

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

VME Residentie Bahia
Stationsstraat 172-176
9880 AALTER
0871.199.560

Verslag van de algemene vergadering van vme. Residentie Bahia
20/11/2025 van 17:30 t.e.m. 18u40
De vergadering vond plaats te: **M-Syndic (FV), Stationsstraat 40, 9880 AALTER.**

Registratie rechtsgeldigheid:

Agendapunten:

01. Verwelkoming

De syndicus verwelkomt alle mede-eigenaars. De aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het aanwezigheidsregister.

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

De algemene vergadering start met 10 van de 11 eigenaars (90,90%) met 865 van de 1.000 aandelen (90,90%) aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering is geldig samengesteld en kan beslissen over alle punten van de dagorde. De ondertekende aanwezigheidslijst wordt bijgehouden

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

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord met Desmet Mario (Di-Style BV) als voorzitter van de algemene vergadering.

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

De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord met Stijn Mortier als secretaris van de algemene vergadering.

05. Financieel verslag

05.01. Uitgaven versus begroting werkkapitaal boekjaar

De begroting werd in 2024 opgesteld door de vorige syndicus Solvas en is €21.780,00.

De kosten kwamen uit op €24.334,95.

De voornaamste kostenposten waren:

- Onderhoud tuin van 2023-2025: €877,25
- Oplossen verzakking buis binnen en buiten gebouw: €508,80 + €286,20
- Interventie lift juni 2025: €101,76
- Vervanging verlichting: €104,17
- Diverse reinigingswerken nav verstoppingen:
 - o CMB 30/01/2025: €1.234,20
 - o Hellebuyck diverse ingrepen 08/2025: €454,66 + €602,58 + €196,63
 - o Reiniging gebouw nav overlopen toilet: €240,49

05.02. Evaluatie leverancierscontracten

Brandverzekering: AG Insurance

Rechtsbijstand: Euromex

BA: AG insurance

Bank: Belfius

Ruimdienst: Hellebuyck (te checken volgend jaar voor de algemene vergadering als er interventie nodig is).

Onderhoud lift: Verolift – offerte ivm niet normale werking lift! Er wordt door Verolift melding gemaakt van vervanging pistons. De offerte van €1.500,00 excl. BTW + werkuren wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering gaat met unanimité akkoord met deze offerte en gaat unaniem akkoord om deze werken te betalen met het reservefonds. Er zal worden gevraagd dit bij een ander onderhoud in te plannen.

Keuring lift: BTI

Brandveiligheid: Statamat (blussers, haspels, noodverlichting en pictogrammen)

Water: Farys

Elektriciteit: Elindus

Elektriciën: Lucien Dellaert

Syndicus: M-syndic

Diverse werken: Kurt De Vlieger

Zoutlevering: Qsalt

Waterverzachter: Van Marcke

05.03. Balans boekjaar

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	2.023,37	440	Leveranciers	1.206,57
		2.023,37			1.206,57
499	Wachtrekeningen	-2.658,30	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar 1.206,57		
4990	Afrondingen	-0,05			
		-2.658,35	700	Voorschotten reservekapitaal	7.700,74
					7.700,74
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-634,98	75141	Intresten spaarrekening	34,13
5521	Zichtrekening	411,59			34,13
5522	Spaarrekening	7.614,80			
		8.026,39	Opbrengsten 7.734,87		
Geldbeleggingen en liquide middelen		8.026,39			
61037	Overig onderhoud afvoeren, nolering en pompinstallaties	1.034,97			
61066	Diverse werken	515,06			
		1.550,03			
Kosten		1.550,03			
Totaal:		8.941,44	Totaal: 8.941,44		

05.04. Verslag van de rekeningcommissaris

De rekeningen worden toegelicht. De rekeningcommissaris heeft hieromtrent geen opmerkingen.

05.05. Budget en provisies volgende boekjaar

1/2 + 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 / 1.000,00)				
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volg	877,25	500,00	In 2024-2025 diverse jaren gecombineerd
61066	Diverse werken	0,00	1.500,00	Onvoorziene kosten
611	Renovatiwerken en andere uitzonderlijke w	508,80	524,07	
61210	Elektriciteit algemene delen	1.725,35	1.777,12	
6140	Brandverzekering	4.161,24	4.286,08	
6146	Rechtsbijstand	400,00	412,00	
6160	Administratiekosten syndicus	857,90	300,00	
6161	Kosten vergaderingen	90,00	92,70	
61640	Publicatie benoeming syndicus	149,00	0,00	
650	Bankkosten en kosten van schulden	433,99	447,01	
20 KOSTEN APPARTEMENTEN (676,00 / 676,00)				
61010	Keuring liften	249,64	257,13	
61011	Onderhoudscontract liften	833,99	859,01	
61013	Noodtelefoon liften	101,76	104,82	
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	104,17	0,00	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	2.341,35	2.411,60	
30 KOSTEN EXCLUSIEF GARAGES EN STAANPLAATSEN (913,00 / 913,00)				
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	2.774,27	0,00	
61051	Schoonmaak gebouw andere	240,49	0,00	
40 KOSTEN GELIJKE DELEN (10,00 / 10,00)				
61300	Erelonen syndici	3.187,48	3.283,11	
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)				
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	1.034,97	800,00	
61066	Diverse werken	515,06	530,52	
61201	Water algemene delen	3.658,81	3.768,58	
61202	Zout voor waterverzachter	123,56	127,27	
75141	Intresten spaarrekening	-34,13	-35,15	
Totaal :		24.334,95	21.945,87	
Reservefonds (30/09/2025):		7.700,74		
Referentiebedrag = 2025				
Budget = Referentiebedrag + 3,00%				

Budget voor res. Bahia 2025-2026 wordt gezet op €22.000,00.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om het budget van 2025-2026 te zetten op €22.000,00 en de opvragingen volgens de duizendsten per kwartaal aan te rekenen.

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

De algemene vergadering geeft met unanimiteit kwijting aan de syndicus M-syndic voor het afgelopen boekjaar.

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

De algemene vergadering geeft met unanimiteit kwijting aan de rekeningcommissaris voor het afgelopen boekjaar.

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

De algemene vergadering is unaniem akkoord om Tania Ghysels aan te duiden 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 Bahia 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 bij/..... aanvaard en goedgekeurd.

Bij overdracht v/e kavel a/e nieuwe mede-eigenaar (B.W.Art.577-11-§2) wordt door de AV bij/..... 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 unanimititeit goedkeuring van de algemene procedure betalingsvoorwaarden van de mede-eigenaars.

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om €1.020,00 op te vragen volgens alle duizendsten om het reservefonds verder aan te vullen.

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

De algemene vergadering gaat met unanimititeit akkoord met M-syndic als syndicus tot de volgende statutaire algemene vergadering en tot het geven van de volmacht aan de voorzitter tot ondertekening van deze overeenkomst.

12. Rondvraag

- Vraag aan eigenaars en huurders om in de afvoeren geen zaken te gooien die hier niet in thuishoren. Er wordt melding gemaakt van etenswaren, maandverbanden, vochtige doekjes.
- De syndicus stuurt de lijst door aan de mede-eigenaars omtrent het doorrekenen van de kosten.
- Naamplaat is er afgevallen. Stijn kijkt om dit terug te bevestigen.
- Van Durme Marleen maakt melding van problemen met de terrasbekleding. Stijn geeft door aan Kurt De Vlieger om een offerte af te geven om dit probleem op te lossen.
- Kurt De Vlieger zal de tegel aan het terras herstellen wanneer hij van Fraeyman over het nodige materiaal beschikt.
- Fiberklaar zal een van de komende weken/maanden de fiberkabel binnentrekken in de gemene delen en in de appartementen voor de bewoners die dit wensen. In geval U verhuurt gelieve contact op te nemen met uw huurder om dit te bespreken. In geval men nu niet aansluit kan dit in de toekomst extra kosten met zich meebrengen voor de eigenaar.
- Van Durme Marleen vraagt aan de eigenaar die verhuren te melden aan hun huurder dat ze niet mogen verhuizen met de binnenlift. Ook de vraag aan de eigenaars dat dit wordt opgenomen in hun huurcontract.
- Dossier waterschade Helan zit nu in handen van de verzekering. Er zal mogelijk een expertise plaatsvinden.
- Er wordt melding gemaakt dat er enige geluidshinder is van 174/2B. De eigenaar zal de huurder hieromtrent aanspreken.
- Huurder van 174/4A parkeert soms hun auto dwars voor de garage. Hierdoor kunnen andere bewoners niet gemakkelijk uitrijden. Dit wordt doorgegeven aan de huurder.
- Lichtjes in de doorrit en lichten op de parking werken niet meer. Stijn geeft dit door aan de elektriciens.

13. Voorlezen en ondertekening van de beslissingsnotulen

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler, consisting of a few sharp, connected strokes.