

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

VISSERIJ

Ondernemingsnummer : 0816.582.226.

GEHOUDEN OP DINSDAG 23 APRIL 2024 OM 18.00 UUR

Castelnau Aparthotel / Dali Restaurant – zaal Gaudi – Kasteellaan 51 - 9000 GENT

1. ONDERTEKENEN AANWEZIGHEIDSLIJST EN VASTSTELLEN GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Géén beslissing, zuiver vaststelling.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat

	Aantal eigenaars	Aandelen
Aanwezig	7 op 7	1000 Op 1.000
Geldig vertegenwoordigd	op 7	Op 1.000
AANWEZIGHEIDSKUORUM	7 op 7	1000 Op 1.000
Afwezig / niet vertegenwoordigd	op 7	Op 1.000

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (helft van de eigenaars + helft van de aandelen) is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.

Volgende volmachten zijn door de syndicus ontvangen :

Zie aanwezigheidslijst

2. BENOEMING VOORZITTER, SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING, AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN, BEKRACHTIGING / AANDUIDING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM; HERVERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Beslissing : de helft plus één.

De vergadering neemt nota van dit punt en kiest de [REDACTED] zowel als voorzitter van de algemene vergadering. [REDACTED] en [REDACTED] vormen de Raad van Mede-Eigendom & Rekeningcommissaris. [REDACTED] i.o. Agence Sissau wordt als secretaris van de algemene vergadering benoemd.

Taakomschrijving van de commissaris van de rekeningen: 'de algemene vergadering is akkoord dat deze taak als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen op de algemene vergadering.'

3. VERSLAG VAN DE CONTROLE VAN DE AFREKENING, GOEDKEURING VAN DE AFREKENING 01.01.2023 - 31.12.2023, GOEDKEURING VAN DE BALANS, VOORSTEL BEGROTING GEWONE EN BUITENGEWONE UITGAVEN, RESERVEFONDS, EVALUATIE VAN DE LEVERINGS-CONTRACTEN (BIJLAGES)

Beslissing : de helft plus één.

De cijfers werden doorgestuurd naar de Raad van Mede-Eigendom en er werden geen opmerkingen ontvangen.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de afrekeningen en de balansen opgemaakt door de syndicus.

Er werd een opmerking gegeven aangaande het poetsen. In de loop van het boekjaar is er noodgedwongen over gestapt naar een andere poetsfirma. Dit omdat RIVO uit de ether is verdwenen.

Er werd beslist om met de Firma Stay C in zee te gaan. Het contract spreekt over 1 uur poetsen per maand aan de prijs van 35€/uur en 15€ transportkosten. Betekent 60,50€ BTW inclusief. Het is

gebleken dat er onvoldoende gepoetst wordt en de syndicus zal contact opnemen met de firma. Indien we de firma meer poetstijd geven zal de prijs uiteraard ook stijgen. Er zal ook gevraagd worden aan de poetsfirma om de datum van poetsen op een lijst in te vullen zodat we dit een beetje controleren.

De vergadering neemt nota om het huidige *werkkapitaal* ten bedrage van 10.470EUR en er zal enkel provisie opgevraagd worden indien nodig en in overleg met de Raad van Mede-Eigendom. Het bedrag van het reservefonds bedraagt momenteel 8030,06€ en er zal een provisie van 2.000€ opgevraagd worden halverwege de maand mei.

De vergadering gaat akkoord met de huidige leveringscontracten en wenst geen wijzigingen door te voeren.

4. KWIJTING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM, COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN EN SYNDICUS

Beslissing : de helft plus één.

De Raad van Mede-Eigendom, Commissaris van de rekeningen en de Syndicus ontvangen van de algemene vergadering kwijting voor het afgelopen boekjaar.

5. ONDERHOUDSPANNING- EN WERKEN GEMENE DELEN : BESPREKING EN BESLISSING

Beslissing : de helft plus één.

- **KEURING ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN**

De wetgeving omtrent de keuring van de elektriciteit voor de niet-huishoudelijke installatie is gewijzigd. De keuring voor de gemene delen die normaal om de 25jaar moest gebeuren is nu verplicht om de 5 jaar. Er werd een elektricien uit het Gentse () aangesteld om te zorgen dat we voor de Res. Visserij een positief keuringsattest verkrijgen. Nadat we een positief keuringsattest hebben zal dit naar iedere eigenaar doorgestuurd worden. Het zal heel belangrijk zijn naar later toe om in de elektriciteitskast het keuringsattest en de schema's te bewaren, voornamelijk de schema's. Als er geen schema's aanwezig zijn de dag van een keuring krijgt men sowieso een negatief attest.

- **PRIJSOFFERTE VERPLICHTE MODERNISATIEWERKEN VOLGEND OP DE RISICO ANALYSE VAN DE LIFT**

In februari 2022 werd er een risico-analyse uitgevoerd voor de lift. Er werden een aantal opmerkingen gegeven die moesten opgelost worden. Een offerte werd opgevraagd bij de Firma De Lift. Na enig discussie over het enkel laten uitvoeren van het noodzakelijke of een grondigere revisie te doen werd vorig jaar op de Algemene Vergadering beslist om nog een extra offerte op te vragen bij KONE.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om de aanpak van de lift grondig te doen en de offerte van Kone goed te keuren, dit omdat Kone de liftbouwer is. De kostprijs is iets meer dan 23.000€. De financiering van de kostprijs van de lift zal gebeuren met de 8.000€ die in het reservefonds zit en voor de overige 16.000€ zal een provisie opgevraagd worden in 2 schijven. Eén in juni van 8.000€ en één in oktober van 8.000€.

Het onderhoudscontract blijft bij de Firma De Lift.

7. KENNISGEVING EN EVENTUELE BESPREKING VAN DE DOOR NIET-STEMGERECHTIGDE BEWONERS SCHRIFTELIJK GEFORMULEERDE VRAGEN OF OPMERKINGEN MET BETREKKING TOE DE GEMENE DELEN

Géén beslissing, gewoon melding.

Hier werden geen punten ontvangen, waardoor dit niet besproken wordt.

8. VASTSTELLEN DATUM VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING

Beslissing : de helft plus één.

Verwijzend naar de wet, beslist de algemene vergadering om iedere statutaire algemene vergadering jaarlijks te laten doorgaan in de 2e helft van de maand april.

Voor volgend jaar zou dit **dinsdag 22 april 2025 om 18u30** zijn.

9. VARIA / RONDVRAAG

Géén beslissing, gewoon melding.

- Er zal een controle gebeuren van de lampen door de elektricien [REDACTED]
- Er zijn een aantal vragen voor de Voorzitter [REDACTED]
- Opmerking door [REDACTED] over de barsten aan haar muur. Dit zou verband hebben met de zettingsvoeg. Dit wordt nagekeken.
- Waterschade op appartement van [REDACTED] dit zou afkomstig zijn van de terras van het derde verdiep. ATAB is al aangesproken om dit te komen nazien en herstellen. Een afspraak met de huurder van het derde verdiep zal spoedig geregeld worden.
- Er werd gevraagd om de dakgoten eens na te kijken en te laten reinigen.
- Er zou lawaai zijn van een drukpomp van het water maar dit kon door de aanwezigen niet achterhaald worden waar deze zich bevindt. Dit wordt nagekeken wat de oorzaak is en of hier iets beter geïsoleerd kan worden.
- Voorzitter vraagt om syndicovereenkomst door te sturen naar hem.

10. VOORLEZING VAN DE DOOR DE SYNDICUS OPGESTELDE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN ONDERTEKENING VAN DEZE NOTULEN DOOR DE VOORZITTER, DE SECRETARIS EN DE NOG AANWEZIGE MEDE-EIGENAARS OF HUN LASTHEBBERS

De vergadering werd gesloten omstreeks 19u20

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen, het verslag is door de nog aanwezige eigenaars na nalezing ondertekend.

Tot uw dienst

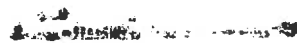
De Voorzitter

De Secretaris



AGENCE
SISSAU

Tot uw dienst
Agence SISSAU nv – Syndicus
[REDACTED]



Notulen van de algemene vergadering van de residentie

VISSERIJ

ondernemingsnummer: 0816.582.226
gehouden op 22/04/2025 om 18:30 uur
CASTELNOU, Kasteellaan 51, 9000 GENT

01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat

	<u>AANTAL EIGENAARS</u>	<u>AANTAL AANDELEN</u>
aanwezig/vertegenwoordigd zijn	7 op 7	1.000 op 1.000

De Algemene Vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede Algemene Vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De Algemene Vergadering beslist, met unanimité van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen.

De beschikbare volmachten (zie aanwezigheidslijst) worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

02 | Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom, verslag RvM

Art 3.87 §5 BW voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Dhr. **[REDACTED]** wordt benoemd als Voorzitter en opent de vergadering.

Art 3.87 §10 BW voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.

[REDACTED] Agence Sissau wordt aangesteld als secretaris en stelt de notulen op.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekencommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris (of een college van) wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Raad van Mede-Eigendom wordt aangesteld als rekencollege.

Art 3.90 BW voorziet in de verplichte aanstelling bij volstreekte meerderheid van een Raad van Mede-eigendom voor gebouwen met ten minste 20 appartementskavels. De taak van de Raad van Mede-eigendom wordt als volgt omschreven: in de meest ruime zin de werkzaamheden controleren van de syndicus en de syndicus helpen bij het uitvoeren van zijn opdracht, hierover een omstandig jaarverslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de leden Raad van Mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Mevr. [REDACTED] en M. [REDACTED] worden aangesteld als leden van de Raad van Mede - eigendom.

De Raad van Mede - eigendom brengt verslag uit voorbije periode. Zie verslag RvME van 22.02.2025 meegestuurd met de uitnodiging van de algemene vergadering.

03| Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De kostenafrekening en balans over het werkjaar 2024 lopende van 01.01.2024 tot 31.12.2024 , werden samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd :

- de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbije werkjaar;
- de afrekening per appartement voorbije werkjaar;
- de balans van het voorbije werkjaar;
- een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbije werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is".

Het rekencollege brengt verslag uit voorbije periode. Er zijn géén bijzondere opmerkingen van de rekencommissaris noch van de mede - eigenaars buiten deze hierna vermeldde.
Zie verslag Raad van Mede-eigendom.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering afrekening + balans

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	unaniem			unaniem

BEGROTING

Cfr. de begrotingsraming van 14.051 EURO beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewoon voorschot opvragen bij eventuele onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

WERKKAPITAAL - PROVISIES

De VME beschikt over een vast werkkapitaal van 10.470 EURO en beslist deze te behouden. Rekening houdend met een geraamde kost van 14.051€ en de overbrugging van het einde boekjaar tot de afrekening zullen we ongeveer een goeie 7.000€ nodig hebben om de facturen te betalen.

De Algemene Vergadering beslist om provisie op te vragen in overleg met de Raad van Mede-Eigenaars.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering begroting, werkkapitaal en provisies

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	unaniem			unaniem

RESERVEKAPITAAL

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een 4/5 e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De VME beschikt over een reservekapitaal van 2.030,04 EURO en beslist deze recht te zetten. Bij de beslissing om 8.000€ van het reservefonds te nemen om de liftwerken te financieren werd geen rekening gehouden met de appartementen die niet meebetalen in de liftkosten vandaar dat het reservefonds uit balans is. De syndicus stelt voor om deze terug in balans te zetten, waarbij ieder zijn deel op nul komt te staan en dan terug een opvraging van 2.000€ door te voeren.

De Algemene Vergadering gaat akkoord om dit uit te voeren en het reservefonds terug in balans te plaatsen.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering reservekapitaal

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
4/5 e	unaniem			unaniem

LEVERANCIERSCONTRACTEN

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus.

Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SISSAU ook syndicus is wordt beslist dat er géén dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buiten de hierna vernoemde:

04 | Kwijting Raad Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en syndicus

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede-eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	unaniem			unaniem
De vereniging van mede-eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de Raad van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus, bevestigt dit met deze décharge.				

05| Onderhoudsplanning -en werken gemene delen: bespreking en beslissing

De toestand van onderhoud van het gebouw wordt besproken.

Volgende onderhouds- of vernieuwingswerken worden ter beslissing aan de Algemene Vergadering voorgelegd:

05.01| Keuring elektrische delen:

De elektriciën is momenteel bezig om dit in orde te krijgen en een herkeuring te laten uitvoeren.

05.02| Offerte ledverlichting gemene delen

Deze gaat over 4 lampen op de verdiepingen.

De Algemene Vergadering beslist om dit te laten uitvoeren en de lampen in de inkom ook te vervangen.

06| Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede géén vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen buiten deze hierna vermeld:

07| Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen).

De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan

tijdens de laatste helft van de maand april .

De volgende Algemene Vergadering zal onder voorbehoud doorgaan op **21.04.2026 om 18u30**.

De syndicus meldt dat agendapunten voor de volgende vergadering ten minste één maand op voorhand dienen gemeld te worden.

08| Varia / Rondvraag

- De waterpomp moet nogmaals nagekeken want maakt nog steeds lawaai
- De poetsploeg komt 1u per maand poetsen en de prijs is 60,50€ per maand. Momenteel is men tevreden over de geleverde prestaties rekening houdend met maar 1 uurtje.
- Er was een vraag over de kost van onderhoud terras. Dit was de eerste interventie van de firma Atab in verband met de schade op het appartement van Mevr. De Weerdt. De definitieve werken aan de terras zijn uitgevoerd in januari. Deze factuur zal dus aangerekend worden in het boekjaar 2025.
- De algemene vergadering vraagt aan de eigenaars die hun appartementen verhuren dat ze de reglementen van de Res. Visserij doorgeven aan hun huurders. Er wordt voornamelijk gevraagd respect te hebben voor de mede-bewoners en de gemeenschappelijke delen.
- Er wordt gevraagd de liftfirma te contacteren om het belletje in de lift uit te schakelen.
- Mevr. [REDACTED] telde nogmaals haar vraag in verband met de zettingsbarsten in haar appartement. De voorzitter gaf hier de nodige uitleg over de herkomst van deze barsten. Deze zijn

voornamelijk te wijten aan de manier van hoe de Visserij gebouwd is en de naastliggende gebouwen. Het gebouw werd opgetrokken met betonkolommen en betonplaten tegenaan de oorspronkelijke gemene muur. Om aan te sluiten met de gemene muur werd de vrijgekomen gemene muur afgewerkt in pleisterwerk. Bij de aansluiting met de Visserij 31 werd bovendaks tot op de grens uitgekraagd en boven de gemene muur verder opgebouwd. De overgang tussen oud en nieuwe opbouw werd toegemetsd. Deze bevindt zich ter hoogte van het appartement van Mevr. [REDACTED]. De laatste jaren is er invloed merkbaar op de oude gemene muren, dit kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken zoals, droogtes, nabijgelegen werven die trillingen veroorzaken, enz.....

Gezien de paalfunderingen deze zettingen niet volgen ontstaat er speling met de nieuwe structuur van de Visserij 30. Dit vertaalt zich in speling en scheurvorming in de gepleisterde muren binnen sommige appartementen. Dit kan maar op 2 manieren verholpen worden en dit is de spelingen en scheuren opvullen (wat na een tijdje kan terugkomen) of een voorzetwand (gyproc) te plaatsen. Aangezien dit binnen de appartementen is moet dit privaat gebeuren want dit is een afwerkingskost voor eigen rekening. Indien hierover meer vragen zijn mag er altijd naar [REDACTED] gebeld worden voor meer uitleg.

09| Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

De vergadering wordt gesloten omstreeks 18u55 uur.

Onderhavige notulen zijn een afschrift van de originele ondertekende notulen dewelke bewaard worden op het kantoor van de syndicus.

Tot uw dienst

N.V. AGENCE SSSAU, SYNDICUS

[REDACTED]
i.o. [REDACTED]

Handtekeningen

Voorzitter

secretaris

mede-eigenaars/lasthebbers

--	--	--

10/10/10

10/10/10

10/10/10

Notulen van de algemene vergadering van de residentie

VISSERIJ

Visserij 30, 9000 GENT

Ondernemingsnummer: 0816.582.226

Gehouden op 21/04/2026 om 18:30 uur

CASTELNOU, Kasteellaan 51, 9000 GENT

01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat:

	<u>AANTAL EIGENAARS</u>	<u>AANTAL AANDELEN</u>
aanwezig/vertegenwoordigd zijn	7 op 7	1.000 op 1.000

De Algemene Vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Bij geen geldig quorum: hernieuwde 2e vergadering na ≥ 15 dagen, beslist ongeacht aantal aanwezigen.

De Algemene Vergadering beslist, met unanimité van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen. De voorgelegde volmachten, zoals vermeld op de aanwezigheidslijst, worden door de vergadering goedgekeurd.

02 | Benoeming van Voorzitter; Secretaris van de Algemene Vergadering; aanstelling Rekencollege.

Art 3.87 §5 BW voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering.

Dhr. [REDACTED] mede-eigenaar van het gebouw; wordt bij volstrekte meerderheid van de stemmen aangesteld als **VOORZITTER** van de algemene vergadering voor de duur van deze zitting. De Voorzitter opent de vergadering.

Art 3.87 §10 BW voorziet dat er notulen (beslissingen) worden opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.

Dhr. [REDACTED] afgevaardigde van de syndicus Agence SSSAU NV; i.o. dossierbeheerder [REDACTED] wordt bij volstrekte meerderheid van de stemmen aangesteld als **SECRETARIS** van de algemene vergadering voor de duur van deze zitting. De secretaris notuleert de beslissingen.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekencommissaris/ rekencollege. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris (of rekencollege) wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris/rekencollege loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Mevr. [REDACTED] en Mr. [REDACTED] mede-eigenaars van het gebouw; worden bij volstreekte meerderheid van de stemmen voor één jaar aangesteld als **REKENCOLLEGE** van de vereniging van mede-eigenaars.

03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar; goedkeuring van de balans; voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen, bespreking en beslissing

De **kostenafrekening en balans over het werkjaar 2025 lopende van 01.01.2025 tot 31.12.2025** , werden samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd : de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbij werkjaar; de afrekening per appartement voorbij werkjaar; de balans van het voorbij werkjaar; een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbij werkjaar werd door het rekencollege nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is".

Het rekencollege brengt verslag uit voorbij periode. Er zijn géén bijzondere opmerkingen van de rekencollege noch van de mede - eigenaars buiten deze hierna vermeld:
Opmerkingen:

a) Er was een vraag over de factuur van ATAB van 3.745,82€ dit is nog een opvolging van de vochtschade bij eigenaar van app.0202. Het probleem is dat hierover niet werd gecommuniceerd met de eigenaars. Op 09.08.2024 werd door Atab een herstelling uitgevoerd ivm de vochtschade, maar er werd toen ondervonden dat de dekstenen loslagen en er werd voorgesteld om deze te mogen vastleggen. Op 18.09.2024 werd hierover met eigenaar app.0202 en de rekencommissaris (Katrien Dobbelaere) gecommuniceerd met de melding dat er een offerte zou opgevraagd worden om dit uit te voeren zodat het probleem van infiltratie grondig zou opgelost zijn. De offerte werd voorgelegd aan de rekencommissaris en werd uiteindelijk goedgekeurd op 19.10.2024. De werken zijn uitgevoerd op 20.01.2025 waarvan vorig jaar op de algemene vergadering melding gedaan werd en vermeld werd dat de factuur in de boekhouding van 2025 opgenomen is.

b) Er was ook een vraag over de aangerekende bankkosten. Dit is een kost die de banken aanrekenen voor het beheer van rekeningen voor VME' s. Dit is al reeds 2022 in voege.

c) Er was een opmerking waarom de factuur van de brandblussers hoger was dan de vorige jaren. Na controle van de factuur is er voor dit jaar bij de controle een hervulling gebeurd van de 5 brandblussers

dit moet om de zoveel tijd gebeuren.

Na beantwoorden van de vragen beslist de algemene vergadering om de afrekening van 2025 unaniem goed te keuren.

Er wordt wel gevraagd om in de toekomst over sommige offertes met alle eigenaars te communiceren en niet alleen met het rekencollege en de betrokken eigenaars.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering afrekening + balans

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	1.000			1.000

BEGROTING

Cfr. een begrotingsraming van 12.064 EURO beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewone provisie opvragen bij eventueel budgettekort, onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

WERKKAPITAAL - PROVISIES

De VME beschikt over een vast werkkapitaal van 10.470 EURO.

Er wordt voorgesteld:

☐ het huidig werkkapitaal TE BEHOUDEN

☐ Extra 5.000 EURO PROVISIES OP TE VRAGEN, volgens verdeling: de opvraging zal gebeuren in augustus en in samenspraak met het rekencollege zijnde Dhr. [REDACTED] en Mevr. [REDACTED]

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering begroting, werkkapitaal en provisies

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	1.000			1.000

RESERVEKAPITAAL

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een 4/5 e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De VME beschikt over een reservekapitaal van 2.030,09 EURO.

Er wordt voorgesteld:

☐ met 4/5e meerderheidsbeslissing niet te verhogen en dus het huidig reservekapitaal te behouden.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering reservekapitaal niet verhogen

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
4/5 e	1.000			1.000

LEVERANCIERSCONTRACTEN

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de

syndicus. Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SSSAU ook syndicus is wordt beslist dat er géén dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buiten de hierna vernoemde:

04| Kwijting rekencollege en syndicus; verlenging mandaat syndicus i.v.t.; voorstel internetportaal

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede-eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting Rekencollege en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	1.000			1.000
De vereniging van mede-eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van het rekeningcollege en de syndicus, bevestigt dit met deze décharge.				

VERLENGING MANDAAT / AANSTELLING SYNDICUS

☐ N.V. Agence SSSAU wordt met volstrekte meerderheid aangesteld voor een termijn van 3 jaar, tot de jaarlijkse Algemene Vergadering van april 2029 .

Vergoeding syndicus (btw-vrij, jaarlijks afhankelijk van de geldende regelgeving).

☐ wordt vastgelegd aan het gangbare, geïndexeerde tarief. Voor 2026 komt dit neer op 170.76€ per appartement op jaarbasis.

Jaarlijkse administratiekosten (o.m. overheadkosten zoals telefoon, internet, papier, pennen, inkt, etc.).

☐ wordt vastgelegd aan het gangbare, geïndexeerde tarief.

Additionele taken

Voor bijkomende taken en vergoedingen wordt verwezen naar de syndicusovereenkomst.

Goedkeuring prijszetting / aanstelling syndicus Agence SSSAU gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	1.000			1.000
De voorzitter van de Algemene Vergadering ontvangt mandaat om het contract met de syndicus namens de VME te ondertekenen. Het contract met de syndicus is raadpleegbaar op het kantoor van de syndicus.				

05| Onderhoudsplanung -en werken gemene delen: bespreking en beslissing; verlenen mandaat i.v.t.

De staat van onderhoud van het gebouw wordt besproken.

De volgende onderhouds- of vernieuwingswerken worden ter bespreking/beslissing voorgelegd:

05.01 | Aanpassingswerken voor keuring elektriciteit gemene delen.

De elektricien [REDACTED] zou dit uitvoeren in februari maar door ziekte is het uitgesteld. Van zodra terug beter, werden de werkzaamheden gestart en een nieuwe keuring vond plaats op 03.04.2026.

De kost voor deze werken was 1.475,52€. Het keuringsattest geldig tot 03.04.2031 en de factuur zal meegestuurd worden met het verslag van de algemene vergadering. De 4 ledlampen werden ondertussen ook geplaatst, werd vorig jaar goedgekeurd op de algemene vergadering.

06 | Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke reformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus meldt dat huurders en andere niet-stemgerechtigde bewoners het recht hebben om voorafgaand aan de Algemene Vergadering schriftelijk een vraag of opmerking over te maken.

De volgende vragen of opmerkingen worden ter kennisgeving en eventuele bespreking voorgelegd:
Geen schriftelijke vragen van niet-stemgerechtigde bewoners ontvangen.

07 | Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen).

De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens de laatste helft van de maand april.

De volgende Algemene Vergadering zal onder voorbehoud doorgaan op **maandag 19.04.2027 om 18u30.**

De syndicus verduidelijkt dat voorstellen of agendapunten voor de volgende vergadering uiterlijk één maand vóór de datum van de vergadering dienen te worden bezorgd.

08 | Varia/ Rondvraag

- Mevr. [REDACTED] af nogmaals de opmerking over de barsten in haar muur. Zoals reeds meegedeeld zijn dit zettingsbarsten eigen aan het gebouw. Het enige wat er kan gedaan worden en wat al enkele privatieven hebben gedaan is de barsten dichtvoegen langs binnen en een voorzetwand te plaatsen. Dit is privaat te regelen. Voor info kan men de syndicus contacteren.

- Er is nog steeds een storend belsignaal van de lift bij aankomst op gelijkvloers. De syndicus gaat dit nogmaals doorgeven aan de liftfirma.

- Er wordt gevraagd aan de eigenaar van app.0202 dat er een slotje geplaatst wordt in haar deur van de brievenbus, er is momenteel gevaar voor beschadiging.

- De voorzitter meldt dat er momenteel vochtschade is op het 3de verdiep. Na de vergadering zou hij de oorzaak opsporen en het nodige laten doen om de oorzaak op te lossen. Er wordt gevraagd om foto's te nemen om door te geven aan de verzekering.

- Er is momenteel een schadegeval lopende ivm een kapotte brander. Hier is de verzekering reeds op de hoogte en zijn al herstellingen gebeurd. De bijkomende kosten ivm herstellen van privaat en gemeenschappelijke zaken worden met de expert van de verzekering bepaald. Dit wordt door de betrokken partijen verder opgevolgd.

- Probleem huurder app. 0102 in verband met algemene hygiëne en geurhinder. Dit gaat ook over een geurhinder veroorzaakt door het gebruik van wiet.

Dit is altijd een delicate kwestie waarbij de eigenaar enkele stappen kan zetten en mede-eigenaars het initiatief kunnen nemen om de huurder aan te spreken. Bij aanslepende hinder kan desnoods melding gemaakt worden bij de politie. Voor de eigenaar van het appartement is er altijd het recht om éénmaal per jaar een afspraak te maken met de huurder om het appartement te controleren naar het correct gebruik van het appartement.

- Er is een probleem van fruitvliegjes en men vermoedt dat dit te maken heeft met de algemene hygiëne van het appartement 0102.

09 | Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter; de Secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Deze notulen zijn een getrouw afschrift van de ondertekende originele notulen bij de syndicus ter inzage.

**N.V. AGENCE SISSAU, SYNDICUS
KAREL SISSAU
I.O. Philippe**

Getekend te CASTELNOU, Kasteellaan 51, 9000 GENT op 21/04/2026 om 19u10.

Handtekeningen

Voorzitter	secretaris/syndicus	mede-eigenaars/vertegenwoordigers

5

1 / 1