



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE CHARLOTTE
ONDERNEMINGSNUMMER: 0693.865.249
OP DATUM VAN WOENSDAG 23 APRIL 2025**

Op woensdag 23 april 2025 om 19u00 kwam de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van residentie Charlotte met zetel te Kouterstraat 154, 9240 Zele samen in het kantoor Synimmo, Kouterstraat 143 te 9240 Zele.

Dit gebeurt ten gevolge van de oproeping door de syndicus data 08 april 2025.

Er wordt vastgesteld dat aanwezig zijn:

De Vriese - De Raedt (212), Malfliet Maaïke (149), Mertens Jurgen (12), Pawlowski Emanuel (132), Roos - Morel Walter - Kim (157), Van Acker Nathalie (165), Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid (24), Van Lokeren Thomas (149)

Er wordt vastgesteld dat afwezig zijn:

-

Er zijn 8 van de 8 mede-eigenaars (100%) aanwezig of vertegenwoordigd waarbij 1.000 van de 1.000 (100,00%) aandelen vertegenwoordigd zijn.

Een minimumaanwezigheid werd bereikt (volgens de wet is dit telkens de helft: meer dan de helft van de eigenaars moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn en zij bezitten ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten: art. 577-6 §3 B.W.)



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

Overeenkomstig de agenda wordt beslist:

STEMMING: Schriftelijk

1. TEKENEN VAN AANWEZIGHEIDSLIJST EN AFGEVEN VAN EVENTUELE VOLMACHTEN; AANDUIDING VAN DE LEDEN VAN HET BUREAU VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING.

De aanwezigheden worden opgenomen.
Er zijn geen volmachten overhandigd.

Het bureau van deze algemene vergadering wordt samengesteld.
De voorzitter, secretaris en een stemopnemer worden aangeduid.

Voor voorzitter: mevr. Van Acker
Voor secretaris: de syndicus
Voor stemopnemer: de syndicus

STEMBEURT 1: aanstelling mevr. Van Acker als voorzitter van deze vergadering, de syndicus als secretaris en stemopnemer: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1000)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2. GOEDKEURING VAN DE REKENINGEN BOEKJAAR 2024 - 2025;

STEMBEURT 2: voor goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2024 - 2025: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (976)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (24)
	Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid: 24
	Blanco: (0)



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

3. DECHARGE AAN DE SYNDICUS BOEKJAAR 2024 - 2025;

Ieder boekjaar wordt gevraagd aan de algemene vergadering of decharge kan verleend worden aan de syndicus. Het verlenen van decharge houdt in dat men akkoord is met het gevoerde beleid.

STEMBEURT 3: decharge a/d syndicus BJ 2024 - 2025: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (976)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (24)
	Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid: 24
	Blanco: (0)

4. DECHARGE AAN DE COMMISSARIS DER REKENINGEN BOEKJAAR 2024 - 2025;

Ieder boekjaar wordt gevraagd aan de algemene vergadering of decharge kan verleend worden aan de commissaris der rekeningen.

STEMBEURT 4: decharge a/d commissaris der rekeningen BJ 2024 - 2025: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (976)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (24)
	Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid: 24
	Blanco: (0)

5. BENOEMING COMMISSARIS DER REKENINGEN; (de commissaris der rekeningen dient jaarlijks te worden aangesteld).

Kandidaat: dhr. De Vriese Kevin

STEMBEURT 5: benoeming dhr. De Vriese als commissaris der rekeningen: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1000)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

6. VERLENGING SYNDICUSOVEREENKOMST SYNIMMO MET 3 JAAR;

STEMBEURT 6: verlenging syndicusovereenkomst SynImmo voor 3 jaar: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (976)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (24) Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid: 24 Blanco: (0)

7. EVALUATIE LEVERANCIERS;

De leveranciers worden overlopen en geëvalueerd, de mede-eigenaars beslissen om de leveranciers aan te houden.

STEMBEURT 7: behouden van de huidige leveranciers: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1000)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8. OPSTELLING VAN DE BEGROTING VOOR VOLGEND WERKJAAR;

De begroting wordt overlopen en goedgekeurd.
De nieuwe maandelijkse provisies gaan in vanaf juni 2025.

STEMBEURT 8: goedkeuring begroting 2024 - 2025: unaniem goedgekeurd.

Verdeelsleutel	A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (976)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (24) Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid: 24 Blanco: (0)



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

Gebouw: Charlotte
Begroting 2025 EXCL. AUTOSTAANPLAATSEN EN GARAGES

Rekening	Naam rekening	Verdeelsleutel	Budget
6100	Brandbeveiliging	Alle quotiteiten excl. autostaanplaatsen en garages	295,00
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	Alle quotiteiten excl. autostaanplaatsen en garages	300,00
61061	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	Alle quotiteiten	265,00
61210	Elektriciteit algemene delen	Alle quotiteiten	420,00
61300	Erelonen syndici	Alle quotiteiten	2.800,00
6140	Brandverzekering	Alle quotiteiten	940,00
61660	Informatieverstrekking op het internet	Alle quotiteiten	185,00
6168	Reserve voor onvoorziene kosten	Alle quotiteiten	500,00
650	Bankkosten en kosten van schulden	Alle quotiteiten	295,00
Totaal			6.000,00



Provisieopvraging

Provisieopvraging		Verdeling	Invorderingen	Opmerkingen (0)	Bijl.
Opgevraagd	€ 500,00	Verdeeld	€ 500,04		
	Eigenaar	Bedrag			
+...	De Vriese - De Raedt	€ 106,32			
+...	Malfliet Maaïke	€ 74,96			
+...	Mertens Jurgen	€ 5,41			
+...	Pawlowski Emanuel	€ 65,96			
+...	Roos - Morel Walter - Kim	€ 79,00			
+...	Van Acker Nathalie	€ 82,61			
+...	Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid	€ 10,82			
+...	Van Lokeren Thomas	€ 74,96			

9. AANLEG RESERVEKAPITAAL;

STEMBEURT 9: voor het aanleggen van een reservekapitaal: unaniem niet goedgekeurd.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

A - Alle quotiteiten: TOTAAL (1000 Q)

1/5

Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (976)

De Vriese - De Raedt: 212, Malfliet Maaïke: 149, Mertens Jurgen: 12, Pawlowski Emanuel: 132, Roos - Morel Walter - Kim: 157, Van Acker Nathalie: 165, Van Lokeren Thomas: 149
Onthouding: (24)

Van Den Hof - Van De Velde Leon - Ingrid: 24



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

10. BESPREKING INSPECTIEVERSLAG REGENWATERPUT EN HERSTEL;

Volgens de bouwheer, in overleg met de aannemer, is er geen probleem of foute aansluiting met de regenwaterput.

Volgens deze is het een feit dat de aansluiting met de hoofd(straat)riolering laag zit, doch zou dit niet anders uitgevoerd kunnen worden omdat er verschillende nutsleidingen liepen.

Bij hevige regen zou het regenwater in de regenwaterput tot de filter lopen maar niet overlopen en als de straatriolering verzadigd is, niet zo vlot weglopen.

Volgens de bouwheer dient er niks ondernomen te worden.

De syndicus vraagt dhr. De Vriese de situatie te evalueren en mocht zich een daadwerkelijk probleem, overlopen of dergelijke stellen, dit vast te leggen met beeldmateriaal.

11. OVERLOPEN SCHADEGEVALLEN;

Er zijn geen nieuwe schadegevallen gemeld.

12. VARIA;

- Rondvraag

➤ **Verzoek van mede-eigenaar Van Den Hof – Van De Velde om de verdeelsleutel aan te passen;**

Heden betalen de mede-eigenaars dat enkel een garage hebben ook mee voor het nazicht van de brandveiligheid, ledigen septische put, onderhoud leidingen, ...

Daar de syndicus geen uitzondering in de basisakte vond werden tot op heden alle kosten verdeeld per /1.000.

Alle mede-eigenaars zijn aanwezig op de algemene vergadering en unaniem akkoord om dit punt op deze vergadering te stemmen/ goed te keuren met name dat voor het onderhoud van de brandveiligheid en het onderhoud van de afvoeren, riolering en pompinstallaties enkel de quotiteiten van de appartementen meedragen in deze kosten.

STEMBEURT 10: verzoek van mede-eigenaar Van Den Hof – Van De Velde om de verdeelsleutel aan te passen: unaniem goedgekeurd.



Kasteelstraat 2 – 9255 Buggenhout
Kouterstraat 143 – 9240 Zele

➤ **Lastenboek;**

De syndicus zal contact opnemen met de bouwheer Steven Van Hecke om het lastenboek te verkrijgen van de residentie.

➤ **Vragen aan de bouwheer;**

Waarom is het water van de garagedaken niet aangesloten op de regenwaterput?
Waarom is er geen dubbel deksel voorzien in de oprit?

➤ **Geurhinder;**

De medebewoners klagen over zeer sterke geurhinder van wiet (drugs) in de gemeenschappelijke delen. Alle bewoners worden verzocht geen overlast te veroorzaken.

13. LEZING VAN DE BESLISSINGEN EN DE ONDERTEKENING VAN DE NOTULEN.

De vergadering wordt gesloten omstreeks 20u00.

Indien binnen de 7 kalenderdagen geen opmerkingen worden geformuleerd betreffende de inhoud van dit verslag, dan wordt dit verslag beschouwd als goedgekeurd.

De syndicus

Christel Claus
Erkend vastgoedmakelaar - syndicus BIV 505199
Syndicus VME Charlotte