

Proces verbaal van de algemene vergadering van VME Donza 2 & 3 op 18/11/2024 om 18:00. De vergadering vond plaats te: Makelaarskantoor Arnou, Gentstraat 68 bus 2, 9800 DEINZE.

01 Administratieve opstart vergadering

01.01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst met nazicht van de volmachten

Bij aankomst en voor aanvang van de vergadering ondertekende iedere aanwezige eigenaar de aanwezigheidslijst.

01.02 Mededeling of de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan op tweevoudige sleutel

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 732,00/1.000,00 - 73,20 % - Eigenaars: 27/38 - 71,05 %

De algemene vergadering zal eveneens rechtsgeldig beraadslagen wanneer de mede-eigenaars, die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

01.03 Openen van de algemene vergadering

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst en na mededeling of vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Vergadering werd officieel geopend om 18u30.

01.04 Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering

1/2 + 1

Worden benoemd voor deze vergadering tot voorzitter Dhr. Vandaele en secretaris N.V. Makelaarskantoor Arnou.

Resultaat stemming punt 01.04: Voor - Voor: 732,00/732,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/732,00 aandelen - 0,00 %

02 Verslag van de raad van mede-eigendom

Het verslag na de laatste vergadering met de raad van mede-eigendom werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De raad van mede-eigendom bespreekt het verslag.

03 Financieel en boekhoudkundig overzicht, voorgelegd door de syndicus

03.01 Nazicht en goedkeuring van rekeningen voorbij boekjaar

1/2 + 1

Sleutel Reknr	2023-2024	2022-2023	2021-2022
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)			
61004 - Brandmelding en branddetectie			667,80
61020 - Keuring elektrische installaties		128,86	
6103 - Sanitair en verwarming		95,40	
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk		11,00	
61073 - Onderhoud daken	121,11		420,99
6120 - Water		-25,00	
61301 - Erelonen advocaten	169,60	704,02	
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs	16.104,02		
61303 - Erelonen deskundigen	1.149,50		700,50
6140 - Brandverzekering	5.950,60	5.500,89	5.062,63
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	290,17	289,08	287,98
6147 - Franchise			286,35
61663 - Overige kosten beheer	135,00	972,00	
650 - Bankkosten en kosten van schulden		282,00	29,30
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN	23.920,00	7.958,25	7.455,55
1.1 KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (870,00 - 870,00)			
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	326,89		
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk			218,90
61044 - Borstweringen en terrasscheidingen		44,41	
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		90,10	
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN	326,89	134,51	218,90



1.2 KOSTEN EIGENAARS LIFT (870,00 - 870,00)

61010 - Keuring liften	234,58	225,54	1.024,46
610111 - Onderhoud lift 50% eigenaars	1.411,40	1.346,28	734,88
610121 - Herstelling lift 50% eigenaars	260,49	835,99	155,90
61014 - Aanpassingswerken liften		44.470,18	

KOSTEN EIGENAARS LIFT 1.906,47 46.877,99 1.915,24

1.3 KOSTEN EIGENAARS SCHOUW 43 (426,00 - 426,00)

61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	59.518,45
---	-----------

KOSTEN EIGENAARS SCHOUW 43 59.518,45

1.4 KOSTEN EIGENAARS SCHOUW 45 (537,00 - 537,00)

61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	75.026,77
---	-----------

KOSTEN EIGENAARS SCHOUW 45 75.026,77

2.0 KOSTEN EIGENAARS PER KAVEL (41,00 - 41,00)

61300 - Erelonen syndici	5.295,70	5.141,40	4.708,44
--------------------------	----------	----------	----------

KOSTEN EIGENAARS PER KAVEL 5.295,70 5.141,40 4.708,44

5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)

61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	171,38		
61028 - Camerabewaking			55,65
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	296,80		
61038 - Meters en meteropname	63,00		
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	63,60		
61063 - Onderhoud parkings, wegen en directe omgeving volgens co		17,99	
61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen		932,06	
61201 - Water algemene delen	320,19	102,49	108,94
61202 - Zout voor waterverzachter	889,35	413,40	968,00
61213 - Elektriciteit ventilator	1.263,51	2.509,84	2.694,12

KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN 3.067,83 3.975,78 3.826,71

5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (870,00 - 870,00)

61000 - Onderhoudscontract brandblussers/haspels		577,18	
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	87,45	57,60	382,17
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	121,82		187,90
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	6.091,83	6.188,46	6.226,58
61051 - Schoonmaak gebouw andere	144,36		
61210 - Elektriciteit algemene delen	1.018,06	857,14	2.130,83

KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN 7.463,52 7.680,38 8.927,48

5.2 KOSTEN BEWONERS LIFT (870,00 - 870,00)

610112 - Onderhoud lift 50% bewoners	1.411,40	1.346,28	734,88
610122 - Herstelling lift 50% bewoners	260,49	835,99	155,90
61013 - Noodtelefoon liften	174,24	174,24	174,24

KOSTEN BEWONERS LIFT 1.846,13 2.356,51 1.065,02

6.0 KOSTEN BEWONERS PER KAVEL (41,00 - 41,00)

61300 - Erelonen syndici	2.728,08	2.648,60	2.425,56
--------------------------	----------	----------	----------

KOSTEN BEWONERS PER KAVEL 2.728,08 2.648,60 2.425,56

6.1 KOSTEN WATERMETER PER KAVEL (41,00 - 41,00)

61200 - Vast recht en verbruik	3.220,22	2.607,00	3.146,79
--------------------------------	----------	----------	----------

KOSTEN WATERMETER PER KAVEL 3.220,22 2.607,00 3.146,79

7.0 KOSTEN PORTAAL (38,00 - 38,00)

61663 - Overige kosten beheer	307,80
-------------------------------	--------

KOSTEN PORTAAL 307,80

901 INDIVIDUELE KOST VERNIEUWEN VERWARMINGSKETEL (30,00 - 30,00)

6103 - Sanitair en verwarming	88.871,91
-------------------------------	-----------

INDIVIDUELE KOST VERNIEUWEN VERWARMINGSKETEL 88.871,91

902 PRIVATIEF WATERVERBRUIK (CORRECTIE HOOFDMETER/DECOMPTEUR) (15.318,61 - 15.318,61)

61207 - Privatief waterverbruik (correctie hoofdmeter/decompteurs)	1.216,12	782,10	-440,48
PRIVATIEF WATERVERBRUIK (CORRECTIE HOOFDMETER/DECO	1.216,12	782,10	-440,48

Totale 274.715,89 80.162,52 33.249,21

Uitzonderlijke kosten 2023: 44470,18 euro - uitzonderlijke kosten 2024: 239.520,24 euro

De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 8 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen terugbetaald worden wanneer er geen openstaand saldo meer is, onder voorbehoud van voldoende provisies op de zichtrekening van de mede-eigendom. Mede-eigenaars beslissen om al dan niet goedkeuring te geven over zowel de gemeenschappelijke als over de privatieve kosten die ze ontvangen hebben bij uitnodiging van deze vergadering.

Resultaat stemming punt 03.01: Voor - Voor: 755,00/755,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/755,00 aandelen - 0,00 %

03.02 Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Het verslag na de laatste vergadering met de rekeningcommissarissen werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De rekeningcommissarissen bespreken het verslag.

03.03 Nazicht en goedkeuring balans voorbij boekjaar

1/2 + 1

Periode: 2023-2024 (01/10/2023 - 30/09/2024)

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	23.988,31	440	Leveranciers	13.798,32
		23.988,31			13.798,32
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	2.149,42	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		13.798,32
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	-688,37	700	Voorschotten reservekapitaal	20.661,86
		1.461,05	701	Permanent werkkapitaal	7.684,72
499	Wachtrekeningen	-11.656,87			28.346,58
		-11.656,87	749	Diverse opbrengsten	150,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		13.792,49			150,00
551	Werkkapitaal	10.120,88	7510	Ontvangen verwijlntresten	131,63
5522	Spaarrekening	18.532,19	75142	Intresten reservefonds	19,75
		28.653,07			151,38
Geldbeleggingen en liquide middelen		28.653,07	Opbrengsten		28.647,96
759	Betalings- en verrekeningsverschillen	0,72			
		0,72			
Opbrengsten		0,72			
Totaal:		42.446,28	Totaal: 42.446,28		

Resultaat stemming punt 03.03: Voor - Voor: 755,00/755,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/755,00 aandelen - 0,00 %

03.04 Verlenen van décharge aan het kantoor van de syndicus

1/2 + 1

De algemene vergadering stemt over het verlenen van de kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve werk van het voorbij boekjaar.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor - Voor: 755,00/755,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/755,00 aandelen - 0,00 %

03.05 Opstellen begroting van het werkkapitaal

1/2 + 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
61073 Onderhoud daken	121,11	125,00	
6140 Brandverzekering	5.950,60	6.130,00	
6141 Burgerlijke aansprakelijkheid	290,17	300,00	
650 Bankkosten en kosten van schulden	0,00	20,00	
1.2 KOSTEN EIGENAARS LIFT (870,00 / 870,00)			
61010 Keuring liften	234,58	245,00	
610111 Onderhoud lift 50% eigenaars	1.411,40	1.455,00	
610121 Herstelling lift 50% eigenaars	260,49	270,00	
2.0 KOSTEN EIGENAARS PER KAVEL (41,00 / 41,00)			
61300 Erelonen syndici	5.295,70	5.455,00	
5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
61022 Overige onderhoud elektrische installaties	171,38	180,00	
61037 Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	296,80	310,00	
61038 Meters en meteropname	63,00	65,00	
61201 Water algemene delen	320,19	330,00	
61202 Zout voor waterverzachter	889,35	920,00	
61213 Elektriciteit ventilator	1.263,51	1.305,00	
5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (870,00 / 870,00)			
61022 Overige onderhoud elektrische installaties	87,45	95,00	
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	6.091,83	6.275,00	
61051 Schoonmaak gebouw andere	144,36	150,00	
61210 Elektriciteit algemene delen	1.018,06	1.050,00	
5.2 KOSTEN BEWONERS LIFT (870,00 / 870,00)			
610112 Onderhoud lift 50% bewoners	1.411,40	1.455,00	
610122 Herstelling lift 50% bewoners	260,49	270,00	
61013 Noodtelefoon liften	174,24	180,00	
6.0 KOSTEN BEWONERS PER KAVEL (41,00 / 41,00)			
61300 Erelonen syndici	2.728,08	2.810,00	
6.1 KOSTEN WATERMETER PER KAVEL (41,00 / 41,00)			
61200 Vast rechten verbruik	3.220,22	3.320,00	
7.0 KOSTEN PORTAAL (38,00 / 38,00)			
61663 Overige kosten beheer	307,80	320,00	
902 PRIVATIEF WATERVERBRUIK (CORRECTIE HOOFDMETER/DECOMPTEUR) (15.318,61 / 15.318,61)			
61207 Privatief waterverbruik (correctie hoofdmete	1.216,12	1.255,00	
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)			
61206 Privatief waterverbruik	15.318,63	15.500,00	
Totaal :		48.546,96	49.790,00

De opvraging voor bewoners als voor eigenaars worden samen opgevraagd in een **driemaandelijke provisie**. Iedere eigenaar ontvangt **4 voorschotfacturen** waarin alle provisies staan. Voor bijkomende beslissingen genomen op deze vergadering die kosten met zich meebrengen alsook voor privatieve kosten zullen extra provisies opgevraagd worden, tenzij uitdrukkelijk beslist is deze via het reservefonds te betalen. Dit jaar hebben we 49790 euro nodig (-15.500 water = 34.290 euro wederkerige kosten). We hebben 6446 euro te kort. 6446 euro verdeeld over 870 duizendsten komt op 7,40 euro/jaar extra, verdeeld over 4 opvragingen is dus 12 euro + 1,85 euro = **13,85 euro**

Opvraging per 3 maanden per duizendsten voor een appartement was vorig jaar **13.85 euro** en voor winkelruimte **6 euro**. De totale opvraging kwam zo op 49790 euro.

Resultaat stemming punt 03.05: Voor - Voor: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

03.06 Bespreking en beslissing in verband met het reservekapitaal

1/2 + 1

Momenteel is er een reservefonds van 20661,86 euro. Sinds 1 januari 2019 is iedere VME wettelijk verplicht om 5 % van het werkkapitaal extra op te vragen als reservekapitaal. Syndicus stelt voor om jaarlijks een bedrag van 5000 euro te sparen. Resultaat stemming punt 03.06: Voor - Voor: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

04 Kwijting aan de raad van mede-eigendom en rekencommissaris met (her)benoeming**1/2 + 1**

De Rekeningcommissarissen en de raad van mede-eigendom, die als (enige) taak heeft toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert bestaat uit: Dhr. Vanherzeele, Dhr. Vandaele, Mevr. Van Vooren, Mevr. Peirs, Mevr. Schouteten en Dhr. Van De Putte. De syndicus dankt de leden van de Raad van Mede-eigendom en rekencommissarissen voor hun inzet het afgelopen jaar. Dhr. Vanherzeele, Dhr. Vandaele, Mevr. Van Vooren, Mevr. Peirs en Dhr. Van De Putte stellen zich opnieuw kandidaat als raad van mede-eigendom en Mevr. Peirs en Mevr. Schouteten als rekeningcommissaris.

Mede-eigenaars wensen dat alle aanwezige leden van de raad van mede-eigendom een Deinzebon ontvangen na het boekjaar van 50 euro.

Resultaat stemming punt 04: Voor - Voor: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

05 Kwijting aan de syndicus voor het voorbije boekjaar en herbenoeming**1/2 + 1****OVEREENKOMST SYNDICUS MET VERENIGING VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE "DONZA 2 EN 3"**

En N.V. Makelaarskantoor Arnou met zetel te 9800 Deinze Gentstraat 68 bus 2 hierna vertegenwoordigd door zijn afgevaardigde beheerder Arnou Lieven, met ondernemingsnummer: **0414.769.723** hierna genoemd: de syndicus, erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer **507.386** op naam van Arnou Lieven met beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden bij AXA. Is overeengekomen wat volgt:

1. Aanstelling

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus, die dit aanvaardt, het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie: VME Residentie **Donza 2 en 3** gelegen Gentstraat 43 - 45 te 9800 Deinze en omvattend: 41 appartementen en winkels. De syndicus aanvaardt deze opdracht.

2. Duur

De opdracht gaat in op 18/11/2024 voor een duur van 3 jaar ingevolge de beslissing van deze algemene vergadering en minstens tot de 1^{ste} algemene vergadering na afloop van deze overeenkomst.

- Het syndicuscontract kan enkel schriftelijk worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing welke is genomen op de jaarlijkse algemene statutaire vergadering der mede-eigenaars en welke wordt genotuleerd in het proces-verbaal van de vergadering waarin deze beslissing is genomen.
- Het lopende contract kan enkel stopgezet en/of verbroken worden mits aangetekend schrijven ondertekend door de meerderheid van de eigenaars met een looptijd van 3 maand. Indien de overeenkomst bij het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd, ingevolge een geldige beslissing, welke alleen kan genomen worden op de Algemene Vergadering der mede-eigenaars en welke duidelijk is bepaald in de dagorde van de algemene vergadering van de mede-eigenaars moeten de bepalingen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en/of door de wetgeving ter zake nageleefd worden.
- In geval dat het contract voortijdig opgezegd wordt, zonder dat bewezen wordt dat er bedrog en/of aan bedrog grenzende fouten zijn gemaakt en nadat de uitvoerende kamers van het BIV alzo hebben geoordeeld, zal de syndicus zijn werk verderzetten tot einde van de opzegging of overdracht van de stukken aan een 3^{de}, tot die dag zal de syndicus zijn gebruikelijke honoraria kunnen opvragen. De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht met een opzeggingstermijn van 3 maanden.
- Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog en/of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of kamer van het BIV.
- De ontslagnemende syndicus engageert zich om een algemene vergadering bij een te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt en zal binnen de 30 dagen na het beëindigen een datum vaststellen voor de overdracht, die zal gebeuren tussen enerzijds de overdragende syndicus, de nieuw aangestelde syndicus en de voorzitter van de raad van de mede-eigendom.

3. Inhoud van de opdracht

De opdracht van de syndicus luidt als volgt:

A: Gewone opdracht

1. De algemene vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen
- 1.1. Bijzondere vergaderingen bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.



- 1.2. Een Bijzondere vergadering bijeenroepen op verzoek van de mede-eigenaars conform de wettelijke bepalingen ter zake.
2. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het register (bedoeld in artikel 577-10 par. 3 BW).
3. Deze beslissingen van de algemene vergaderingen laten uitvoeren conform de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer.
5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren: Daartoe zal de syndicus jaarlijkse een afrekening van het gemeenschappelijk en eventueel privaatief verbruik opmaken omvattende:
 - 5.1. De kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel.
 - 5.2. Een tabel van de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of de individuele afrekening van de te verdelen kosten een overzicht van de kostenstaat met vergelijking over een duur van de 3 laatste jaren voorleggen aan de raad van de mede-eigendom en op de jaarlijkse algemene vergadering aan de mede-eigenaars alsook een grafiek ter overzicht van deze kosten.
 - 5.3. Een vermogen staat van de vereniging van de mede-eigendom. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een residentierekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekening(en) voor het reservekapitaal en of verschillende soorten reservekapitaal. De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging.
 - 5.4. De syndicus zal alle wettelijke documenten opstellen conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen.
6. De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. De inlichtingen verstrekken bedoeld in artikel 577-11 par. 1 BW binnen de wettelijke termijn op verzoek van de notaris en dit ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum mededelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.
8. Het bijwerken van het reglement van orde telkens de algemene vergadering hiertoe besluit.
9. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 577-10 §, 1° en 2° BW. (Tegenwerpelijheid aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed).
10. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus waarborgt.
11. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet privaatieve documenten en gegevens over de mede-eigendom. Deze stukken zijn op afspraak steeds op kantoor tijdens de kantooruren ter inzage.
12. Het bewaren en up to date brengen van het postinterventie dossier, indien dit aanwezig is. Het interventiedossier omtrent de lift zal steeds in de liftkamer aanwezig zijn voor de bevoegde personen ter zake.
13. Het voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering van de Mede-eigendom.
15. Het voorleggen aan de Algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van de mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet Bepaalde (Rechts)-Personen voor er een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.
16. Het bijhouden van persoon gegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering van de mede-eigendom en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaars of notaris zoals bepaald in artikel 577-8§4,16° B.W.
17. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van de mede-eigenaars op een duidelijke nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Wetgever op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.



B: Statutaire opdrachten

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

C: Buitengewone opdrachten

De syndicus kan met buitengewone prestaties uitdrukkelijk worden belast.

De syndicus is gerechtigd om een aanvullend ereloon te vragen conform uurtarief:

Grote werkzaamheden, rampen, geschillen, oproeping voor tussenkomst op rechtbank,

D: De Coördinatie van de statuten.

Van zodra mogelijk zal de syndicus zorgen dat er een gecoördineerde versie is van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, welke zal ter inzage zijn bij de syndicus voor de mede-eigenaars van de mede-eigendom. Op eenvoudig verzoek kan de syndicus onder het gebruikelijk ereloon tarief een exemplaar van deze stukken ter beschikking stellen aan de mede-eigenaar van de mede-eigendom.

4. Tarifering

A. Voor de hierna vermelde prestaties behorend tot de gewone opdracht,
41 kavels (appartementen, winkels) aan 16,7975 euro per maand, exclusief btw, per kavel (201,57 euro excl. btw per kavel op jaarbasis) Standaardtarief is 270,53 euro, korting van 68,96 euro per kavel. Alle andere kosten - 10%.
Dit contract zal jaarlijks geïndexeerd worden met 3%. Huidige btw-aanslagvoet: 0% (btw, taksen en eventuele belasting altijd ten laste van de VME). De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks en mag dit vooraf factureren.

1. Het bijeenroepen van één algemene statutaire vergadering per jaar, het notuleren van de beslissingen van deze algemene vergadering.
 2. Het bijeenroepen van ten hoogste twee samenkomsten van de raad van mede-eigendom en het opstellen van notulen van deze bijeenkomsten indien het gebouw beschikt over meer dan 20 appartementen.
 3. Het vermogen van de vereniging beheren en het voeren van een aangepaste boekhouding.
 4. Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering voor zover het niet gaat om beslissingen die prestaties voor de syndicus inhouden waarvan de omvang en/ of het tijdstip bij het sluiten van deze overeenkomst niet waren te voorzien of te begroten.
- B. De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME - residentie – rekening, per maand, kwartaal of jaarfactuur.
- C. Aangetekende zendingen worden afzonderlijk aangerekend ten belope van 30 euro vermeerderd met de zegel en portkosten aan inkoopprijs en worden aangerekend aan de betrokkene.
- D. Rappelkosten voor opvraging worden aangerekend aan de betrokkenen per gewone post voor een bedrag van 12 en aangetekend voor een bedrag van 30 euro
- E. Tussentijdse eindafrekeningen bij verhuis of verkoop worden afzonderlijk gehonoreerd aan 120 aan de desbetreffende eigenaar of bewoner huurder.
- F. Bij het bijeenroepen van een bijzondere vergadering van mede-eigenaars zal de syndicus een ereloon van 250 euro aanrekenen zoals beschreven in punt 3.A.1.1 en 3. A.1.2.
- G. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussen persoon of makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 van het burgerlijk wetboek wordt gehonoreerd aan: 100 euro, indien er ook voor een basisdossier (basisakte + reglement van mede-eigendom + reglement van orde en de proces-verbalen van de laatste drie boekjaren zijn de kosten vastgesteld op 180 euro en ten laste van de verkopende mede-eigenaar. Indien in afwijking van de wettelijke termijnen de inlichtingen bij hoogdringendheid dienen verstrekt te worden, geldt een toeslag van 50%
- H. Het verstrekken van de inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11§2 van het burgerlijk wetboek kosten 100 euro. Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- I. Bijzondere bijkomende prestaties worden gefactureerd aan 70 euro tijdens de kantooruren, 105 euro per uur buiten de kantooruren en 150euro op zondag en 's nachts, na schriftelijke opdracht hetzij van de mede-eigenaars hetzij van een individuele mede-eigenaar. Uurtarief zal steeds van maatschappelijke zetel tot residentie en teruggerekend worden met een minimum van een 1 uur.



I.1. Honoraria van beheerskosten volgens uurtarief zijn te voorzien in volgende gevallen:

- Opvolging en beheer van geschillendossiers.
- Vertegenwoordiging in rechte van de mede-eigenaars.
- Nieuwe gebouwen: interventies in, raadgeving bij en of bijwonen van opleveringsprocedures.
- Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik.
- Voorzien van vergaderingen die niet beschreven staan in het contract
- Het beheer van schadegevallen voor de verzekering.
- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden.
- kleine werkzaamheden in het gebouw (vervangen lampen, cilinders, ...).
- Afstanden van meer dan 20 km heen en terug (gerekend van maatschappelijke zetel tot residentie en terug), behoudens het jaarlijks bezoek ter algemene opvolging aan de residentie.

I.2. Zijn niet inbegrepen in de honoraria van de syndicus:

- Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik, wanneer dit door een gespecialiseerde firma wordt verricht.
- Bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard zoals verslagen, formaliteiten, aangiften, briefwisseling en zo verder met desbetreffende overheden.
- Vertalingen in een andere landstaal of in vreemde talen
- Vergoedingen voor externe professionals, zoals boekhouder, notaris, werf coördinator.

J. Volgende administratieve kosten kunnen aangerekend worden:

Brieven op te sturen per drager worden aan 3 euro (datum 01/01/2023) per brief gerekend en zullen we verrekenen aan degene die hem ontvangt. Jaarlijks te indexeren met 3%

Toegang tot het portaal kost per eigenaar per gebouw jaarlijkse 12 euro.

Plaatsen van informatiebord syndicus zal aangerekend worden aan 75 euro

Inschrijving in het KBO-register zal aangerekend worden aan 125 euro

Bij overname of opstart van een mede-eigendom zal er een opstartkost gerekend worden van 500 euro.

Opstart, aanpakken, uitwerken en overdragen van een dossier aan een advocaat wordt een forfaitair ereloon van 250 euro aangerekend.

5. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van de Basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Een residentierekening te openen, op naam van de vereniging van mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden.

2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom bepaalde, en/of de door de algemene vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:

- globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
- burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
- burgerlijke aansprakelijkheid raad van bestuur ed.

3. Dringende en noodzakelijke werken te laten verrichten;

4. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars voor:

- automatische levering brandstof indien het pand beschikt over een collectieve verwarming
- onderhoud waterverzachter voor zover deze aanwezig is
- onderhoud lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
- technische controle lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
- onderhoud brandpreventieapparatuur, blussers, haspels, branddetectie, noodverlichting
- energieleveringen, zoals water, gas en elektriciteit

5. Aan de individuele mede-eigenaars een nalatigheidsintrest van 1% per maand aan te rekenen voor elke kostenafrekening, of andere kostennota, die niet binnen de 15 dagen na ontvangst ervan werd betaald op de vereniging van mede-eigenaars-rekening indien de jaarlijkse vergadering unaniem dit goedkeurt.



6. Mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en ten laste van de gemeenschap van eigenaars (onverminderd de toepassing van 5), wanneer hun achterstallige betalingen, inzake hun aandeel in de uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten van de residentie, niet meer gedekt zijn door hun provisie en een totaal van vijfhonderd euro heeft overschreden. Indien de syndicus het nodig acht om een mede-eigenaar vroeger te dagvaarden in open zitting en of op te laten roepen voor de vrederechter in minnelijke schikking kan hij te allen tijde de raad van de mede-eigendom hierom toestemming vragen.

6. Decharge

Er wordt aan de syndicus, ieder jaar na de jaarlijkse vergadering van de mede-eigenaars, decharge verleend voor ieder afgewerkt boekjaar op de algemene vergadering. Alsook bij het einde van zijn opdracht en dit door ondertekening van het proces – verbaal van overdracht vanwege de op dat ogenblik door de in functie zijnde raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 05: Voor - Voor: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

06 Betonrot

06.01 Bespreking financiële afhandeling

Iedere mede-eigenaar heeft bij zijn afrekening een samenvatting ontvangen van de betaalde facturen en de opvragingen van de werken aangaande het betonrot. De totale kosten van firma Saey waren 319.714,54 euro, het ereloon van de architect bedroeg 36.495,73 euro, totaal komt op 356.210,30 euro.

De volgende betalingen of provisies werden opgevraagd.

beslissing AV 2021:

Gebruik van het reservefonds, zijnde 50.000 euro en een eerste opvraging op datum 30/11/2021 van 200.000 euro

Beslissing van de bijzondere vergadering 2022 voor de niet betaalde provies, een extra opvraging van 12.500,00 euro

Op de vergadering met de werkgroep betonrenovatie werd de meerkost (effectief betonrot) aangehaald en daarna opgevraagd.

Zijnde 77.606,31 euro. Totaal komt zo op een kost van 356.210,30 euro en reeds ontvangen betalingen van 340.106,31 euro.

Het laatste deel van 16.103,99 euro zit in de huidige afrekening.

06.02 Bespreking gebruik terrassen na betonrenovatie

De terrassen mogen natuurlijk gebruikt worden. Er zijn een aantal beperkingen!

06.02.01 Bespreking plaatsen (vast) meubilair op het terras

Het plaatsen van (vast) meubilair is niet toegestaan. Vergeet niet dat de terrassen aan de achterzijde een noodweg/vluchtweg zijn. Hier mogen geen obstructies zijn.

06.02.02 Bespreking vloer terras

Het is niet toegelaten de vloer van het terras te bedekken met tapijten, vals gras of betegeld worden.

Dergelijk gebruik zal de garantie en aansprakelijkheid verbreken.

06.02.03 Bespreking plafond terras

Wat echter niet mag zijn doorboringen in plafond voor verlichting, kabels, ... Dergelijk gebruik zal de garantie en aansprakelijkheid verbreken.



06.03 Nog uit te voeren werken terras

Na de renovatiewerken zijn er nog een aantal punten aan te passen.

06.03.01 Bespreking en beslissing vernieuwen regenpijp

 $1/2 + 1$

2 offertes ontvangen:

- DEWOCON: totaalprijs excl. btw 13772,50 euro + 6% btw = **14598,85 euro incl. btw**

Beschrijving	Aantal	eenh.	Prijs/EH	Totaal
VOORBEREIDINGSWERKEN				125,00 €
Werfinrichting	1	sog	125,00 €	125,00 €
AFBRAAKWERKEN				3.034,00 €
Afbraak van bestaande regenpijpen en verwijderen van bevestigingsmaterialen (voor- en achterzijde van appartementsblok)	82	stuk	37,00 €	3.034,00 €
AFVALVERWERKING				425,00 €
Wegvoeren van alle afval, storten + afvalverwerking	1	sog	425,00 €	425,00 €
DIVERSE				10.188,50 €
Leveren en plaatsen van nieuwe regenpijpen (voor- en achterzijde appartementsblok) - Natuurzink 08 - rond dia. 80 - incl. bevestigingsmaterialen (lengte regenpijpen: 2,5 lm)	82	stuk	115,00 €	9.430,00 €
Leveren en plaatsen van vervalstukken	82	stuk	9,25 €	758,50 €

Bedrag totaal Excl. BTW	13.772,50 €
--------------------------------	--------------------

* Variant wordt niet meegenomen in de totaal prijs

**** Optie wordt niet meegenomen in de totaal prijs**

- SH-Solutions: totaalprijs excl. btw 9004,70 euro + 6% btw = **9544,98 euro incl.btw**

Omschrijving	Aantal	Prijs per	Btw	Excl.
afbreken en afvoeren van de bestaande afvoeren	161	€ 7,00	6 %	€ 1.127,00
leveren en plaatsen van afvoerbuizen in zink dia met galva haken	161	€ 38,00	6 %	€ 6.118,00
leveren hoogtewerker ?	1	€ 1.250,00	6 %	€ 1.250,00
achterkant bereikbaar ?				
	Totaal			€ 8.495,00
	Btw 0%			€ 0,00
Voor akkoord:	Btw 6%			€ 509,70
	Btw 21%			€ 0,00
	Totaal			€ 9.004,70

Resultaat stemming punt 06.03.01: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Yildirim Ruhay, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.03.02 Bespreking en beslissing opkitten ramen**1/2 + 1**

Een aantal mede-eigenaars wensen de ramen te vernieuwen, daarbij zullen ramen automatisch moeten opgekit worden.
Graag wensen wij te weten welke mede-eigenaars hun ramen nu reeds wensen op te kitten?

Resultaat stemming punt 06.03.02: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselincx, Yildirim Ruhay, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.03.03 Bespreking en beslissing open zone onder aluminium tabletten**1/2 + 1**

Een aantal mede-eigenaars wensen de ramen te vernieuwen, daarbij zullen ramen automatisch moeten opgekit worden.
Graag wensen wij te weten welke mede-eigenaars hun ramen nu reeds wensen op te kitten?

Resultaat stemming punt 06.03.03: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselincx, Yildirim Ruhay, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.03.04 Bespreking en beslissing herstel aansluitingsvoeg tussen betonplint terras en metselwerk**1/2 + 1**

De aansluitingsvoeg tussen betonplint (die gerenoveerd werd) en het metselwerk zou best ook voorzien worden van een aansluitingsvoeg, zodat er langs deze weg geen water binnen kan.

Echter hebben we op heden nog een prijs offerte ontvangen van een kitter die dit wil of kan uitvoeren.

Kostprijs zal echter wel snel naar 20 euro incl de lopende meter gaan, dit voor een lengte van 32 meter per verdiep. komt op op 4480 euro incl btw (raming!)

Resultaat stemming punt 06.03.04: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselincx, Yildirim Ruhay, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.03.05 Bespreking en beslissing herstel cementvoegen achtergevel**1/2 + 1**

Prijs opgevraagd: **68,90 euro/m² incl. btw** voor het uitslijpen en hervoegen.+ bijkomende kost Seifert: **5,30 euro/m² incl. btw** komt op een totaal van **74,20 euro/m² inclusief btw.**

opp. achtergevel Donza 43: 315 m² - opp. achtergevel Donza 45: 318 m² samen 633 m².

Totaal 46968,60 euro inclusief btw voor de achtergevel te hervoegen.

Resultaat stemming punt 06.03.05: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselincx, Yildirim Ruhay, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip



06.03.06 Bespreking en beslissing waterwerend maken achtergevel**1/2 + 1**Prijs opgevraagd: **21,20 euro/m² incl. btw**

opp. achtergevel Donza 43: 315 m² - opp. achtergevel Donza 45: 318 m² samen 633 m².

Totaal 13.419,60 euro inclusief btw voor de achtergevel waterwerend te maken met een hydrofuge.

Resultaat stemming punt 06.03.06: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Yildirim Ruhai, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.03.07 Bespreking en beslissing betonlintelen boven de ramen**1/2 + 1**

Indien enkel schilderen van de betonlinteren boven de ramen: 28 app met elk 2 betonlintelen aan de achterzijde.

1450 euro aan werkuren en materiaal (2-laags) excl. btw zijnde: **1537 euro incl. btw.**

Resultaat stemming punt 06.03.07: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Yildirim Ruhai, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

07 Bespreking en beslissing poetsploeg**1/2 + 1**

1) Offerte Jumbo Cleaning: 63,62 euro excl. btw per inkomhal per week + 21% btw = 76,98 euro incl. btw + overlopen aan 37.71 euro excl btw = 45.63 euro per week = **122.61 euro per inkom**

Periodiek onderhoud gemeenschappelijke hal van appartementsgebouw

Dit onderhoud omvat :

- nat reinigen van inkomhal met verwijderen van stofnetten
- wassen van glazen inkomdeuren beide zijden.
- Wassen van spiegels gelijkvloers
- reinigen van volledige lift.

Frequentie : wekelijks

Voor de prijs van 63.62€ /per beurt.

- nat reinigen van de trappen tussen alle verdiepingen met verwijderen van stofnetten
- nat reinigen van alle overlopen
- wassen ramen deuren op elk verdiep.

Voor de prijs van 37.71 € /per beurt.

In onze prijs zijn alle nodige onderhoudsproducten en materialen inbegrepen.

Al ons personeel is verzekerd voor ongeval en schade die zij zouden berokkenen.

BTW aan 21%. Bij goedkeuring word een contract opgemaakt van een jaar.

Jaarlijks opzegbaar met in acht neming van 1 maand

Jaarlijkse index aanpassing.



2) Offerte Cleaning Van Renterghem: 260 euro excl. + 21% btw = **314,60 euro incl. btw**

De reinigen gaat over :

Alle verdiepen.

2 ingangen:

- Verwijderen van spinnenwebben.
- Schoonmaak van inkomhal.
- Schoonmaak glazendeuren inkomhal.
- Schoonmaak van brievenbussen.
- Reinigen van traphal + overlopen van verdiep 8 tot 0.
- Vloer wordt eerst gestofzuigd dan met nat gedweild.
- Reinigen van lift.
- Reinigen van alle spiegels op het gelijkvloers.

De prijs:

is berekend voor beide inkomhallen.
Schoonmaakonderhoud (alle verdiepen) - per schoonmaakbeurt €200.00
Reinigen van spiegels (voorstel om de 6 weken) €60.00

Al onze prijzen zijn excl. 21% BTW.

in onze prijzen zijn inbegrepen: lonen, sociale lasten, wettelijke verzekeringen, materialen en producten

3) offerte OYURO:

Donza 2: 136,13 euro incl. btw

Gentstraat 43, 9800 Deinze

Omschrijving	Aantal	Prijs (€)	Bedrag (€)
Schoonmaken van gangen op 8 verdiepingen Inclusief schoonmaken van lampen, houten en glazen deuren die naar de trap leiden, vlakke deuren en liftdoeren	2 Uren	30,00	60,00
Schoonmaken van trappen en leuningen	1 Uren	30,00	30,00
Schoonmaken van ingangen en gelijkvloer	0,25 Uren	30,00	7,50
Schoonmaken van elektriciteitsmeters, gasmeters en keldergang	0,5 Uren	30,00	15,00
Totaal exclusief TVA:			€ 112,50
TVA 21% van € 112,50			€ 23,63
Bedrag (EUR):			€ 136,13

Donza 3: 163,35 euro incl. btw

Gentstraat 45, 9800 Deinze

Omschrijving	Aantal	Prijs (€)	Bedrag (€)
Schoonmaken van gangen op 8 verdiepingen Inclusief schoonmaken van lampen, houten en glazen deuren die naar de trap leiden, vlakke deuren en liftdoeren	2,25 Uren	30,00	67,50
Schoonmaken van trappen en leuningen	1 Uren	30,00	30,00
Schoonmaken van ingangen en gelijkvloer	0,5 Uren	30,00	15,00
Schoonmaken van de meterkasten voor elektriciteit, gas, waterfilters, de lege ruimte en de keldergang	0,75 Uren	30,00	22,50
Totaal exclusief TVA:			€ 135,00
TVA 21% van € 135,00			€ 28,35
Bedrag (EUR):			€ 163,35

totaal Jumbo cleaning: 245,22 euro per week - 12261.00 euro voor 50 beurten.

totaal Cleaning van Rentergem: 314,60 euro per week - 15730 euro voor 50 beurten

totaal Oyuro: 299,48 euro per week - 14974 euro voor 50 beurten.

Kostprijs momenteel bij EMK cleaning is 129,62 euro per week - 6481 euro voor 50 beurten.

Resultaat stemming punt 07: Tegen wijziging van de poetsploeg.

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselincx, Yildirim Ruhat, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

08 Bespreking en beslissing vernieuwen stijgleidingen**1/2 + 1**

Offerte Carton D'Huyvetter:

1. Vernieuwen stijgleidingen nr 45

- 24 tellers
- Leveren en plaatsen 25 meter Alpex diameter 40
- Leveren en plaatsen 30 beugels
- Leveren en plaatsen 24 nippels 1"
- Leveren en plaatsen 24 T's 1"
- Leveren en plaatsen 24 nippels 1/2"
- Leveren en plaatsen 24 vervals 1"-1/2"
- Leveren en plaatsen puntstuk 40-5/4
- Leveren en plaatsen overgang cu 35 - 5/4
- Aansluiten
- Water steken en nazicht op goede werking

⇒ Geleverd en geplaatst: 4.872,83 euro**2. Vernieuwen stijgleidingen nr 43**

- 18 tellers
- Leveren en plaatsen 25 meter Alpex diameter 40
- Leveren en plaatsen 30 beugels
- Leveren en plaatsen 18 nippels 1"
- Leveren en plaatsen 18 T's 1"
- Leveren en plaatsen 18 nippels 1/2"
- Leveren en plaatsen 18 vervals 1"-1/2"
- Leveren en plaatsen puntstuk 40-5/4
- Leveren en plaatsen overgang cu 35 - 5/4
- Aansluiten
- Water steken en nazicht op goede werking

⇒ Geleverd en geplaatst: 4.629,47 euroOpmerking

1. Zijn ten Uwe laste: BTW
2. Alle andere werken hier niet uitdrukkelijk vermeld zullen in regie gebeuren voor uurloon aan 55.00 euro/man/uur en materialen volgens BP groothandel
3. Geldigheidsduur offerte: 2 maand

Voor Donza 2: **4907,24 euro incl. btw** en voor Donza 3: **5165,20 euro incl. btw****Samen komt dit op een totaal van 10.072,44 euro incl. btw.**

Bij goedkeuring kan beslissing AV van 2017, agendapunt vernieuwen van de meters, uitgevoerd worden.

Resultaat stemming punt 08: Tegen directe uitvoering. punt te hernemen volgende vergadering. 3 offertes nodig.

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Yildirim Ruhai, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

09 Bespreking en beslissing renovatie inkomdeuren

1/2 + 1

Offerte ontvangen firma Timmerman:

Positie/Plaats	Afmeting Omschrijving	Aantal	Eenheidsprijs (€)	Tot-prijs (€)
Totaalprijs positie 01		1	7 264,02	7 264,02

01 Overmeten maat: 3660 x 2210

0250L dubbel binnendraaiende deur met 2 zijlichten
Heroal W72PU



KLEUR
Geanodiseerd natuurskleur 20µ

Afmeting kader
B=3 660;B1=780;B2=1 050;B3=1 050;B4=780;
H=2 210;

DEUR MET ROLSLIT

DEURPOMP OP EERSTE VLEUGEL

LINKSE VLEUGEL BINNEN GEZIEN EERSTE VLEUGEL

GEEN CILINDER IN DE DEUR
zonder cilinder en cilinderboring
ontwatering naar onder
110ES - Deurkader 70 mm PU
Deurvleugel binnendraaiend 70 mm PU,
Deurvleugel buitendraaiend 94 mm PU
100ES - T-profiel 94 mm voor zijlicht PU
2 zijden gelaagd Ug1.0 33 2-16-33 2, 2 zijden
gelaagd Ug1.0 44 2-16-33 2
3-puntslot
Automatische tochtstafstuit
gewicht glas: 209 kg
U-waarde element: 1,46 W/(m²K)

Bandtrekker
trekker op vleugel geplaatst

2-delige deurscharnier RAL, 3 Stuk

2-delige deurscharnier RAL, 3 Stuk

Deurpomp TS 93 F1, 1 Stuk

Vastzetstuk, 1 Stuk

mechanische deuropener, 1 Stuk

8081, plaatsen deur renovatie, gemonteerd

8002, siliconevoeg links rechts boven, gemonteerd

8002, siliconevoeg links rechts boven, gemonteerd

8008, stortvergoeding raam/deur/HS links rechts onder boven, gemonteerd

8030, uitbreken raam, gemonteerd

8001, ramen schuimen links rechts boven, gemonteerd

Positie/Plaats	Afmeting Omschrijving	Aantal	Eenheidsprijs (€)	Tot-prijs (€)
Totaalprijs positie 01A		2	146,06	292,12

01A

BAND/100.83
Bandtrekker 100
Kleur: Geanodiseerd natuurskleur 20µ
Lengte: 1 000mm

Totaalprijs positie 01bis		2	59,62	119,24
----------------------------------	--	---	-------	--------

01bis

ZWEE 40.40.2.83
Zwee 40x40x2
Kleur: Geanodiseerd natuurskleur 20µ
Lengte: 6 000mm

Totaalprijs positie 02		1	1 539,76	1 539,76
-------------------------------	--	---	----------	----------

02 Overmeten maat: 3660 x 570

1009 vast buiten beglaasd
Heroal W72PU

KLEUR
Geanodiseerd natuurskleur 20µ



Afmeting kader
B=3 660;B1=1 830;B2=1 830;
H=570;

WIE VOORZIEN COLORBEL ONDOORZICHTIG IN BOVENLICHT

UITVOERING IN DUBBEL GLAS

BOVENLICHT VOORZIEN VAN TUSSENSTIJL
OMWILLE VAN DE MAXIMALE LENGTE VAN
GEHARD GLAS

BOVENLICHT LANGS BINNEN NIET ZICHTBAAR
DOOR VALS PLAFOND
blinde koppeling
ontwatering naar voor
110ES - Kaderprofiel 60 mm buitendraaiend PU
T-profiel 74 mm PU
Colorbel 6-9-6
Colorbel 6 mm nr 79
Montageanker alu verlengd
gewicht glas: 52 kg
U-waarde element: 1,90 W/(m²K)

8087, plaatsen raam renovatie, gemonteerd

8001, ramen schuimen links rechts boven, gemonteerd

8002, siliconevoeg links rechts boven, gemonteerd

8008, stortvergoeding raam/deur/HS links rechts onder boven, gemonteerd

8030, uitbreken raam, gemonteerd

Positie/Plaats	Afmeting Omschrijving	Aantal	Eenhedsprijs (€)	Tot-prijs (€)
Totaalprijs positie 60		1	250,00	250,00
60	Div alu stuk PARKEERVERGUNNING PARKEERVERGUNNING + INNAME OPENBAAR DOMEIN FORFAITAIR BEDRAG DAT IN MIN OF MEER VERREKEND WORDT IN FUNCTIE VAN WAT DE STAD DEINZE ONS AANREKENT	1		

	Totaal (excl. BTW)	BTW. (6 %)	Totaal (incl. BTW)
	9 465,14 €	567,91 €	10 033,05 €

Per inkom Prijs incl. btw = 10635,03 euro

dit voor het wijzigen van het portaal/inkomdeur.

Wettelijke verplichting naar de toekomst toe voor het EPC gemeenschappelijke delen.

Prijs is nog te ontvangen voor de ramen in de liftkoker (ook verplichting volgens EPC gemeenschappelijke delen.)

Resultaat stemming punt 09: Tegen

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Yildirim Ruhay, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

10 Bespreking bestaande brandbeveiliging

Opmaak risicoanalyse brand:

Doelstelling

Op basis van deze risicoanalyse kunnen preventiemaatregelen genomen worden om:

- brand te voorkomen
- de veiligheid (en indien nodig de snelle evacuatie) van alle aanwezige personen te verzekeren
- elk begin van brand te bestrijden om uitbreiding ervan te vermijden
- gevolgen van een brand te beperken
- de tussenkomst van de hulpdiensten te vergemakkelijken

Stappenplan en methodiek

- Voorbereidende vergadering met de klant en doornemen van een uitgebreide vragenlijst.
- Opmaken van een risicobeoordeling Kinney methode RI&E (risico inventaris & evaluatie)
- De interactiviteit tussen de arbeidsmiddelen, de gebruikte stoffen en processen worden gecontroleerd tijdens de rondgang.
- Quotering van de risico's d.m.v. kleurcodes deze geven aan wanneer correctieve acties aanbevolen zijn.
- Bepaling van de waarschijnlijke scenario's en de omvang van de voorspelbare gevolgen die eruit kunnen voortvloeien.
- Volledig verslag van de rondgang, duidelijk actieplan met advies, verbeterpunten en preventiemaatregelen.

OVERZICHT BRANDPREVENTIEDOSSIER

- Risicoanalyse brand 2270,00 €

Kostprijs inclusief btw 2746.70 euro.

Alle mede-eigenaars beslissen voor een brandpreventiedossier, buiten:

Immo Flamco, Lorenc Krystian, Pauwels - Schouteten, Ulea Bogdan - Irina, Vanherzeele Walter.



10.01 bespreking en beslissing offerte brandcentrale

2/3

Bbrandcentrale 4 zones met uitbreiding naar 8 zones	1	st.	506,00 €	506,00 €
Herhaalbord	1	st.	247,50 €	247,50 €
sirene (1 per bouwlaag) (-1 tot +8)	10	st.	55,00 €	550,00 €
handmelder met sokkel (1 per bouwlaag)	10	st.	33,00 €	330,00 €
detectoren met sokkel	22	st.	44,00 €	968,00 €
kabelgoten	1	st.	425,00 €	425,00 €
kabels voor voeding, sirenes, drukknoppen, detectoren	1	st.	550,00 €	550,00 €
werk	60	u.	45,00 €	2.700,00 €
indienststelling + testen	1	st.	200,00 €	200,00 €

Bbrandcentrale 4 zones met uitbreiding naar 8 zones	1	st.	506,00 €	506,00 €
Herhaalbord	1	st.	247,50 €	247,50 €
sirene (1 per bouwlaag) (-1 tot +8)	10	st.	55,00 €	550,00 €
handmelder met sokkel (1 per bouwlaag)	10	st.	33,00 €	330,00 €
detectoren met sokkel	24	st.	44,00 €	1.056,00 €
kabelgoten	1	st.	445,00 €	445,00 €
kabels voor voeding, sirenes, drukknoppen, detectoren	1	st.	475,00 €	475,00 €
werk	64	u.	45,00 €	2.880,00 €
indienststelling + testen	1	st.	200,00 €	200,00 €

Offerte van firma DKN 13.946,96 euro inclusief btw.

Resultaat stemming punt 10.01: Tegen, brandpreventiedossier moet eerst opgemaakt zijn.

Voor: 0,00/775,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 775,00/775,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Peirs Rita, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Daemelinck Jacqueline, Schelstraete - Hautekeete, Heyman - Verhelle, Ulea Bogdan - Irina, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Yildirim Ruhai, Pauwels - Schouteten, Yang Kui Hua, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

11 Bevraging interesse vernieuwing ramen

Welke eigenaars wensen hun ramen te renoveren?

Bauwens - Ghyselinck, Peirs, Vandaele, De Smijter, Van Vooren, Schoonjans - De Cock, Van Assche.

12 Vragen die voorgelegd zijn aan de syndicus om te behandelen in deze vergadering

De syndicus ontving geen opmerkingen en/of suggesties vanwege de huurders of eigenaars. zodat dit punt dan ook geen verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

13 Einde vergadering

Alzo de vergadering beëindigd om 21 uur, alle aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

