

Syncura Beveren
Coördinaten : zie www.syncura.be

Notariskantoor Roegiers & Valcke
Kerkstraat 78
9120 VRASENE

Sint-Denijs-Westrem, 11/08/2026

Betreft: Inlichtingen in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden EN inlichtingen in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden (art. 3.94, § 1 en 2 NBW).

VME Residentie Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren te BEVEREN-WAAS

O. Ref.: ID34899 / Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren / Stichting Kom op tegen Kanker (nalatenschap Ria D'Hooghe) / §1§2

U. Ref.: 2251007

Geachte mevrouw, geachte heer,

In goede orde ontvingen wij uw schrijven van 11/08/2026 betreffende bovenvermelde zaak.

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

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

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

1. Bedrag werk- & reservekapitaal

1.1 Werkkapitaal

De maandelijkse voorschotten ter financiering van de gemeenschappelijke onkosten voor de kavel(s) in hoofding bedragen € 120,00 (APPT 5.6), te storten op de zichtrekening van de VME Residentie Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren, p/a Syncura Beveren, BE62 7370 3292 3661.

Er dient tevens éénmalig een permanent werkkapitaal gestort te worden van € 203,74 voor de kavel(s) in hoofding vermeld (APPT 5.6) op dezelfde zichtrekening van de VME Residentie Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren, p/a Syncura Beveren, BE62 7370 3292 3661.

1.2 Reservekapitaal

Het aandeel in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt tot op heden de som van € 1.257,58 (APPT 5.6).

2. Achterstallen

2.1. Het openstaand saldo

Op vandaag mochten wij, behoudens vergissing, het openstaande saldo nog niet ontvangen.

2.2 Permanent werkkapitaal / uitzonderlijke opvragingen

Niet van toepassing.

2.3 Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering

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

2.4 Kosten inlichtingen verkoop

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

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

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

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

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

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

2.5 Samengevat

Het openstaand saldo beloopt op vandaag € 817,50 .

Van dit totaal bedrag vormt het bedrag van € 120,00 bijdragen van het lopend én voorbije werkjaar; het saldo ten bedrage van € 0,00 betreft oudere schulden; deze opsplitsing wordt u medegedeeld in het kader van het voorrecht van de VME (artikel 27 van de Hypotheekwet).
Het bedrag van € 697,50 betreft de kost voor de hierbij verkregen inlichtingen.

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

Mogen wij de instrumenterende Notaris vriendelijk verzoeken, bij toepassing van artikel 3.95 BW, de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen (zie 2.5) alsmede de kosten voor de mededeling van de krachtens 3.94 §1 tot 3 BW, af te houden van de verkoopprijs en deze bedragen bij voorrang te vereffenen op de zichtrekening van de VME ResidentieZonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren, p/a Poortakkerstraat 91, 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE62 7370 3292 3661?

2.6 Afrekening lopend boekjaar

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

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

3. Oproepen kapitaalbreng

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

4. Hangende gerechtelijke procedures en bedragen in het geding

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

5. Notulen / afrekeningen

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

6. Goedgekeurde balans

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

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

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

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

2. Oproepen tot kapitaalbreng / Dringende werkzaamheden

2.1. Oproepen tot kapitaalbreng

Zie hoger.

2.2. Dringende werkzaamheden

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

3. Verkrijging gemeenschappelijke delen

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

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

Indien er door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht zijn deze af te lezen op een wachtrekening van de meegestuurd balans en/of wordt daarnaar verwezen in de meegestuurde notulen van de (B)AV.

A. Aanvullende informatie

1. Notulen / Individuele afrekeningen

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

2. Zetel van de vereniging van mede-eigenaars

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

3. Blokpolis gebouw

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

4. Mazouttanks

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

5. Energieprestatiecertificaat Gemeenschappelijke delen

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

*

* *

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

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

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

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

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

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

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



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

Met onze voorname Hoogachting,

Namens VM Vastgoedbeheer BV
DV Soraya Ed-Damgha
Syndicus VME Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren
KBO 0823.178.721



Syncura Services
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0817.960.121

www.syncura.be

Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS				Balans	
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2025 tot 31-12-2025					
Rekening	Omschrijving rekening	Rekening	Omschrijving rekening		
410000	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Algemeen	416	Diverse vorderingen/Schulden	22.461,55	
410001	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Isolatie dak	440	Leveranciers	3.277,26	
4101	Opgevraagd voorschot werkkapitaal	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	10.365,04	
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	489001	Overgedragen reservekapitaal - Isolatie dak	30.000,00	
410101	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Lift	489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen	6.112,19	
410150	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Buitengewone provisie	499	Wachtrekeningen	8,45	
499020	Afrondingen				
550001	Kredietinstellingen - Spaarrekening				
551000	Kredietinstellingen - Hoofdrekening				
Totaal		Totaal		72.224,49	

BEVEREN-WAAS, 4 april 2025

Betreft: Individuele afrekening van kosten voor 2024/01 - 2024/12

Geachte

Gelieve hieronder uw AFREKENING te willen vinden van de residentie: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren

De afrekening bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de privatieve afrekening welke bestaat uit een aantal onderdelen:

- Het eerste kader "Onkosten in de gemeenschappelijke delen" omvat uw aandeel van de kosten in de lasten van de gemeenschappelijke delen. Deze lasten worden hier per verdeelsleutel samengevat. Uw last in elke verdeelsleutel wordt berekend op basis van uw quotiteit (zie basisakte van uw gebouw). En het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest in dit boekjaar (volgens datum van de notariële akte). De kleine cijfertjes zijn de BTW-bedragen van deze lasten.
- Een volgende kader "Individueel (privatieve kosten)" omvat indien van toepassing: de privatieve kosten die specifiek aan uw appartement, parking,... werden toegekend. Dit is bijvoorbeeld: verwarmingskosten, water,...
- Een volgende kader "Verrekening Opgevraagde Provisies" geeft een overzicht van de opgevraagde provisies van het boekjaar (al dan niet betaald).
- Een volgende kader "Totaal eindafrekening" geeft het totaalbedrag van de eindafrekening opgesplitst per BTW-tarief.
- Indien u nog een volgende kader zou hebben staan, genaamd "Openstaande bedragen", dan wil dit zeggen dat een bepaalde kostenpost door u niet voldaan is of dat u nog een tegoed hebt van het vorige boekjaar.
- Het laatste kader geeft een samenvatting van uw eventuele aandeel in het reserve- en/of werkkapitaal in het gebouw. Indien u overweegt een privaatief te verkopen, zal reservekapitaal eigendom blijven van de gemeenschap (VME).

Het tweede deel is een detailoverzicht met alle lasten die de syndicus in naam van de vereniging betaalde in de loop van het boekjaar. Deze lasten staan gerangschikt volgens verdeelsleutel.

Meer gegevens over uw gebouw kan u terug vinden op uw portaal in Dobby.

Betalingsgegevens

vervaldatum 18/04/2025

Bedrag: 175,39 EUR
IBAN: BE62 7370 3292 3661
BIC: KREDBEBB
Op naam: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren
Adres: Baljuwstraat 1-3-5
Gemeente: 9120 BEVEREN-WAAS
Mededeling: Eindafrekening 01/01/2024 - 31/12/2024



Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage): **1.187,43 EUR**
129,74

APPT 5.6 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen)				€ 1.187,43	
010	Basis alles	6.202,76 (29/1000)	Totaal	Aandeel	179,85 4,71
613000	Erelonen syndici recurrent		5.865,48	170,08	
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		75,96	2,20	
613010	Erelonen advocaten		936,32	27,15	
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar		-1.324,40	-38,41	
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		329,35	9,54	
616002	Administratiekosten syndicus Legal		123,26	3,58	
616400	Publicatie benoeming syndicus		105,50	3,06	
650	Bankkosten en kosten van schulden		91,29	2,65	
030	Lineair appt.	7.301,67 (1/30)	Totaal	Aandeel	243,39 33,01
6100	Brandbeveiliging		3.920,40	130,68	
610030	Brandbestrijding overige		179,18	5,97	
610070	Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting		47,61	1,59	
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		363,00	12,10	
612010	Water algemene delen		2.170,20	72,34	
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		84,04	2,80	
616640	Licentiekosten VME		537,24	17,91	
070	Lineair Ing 5	4.928,22 (1/10)	Totaal	Aandeel	492,83 72,31
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		31,50	3,15	
610010	Brandblustoestellen		155,76	15,58	
610100	Keuring liften		318,00	31,80	
610102	Keuring liften		114,68	11,47	
610110	Onderhoudscontract liften		878,84	87,88	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract		3.000,65	300,07	
612100	Elektriciteit algemene delen		474,98	47,50	
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		16,81	1,68	
642	Diverse kosten		-63,00	-6,30	
100	Grondaandelen	3.634,84 (120/3840)	Totaal	Aandeel	113,58 19,71
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract		3.634,84	113,58	
130	water privaatief	0,00 (1/30)	Totaal	Aandeel	-0,01 0,00
612010	Water algemene delen		0,00	-0,01	
160	Brandverzekering Ing 5	1.538,82 (9503/92674)	Totaal	Aandeel	157,79 0,00
614000	Brandverzekering		1.538,82	157,79	

Individueel (privatieve kosten): **139,65 EUR**
7,31

APPT 5.6 -		€ 139,65	
Naamplaatje		10,50	0,00
Water privaatief verbruik (864-904)		129,15	7,31

Verrekening Opgevraagde Provisies:			-1.458,50 EUR
Provisie 549460 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/01/2024	-100,00
Provisie 573873 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/02/2024	-100,00
Provisie 599148 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/03/2024	-100,00
Provisie 628885 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/04/2024	-100,00
Provisie 657326 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/05/2024	-100,00
Provisie 686873 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/06/2024	-110,00
Provisie 718360 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/07/2024	-110,00
Provisie 750886 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/08/2024	-110,00
Provisie 783406 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/09/2024	-110,00
Provisie 788007 - Bijkomende opvraging: onvoldoende middelen (APPT 5.6)	DIV	5/09/2024	-188,50
Provisie 815411 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/10/2024	-110,00
Provisie 852188 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/11/2024	-110,00
Provisie 885808 - Maandelijks provisie (APPT 5.6)	DIV	1/12/2024	-110,00

Totaal eindafrekening per BTW-tarief:			-131,42 EUR
Basis 0%	€ 157,79	=	€ 0,00
Basis 6%	€ 298,81	=	€ 17,92
Basis 21 %	€ 567,31	=	€ 119,13
Basis Vrijgesteld	€ 166,12	=	€ 0,00

Openstaande bedragen:			306,81 EUR
Afrekening vorige periode	1/01/2024		€ -220,37
PRO - 549460 - Maandelijks provisie	1/01/2024	€ 100,00	
BET - Binnenkomende betaling van ! (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/01/2024		€ -100,00
PRO - 573873 - Maandelijks provisie	1/02/2024	€ 100,00	
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	5/02/2024		€ -100,00
PRO - 599148 - Maandelijks provisie	1/03/2024	€ 100,00	
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	5/03/2024		€ -100,00
PRO - 628885 - Maandelijks provisie	1/04/2024	€ 100,00	
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/04/2024		€ -100,00
PRO - 657326 - Maandelijks provisie	1/05/2024	€ 100,00	
BET - Binnenkomende betaling van ! (103-2211267-26): 000/2000/21777	2/05/2024		€ -100,00
PRO - 686873 - Maandelijks provisie	1/06/2024	€ 110,00	
PRO - 686875 - Jaarlijkse opvraging reservefonds 2024	3/06/2024	€ 87,00	

BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2003/94219	4/06/2024	€ -87,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	4/06/2024	€ -100,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	4/06/2024	€ -10,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	4/06/2024	€ -10,00
BET - Uitgaande betaling naar (103-2211267-26): Zonnehof - Baljuwstraat 1-5 - Beveren Eindafrekening 01/01/2023 - 31/12/2023	6/06/2024	€ 220,37
PRO - 718360 - Maandelijkse provisie	1/07/2024	€ 110,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/07/2024	€ -20,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/07/2024	€ -90,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/07/2024	€ -10,00
PRO - 750886 - Maandelijkse provisie	1/08/2024	€ 110,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	5/08/2024	€ -110,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	5/08/2024	€ -10,00
PRO - 783406 - Maandelijkse provisie	1/09/2024	€ 110,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/09/2024	€ -110,00
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 000/2000/21777	3/09/2024	€ -10,00
PRO - 788007 - Bijkomende opvraging: onvoldoende middelen	5/09/2024	€ 188,50
BET - Binnenkomende betaling van (103-2211267-26): 141/0081/75429	9/09/2024	€ -188,50
PRO - 815411 - Maandelijkse provisie	1/10/2024	€ 110,00
PRO - 852188 - Maandelijkse provisie	1/11/2024	€ 110,00
RAP - Rappel - WNS-001444 - (19/11/2024)	19/11/2024	€ 16,81
PRO - 885808 - Maandelijkse provisie	1/12/2024	€ 110,00

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2024).

Te betalen (afrekening + openstaand):

175,39 EUR

(in uw voordeel indien negatief)

Met de meeste hoogachting,

Syncura Beveren
Syndicus VME Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (8.3778.00)

Beveren Boekhouding
Boekhouding Beveren

Uw		1.584,21 EUR
werkings- en		
reservekapitaal:		
489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (17.602,52)	510,47
489001	Overgedragen reservekapitaal - Isolatie dak (30.000,00)	870,00
489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen (6.112,19)	203,74

BEVEREN-WAAS, 9 april 2026

Betreft: Individuele afrekening van kosten voor 2025/01 - 2025/12

Geachte,

Gelieve hieronder uw AFREKENING te willen vinden van de residentie: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren

De afrekening bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de privatieve afrekening welke bestaat uit een aantal onderdelen:

- Het eerste kader "Onkosten in de gemeenschappelijke delen" omvat uw aandeel van de kosten in de lasten van de gemeenschappelijke delen. Deze lasten worden hier per verdeelsleutel samengevat. Uw last in elke verdeelsleutel wordt berekend op basis van uw quotiteit (zie basisakte van uw gebouw). En het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest in dit boekjaar (volgens datum van de notariële akte). De kleine cijfertjes zijn de BTW-bedragen van deze lasten.
- Een volgende kader "Individueel (privatieve kosten)" omvat indien van toepassing: de privatieve kosten die specifiek aan uw appartement, parking,... werden toegekend. Dit is bijvoorbeeld: verwarmingskosten, water,...
- Een volgende kader "Verrekening Opgevraagde Provisies" geeft een overzicht van de opgevraagde provisies van het boekjaar (al dan niet betaald).
- Een volgende kader "Totaal eindafrekening" geeft het totaalbedrag van de eindafrekening opgesplitst per BTW-tarief.
- Indien u nog een volgende kader zou hebben staan, genaamd "Openstaande bedragen", dan wil dit zeggen dat een bepaalde kostenpost door u niet voldaan is of dat u nog een tegoed hebt van het vorige boekjaar.
- Het laatste kader geeft een samenvatting van uw eventuele aandeel in het reserve- en/of werkkapitaal in het gebouw. Indien u overweegt een privaat te verkopen, zal reservekapitaal eigendom blijven van de gemeenschap (VME).

Het tweede deel is een detailoverzicht met alle lasten die de syndicus in naam van de vereniging betaalde in de loop van het boekjaar. Deze lasten staan gerangschikt volgens verdeelsleutel.

Meer gegevens over uw gebouw kan u terug vinden op uw portaal in Dobby.

Betalingsgegevens

vervaldatum 22/05/2026

Bedrag: 727,33 EUR
IBAN: BE62 7370 3292 3661
BIC: KREDBEBB
Op naam: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren
Adres: Baljuwstraat 1-3-5
Gemeente: 9120 BEVEREN-WAAS
Mededeling: +++110/0226/64369+++



Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):

1.290,99 EUR
123,13

APPT 5.6 - 1/01/2025 - 31/12/2025 (365 / 365 dagen)				€ 1.290,99	
0100	Basis alles (vanaf 1/1/2024)	6.546,25 (29/1000)	Totaal	Aandeel	189,82 0,60
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		364,64	10,57	
610660	Diverse werken		114,90	3,33	
6109	Diversen		33,98	0,99	
613000	Erelonen syndici recurrent		6.690,12	194,04	
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar		-603,44	-17,51	
614800	Schadegevallen		-374,06	-10,85	
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		191,97	5,53	
616100	Gebruik vergaderzalen		23,00	0,67	
650	Bankkosten en kosten van schulden		105,14	3,05	
0300	Lineair appt.	1.778,90 (1/30)	Totaal	Aandeel	59,30 7,00
610000	Onderhoudscontracten brandveiligheid		599,97	20,00	
610660	Diverse werken		537,48	17,92	
616640	Licentiekosten VME		609,69	20,32	
642	Diverse kosten		31,76	1,06	
0700	Lineair Ing 5	9.780,65 (1/10)	Totaal	Aandeel	978,06 107,61
610100	Keuring liften		537,35	53,74	
610110	Onderhoudscontract liften		917,60	91,76	
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		53,00	5,30	
610130	Noodtelefoon liften		90,10	9,01	
610140	Aanpassingswerken liften		3.714,97	371,49	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract		3.075,96	307,59	
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		700,00	70,00	
612100	Elektriciteit algemene delen		691,67	69,17	
0900	Grondaandelen	3.743,74 (120/3840)	Totaal	Aandeel	117,00 20,31
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract		3.743,74	117,00	
0930	water privaatief	2.343,31 (1/30)	Totaal	Aandeel	78,09 4,42
612010	Water algemene delen		2.343,31	78,09	
0960	Brandverzekering Ing 5	1.615,04 (9503/92674)	Totaal	Aandeel	165,61 0,00
614000	Brandverzekering		1.615,04	165,61	
9010	Basis alles (voor 1/1/2024)	-10.237,48 (29/1000)	Totaal	Aandeel	-296,89 -16,81
610140	Aanpassingswerken liften		-10.237,48	-296,89	

Individueel (privatieve kosten):

756,34 EUR
98,52

APPT 5.6 -		€ 756,34	
Individueel verbruik water (904-949)		247,82	14,03

489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen (6.112,19)	203,74
--------	--	--------

Onkosten en opbrengsten							
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS							
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2024 tot 31-12-2024							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
010 - Basis alles (1.000)							
613000	Erelonen syndici recurrent	386,37		AAN 1	202401		Ereloon 01/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	386,37		AAN 6	202402		Ereloon 02/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	386,37		AAN 13	202403		Ereloon 03/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	386,37		AAN 30	202404		Ereloon 04/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	386,37		AAN 41	202405		Ereloon 05/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	153,63		AAN 48	202406		Correctie ereloon 05/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 48	202406		Ereloon 06/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 61	202407		Ereloon 07/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 67	202408		Ereloon 08/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 75	202409		Ereloon 09/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 86	202410		Ereloon 10/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 96	202411		Ereloon 11/2024 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	540,00		AAN 108	202412		Ereloon 12/2024 (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 613000	5.865,48					
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	75,96		AAN 47	202405		Huur vergaderzaal AV 07/05/2024 (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 613003	75,96					
613010	Erelonen advocaten	124,92		AAN 19	202403		VME Zonnehof / Cavens G. (Pelgrims - Goudenhoofd)
613010	Erelonen advocaten	101,63		AAN 31	202403		VME Baljuwstraat 1-5 / Cavens Gunther (Pelgrims - Goudenhoofd)
613010	Erelonen advocaten	31,76		AAN 49	202406		VME ZONNEHOF - CAVENS G. (Pelgrims - Goudenhoofd)
613010	Erelonen advocaten	678,01		AAN 60	202406		VME Baljuwstraat 1-5/KEYSERS (Actiones Advocaten bv bvba)
	Totaal voor rekening 613010	936,32					
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	-485,71			202404		Verwerking ingebrekestelling
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	-6,52			202404		Verwerking ingebrekestelling
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	-24,00			202409		Verwerking vonnis
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	-562,50			202409		Verwerking vonnis
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	-245,67			202409		Verwerking vonnis
	Totaal voor rekening 613060	-1.324,40					
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 29	202403		Gewone brief: Brandhaspels (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	23,52		AAN 40	202404		Gewone brief: Afrekening (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	117,67		AAN 40	202404		Aangetekende brief mede-eigendom: Uitnodiging SAV (Syncura Beveren)
Afgedrukt: 4/04/2025							
Blz. 1 / 8							

Syncura Beveren			Onkosten en opbrengsten				
Schaarbeekstraat 20e / 022							
9120 BEVEREN-WAAS							
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721)							
01-01-2024 tot 31-12-2024							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	31,36		AAN 47	202405		Gewone brief: Maandelijkse provisie + Verslag SAV 2023 (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	23,52		AAN 47	202405		Gewone brief: Dobby (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	7,84		AAN 47	202405		Gewone brief: Afrekening (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	23,52		AAN 47	202405		Gewone brief: Verslag Statutaire Algemene Vergadering - 2024 (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	23,52		AAN 62	202406		Gewone brief: Opvraging Rkapitaal (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	23,52		AAN 89	202409		Gewone brief: Opvraging kapitaal (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	7,84		AAN 107	202411		Gewone brief: Bijkomende opvraging (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	15,68		AAN 124	202412		Gewone brief: Wateropname (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 616001	329,35					
616002	Administratiekosten syndicus Legal	61,63		AAN 62	202406		Actualiseren reglement van interne orde -> uit nazicht is gebleken dat het beschikbare RIO nog de verouderde wetgeving vermeldt (Syncura Beveren)
616002	Administratiekosten syndicus Legal	61,63		AAN 126	202412		Analyse + aanpassingen wetswijziging onrechtmatige bedingen en buitencontractuele aansprakelijkheid (Syncura Beveren)
616400	Publicatie benoeming syndicus	123,26					Publicatie benoeming (Liantis)
	Totaal voor rekening 616002	105,50		AAN 102	202411		
650	Bankkosten en kosten van schulden	105,50					Bankkosten 2024
	Totaal voor rekening 650	91,29			202412		
	Totaal van verdeelsleutel 010	91,29					
		6.202,76					
030 - Linear appt. (30)							
6100	Brandbeveiliging	3.920,40		AAN 32	202403		Vervangen brandhaspels (SomatiFIE)
	Totaal voor rekening 6100	3.920,40					
610030	Brandbestrijding overige	179,18		AAN 125	202412		Onderhoud brandhaspels (SomatiFIE)
	Totaal voor rekening 610030	179,18					
610070	Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	47,61		AAN 101	202411		Aankoop alarmdetectoren (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
Afdrukt: 4/04/2025							
Blz. 2 / 8							

Onkosten en opbrengsten						
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS						
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2024 tot 31-12-2024						
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep
	Totaal voor rekening 610070	47,61				
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	363,00		AAN 68	202408	Ruimen aalputten (Ruimdienst Ringoot)
	Totaal voor rekening 610370	363,00				
612010	Water algemene delen	2.170,20			202412	Vaste kosten water
	Totaal voor rekening 612010	2.170,20				
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	84,04		AAN 3	202401	Diverse prestaties: Opname meterstanden water (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 613003	84,04				
616640	Licentiekosten VME	537,24		AAN 5	202401	01/01/2024-31/12/2024 (Zeron)
	Totaal voor rekening 616640	537,24				
	Totaal van verdeelsleutel 030	7.301,67				
050 - Lineair Ing 1 (10)						
610010	Brandbluustoestellen	155,76		AAN 113	202412	Nazicht brandblussers (Statamat)
	Totaal voor rekening 610010	155,76				
610100	Keuring liften	158,95		AAN 15	202403	Keuring lift dd. 29/02/2024 (AIB-Vincotte Belgium)
610100	Keuring liften	158,95		AAN 71	202408	Keuring lift dd. 20/08/2024 (AIB-Vincotte Belgium)
	Totaal voor rekening 610100	317,90				
610102	Keuring liften	114,69		AAN 112	202412	Risicoanalyse lift (OCB keuring)
	Totaal voor rekening 610102	114,69				
610110	Onderhoudscontract liften	878,83		AAN 46	202405	01/06/2024-31/05/2025 (De Lift)
	Totaal voor rekening 610110	878,83				
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	402,80		AAN 88	202408	Interventie dd. 15/08/2024 (De Lift)
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	202,03		AAN 105	202411	Vervangen sleutelkastje machinekamer (De Lift)
	Totaal voor rekening 610120	604,83				
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 11	202402	Week 1-4 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 18	202403	Week 5-8 (RCS BV)
Afdrukt: 4/04/2025						Blz. 3 / 8

Onkosten en opbrengsten					
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS					
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2024 tot 31-12-2024					
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode Groep Omschrijving
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 27	Week 9-12 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 38	Week 13-16 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 45	Week 17-20 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 56	Week 21-24 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 66	Week 25-28 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	419,30		AAN 76	Week 29-32 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 77	Week 33-36 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	-239,60		AAN 87	Creditnota (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 93	Week 37-40 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 100	Week 41-44 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 109	Week 45-48 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	180,59		AAN 122	Week 49-52 (RCS BV)
	Totaal voor rekening 610500	3.000,65			
612100	Elektriciteit algemene delen	0,14		AAN 23	Afr. 13/03/2023-06/03/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	159,00		AAN 51	01/04/2024-30/06/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	159,00		AAN 84	01/07/2024-30/09/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	159,00		AAN 117	01/10/2024-31/12/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	38,64		AAN 119	Afr. 07/03/2024-18/12/2024 (Engie - Electrabel)
	Totaal voor rekening 612100	515,78			
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	16,81		AAN 95	Syndicbord lift (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 613003	16,81			
642	Diverse kosten	-52,50			Naamplaatjes
	Totaal voor rekening 642	-52,50			
	Totaal van verdeelsleutel 050	5.552,75			
060 - Lineair Ing 3 (10)					
610010	Brandbluustoestellen	155,76		AAN 114	Nazicht brandblussers (Statamat)
	Totaal voor rekening 610010	155,76			
610100	Keuring liften	158,95		AAN 15	Keuring lift dd. 29/02/2024 (AIB-Vincotte Belgium)
610100	Keuring liften	158,95		AAN 71	Keuring lift dd. 20/08/2024 (AIB-Vincotte Belgium)
	Totaal voor rekening 610100	317,90			
Afgedrukt: 4/04/2025 Blz. 4 / 8					

Onkosten en opbrengsten						
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS						
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2024 tot 31-12-2024						
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep
610102	Keuring liften	114,69		AAN 112	202412	
	Totaal voor rekening 610102	114,69				
610110	Onderhoudscontract liften	878,84		AAN 46	202405	
	Totaal voor rekening 610110	878,84				
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen	176,23		AAN 14	202402	
610120	in onderhoudscontract	457,37		AAN 104	202411	
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen	686,05		AAN 105	202411	
610120	in onderhoudscontract					
	Totaal voor rekening 610120	1.319,65				
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 10	202401	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 17	202403	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 26	202403	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 37	202404	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 44	202405	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 54	202406	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 65	202407	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	179,70		AAN 81	202408	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 78	202409	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 91	202410	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 99	202411	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 110	202412	
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	180,59		AAN 121	202412	
	Totaal voor rekening 610500	3.000,65				
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	821,50		AAN 8	202402	
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	492,90		AAN 90	202409	
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	145,62		AAN 103	202411	
	Totaal voor rekening 610760	1.460,02				
612100	Elektriciteit algemene delen	122,00		AAN 21	202403	
612100	Elektriciteit algemene delen	-11,90		AAN 35	202404	
612100	Elektriciteit algemene delen	151,00		AAN 50	202406	
612100	Elektriciteit algemene delen	151,00		AAN 83	202409	
612100	Elektriciteit algemene delen	151,00		AAN 115	202412	
	Totaal voor rekening 612100	563,10				
Vervangen nieuw verdeelbord (Elektro Cleys) Schilderwerken (Cools schilderwerken) Vervangen sensor verlichting inkom (NLV Electrics) 01/01/2024-31/03/2024 (Engie - Electrabel) Afr. 01/04/2023-31/03/2024 (Engie - Electrabel) 01/05/2024-30/06/2024 (Engie - Electrabel) 01/07/2024-30/09/2024 (Engie - Electrabel) 01/10/2024-31/12/2024 (Engie - Electrabel)						
Week 1-4 (RCS BV) Week 5-8 (RCS BV) Week 9-12 (RCS BV) Week 13-16 (RCS BV) Week 17-20 (RCS BV) Week 21-24 (RCS BV) Week 25-28 (RCS BV) Week 29-32 (RCS BV) Week 33-36 (RCS BV) Week 37-40 (RCS BV) Week 41-44 (RCS BV) Week 45-48 (RCS BV) Week 49-52 (RCS BV)						
Interventie lift 28/02/2024 (De Lift) Plaatsen schachtverlichting dmv LED 40% bij bestelling (De Lift) Plaatsen schachtverlichting dmv LED 60% einde werken (De Lift)						
Week 1-4 (RCS BV) Week 5-8 (RCS BV) Week 9-12 (RCS BV) Week 13-16 (RCS BV) Week 17-20 (RCS BV) Week 21-24 (RCS BV) Week 25-28 (RCS BV) Week 29-32 (RCS BV) Week 33-36 (RCS BV) Week 37-40 (RCS BV) Week 41-44 (RCS BV) Week 45-48 (RCS BV) Week 49-52 (RCS BV)						
Vervangen nieuw verdeelbord (Elektro Cleys) Schilderwerken (Cools schilderwerken) Vervangen sensor verlichting inkom (NLV Electrics) 01/01/2024-31/03/2024 (Engie - Electrabel) Afr. 01/04/2023-31/03/2024 (Engie - Electrabel) 01/05/2024-30/06/2024 (Engie - Electrabel) 01/07/2024-30/09/2024 (Engie - Electrabel) 01/10/2024-31/12/2024 (Engie - Electrabel)						

Syncura Beveren				Onkosten en opbrengsten			
Schaarbeekstraat 20e / 022							
9120 BEVEREN-WAAS							
Gebouw: Zonnehof - Baijuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721)							
01-01-2024 tot 31-12-2024							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	16,81		AAN 95	202410		Syndicbord lift (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 613003	16,81					
642	Diverse kosten	-31,50			202408		Naamplaatjes
642	Diverse kosten	-21,00			202412		Naamplaatjes
	Totaal voor rekening 642	-52,50					
	Totaal van verdeelsleutel 060	7.774,92					
070 - Linear Ing 5 (10)							
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	31,50		AAN 94	202410		Terugbetaling graveerplaatjes (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
	Totaal voor rekening 610	31,50					
610010	Brandblustoestellen	155,76		AAN 128	202412		Nazicht brandblussers (Statamat)
	Totaal voor rekening 610010	155,76					
610100	Keuring liften	159,00		AAN 15	202403		Keuring lift dd. 29/02/2024 (AIB-Vincotte Belgium)
610100	Keuring liften	159,00		AAN 71	202408		Keuring lift dd. 20/08/2024 (AIB-Vincotte Belgium)
	Totaal voor rekening 610100	318,00					
610102	Keuring liften	114,68		AAN 112	202412		Risicoanalyse lift (OCB keuring)
	Totaal voor rekening 610102	114,68					
610110	Onderhoudscontract liften	878,84		AAN 46	202405		01/06/2024-31/05/2025 (De Lift)
	Totaal voor rekening 610110	878,84					
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 9	202401		Week 1-4 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 16	202403		Week 5-8 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 25	202403		Week 9-12 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 36	202404		Week 13-16 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 43	202405		Week 17-20 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 55	202406		Week 21-24 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	239,60		AAN 64	202407		Week 25-28 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	179,70		AAN 80	202408		Week 29-32 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 79	202409		Week 33-36 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 92	202410		Week 37-40 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 98	202411		Week 41-44 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	240,79		AAN 111	202412		Week 45-48 (RCS BV)
Afgedrukt: 4/04/2025				Blz. 6 / 8			

Onkosten en opbrengsten						
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS						
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2025 tot 31-12-2025						
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep
Omschrijving						
0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024) (1.000)						
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	364,64		AAN 34	202504	Interventie 04/04/2025 (Roofcover)
	Totaal voor rekening 610	364,64				
610660	Diverse werken	40,00		AAN 48	202506	Aanvraag kadastraal uittreksel (FOD Financien antwerpen)
610660	Diverse werken	74,90		AAN 62	202507	Terugbetaling houtwerk + inktpatroon (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
	Totaal voor rekening 610660	114,90				
6109	Diversen	33,98		AAN 35	202505	Onkosten - verf + verbodsbord (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
	Totaal voor rekening 6109	33,98				
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 1	202501	Ereloon 01/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 6	202502	Ereloon 02/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 11	202503	Ereloon 03/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 23	202504	Ereloon 04/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 32	202505	Ereloon 05/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 46	202506	Ereloon 06/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 59	202507	Ereloon 07/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 71	202508	Ereloon 08/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 80	202509	Ereloon 09/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 97	202510	Ereloon 10/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 109	202511	Ereloon 11/2025 (Syncura Beveren)
613000	Erelonen syndici recurrent	557,51		AAN 120	202512	Ereloon 12/2025 (Syncura Beveren)
	Totaal voor rekening 613000	6.690,12				
613060	Invoeringsprocedure - achterstallige eigenaar	-379,95			202507	Verwerking regelingsbrief
613060	Invoeringsprocedure - achterstallige eigenaar	-78,55			202507	Verwerking regelingsbrief
613060	Invoeringsprocedure - achterstallige eigenaar	-122,33			202508	Verwerking ingebrekestelling
613060	Invoeringsprocedure - achterstallige eigenaar	-22,61			202508	Verwerking ingebrekestelling
	Totaal voor rekening 613060	-603,44				
614800	Schadegevallen	-374,06		AAN 79	202508	DOC IN (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614800	-374,06				
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	86,80		AAN 33	202504	Aangetekende brief mede-eigendom: uitnodiging SAV dd. 22/04/2025 (Syncura Beveren)

Syncura Beveren				Onkosten en opbrengsten			
Schaarbeekstraat 20e / 022							
9120 BEVEREN-WAAS							
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721)							
01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 33	202504		Gewone brief: uitnodiging SAV dd. 22/04/2025 (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	24,27		AAN 47	202505		Gewone brief: verslag SAV (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	24,27		AAN 60	202506		Gewone brief: reservefonds 2025 (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 81	202508		Gewone brief: openstaand saldo (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 81	202508		Gewone brief: Opvraging werkkapitaal (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 98	202509		Gewone brief: Opvraging van werkkapitaal (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 107	202510		Gewone brief opvraging werkkapitaal (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 121	202511		Gewone brief - opvraging werkkapitaal (Syncura Beveren)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 130	202512		Gewone brief (Syncura Beveren)
616100	Gebruik vergaderzalen	23,00		AAN 12	202503		Huur zaal SAV 2025 (Ter Vesten Gemeente)
650	Bankkosten en kosten van schulden	105,14			202512		Bankkosten 2025
	Totaal voor rekening 650	105,14					
	Totaal van verdeelsleutel 0100	6.546,25					
0300 - Lineair appt. (30)							
610000	Onderhoudscontracten brandveiligheid	416,36		AAN 13	202503		Nazicht brandblussers - alle ingangen (Statamat)
610000	Onderhoudscontracten brandveiligheid	183,61		AAN 96	202509		Jaarlijks onderhoud haspels (SomatiFIE)
	Totaal voor rekening 610000	599,97					
610660	Diverse werken	60,00		AAN 44	202505		Onkosten mei 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	60,00		AAN 63	202507		Onkosten juni 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	60,00		AAN 74	202508		Onkosten juli 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	60,00		AAN 73	202508		Onkosten augustus 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
Afgedrukt: 9/04/2026							
Blz. 2 / 8							

Onkosten en opbrengsten

Syncura Beveren

Schaarbeekstraat 20e / 022

9120 BEVEREN-WAAS

Gebouw: Zonnehof - Baliuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721)

01-01-2025 tot 31-12-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610660	Diverse werken	60,00		AAN 83	202509		Onkosten september 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	57,48		AAN 82	202509		Terugbetaling naamplaatjes en matten (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	60,00		AAN 118	202511		Onkosten december 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	60,00		AAN 117	202511		Onkosten november 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
610660	Diverse werken	60,00		AAN 116	202511		Onkosten oktober 2025 (Audenaert-Vermeiren Paul en Anny)
	Totaal voor rekening 610660	537,48					
616640	Licentiekosten VME	609,69		AAN 2	202501		01/01/2025-31/12/2025 (Zeron)
	Totaal voor rekening 616640	609,69					
642	Diverse kosten	31,76			202512		Verrekening onkosten gemeenschap
	Totaal voor rekening 642	31,76					
	Totaal van verdeelsleutel 0300	1.778,90					

0500 - Linear Ing 1 (10)

610100	Keuring liften		220,66	AAN 24	202501	Risicoanalyse (OCB keuring)
610100	Keuring liften		166,91	AAN 7	202502	Keuring lift 19/02/2025 (AIB-Vincotte Belgium)
610100	Keuring liften		149,77	AAN 103	202508	Keuring lift 28/08/2025 (AIB-Vincotte Belgium)
	Totaal voor rekening 610100		<u>537,34</u>			
610110	Onderhoudscontract liften		917,60	AAN 43	202505	01/06/2025 - 31/05/2026 (De Lift)
	Totaal voor rekening 610110		<u>917,60</u>			
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		52,99	AAN 70	202507	Aankoop LED-lampen (lift) (G.Smet)
	Totaal voor rekening 610120		<u>52,99</u>			
610140	Aanpassingswerken liften		1.242,49	AAN 40	202505	Werken volgens risicoanalyse 35% bij bestelling (De Lift)
610140	Aanpassingswerken liften		2.129,99	AAN 68	202507	Werken volgens risicoanalyse 30% einde werken (De Lift)
610140	Aanpassingswerken liften		177,50	AAN 85	202509	Werken volgens risicoanalyse 5% na keuring (De Lift)

Onkosten en opbrengsten						
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS						
Gebouw: Zonnehof - Baijuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2025 tot 31-12-2025						
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Omschrijving
Totaal voor rekening 610140		3.549,98				
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 5	202501	week 1-4 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 10	202502	week 5-8 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 21	202503	week 9-12 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 31	202504	week 13-16 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 37	202505	Week 17-20 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 57	202506	week 21-24 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 66	202507	week 25-28 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 76	202508	week 29-32 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 90	202509	week 33-36 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 102	202510	week 37-40 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 112	202511	Week 41 - 44 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 124	202512	Week 45-48 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 131	202512	week 49-52 (RCS BV)
Totaal voor rekening 610500		3.075,96				
612100	Elektriciteit algemene delen	159,00		AAN 15	202503	01/01/2025 - 31/03/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	34,18		AAN 26	202504	Afr. 19/12/2024 - 31/03/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	160,00		AAN 49	202506	01/05/2025 - 30/06/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	160,00		AAN 94	202509	01/07/2025 - 30/09/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	160,00		AAN 128	202512	01/10/2025 - 31/12/2025 (Engie - Electrabel)
Totaal voor rekening 612100		673,18				
Totaal van verdeelsleutel 0500		8.807,05				
0600 - Lineair Ing 3 (10)						
610100	Keuring liften	220,65		AAN 24	202501	Risicoanalyse (OCB keuring)
610100	Keuring liften	166,91		AAN 7	202502	Keuring lift 19/02/2025 (AIB-Vincotte Belgium)
610100	Keuring liften	149,77		AAN 103	202508	Keuring lift 28/08/2025 (AIB-Vincotte Belgium)
Totaal voor rekening 610100		537,33				
610110	Onderhoudscontract liften	917,60		AAN 43	202505	01/06/2025 - 31/05/2026 (De Lift)
Totaal voor rekening 610110		917,60				
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	53,00		AAN 70	202507	Aankoop LED-lampen (lift) (G.Smet)
Afgedrukt: 9/04/2026						
						Blz. 4 / 8

Onkosten en opbrengsten						
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS						
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2025 tot 31-12-2025						
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Omschrijving
	Totaal voor rekening 610120	53,00				
610130	Noodtelefoon liften	90,10		AAN 104	202510	01/06/2025 - 31/05/2026 (De Lift)
	Totaal voor rekening 610130	90,10				
610140	Aanpassingswerken liften	1.040,39		AAN 42	202505	Werken risicoanalyse 35% bij bestelling (De Lift)
610140	Aanpassingswerken liften	1.932,14		AAN 86	202509	Werken risicoanalyse 30% einde werken + 5% na keuring (De Lift)
	Totaal voor rekening 610140	2.972,53				
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 4	202501	week 1-4 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 9	202502	week 5-8 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 20	202503	week 9-12 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 30	202504	week 13-16 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 39	202505	week 17-20 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 56	202506	week 21-24 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 65	202507	week 25-28 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 75	202508	week 29-32 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 89	202509	week 33-36 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 101	202510	Week 37 - 40 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 113	202511	Week 41 - 44 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 123	202512	Week 45-48 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 133	202512	week 49-52 (RCS BV)
	Totaal voor rekening 610500	3.075,96				
612100	Elektriciteit algemene delen	151,00		AAN 16	202503	01/01/2025 - 31/03/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	-25,33		AAN 27	202504	Afr. 01/04/2024 - 31/03/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	160,00		AAN 52	202506	01/05/2025 - 30/06/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	160,00		AAN 93	202509	01/07/2025 - 30/09/2025 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	160,00		AAN 126	202512	01/10/2025 - 31/12/2025 (Engie - Electrabel)
	Totaal voor rekening 612100	605,67				
	Totaal van verdeelsleutel 0600	8.252,19				
0700 - Linear Ing 5 (10)						
610100	Keuring liften	220,66		AAN 24	202501	Risicoanalyse (OCB keuring)
610100	Keuring liften	156,91		AAN 7	202502	Keuring lift 19/02/2025 (AIB-Vincotte Belgium)
Afgedrukt: 9/04/2026						Blz. 5 / 8

Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS			Onkosten en opbrengsten				
Gebouw: Zonnehof - Baijuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610100	Keuring liften	149,78		AAN 103	202508		Keuring lift 28/08/2025 (AIB-Vincotte Belgium)
	Totaal voor rekening 610100	537,35					
610110	Onderhoudscontract liften	917,60		AAN 43	202505		01/06/2025 - 31/05/2026 (De Lift)
	Totaal voor rekening 610110	917,60					
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	53,00		AAN 70	202507		Aankoop LED-lampen (lift) (G.Smet)
	Totaal voor rekening 610120	53,00					
610130	Noodtelefoon liften	90,10		AAN 104	202510		01/06/2025 - 31/05/2026 (De Lift)
	Totaal voor rekening 610130	90,10					
610140	Aanpassingswerken liften	1.300,24		AAN 41	202505		Werken volgens risicoanalyse 35% bij bestelling (De Lift)
610140	Aanpassingswerken liften	2.228,99		AAN 53	202506		Werken volgens risicoanalyse 30% einde werken (De Lift)
610140	Aanpassingswerken liften	185,74		AAN 84	202509		Werken volgens risicoanalyse 5% na keuring (De Lift)
	Totaal voor rekening 610140	3.714,97					
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 3	202501		week 1-4 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 8	202502		week 5-8 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 19	202503		week 9-12 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 29	202504		week 13-16 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 38	202505		Week 17-20 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 55	202506		Week 21-24 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 64	202507		week 25-28 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 77	202508		Week 29-32 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 88	202509		week 33-36 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 100	202510		week 37-40 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 114	202511		week 41-44 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	188,32		AAN 122	202512		Week 45-48 (RCS BV)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	251,10		AAN 132	202512		Week 49-52 (RCS BV)
	Totaal voor rekening 610500	3.075,96					
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	700,00		AAN 67	202507		Glas balustrade - mevr. De Bruyne (BVBA Glaswerken Blommaert)
	Totaal voor rekening 610760	700,00					
612100	Elektriciteit algemene delen	151,00		AAN 17	202503		01/01/2025 - 31/03/2025 (Engie - Electrabel)
Afgedrukt: 9/04/2026							
							Blz. 6 / 8

Onkosten en opbrengsten							
Syncura Beveren Schaarbeekstraat 20e / 022 9120 BEVEREN-WAAS							
Gebouw: Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren (0823.178.721) 01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Totaal van verdeelsleutel 0930		2.343,31					
0940 - Brandverzekering Ing 1 (1.375)							
614000	Brandverzekering	2.373,26		AAN 36	202506		01/06/2025-31/05/2026 (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614000	2.373,26					
Totaal van verdeelsleutel 0940		2.373,26					
0950 - Brandverzekering Ing 3 (104.150)							
614000	Brandverzekering	1.826,92		AAN 110	202506		01/07/2025 - 30/06/2026 (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614000	1.826,92					
Totaal van verdeelsleutel 0950		1.826,92					
0960 - Brandverzekering Ing 5 (92.674)							
614000	Brandverzekering	1.615,04		AAN 111	202508		01/09/2025 - 31/08/2026 (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614000	1.615,04					
Totaal van verdeelsleutel 0960		1.615,04					
9010 - Basis alles (voor 1/1/2024) (1.000)							
610140	Aanpassingswerken liften	-1.300,24			202505		Afname reservefonds F41 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-1.242,49			202505		Afname reservefonds F40 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-1.040,39			202505		Afname reservefonds F42 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-2.228,99			202506		Afname reservefonds F53 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-2.129,99			202507		Afname reservefonds F68 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-185,74			202509		Afname reservefonds F84 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-177,50			202509		Afname reservefonds F85 De Lift
610140	Aanpassingswerken liften	-1.932,14			202509		Afname reservefonds F86 De Lift
	Totaal voor rekening 610140	-10.237,48					
Totaal van verdeelsleutel 9010		-10.237,48					
Algemeen totaal		37.636,14					
Afgedrukt: 9/04/2026							
Blz. 8 / 8							



Gebouw Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren 0823.178.721
Tijdstip 22 april 2026 14:30
Aanwezig 730/1000 (73,00%) Quotiteiten
22/30 (73,33%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 14:48 u

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: :

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

3: Verslag rekencommissaris(sen) (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), brengen verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

4: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2025 tot 31/12/2025** bedragen **€ 47.297,52** [inclusief € 9.661,38 individuele kosten].

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

De algemene vergadering stemt over de goedkeuring van de rekeningen

Volgende aanpassingen dienen doorgevoerd:

- Terugkomen op mail van Lutgarde (kosten risicoanalyse)

- Glas balustrade (mevr. De Bruyne) was aangerekend aan ingang 5, zou voor nummer 3 moeten zijn. ---> Correctie mag uitgevoerd worden in het huidig lopend boekjaar

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

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:

5.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen). De rekencommissaris(sen) onthoudt(en) zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

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

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:**6.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)**

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

--

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

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (661)</u>



Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (69)

: 35, : :

34

Blanco: (0)

6.b: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura / *Syncura Services stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 3 jaar, **met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de recente wijzigingen aan de syndicusovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

2023

- Verduidelijking jaarlijkse indexatie
- Het organiseren van een vergadering na 17u
- Het organiseren van een vergadering na 20u

AKKOORD

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de herverkiezing van **VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura / *Syncura Services**, als syndicus voor de VME, voor de periode hierboven vermeld. De algemene vergadering verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de GDPR-verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

De uittreedende syndicus zal de notulen opmaken tot dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (730)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

7: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 39.600,00**; de totale onkosten beliepen **€ 47.297,52** [inclusief € 9.661,38 individuele kosten]; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 6.112,19**.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 48.995,06**

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 120,00 EUR / kavel verdeelsleutel: 030 - Lineair appt vanaf mei 2026** alsmede de bestaande periodiciteit (**maandelijks**) aan te houden.

Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p $\acute{e}$ r maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1



Resultaten

Ja: 100,00% (730)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

8: Opstarten en/of (bij)storten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (1/2 + 1 meerderheid)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 40.365,04. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 3.000,00 verdeeld over sleutel 0100 - Basis alles in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; **opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in de maand juni 2026.**

Verdeelsleutel

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (730)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

8.a.1: Opt-out (4/5 meerderheid)

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

De syndicus zal het dossier reservefonds alvast opnieuw agenderen op de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

Verdeelsleutel

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid

4/5

Resultaten

Ja: 0,00% (0)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (730)

Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

9: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Bank: KBC Verzekeringen
Brandblusapparaten: SomatiFie
Dakwerken: Aldak Dakwerken
Elektriciens: Elektro Cleys
Elektriciteit: Engie-Electrabel
Liftkeuring: AIB-Vincotte Belgium

Lift personen 1, 2 en 3: De Lift (Fain Belgium)
Loodgieter: Loodgieter Desmet
Ruimdienst: Ruimdienst Ringoot
Schoonmaak: RCS BV
Sloten: De slotenmaker Patrick
Tuinonderhoud: Tuinen Allaert
Blokpolis: AG Insurance via Insures

De syndicus wordt gelast, in overleg met de Raad van Mede-eigendom - indien er een RVME is aangesteld - , de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren.

De algemene vergadering gaat akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Opmerking: De meeste (raam)contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw/meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.



Verdeelsleutel 0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 100,00% (730)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

11: Goedkeuring werken aan gemeenschappelijke delen : Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen inzake deze periodieke keuring. Deze toelichting werd vooraf consulteerbaar gesteld via het webportaal van het gebouw. Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte vijfjaarlijkse keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties, elke 5 jaar, agenderen op de statutaire jaarvergadering.

De syndicus licht de voorliggende offertes toe - die vooraf werden consulteerbaar gesteld via het webportaal - waaronder ook een offerte uitgewerkt door BTV-Normec die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden.

11.a: Akkoord met uitvoering werken (1/2 + 1 meerderheid)

De voorzitter verduidelijkt dat NLV Electrics destijds effectief ter plaatse is geweest naar aanleiding van een storing aan de parlofonie. Er was echter een misverstand aangezien men ervan uitging dat het probleem de elektrische installatie betrof. De syndicus kijkt dit verder na.

Verdeelsleutel 0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 0,00% (0)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (730)

Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



managed with care

11.b: Keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

NVT

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

$$1/2 + 1$$

Ja: 0,00% (0)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (730)

i

 N^-

D

5

6

Q

7

Y

1

Blanco: (0)

11.c: Keuze erkend organisme (1/2 + 1 meerderheid)

NVT

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

$$1/2 + 1$$

Ja: 0,00% (0)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (730)

•

4

!

1

2

1

1

•

•

Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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

11.d: Financiering van de werken (1/2 + 1 meerderheid)

NVT

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (730)

Blanco: (0)

12: Asbestattest gemene delen (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de bijhorende informatieplicht pas vanaf **01/01/2027**. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden. Dat is het geval wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken. Indien geen asbest wordt vastgesteld is het asbestattest onbeperkt geldig.

De syndicus stelt voor dit asbestattest al dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel.

De syndicus verwijst naar de offertes die hij opvroeg en vooraf ook consulteerbaar werden gesteld op het webportaal van het gebouw.

Vanuit Syncura loopt er momenteel een partnership met Nextra die scherpe tarieven aanbiedt en waarbij ook alle staalnames steeds inclusief zijn. Het bedrag op de factuur is dus altijd het bedrag van de offerte.

12.a: Akkoord met opmaak van een asbestattest gemene delen (1/2 + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de opmaak van een asbestattest gemene delen in het lopend werkjaar.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12.b: Keuze erkend organisme (1/2 + 1 meerderheid)

Offerte voorleggen bij de rekencommissarissen ter goedkeuring.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12.c: Financiering van de kost voor het asbestattest (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om de syndicus te machtigen een uitzonderlijke provisie-opvraging uit te sturen.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13: *Toelichting bij de (lopende) achterstallen mede-eigenaars (1/2 + 1 meerderheid)

Bij dit agendapunt wens ik de eigenaars te informeren over de situatie rond de achterstallige betalingen binnen de VME, meer bepaald met betrekking tot twee eigenaars: mevrouw Machteld Keyzers en eigenaar Lenaerts.

Om dit zo transparant mogelijk te doen, heb ik voor beide eigenaars een overzicht opgemaakt van het voorbije jaar, zodat iedereen een duidelijk beeld krijgt van de historische achterstallen, de recente betalingen, en de huidige stand van zaken.



Daarnaast werden ook de laatste stukken en briefwisseling van de advocaat afgedrukt, zodat de eigenaars volledig geïnformeerd zijn over de stappen die tot op vandaag werden gezet.

Situatie 1.

Mevrouw i betaalt momenteel wel maandelijks, wat uiteraard positief is, maar zij heeft eerder in december 2025, via de rappeldienst, toegezegd om vanaf maart maandelijks een extra afbetaling van 300 EUR te doen, deze bijkomende aflossing werd niet nagekomen.

Concreet betekent dit dat de openstaande schuld niet verder wordt afgebouwd zoals beloofd, en dat het probleem op die manier blijft aanslepen.

Situatie 2.

De betalingsachterstanden in dit dossier zijn aanzienlijk en er is geen sprake van een structureel betaalgedrag. Op de dag van de algemene vergadering wordt nog steeds uitgekeken naar het vonnis, zodat op basis daarvan verdere stappen kunnen worden ondernomen en het dossier effectief kan worden geactiveerd.

Advies en voorstel

Belangrijk om te benadrukken is dat deze problematiek niet recent is, maar reeds teruggaat tot de periode van Woonservice. Ook de huidige advocaat werd destijds door de vorige syndicus aangesteld.

Gezien het aanslepende karakter van dit dossier, het uitblijven van concrete resultaten en de omvang van de achterstallen, die een duidelijke impact hebben op de financiële situatie van de VME, legt de syndicus aan de algemene vergadering het voorstel voor om – indien er op korte termijn geen verbetering optreedt – het dossier via Legal Recovery over te dragen aan een ander advocatenkantoor.

Doel van deze eventuele overdracht is:

- een nieuwe en frisse benadering van het dossier,
- een meer doorgedreven en actieve opvolging,
- en een efficiëntere aanpak, afgestemd op de huidige omstandigheden.

Dit voorstel houdt geen waardeoordeel in over het verleden, maar vertrekt vanuit de vaststelling dat de huidige aanpak onvoldoende resultaat oplevert en dat het in het belang van de VME is om haar financiële positie maximaal te beschermen.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om zich hierover uit te spreken, zodat als mede-eigendom een duidelijke en gedragen beslissing kan worden genomen.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (730)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

13.b: Beslissing omtrent de aanstelling van advocaten, deskundigen (1/2 + 1 meerderheid)

Mandaat aan de rekencommissaris ter goedkeuring overstap Reyns Advocaten na ontvangen nadelig vonnis.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13.c: Financiering erelonen en kosten (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering betreft van de erelonen en kosten van de deskundigen, advocaten, enz., beslist de algemene vergadering om

het werkkapitaal aan te wenden de syndicus te machtigen uitzonderlijke provisie-opvragingen uit te sturen, in functie van de ontvangen erelonen van de advocaat/experten/deskundigen.

Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (730)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

14: Varia

- Nieuwe huurders --> RIO moet ondertekend worden door de huurder en bezorgd worden aan de syndicus.

- Geen glas (leuning) balustrade bij mevr. , zou verwijderd zijn. + bedekt met krantenpapier op het terras (glas zou gebarsten zijn)

15: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.



Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten.

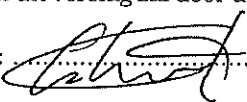
Verdeelsleutel	0100 - Basis alles (vanaf 1/1/2024): TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (730)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

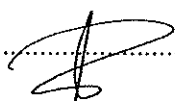
16: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 16:04 u

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter: 

De Secretaris: 

..:

..:

Details

Aanwezig:

I



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Afwezig: Ca



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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



Gebouw Zonnehof - Baljuwstraat 1-3-5 - Beveren 0823.178.721
Tijdstip 22 april 2025 14:00
Aanwezig 701/1000 (70,10%) Quotiteiten
21/30 (70,00%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 14:11 u

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: :

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 - BIV 504722 - BIV 506251 - ING 390-0638403-04

3: Verslag rekencommissaris(sen) (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), . brengt verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

4: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:**4.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)**

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen). De rekencommissaris(sen) onthoudt(en) zich bij de stemming.

Ook de raad van mede-eigendom krijgt een kwijting.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4.b: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

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

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

5.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

Ook herverkozen als RVM:

Dhr. Audenaert

Dhr. De Backer

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

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (632)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (69)

Blanco: (0)

5.b: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2024 tot 31/12/2024** bedragen **€ 47.435,13** [inclusief € 5.714,78 individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 41.720,35**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen mits rechtzetting berging O (eigenaar Van Hoof-Maes). De wijziging zal toegepast worden in het huidig (lopend) boekjaar.

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

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)



Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 45.743,40**; de totale onkosten beliepen **€ 47.435,13** [inclusief € 5.714,78 individuele kosten]; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 6.112,19**.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 49.662,46**

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten aan te houden - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 200957 – BIV 504722 – BIV 506251 – ING 390-0638403-04

7: Opstarten of aanpassen van het reservekapitaal en bepaling van het bedrag (4/5 meerderheid / 1/2 + 1 meerderheid)

Algemene toelichting door de syndicus:

De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de 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 vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen (denk o.a. aan de energetische transitie) of voor plotse onvoorziene uitgaven.

8: Opstarten en/of (bij)storten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (1/2 + 1 meerderheid)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 47.602,52**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 3.000,00 verdeeld over sleutel 010 - Basis alles** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; **opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in de maand juni 2025.**

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Opt-out (4/5 meerderheid)

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

De syndicus zal het dossier reservefonds alvast opnieuw agenderen op de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (701)

Blanco: (0)

9.b: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw/meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.c: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Bank: KBC Verzekeringen
Brandblusapparaten: SomatiFie
Dakwerken: Aldak Dakwerken
Elektriciens: Elektro Cleys
Elektriciteit: Engie-Electrabel
Liftkeuring: AIB-Vincotte Belgium

Lift personen 1, 2 en 3: De Lift
Loodgieter: Desmet Loodgieter
Ruimdienst: Ruimdienst Ringoot
Schoonmaak: RCS BV
Sloten: De slotenmaker Patrick
Tuinonderhoud: Tuinen Allaert
Verzekeringen: AG Insurance via Insures

De Algemene Vergadering laat weten dat zij niet tevreden zijn van RCS BV, de syndicus vraagt offertes op. De offertes mogen ter goedkeuring voorgelegd worden bij RVM.

De syndicus wordt gelast, in overleg met de Raad van Mede-eigendom - indien er een RVME is aangesteld - , de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren.

De algemene vergadering gaat akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Opmerking: De meeste (raam)contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.d: Vergoeding rekencommissaris (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de verrekening en de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om deze kosten te verrekenen volgens de verdeelsleutel per eigenaar/appartement

2,00 EUR maandelijks per ingang / maand als vergoeding.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.e: Akkoord met gezamenlijk onderhoud individuele wandgasketels (2/3 meerderheid)

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het gezamenlijk onderhoud van de individuele wandgasketels.

De syndicus laat eerst een lijst rondgaan per ingang om te bekijken wie wel / niet instapt. Eigenaren zonder wandgasketel nemen hier uiteraard niet mee aan deel.

De syndicus zorgt voor offertes en legt deze voor bij de commissarissen van de rekeningen ter goedkeuring.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.f: Keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

Dit punt is niet van toepassing, zie vorig punt. Aannemer zal gekozen worden van zodra er duidelijke offertes zijn.

Verdeelsleutel 010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 0,00% (0)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (701)

1

M

1

Blanco: (0)

9.g: Financiering van de werken (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om

de syndicus te machtigen een uitzonderlijke provisie-opvraging uit te sturen.

Verdeelsleutel 010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (701)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

9.h: Asbestattest gemene delen (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de bijhorende informatieplicht pas vanaf **01/01/2027**. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden. Dat is het geval wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken. Indien geen asbest wordt vastgesteld is het asbestattest onbeperkt geldig.

De syndicus stelt voor dit asbestattest al dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel.

De syndicus verwijst naar de offertes die hij opvroeg en vooraf ook consulteerbaar werden gesteld op het webportaal van het gebouw.

Vanuit Syncura loopt er momenteel een partnership met Nextra die scherpe tarieven aanbiedt en waarbij ook alle staalnames steeds inclusief zijn. Het bedrag op de factuur is dus altijd het bedrag van de offerte.

9.i: Akkoord met opmaak van een asbestattest gemene delen (1/2 + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking beslist de Algemene Vergadering dit punt te herbespreken op de eerstvolgende vergadering.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (701)

Verstigg:
Blanco: (0)

10: Varia

- mevr. De Bruyne laat weten dat het glas van haar balustrade is gebarsten. Om deze te herstellen dient deze niet af te wijken van de huidige RAL-kleuren. De syndicus stuurt een aantal firma's door.
- dhr. Verstiggel laat weten dat de plaatsen vooraan niet mag gebruikt worden als parkeerplaats. Men vraagt een schrijven uit te sturen aan alle eigenaren, zij dienen op hun beurt ook hun huurder hiervan op de hoogte te brengen. (cfr. RIO 4.7)
- dhr. Audenaert zal een verbodsbord schilderen op de grond waar niet mag geparkeerd worden.
- Intern reglement 8.5, mevr. Lenaerts hangt een deken over haar balustrade. Men vraagt hier een aangetekend schrijven voor uit te sturen.
- Schrijven uitsturen ivm zonnepanelen (stekker)
- Offertes opvragen voor de gevel te reinigen en bekijken of dit ook droog gekuist kan worden. Voor te leggen op de eerstvolgende algemene vergadering 2026

11: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.n: Financiering van de werken (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om de werken te financieren via het reservekapitaal.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.o: Bespreking en toelichting: Achterstallen mede-eigenaren

Het dossier Machteld Keyers: vonnis is geveld én tegenpartij betaalt af.

Het dossier Lenaerts: staat voor pleidooi op de zitting van 25/03/2025.

Dit uitstel heeft vooral te maken met het feit dat de raadsman van tegenpartij gehospitaliseerd is geweest omwille van een ongeval.

Er werd door de syndicusop 16/04/2025 een stand van zaken gevraagd alsook de vraag nu mevr. Keyers 300,00 EUR afbetaald, men ook rekening houdt met de maandelijksse provisies die blijven lopen en/of men ons kan laten weten hoe de verdeling is met de bestaande schuld alsook de huidige provisies.

Voor mevr. Lenaerts werd hetzelfde gevraagd om te garanderen dat er geen verdere schuld wordt opgebouwd terwijl het bestaane schuld wordt afbetaald.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (701)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.1: Uitvoering van de noodzakelijke werken na risicoanalyse (1/2 + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over een akkoord met hierboven uiteengezette werkwijze (uitvoeren RA en uitvoeren noodzakelijke werken).

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (701)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.m: Akkoord met uitvoering van de wettelijk verplichte werken (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus verwijst naar het rapport van het destructief onderzoek.

De syndicus wijst op het belang van en raadt de aanstelling aan van een onafhankelijk studie bureau voor de opmaak van een bestek, de evaluatie van de ingediende offertes en de opvolging van de werf. De syndicus kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ontwerpfouten, foute interpretaties van de offertes, wettelijke verantwoordelijkheden van de bouwheer zoals het verkrijgen van een bouwvergunning, het aanstellen van een veiligheidscoördinator, het informeren van aannemers over de eventuele risico's zoals asbest, de controle of de aannemer voldoet aan zijn professionele verplichtingen, enzovoort. "

De syndicus legt volgende offertes voor:

Ingang 1: 3.349,04 EUR incl. BTW

Ingang 3: 2.804,28 EUR incl. BTW

Ingang 5: 3.504,69 eur incl. BTW

Er werd door firma De Lift een extra optie voor de Led-verlichting voorzien, de Algemene Vergadering laat weten dat er op alle verdiepen led-verlichting aanwezig is en dus niet van toepassing.

Deze offertes werden tevens consulteerbaar gesteld via het webportaal.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de aanstelling van een erkend studie bureau met een opdracht zoals hierboven uiteengezet.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (701)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.j: Keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

Niet van toepassing, zie vorig punt.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (701)

Blanco: (0)

9.k: Financiering van de kost voor het asbestattest (1/2 + 1 meerderheid)

Dit punt is niet van toepassing.

Verdeelsleutel	010 - Basis alles: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (701)

40
Blanco: (0)

12: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 15:30 u

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter:

De Secretaris:

Details

Aanwezig: ,

Afwezig:

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE ZONNEHOF – Baljuwstraat 1-5

ondernemingsnummer 0823.178.721

07/05/2024 – 14u30

LOCATIE: Kantoor Syncura Beveren – Pareinpark 29/2 – 9120 Beveren

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

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om 14u30.

Aanwezig: 689/1000 (68,90%) quotiteiten, 22/31 (70,97%) personen

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van _____ als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), _____, brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening en/of formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 01/01/2023-31/12/2023 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 - 31/12/2023 bedragen € 65.872,35 (inclusief €7.770,63 individuele kosten).

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen doch onder voorbehoud nazicht van de verdeling kosten schouw die in elke ingang Lineair verdeeld dienen te worden. Dit zou voor ingang 1 niet het geval zijn. Syndicus kijkt dit na en brengt wijzigingen aan in de volgende afrekening indien nodig.

Na plenaire bespreking beslist de Algemene Vergadering unaniem om alle kosten van de advocaat privaatief door te rekenen aan de Mede-Eigenaar waarvoor een dossier is opgestart aangaande openstaande schulden.

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

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00%(689) (unaniem)
- o Nee: 0,00%(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

6: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

7: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

8: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

9: Décharge en kwijting aan Dhr. Audenaert, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan l , lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Décharge en kwijting aan lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)

Het mandaat van de syndicus loopt verder tot de SAV van 2026. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich verder beschikbaar voor dit mandaat. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het ontwerpcontract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Momenteel bedraagt het huidig ereloon € 386,37/maand voor 30 appartementen.

Dit komt neer op € 12,88/appartement/maand.

Nieuw contractvoorstel: € 540,00/maand voor 30 appartementen voor 2 jaar.

Dit komt neer op € 18,00/appartement/maand

Dit contract wordt eenzijdig verbroken en wordt vervangen door een nieuw contract van twee jaar aan nieuwe voorwaarden, hoger dan een gebruikelijke indexatie.

De algemene vergadering is er unaniem mee akkoord voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Unaniem akkoord.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

2023
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
2022
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels
2021
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(660)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (29): 29
- o Blanco: (0)

12: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van _____ er
R. tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.
Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris,
wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. . Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 02/05/2024. gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering

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

Geen overige Mede-Eigenaars stellen zich kandidaat.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- A: **100,00%**(689) (unaniem)
- B: **0,00%**(0)
- C: **0,00%**(0)
- Blanco: (0)

15: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting: Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 36.000,00 ; de totale onkosten beliepen € 65.872,35 (inclusief € 7.770,63 individuele kosten) ; het permanent werkkapitaal bedraagt € 6.112,19. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 47.961,19 (inclusief € 7.252,68 individuele kosten).

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

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

16: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen , dringende en noodzakelijke werken, ...- is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 110,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit **maandelijks** aan te houden, **te beginnen in de maand juni**.

De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Verhoging permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om het beschikbare permanente werkkapitaal te verhogen naar **minstens 25% van de (goedgekeurde) begroting** als buffer op de zichtrekening.

Op dit moment bedraagt het Permanent Werkkapitaal € 6.112,19.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **€ 1,2 pér aandeel** in de mede-eigendom wat een totaal vormt van **€ 12.000,00**.

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om geen bijkomende opvraging op te vragen.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 14.602,52 algemeen en € 30.000,00 isolatie dak**.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 3.000,00 in totaal te verdelen volgens 1000sten** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar

en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in de maand juni 2024.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

19: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

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

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

20: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Bank	KBC Verzekeringen NV
Brandblusapparaten	SomatiFIE
Dakwerken	Aldak Dakwerken
Elektriciens	Elektro Cleys
Elektriciteit	Engie - Electrabel
EPC-Gemeenschappelijke delen	Conseco bvba

Keuring dakisolatie	Eveka bvba
Lift keuring	AIB-Vincotte Belgium
Lift personen 1	De Lift
Lift personen 2	De Lift
Lift personen 3	De Lift
Loodgieter	Desmet loodgieter
Ruimdienst	Ruimdienst Ringoot
Schoonmaak	RCS BV
Sloten	De Slotenmaker Patrick
Syndicus	Syncura Beveren
Tuinonderhoud	Tuinen Allaert
Verzekeringen	AG Insurance
Verzekeringen	AG Insurance
Verzekeringen	AG Insurance
Verzekeringsmakelaar	Zakenkantoor Filip Verstraeten nv
Water	De Watergroep

Syndicus geeft meer uitleg over de polis brandverzekering. Er is ondertussen een prijsvoorstel opgevraagd bij Insures. De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-Eigendom om hierin verder te beslissen voor goedkeuring.

De algemene Vergadering heeft enkele vragen over de poetsfirma, welke taken men moet uitvoeren.

Syndicus kijkt na in de onderhoudsovereenkomst en neem hiervoor contact op met de poetsfirma dit in samenspraak met de RvME.

Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

21: Wijziging Reglement van Interne Orde (RIO) (2/3 meerderheid)

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het bestaand huishoudelijk reglement met een aantal aanvullingen. Het huidige Reglement van Interne Orde dient geactualiseerd te worden.

Volgende zaken werden reeds aangebracht en/of worden gewijzigd:

- 15-daagse periode: 15 april - 30 april
- bedrag van Mededinging: € 10.000,00
- aantal prijsoffertes: minimaal 3 prijsoffertes

De Algemene Vergadering geeft dat er absoluut niet mag geparkeerd worden vooraan het gebouw

De Algemene Vergadering geeft mee dat geen wasrekken geplaatst of gehangen mogen worden vooraan het gebouw.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend reglement van interne orde én de aanpassingen van het huishoudelijk reglement.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

22: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen van deze periodieke keuring. In bijlage van de notulen vindt u deze toelichting.

Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

De algemene vergadering stemt over het akkoord om volmacht te verlenen aan de syndicus, in overleg met de raad van mede-eigendom – indien er één is opgericht – om, na prijsvergelijking, een aannemer aan te stellen om de noodzakelijke aanpassingswerken in de loop van het huidig werkjaar te laten uitvoeren.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23: Dossier algemeen reglement op de elektrische installatie (AREI): financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de noodzakelijke aanpassingswerken teneinde de gemeenschappelijke delen in overeenstemming te brengen met de wetgeving op het AREI.

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Sedert 23 11 2022 is een asbestattest verplicht bij de overdracht van een appartement deel uitmakend van een appartementsgebouw ouder dan 2001.

Appartementsgebouwen, ouder dan bouwjaar 2001, dienen een asbestattest te hebben van de gemeenschappelijke delen en de navenante informatieplicht vanaf **01/01/2027**.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden.

Dat kan het geval zijn wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken. Of indien de deskundige vaststelt dat er asbesthoudend materiaal is met een hoog materiaalrisico, dan ook kan de geldigheidstermijn herleid worden.

De syndicus stelt voor dit asbestattest alvast dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken bij de overdracht van een individuele kavel.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om enkele prijsoffertes op te vragen en voor te leggen op de volgende Algemene Vergadering.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

25: Dossier MASTERRENOVATIEPLAN: (nota consulteerbaar gesteld op het webportaal): toelichting door het kantoor van de syndicus. (geen stemming)

De syndicus geeft toelichting bij het voorliggend dossier.

De syndicus verwijst naar de nota die vooraf consulteerbaar werd gesteld via het webportaal. Dit agendapunt kadert in de langtermijndoelstelling tegen 2050 van Vlaanderen om alle woningen én appartementen energiezuiniger te maken.

<https://www.vlaanderen.be/veka/energie-en-klimaatbeleid/vlaamse-langetermijnrenovatiestrategie-voor-gebouwen-2050/de-langetermijndoelstelling-tegen-2050-voor-de-vlaamse-woningen>

De syndicus wijst er de algemene vergadering op dat 60% van de factuur door gekozen aannemer gefactureerd aan het VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME. De maximale tussenkomst van het VEKA bedraagt 12.000 euro, inclusief btw voor appartementsgebouwen die meer dan 15 particulieren bezitten.

Momenteel zijn er nog geen verplichtingen verbonden aan de langetermijndoelstelling 2050. Maar het is wel verstandig om hier al rekening mee te houden! Woningen die niet aan de langetermijndoelstelling voldoen, kunnen in de toekomst minder interessant zijn op de vastgoedmarkt en mogelijk in waarde dalen.

Pro memorie: vanaf 2023 geldt sowieso voor nieuwe eigenaars van woningen of appartementen met een slechte energiescore een binnen de 5 jaar na aankoop tot minstens energielabel D, label wat vanaf 2028 stelselmatig wordt verstrengd.

De syndicus beantwoordt de vragen van de algemene vergadering.

- **26: Dossier Renovatieplicht 2050: (nota consulteerbaar gesteld op het webportaal): toelichting door het kantoor van de syndicus. (geen stemming)**

De syndicus geeft toelichting bij het voorliggend vereenvoudigd Dossier RENOVATIEPLICHT 2050 - TREMA.

De syndicus verwijst naar de nota die vooraf consulteerbaar werd gesteld via het webportaal. Dit agendapunt kadert in de langtermijndoelstelling tegen 2050 van Vlaanderen om alle woningen én appartementen energiezuiniger te maken. Dit via een vereenvoudigd model opgesteld door studie bureau TREMA.

Momenteel zijn er nog geen verplichtingen verbonden aan de langetermijndoelstelling 2050. Maar het is wel verstandig om hier al rekening mee te houden! Woningen die niet aan de langetermijndoelstelling voldoen, kunnen in de toekomst minder interessant zijn op de vastgoedmarkt en mogelijk in waarde dalen.

Pro memorie: vanaf 2023 geldt sowieso voor nieuwe eigenaars van woningen of appartementen met een slechte energiescore een binnen de 5 jaar na aankoop tot minstens energielabel D, label wat vanaf 2028 stelselmatig wordt verstrengd.

De syndicus beantwoordt de vragen van de algemene vergadering.

- **27: Dossier Renovatieplicht 2050: beslissing tot het opstellen van een vereenvoudigde versie aangeleverd door TREMA (1/2+1 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de werkwijze van TREMA.
De kostprijs bedraagt € 5.747,50 ;

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het opstellen van een "dossier renovatieplicht 2050" door TREMA.
Niet akkoord

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: (0)
- o Nee: **100%**(689) (unaniem)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

28: Dossier MASTERRENOVATIEPLAN: beslissing tot het opstellen van een masterrenovatieplan door VEKA (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de werkwijze van VEKA.

Op dit moment heeft de syndicus nog geen prijsofferte ontvangen.

de syndicus wijst er de algemene vergadering op dat de aannemer 60% van de factuur factureert aan het VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME.

De maximale tussenkomst van het VEKA bedraagt 12.000 euro, inclusief btw voor appartementsgebouwen die meer dan 15 privatieven bezitten.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het opstellen van een masterrenovatie plan door VEKA.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: (0)
- o Nee: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

29: Financiering van de kosten voor de opmaak van een masterrenovatieplan of het vereenvoudigd Dossier Renovatieplicht 2050: (door VEKA of TREMA). (1/2 + 1 meerderheid)

Niet van toepassing.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- o Nee: **0,00%**(0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

30: Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft toelichting bij de lopende rechtsprocedures

De syndicus laat weten dat er geen namen worden vernoemd gezien de wet op de privacy (GDPR).

Enkel de Rekencommissaris is hiervan op de hoogte gezien men de boekhouding nakijkt.

1. Persoon A - Advocaat Pelgrims-Goudenhoofd heeft ons laten weten dat de totale som vereffend werd en het dossier afgesloten werd.

2. Persoon B - Advocaat Van Raemdonck Kris laat weten dat er nog 1 afbetaling (met afbetalingsplan) openstaat van € 344,00. Na deze laatste betaling zal het dossier afgesloten worden.

3. Persoon C - Advocaat van Raemdonck Kris laat weten dat alle achterstallige betalingen in orde zijn. Dit dossier werd intussen afgesloten.

Dit wordt verder opgevolgd door de Syndicus dit in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

31: Opstarten van een rechtsprocedure lastens Mede-Eigena(a)r(s)(meerderheid 1/2+1)

Niet van toepassing

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

32: Opstarten van een rechtsprocedure lastens Mede-Eigena(a)r(s): aanstelling raadsman (meerderheid 1/2+1)

Niet van toepassing

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

33: Schade liftdeur Ingang 3 (1/2+1 meerderheid)

De Voorzitter heeft opgemerkt dat de liftdeur op het gelijkvloers beschadigd is met krassen. Wie deze beschadigingen heeft aangebracht is voorlopig onbekend.

De syndicus heeft enkele prijsoffertes opgevraagd, m.n.:

- Prijs offerte De Lift:

Kostprijs: € 761,20 excl. btw

- Prijs offerte Cools Schilderwerken:

Kostprijs: € 465,00 excl. btw

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering zich akkoord met de prijs offerte van Schilderwerken Cools. Deze kost wordt lineair verdeeld voor de Mede-Eigenaars van ingang 3.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(689) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Vraag van Mede-Eigenaar _____ gezamenlijk onderhoud CV-ketel (1/2+1 meerderheid)

Dhr. Audenaert geeft hierover meer uitleg aan de Statutaire Algemene Vergadering. Syndicus brengt de Algemene Vergadering op de hoogte dat de syndicus dit kan organiseren en dit via een extra prestatie.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om dit onderling verder af te handelen.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(689) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

36: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: BASIS ALLES - basis appt en garages

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(689) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)

- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

37: Varia (geen stemming)

- Er wordt opnieuw nagekeken wie ondertussen Dobby heeft. De Syndicus zal indien nodig opnieuw de code doorsturen.

-De vraag werd gesteld of het opladen van elektrische auto toegelaten is in de privé garageboxen. Verzekeringsgewijs is dit niet toegelaten. Wallboxen zijn wel toegelaten mits gekoppeld op de privatieve elektriciteitsmeter + goedkeuring Algemene Vergadering.

- De firma Pauwels heeft enkele spullen laten liggen aan de liftdeur bovenste verdieping ingang 3.

Syndicus zal hiervoor Pauwels contacteren.

38: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 16u30 uur.

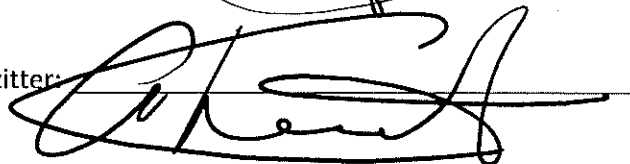
Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Beveren-Waas datum 07/05/2024

Handtekening secretaris: _____



Handtekening Voorzitter: _____



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars:



- Aanwezige: 1



www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 511088 – BIV 200957 – BIV 504722 – ING 390-0638403-04