656,77
6103 Sanitair en verwarming	72,60	74,78
642 Diverse kosten	500,00	0,00
Totaal :	37.121,93	34.404,63

Budget voor boekjaar 2025-2026 wordt gebudgetteerd op €34.404,63

Voorstel is de provisies te bepalen op €8.750,00/kwartaal voor de kwartalen Q3-2025 / Q4-2025 / Q1-2026 / Q2-2026 = €35.000,00

De algemene vergadering res. Berenpoort II gaat unaniem akkoord om het budget en provisies op het hierboven voorgestelde schema aan te houden van €8.750,00/kwartaal te verdelen over de duizendsten.

06. Kwijtingen

06.01. Kwijting aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimiteit kwijting aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar 2024-2025.

06.02. Kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimiteit kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar 2024-2025

06.03. Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimiteit kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar 2024-2025

07. Aanduiden rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar 1/2 + 1

stelt zich kandidaat als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

De algemene vergadering kiest met unanimiteit voor de kandidatuur van _____ als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

08. Hersamenstellen raad van mede-eigendom voor het volgende boekjaar 1/2 + 1

Volgende personen zetelden in het boekjaar 2024-2025 in de raad van mede-eigendom:

-
-
-
-

_____ is uittredend en hierdoor niet meer verkiesbaar. We danken _____ voor zijn inzet.

Volgende leden stellen zich terug kandidaat:

-
-
-

De algemene vergadering res. Berenpoort II kiezen met unanimiteit voor de kandidatuur van bovenstaande kandidaten om te zetelen in de raad van mede eigendom Berenpoort II voor het lopende boekjaar.

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door de syndicus als volgt strikt nageleefd:

- Standaard betalingstermijn: 1 maand, met uitzondering van eventuele extra buitengewone opvragingen/provisies
- Na 1 maand: gewone rappelbrief, zonder extra administratieve kosten, met uitzondering v/d portkosten (postzegel)
- Na 1 maand + 15 kalenderdagen: aangetekende ingebrekestelling; hiervoor wordt € 25 aangerekend lastens de persoon in kwestie die in gebreke blijft.
- Wanneer na ingebrekestelling, niet is overgegaan tot betaling v/h verschuldigde saldo, is de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken v/h dossier a/d raadsman v/d VME, waarvoor € 200 admin. kosten worden aanrekend, een bedrag dat onderhevig kan zijn a/d marktconforme evolutie der erelonen.

Het schadebeding t.v.v. de VME treedt eveneens in werking, meer bepaald indien de syndicus het dossier overdraagt aan de advocaat, wordt er ten voordele van de VME Res De Berenpoort een forfaitair schadebeding aangerekend van 10% met een minimum van € 200 aan de wanbetaler. Deze administratieve sanctie staat los van kosten m.b.t. een raadsman, waarvan hierboven sprake. Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder ingebrekestelling een conventionele rente aangerekend worden, gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het arrondissement bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

Bovenstaande betalingsvoorwaarden, schade- en bevoegdheidsbeding worden door de AV unanimitieit aanvaard en goedgekeurd.

Bij overdracht v/e kavel a/e nieuwe mede-eigenaar (B.W.Art.577-11-§2) wordt door de AV bij unanimitieit het principe aanvaard v/e verdeling v/d kosten pro rata temporis bij de afrekening op het einde v/h boekjaar. Dit geldt voor beide partijen, zowel de overdragende als de nieuwe mede-eigenaar.

De vereniging van mede-eigenaars geven met unanimitieit goedkeuring van de algemene procedure betalingsvoorwaarden van de mede-eigenaars.

10. Beslissing samenstellen reservefonds

4/5

Vanaf 01/01/2019 is het volgens de nieuwe wet op mede-eigendom verplicht een reservefonds samen te stellen tenzij 4/5de van de mede-eigenaars beslist dit niet te doen. Minimaal is dit 5% van het werkingsfonds. Concreet komt dit neer op €1.600,00 te verdelen over de quotiteiten.

Alle mede eigenaars die de vergadering bijwoonden gingen akkoord behalve volgende personen die niet akkoord gaan zijnde

· 24 aandelen
25 aandelen

Gezien meer dan 20% van de mede-eigenaars akkoord zijn om reservefonds voor boekjaar 2025-2026 samen te stellen van €1.600 wordt het voorstel aanvaard.

11. Toewijzing vernieuwing syndicuscontract en mandaat aan voorzitter VME tot ondertekening van dit mandaat 1/2 + 1

De syndicus M-syndic vraagt de verlenging van het mandaat van res. De Berenpoort II.

De algemene vergadering res. Berenpoort II keurt met unanimiteit de verlenging goed van het mandaat van M-syndic van res. De Berenpoort II voor het lopende boekjaar tot en met de vastgelegde statutaire vergadering van mei 2026.

12. Uniformiteit gebouw: bij keuze afscheiding gelijkvloers tuintjes identiek materiaal Wingenesteenweg 64 00 01 1/2 + 1

De tuintjes op het binnenplein van res. Berenpoort I&II zijn niet afgescheiden van elkaar. De eigenaar van Wingenesteenweg 64 00 01 heeft met hout een constructie laten maken om deze af te scheiden.

Het voorstel is indien met afscheidingen wenst van de tuintjes op het binnenplein van res. Berenpoort I & II dat deze:

- Uniform zijn van kleur (zelfde RAL kleur), hoogte en uitzicht als van dit in WS 64 00 01.
- Er niet wordt geboord in de L-profielen die de afscheiding maken.
- Er een geschreven goedkeuring dient te zijn van beide bureaus.
- De kosten voor plaatsing en herstel worden gedragen door de individuele eigenaar.

De algemene vergadering res. Berenpoort II gaat met unanimiteit akkoord met bovenstaande voorstel en voorwaarden.

13. Aanpassing huishoudelijk reglement artikel 2 pagina 48 basisakte zonnepanelen toebehorende aan privatieve appartementen en individuele tellers. 2/3

goederen op te slaan, tenzij met toestemming van de andere eigenaars, beslissende met een drie/vierden meerderheid, en, in voorkomend geval, het verkrijgen van de nodige vergunningen.

2. Zonnepanelen

Met het oog op de verwezenlijking van duurzame energievoorziening, kunnen zonnepanelen voorzien worden op het dak van het gebouw.

Er wordt verduidelijkt dat deze zonnepanelen zullen toebehoren aan de mede-eigendom en beschouwd dienen te worden als gezamenlijk/gemeenschappelijk. De fotovoltaïsche installatie zal aangesloten worden op een gemeenschappelijke teller van de mede-eigendom zodat alle mede-eigenaars voordeel halen uit de elektriciteit die opgewekt wordt door deze installatie en/of de vergoeding die hiervoor ontvangen wordt. Indien de aansluiting enkel kan gebeuren op een gemeenschappelijke teller waarbij niet alle mede-eigenaars hieruit voordeel halen, zullen de mede-eigenaars die geen voordeel halen uit de zonnepanelen niet mee moeten instaan in de kosten van installatie, plaatsing, onderhoud, herstelling en vervanging van deze installatie.

Met het oog op de exploitatie van deze zonnepanelen die geïnstalleerd zullen worden op het dak van de gebouwen, behouden de comparanten zich het recht voor om contracten af te sluiten en zelfs een opstalrecht, erfpachtrecht, erfdienstbaarheid en cessie of een kosteloze terbeschikkingstelling toe te staan op deze zonnepanelen en de fotovoltaïsche installatie, onder de voorwaarden die zij goed achten en zonder tussenkomst van derden, zelfs niet van de eigenaars in het gebouw.

Bij een verkoop van een onroerend goed in res. Berenpoort II viel een notaris van de koper over bovenstaande passage.

De zonnepanelen zijn geplaatst volgens de EPB voorschriften op de tellers van de privatieën. Dit is een wetgeving omtrent EPB regelgeving die moet worden gevolgd. Derhalve zijn de zonnepanelen privaat bezit en zijn ze gekoppeld aan de tellers van de privatieën.

Derhalve dient artikel 14 van het huishoudelijk reglement moeten worden aangepast in volgende zin.

Zonnepanelen op het dak ten behoeve om te voldoen aan de EPB verplichting behoren toe aan individuele appartementskavels en zijn aangesloten op privaat tellers van deze kavels. Enkel de individuele mede-eigenaar halen hierbij voordeel uit hun aangesloten zonnepanelen ten behoeven van hun individuele kavels. Voor onderhoud, herstelling en vervanging van deze installatie zullen de individuele eigenaars van hun desbetreffende zonnepanelen dienen in te staan. Er mogen geen bijkomende zonnepanelen worden geplaatst zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord om het reglement van interne orde aan te passen volgens bovenstaande passage.

14. Plaatsing gemeenschappelijke waterverzachter en drukverhoger.

14.01. Uitleg noodzaak plaatsing waterverzachter en drukverhoger res. Berenpoort I&II

Omtrent de beperkte waterdruk:

Diverse keren heb ik reeds contact gehad met _____ : omtrent het tekort aan druk in de residentie Berenpoort I&II. Farys heeft reeds diverse aanpassingen gedaan maar gezien het gebouw bestaat uit meer dan 70 appartementen blijven de problemen aanhouden.

Omtrent de waterhardheid:

In Beernem is er middelhard water. _____ maakt melding dat van de gascondensatieketels reeds een 7-tal platenwisselaars zijn vervangen waarvan de hoofdoorzaak is dat ze verkalkt zijn. Ook zijn de perlators verstopt met kalkaanslag.

Waterkwaliteit in jouw gemeente

Bekijk hier de hardheid en samenstelling van het kraanwater per gemeente.

Over welke gemeente wil je informatie krijgen?

8730 - Beernem (Beernem)



Hardheid

	gemiddelde	min	max
°F	18	16	21
°D	10	9	12

Omtrent waterverzachter en drukverhoger:

Het plaatsen van een waterverzachter brengt met zich mee dat er iets minder druk is. Het plaatsen van een waterverzachter zonder drukverhoger is zeker NIET aan te raden.

14.02. Goedkeuring algemene vergadering res. Berenpoort II tot plaatsen waterverzachter en drukverhoger in res. Berenpoort II 2/3

Volgende partijen gaan niet akkoord:

- 21 duizendsten

De algemene vergadering Berenpoort II gaat akkoord tot het plaatsen van waterverzachter en drukverhoger.

14.03. Volmacht aan raad van mede-eigendom Berenpoort II tot keuze leverancier plaatsing waterverzachter en drukverhoger met maximum van offerte afgegeven door : 1/2 + 1

Bert Verstraete
 Buggeslaanweg 49
 8755 Vlingene
 +32 478 479 400
 bert@elektroverstraete.be
 BE0821801420
 CRELAN BE41 1030 9900 2110
 FORTIS BE87 0019 2449 8487



VME Berenpoort 2
 Wingensteeweg 64
 8730 Beernem, BE

OFFERTE docnr: 2025019 klantnr: 3129 btw: BE0768580389
 datum: 26/04/2025 uw ref:
 1 / 1 vervalddag: 11/05/2025 onze ref:

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaalprijs	BTW
Leveren en plaatsen van drukverhogingspomp en algemene ontkalkor					
Drukverhogingspomp grundfos	1.00	Stuk	7 359,00	7 359,00	21%
Raming werk en materiaal plaatsen pomp	1.00	Stuk	1 500,00	1 500,00	21%
Ontkalkor water genius	1.00	Stuk	8 747,31	8 747,31	21%
raming Leidingwerk aansluiten ontkalkor	1.00	Stuk	750,00	750,00	21%
Bypass te voorzien door de farys. Aanpassingswerken hieromtrent niet opgenomen in deze offerte. Mits goedkeuring door farys in onderling overleg met syndicus.					

base BTW (€)	%	bedrag BTW (€)
18 356,31	21	3 854,83

Totaal Excl. BTW € 18 356,31
 BTW € 3 854,83
 Totaal Incl. BTW € 22 211,14

Totale kosten dienen te worden gerekend op circa €25.000,00 inclusief werken Farys.

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord om volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom en syndicus om uit meerdere offertes de werken te gunnen voor het uitvoeren van de waterverzachter en drukverhoger.

14.04. Goedkeuring tot financieren werken plaatsing waterverzachter en drukverhoger 2/3
 res. Berenpoort II via aparte opvraving volgens duizendsten appartementen.

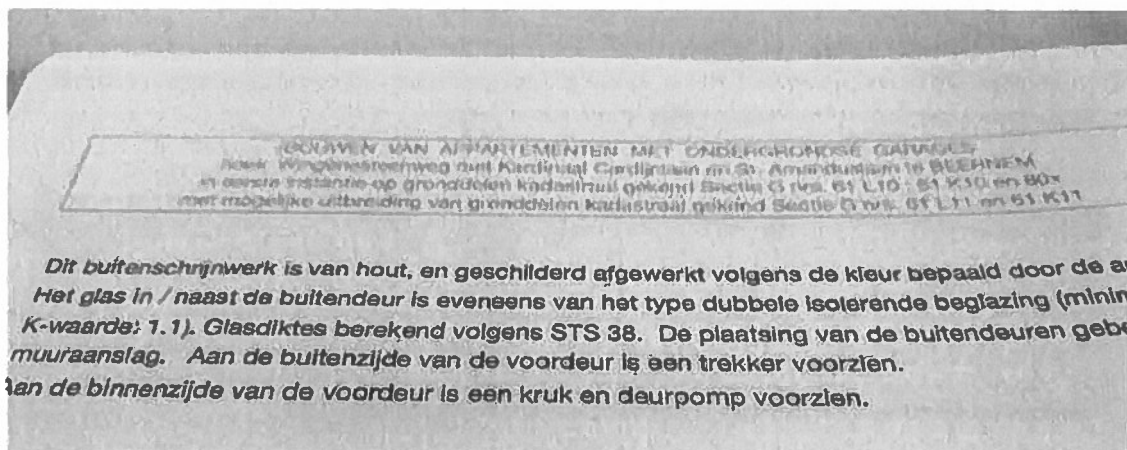
De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord om de werken te financieren via aparte opvraving volgens de duizendsten appartementen.

15. Beslissing plaatsing deurpompen inkomdeuren res. Berenpoort II

2/3

Aan de buitendeuren van res. Berenpoort II zijn er momenteel geen deurpompen voorzien (behalve in Kardinaal Cardijnlaan 2 waar er werden geïnstalleerd door). Dit stond nochtans zo opgegeven in het lastenboek.

De ontwikkelaar ADC, zijnde heeft toestemming gegeven tot het laten plaatsen van deze deurpompen en deze aan te rekenen aan ADC



16. Rondvraag

Punt Hondenpoep rond het gebouw. Gelieve de syndicus hieromtrent te verwittigen dat er actie kan genomen worden.

Punt ast van kleine vliegen in appartement.

Punt : Stank op derde verdieping WS 62 03 02. De syndicus vraagt aan de verhuurder om

zijn huurder aan te spreken.

Punt van de syndicus: verbod op gebruik barbecue op houtskool of gas in res. Berenpoort I&II (zie foto's en filmpje) – cfr brandveiligheid. Zie filmpje dat werd gestuurd.

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord om een verbod uit te vaardigen op het gebruik van barbecue met houtskool en gas, vuurkorven, terraskachels, en allerhande activiteiten gelinkt aan vuur en rook. Dit zal worden opgenomen in het reglement van interne orde en worden verspreid aan de mede-eigenaars.

Punt op het gelijkvloers WS64 zijn er alle dagen peuken vast te stellen.

Punt wordt gerookt in de gemene delen en in de kelder. Dit dient te worden verboden. Dit zal door de syndicus worden doorgegeven aan de bewoners samen met de andere punten.

Punt van hij krijgt briefjes onder auto dat ze niet mogen staan in de Kardinaal Cardijnlaan. Dit is een openbare parking. Er wordt gevraagd door andere mede-eigenaars dat de werknemers van Cobral hun wagen verder in de straat zetten.

17. Voorlezen en ondertekening van de beslissingsnotulen

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

M-Syndic
Stationsstraat 40
9880 Aalter
BE0646.919.625
www.m-syndic.be

VME Residentie De Berenpoort fase II
Wingenesteenweg 64 / Sint-Amanduslaan 2 /
Kard. Cardijnlaan 2-4
8730 BEERNEM
0768.580.389

Verslag van de algemene vergadering van vme. Residentie De Berenpoort fase II
07/05/2024 van 19u00 t.e.m. 20u40
De vergadering vond plaats te: **M-Syndic (FV), Stationsstraat 40, 9880 AALTER.**

Registratie rechtsgeldigheid:

Agendapunten:

01. Verwelkoming

De syndicus dankt iedereen voor zijn en haar aanwezigheid.

**02. Verwelkoming, ondertekening van het aanwezigheidsregister, nazicht
volmachten en nazicht van het aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering van res. Berenpoort II wordt samen gehouden met de algemene vergadering van res. Berenpoort I. Dit omdat beide gebouwen veel raakvlakken hebben die op hetzelfde moment kunnen besproken worden.

De beslissingen, notulen van de algemene vergadering en afrekeningen blijven wel per VME Berenpoort I of Berenpoort II te worden afgerekend.

Er zijn 14 van de 19 eigenaars (73,68%) aanwezig met 888 van de 1.000 duizendsten (88,8%). De vergadering res. Berenpoort I kan dus rechtsgeldig stemmen over alle punten.

03. Aanstellen voorzitter van de vergadering

1/2 + 1

telt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering van res. Berenpoort II.

De algemene vergadering res. Berenpoort II kiest met unanimiteit de goedkeuring voor
voorzitter van de vergadering van res. Berenpoort II.

als

04. Aanstellen van de secretaris van de vergadering**1/2 + 1**

stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering van res. Berenpoort II.

De algemene vergadering kiest met unanimititeit :
res. Berenpoort II.

als secretaris van de algemene vergadering

05. Financieel verslag**05.01. Uitgaven versus begroting werkkapitaal boekjaar**

Budget voor boekjaar 2022-2023 werd gebudgetteerd op €30.000,00. Voorstel was de provisies aan te passen naar €8.000,00/kwartaal = €32.000,00

De totale kosten voor boekjaar 01/04/2023-31/03/2024 kwamen uit op €29.191,69. Dit is iets lager dan gebudgetteerd:

- Hoofdrede is dat de brandverzekering van dat boekjaar 2022-2023, gezien het jaar ervoor geen volledig jaar was, niet werd meegenomen in 2023-2024 maar in 2022-2023. In het boekjaar 2024-2025 zal dit wel volledig worden meegenomen.
- Extra onderhoud dak via stofzuigsysteem
- Onderhoud en herstelling lift niet inbegrepen in onderhoudscontract
- Herstelling MB poorten gedeelde kost door Berenpoort I en Berenpoort II
- Reinigen leidingen door CMB service gedeelde kost door Berenpoort I en Berenpoort II
- Herstelling door A-gardens van metalen afsluiting met buur gedeelde kost door Berenpoort I en Berenpoort II

05.02. Evaluatie leverancierscontracten

Leverancierscontracten res. Berenpoort II:

- Onderhoud tuin A Gardens (Arno) volgens onderhoudscontract.
- Brandblustoestellen: Aquaflam (1x/jaar)
- Branddetectie: CQUR uit Aalter/Knesselare (1x/jaar)
- Branddetectie RWA kelder: Kingspan Light + Air (komen 2x/jaar)
- Brandverzekering: AXA via Vande Keere
- Rechtsbijstand: DAS via Vande Keere
- Keuring liften: Van Hemelen (2x/jaar)
- Onderhoud liften: Cosmolift. Prijs in boekjaar 2024-2025 gezakt ivm voorstel voorstel van Cosmolift voor de 8 liften samen te starten aan €961,95/lift.
- Onderhoud algemene delen Brennie: 1x/maand alles en 4x/maand gelijkvloers.
- Syndicus: M-syndic

- Onderhoud leidingen: CMB Service ruimdienst uit Beernem
- Onderhoud dakgoten: LC Cleaning uit Brugge

05.02.01. Toestemming aanpassen leverancier poetsdiensten res. Berenpoort II 1/2 + 1

Er zijn af en toe opmerkingen dat het poetsen de wensen overlaat. Hierdoor werden 2 bijkomende offertes opgevraagd van firma's waar we nu al meer werken zijnde Cleaning van Renterghem uit Aalter en LC Cleaning uit Brugge. LC Cleaning zat het dichtste bij de prijs die we nu hebben voor poetsen.

Kostprijs schoonmaak met Brennie voor boekjaar 2023-2024 = €5.787,28/jaarbasis.

Voorstel van Laszlo Coens LC Cleaning is €6.330,72/jaarbasis met zelfde frequentie van poetsen.

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord om te veranderen naar een nieuwe leverancier LC Cleaning uit Brugge.

05.03. Balans boekjaar

05.04. Verslag van de rekeningcommissaris

ged grondig nazicht van de afrekeningen. Hij heeft hieromtrent geen opmerkingen. We danken hem voor zijn nazicht.

05.05. Budget en provisies volgende boekjaar 1/2 + 1

Budget voor boekjaar 2024-2025 wordt gebudgetteerd op €33.099,33

Voorstel is de provisies te behouden op €8.000,00/kwartaal voor de kwartalen Q3-2024 / Q4-2024 / Q1-2025 / Q2-2025 = €32.000,00

De algemene vergadering res. Berenpoort II gaat unaniem akkoord om het budget en provisies op het hierboven voorgestelde schema aan te houden van €8.000,00/kwartaal te verdelen over de duizendsten.

06. Kwijting aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimité kwijting aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar 2023-2024.

07. Kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimité kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar 2023-2024.

08. Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De algemene vergadering van res. De Berenpoort II geven met unanimité kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar 2023-2024.

09. Hersamenstellen raad van mede-eigendom voor het volgende boekjaar 1/2 + 1

Volgende personen zetelden in het boekjaar 2024-2025 in de raad van mede-eigendom:

-
-
-
-

Deze kandidaten stellen zich terug verkiesbaar. De algemene vergadering res. Berenpoort II kiezen met unanimité voor de kandidatuur van bovenstaande kandidaten om te zetelen in de raad van mede eigendom Berenpoort II voor het lopende boekjaar.

10. Aanduiden rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar 1/2 + 1

stelt zich kandidaat als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

De algemene vergadering van res. Berenpoort II geven met unanimité goedkeuring voor als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar.

11. Algemene procedure betalingsvoorwaarden mede-eigenaars 1/2 + 1

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door de syndicus als volgt strikt nageleefd:

- Standaard betalingstermijn: 1 maand, met uitzondering van eventuele extra buitengewone opvragingen/provisies
- Na 1 maand: gewone rappelbrief, zonder extra administratieve kosten, met uitzondering v/d portkosten (postzegel)
- Na 1 maand + 15 kalenderdagen: aangetekende ingebrekestelling; hiervoor wordt € 25 aangerekend lastens de persoon in kwestie die in gebreke blijft.
- Wanneer na ingebrekestelling, niet is overgegaan tot betaling v/h verschuldigde saldo, is de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken v/h dossier a/d raadsman v/d VME, waarvoor € 200 admin. kosten worden aanrekend, een bedrag dat onderhevig kan zijn a/d marktconforme evolutie der erelonen.

Het schadebeding t.v.v. de VME treedt eveneens in werking, meer bepaald indien de syndicus het dossier overdraagt aan de advocaat, wordt er ten voordele van de VME Res De Berenpoort een forfaitair schadebeding aangerekend van 10% met een minimum van € 200 aan de wanbetaler. Deze

administratieve sanctie staat los van kosten m.b.t. een raadsman, waarvan hierboven sprake. Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder ingebrekestelling een conventionele rente aangerekend worden, gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het arrondissement bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

Bovenstaande betalingsvoorwaarden, schade- en bevoegdheidsbeding worden door de AV unanimitieit aanvaard en goedgekeurd.

Bij overdracht v/e kavel a/e nieuwe mede-eigenaar (B.W.Art.577-11-§2) wordt door de AV bij unanimitieit het principe aanvaard v/e verdeling v/d kosten pro rata temporis bij de afrekening op het einde v/h boekjaar. Dit geldt voor beide partijen, zowel de overdragende als de nieuwe mede-eigenaar.

De vereniging van mede-eigenaars geven met unanimitieit goedkeuring van de algemene procedure betalingsvoorwaarden van de mede-eigenaars.

12. Beslissing samenstellen reservefonds

4/5

Vanaf 01/01/2019 is het volgens de nieuwe wet op mede-eigendom verplicht een reservefonds samen te stellen tenzij 4/5de van de mede-eigenaars beslist dit niet te doen. Minimaal is dit 5% van het werkingsfonds. Concreet komt dit neer op €1.600,00 te verdelen over de quotiteiten.

Momenteel is er reeds geen reservefonds aanwezig in res. De Berenpoort II.

24 aandelen
25 aandelen

Gezien meer dan 20% van de mede-eigenaars akkoord zijn om reservefonds voor boekjaar 2023-2024 samen te stellen van €1.600 wordt het voorstel aanvaard.

13. Toewijzing vernieuwing syndicuscontract en mandaat aan voorzitter VME tot ondertekening van dit mandaat

1/2 + 1

De syndicus M-syndic vraagt de verlenging van het mandaat van res. De Berenpoort II.

De algemene vergadering res. Berenpoort II keurt met unanimitieit de verlenging goed van het mandaat van M-syndic van res. De Berenpoort II voor het lopende boekjaar tot en met de vastgelegde statutaire vergadering van mei 2025.

14. Goedkeuring extra dekking blokpolis AXA technische installaties res. Berenpoort II 1/2 + 1

In res. Berenpoort II was er een schade aan de lift in de Kardinaal Cardijnlaan 4 waar er eerst een kost was doorgegeven van + €8.000,00 aan een lift. Uiteindelijk is deze kost naar +/- €3.000,00 gegaan door druk te zetten op de leverancier. Deze kost was niet gedekt in de brandverzekering.

Na contact met Niek Vande Keere kon het volgende worden toegevoegd aan de polis:

- 75 EUR voor een dekking van 25.000 EUR
- 150 EUR voor een dekking van 50.000 EUR
- Franchise : 3 x de standaard franchise (3 x 318,75 EUR op vandaag)

Dit is niet per lift maar over alle liften heen, maar per schadegeval. Dit gaat over schadegevallen aan technische installaties res. Berenpoort I zoals liften, RWA installatie, poorten, ...

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord om extra dekking blokpolis AXA te verlenen aan res. Berenpoort II voor een dekking van €50.000,00

15. Rondvraag

Betreffende zonnepanelen:

Een notaris van een koper van een appartement maakt de opmerking dat hoewel de basisakte voorziet dat de zonnepanelen gemeenschappelijk zijn, zo ook de opgewekte energie; dit in de praktijk anders is in het kader van de EPB-plicht en er dus in de praktijk een privaat gebruik/genot is.

Dit dient volgens de notaris van de kopende partij zijnde notariskantoor Vanlatum Verdin juridisch best ook bevestigd/bekrachtigd door eventueel bijzondere gebruiksrechten te voorzien bij beslissing van de algemene vergadering. Gezien deze vraag kwam nadat de agenda werd uitgestuurd wordt dit in varia geagendeerd en zal dit op een volgende statutaire algemene vergadering worden ter stemming gebracht.

Betreffende honden:

Er werd melding gemaakt aan de politie en de politie langs gestuurd bij een eigenaar van een woning aan de overkant dat de hond aan het blaffen was om 16u30 en 18u00. Ze vraag hierbij enige tolerantie.

Betreffende parkeren in de straat rondom het gebouw:

De parkeerdruk rondom het gebouw is heel hoog. Zelfs met de extra parking die is voorzien. Het is haast onmogelijk om overdag nog een plaats te bemachtigen. Er wordt gevraagd aan de eigenaars van de kantoren om hun personeel gedurende de dag door te geven hun wagen te plaatsen in straat Hazenpad.

Betreffende opladen elektrische wagens in het garagecomplex:

Er wordt herhaald wat op een eerder algemene vergadering werd beslist dit niet toe te laten in het garagecomplex.

Punt van deurpompen op fase II ontbreken. Dit zal verder worden opgenomen.

Het vuilnis dient op het juiste moment op de juiste plaats wordt worden buiten gezet. Dit dient door eigenaars aan de huurders worden meegedeeld.

Op vandaag worden de ondergrondse containers niet gebruikt. Er is wel een aanpassing gebeurd aan de containers waardoor het nu wel zou moeten mogelijk zijn.

 heeft de opmerking gekregen dat de weg naar de inkom vaak is versperd en ze op de toegangsstrook staan. vraagt aan de gemeente wat hiermee te doen.

Bij hebben ze vorige week trachten in te breken tussen maandag en woensdag in de binnenplaats. Het raam is geforceerd maar ze zijn niet binnen geraakt. heeft PV opgevraagd maar nog niet bekomen. Indien iemand iets heeft gezien graag laten weten aub.

15.01. Verhuur Airbnb of andere niet permanente verhuring - nodige attesten?

Zowel in res. Berenpoort I als res. Berenpoort II is er een eigenaar die verhuurt via Airbnb. Alhoewel er op vandaag weinig tot geen overlast is stelt zich de vraag of dit wettelijk is toegelaten.

Hierin zijn er verschillende elementen:

- Er werd een vergunning aangevraagd door de 2 desbetreffende appartementen als *toeristisch logies*.
- De *basisakte* geeft op pagina 45 aan dat de appartementen exclusief zijn bestemd voor privé bewoning
- Volgens de *stedenbouwkundige vergunning* zijn de appartementen vergund als bestemming wonen. Indien men wenst te verhuren met airbnb of dergelijk en dit de hoofdfunctie is wordt dit aanzien als bestemming verblijfsrecreatie wat vergunningsplichtig is. Men dient dus een stedenbouwkundige bestemmingswijziging aan te vragen.
- Na contact met de *gemeente Beernem* werd doorgegeven door de stedenbouwkundig ambtenaar dat bovenstaand principe inderdaad van toepassing is en dat bij nieuwbouw 7 jaar na de afgifte van de vergunning wooneenheden zonder domicilie (zoals bij airbnb wanneer continu verhuurd) deze op de lijst van leegstand komen te staan. Behalve de kosten hiervoor zal er ook gekeken worden naar de bestemming met de vraag zich in regel te stellen. Dit zal het onderwerp dan uitmaken van een aanvraag aan het schepencollega. Op vandaag zijn er reeds verschillende die worden geweigerd.

15.02. Stockeren materiaal en opladen fietsen en andere in keldercomplex!

Gelieve te noteren dat het verboden is materiaal te stockeren op de staanplaats of in het garagecomplex fietsen op te laden.

16. Voorlezen en ondertekening van de beslissingsnotulen

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

[Faint, illegible handwritten signatures and text, likely representing the required signatures of the chair and/or voting members.]