



Syndic

Maxicus

Beverstraat 12 bus 1

9400 Ninove

Tel: 054 34 18 18

BIV: 203.003

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

Pag.: 1/4

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**Datum: 12-12-2024 om 17:00****ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
	WINKEL	☒			☐	☐		212
	APP 1	☐			☐	☐		0
	APP 3	☒			☐	☐		344
	APP 2	☒			☐	☐		276

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 3 Van totaal 4
Aandelen aanwezig 832 Van totaal 1000 Aandelen % 83.2%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	Agendapunt	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
0	Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten Verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars, en het aantal aan volmachten in hun bezit, in het licht van het noodzakelijke dubbel aanwezigheidsquorum of de 75% aanwezige aandelen.	832	0	0
Telling 832 van 832		Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er zijn voldoende aanwezigen om rechtsgeldig te vergaderen.

Nr	Agendapunt	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering.	832	0	0
Telling 832 van 832		Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 12-12-2024 om 17:00

Pag.: 2/4



2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering.	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Kandidaat : de syndicus(Jan Boulanger)
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

3	Goedkeuring Boekhouding, Balans, individuele- en globale afrekening boekjaar 2023-2024 + Lezing van het rapport van de Commissaris van de rekeningen.	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Voorafgaand aan het verzenden van de afrekening werd deze overgemaakt aan de rekencommissaris ter controle.

Er werden geen bemerkingen gesteld aangaande de opgestelde afrekeningen.

Totale uitgaven :5.122,55€
Bijzondere uitgaven :
- Nihil

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de opgestelde afrekening en bijhorende balans boekjaar 2023-2024.

4	Stemming over het al dan niet verlenen van décharge voor het afgelopen boekjaar.			
4.1	Aan de rekencommissaris.	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord en gaat over tot het verlenen van décharge.

4.2	Aan de syndicus.	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord en gaat over tot het verlenen van décharge.

5	Bespreking/goedkeuring (Her)bekrachtigen mandaat commissaris van de rekeningen/ eventuele aanstelling onafhankelijke deskundige.	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

6	Bespreking/goedkeuring mandaat van de syndicus.	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om het mandaat met de huidige syndicus te verlengen voor een periode van 3 jaar met einddatum 12/12/2027aan de huidige voorwaarden.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 12-12-2024 om 17:00

Pag.: 3/4

7	Bespreking/goedkeuring/evaluatie leveringscontracten van de VME.			Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	832 van 832	Resultaat	100.0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit	Aangenomen

Leveranciers vme :

- Brandveiligheid : IME security
- Onderhoud riolering : De Vleminck Jan
- Water gemene delen : De Watergroep
- Elektriciteit : Engie
- Brandverzekering : baloise
- Rechtsbijstand : DAS
- Bank kbc
- Cloud : OpenSyndic

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande leveranciers en beslist geen wijzigingen door te voeren.

8	Goedkeuren van de voorgelegde en toegelichte ontwerpbegroting(en) voor het boekjaar 2024-2025.			Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0
	Telling	832 van 832	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Begroting boekjaar 2024-2025 : 6.000,00€

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgelegde begroting.

9	Goedkeuren van het daaruit voortvloeiende 'werkkapitaal' en de te betalen voorschotten :	Akkoord 832	Niet akkrd 0	Onthouding 0			
Telling	832 van 832	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

Kwartaalvoorschotten : 1500,00€

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde kwartaalvoorschotten.

10	Bespreking/goedkeuring eventueel aanvullen Reservekapitaal.				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					832	0	0
Telling	832 van 832	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	4/5	Besluit	Aangenomen

De algemene vergadering beslist unaniem om geen reservekapitaal op te vragen voor het boekjaar 2024-2025.

11	Fiber in de gemeenschappelijke delen.				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					832	0	0
Telling	832 van 832	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

De syndicus licht het voorstel van Fiberklaar toe aan de algemene vergadering waarbij de fiberkabel op de gevel van het gebouw wordt gelegd.

De algemene vergadering neemt nota van het voorstel opgemaakt door Fiberklaar en gaat bijgevolg unaniem akkoord voor uitvoering en het verlenen van toestemming aan Fiberklaar voor uitvoering van de werken.

12	Varia
----	-------

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 4/4

Datum: 12-12-2024 om 17:00

13 Lezing door de syndicus van de genotuleerde (voorafgaande) beslissing

Ondertekenen voor akkoord van de notulen van de beslissingen van de afgelopen algemene vergadering door de Voorzitter, de Secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

12/12/24

[Redacted Name]

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

[Redacted Signature]



MAXICUS[®]
wij ontzorgen uw vastgoed

Notulen

VME RES. DE NIEUWE KERK
Brusselsesteenweg 10-12, 9400 Ninove
Algemene vergadering
dd. 14/12/2023 om 17u30
Hernieuwd op 26/01/2023 om 14u

K.B.O.: BE 0882 795 020

Locatie: Kantoor Maxicus te 9400 Ninove, Beverstraat 12/001

0.- Teken en aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten

Verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars, en het aantal aan volmachten in hun bezit, in het licht van het noodzakelijke dubbel aanwezigheidsquorum of de 75% aanwezige aandelen.

Bij het betreden van de vergaderzaal werden de aanwezigen verzocht de aanwezigheidslijst te tekenen en volmachten in hun bezit af te geven.

Enerzijds zijn er 620 op 1.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

Anderzijds zijn er 2 op 4 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd.

Bijgevolg was deze HERNIEUWDE Algemene vergadering rechtsgeldig samengesteld en kon zij conform de Wet beraadslagen en beslissingen nemen betreffende alle agendapunten

1.- Aanstelling voorzitter van de vergadering.

Bij de aanvang van de vergadering werd, bij UNANIMITEIT van alle aanwezigen en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars, , als voorzitter van deze vergadering aangesteld.

2.- Aanstelling secretaris van de vergadering.

Bij de aanvang van de vergadering werd, bij UNANIMITEIT van alle aanwezigen en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars, de syndicus (Dhr. Jan Boulanger), als Secretaris van deze vergadering aangesteld.

MAXICUS GENT

ERKENDE VASTGOEDMAKELAARS - BIV Nummer 203 003
LID UVS & KAVEX - KBO-nr. 0456.165.165 - VDK BANK BE45 8910 1452 8889
Dorp 22, BE 9840 Zevegem (De Pinte) - Tel : 09 243 73 37
info@maxicus.be - www.maxicus.be

MAXICUS NINOVE

ERKENDE VASTGOEDMAKELAARS - BIV Nummer 203 003
LID UVS & KAVEX - KBO-nr. 0456.165.165 - VDK BANK BE45 8910 1452 8889
Beverstraat 12, BE 9400 Ninove - Tel : 054 34 18 18
info@maxicus.be - www.maxicus.be

3.- Goedkeuring Boekhouding, Balans, individuele- en globale afrekening BJ 2022-2023 + Lezing van het rapport van de Commissaris van de rekeningen

Het boekjaar van de residentie loopt van 01/11/2022 tot 31/10/2023

De syndicus meldt bijgevolg dat voorafgaand aan de verzending van de individuele afrekeningen, deze afrekening zal worden gecontroleerd door de rekencommissaris alvorens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft het woord aan de rekencommissaris.

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering keurt de boekhouding van 2022-2023 met UNANIMITEIT goed.

4. Stemming over het al dan niet verlenen van décharge voor het afgelopen boekjaar

4.1- Kwijting aan commissaris der rekeningen

De algemene vergadering verleent met UNANIMITEIT van alle aanwezige en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars kwijting aan de commissaris der rekeningen.

4.2.- Kwijting aan syndicus

De algemene vergadering verleent met UNANIMITEIT van alle aanwezige en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars kwijting aan de syndicus.

5.- (Her)verkiezing rekencommissaris boekjaar 2023-2024

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering zal de rekencommissaris nazicht en goedkeuring van de rekeningen doen en verslag hiervan uitbrengen op de Algemene Vergadering.

De rekencommissarissen zullen deze opdracht onbezoldigd uitvoeren.

De rekencommissaris kan op de algemene vergadering verslag uit te brengen over zijn controle. Dit mag zowel schriftelijk als mondeling zijn. De rekencommissaris kan dus de algemene vergadering adviseren om de afrekening goed of af te keuren. De eindbeslissing voor het goedkeuren ligt sowieso bij de algemene vergadering.

Kandidaat rekencommissaris: 

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering gaat UNANIEM akkoord met de aanstelling van de rekencommissaris.



6.- Goedkeuring/Bespreking/evaluatie leverancierscontracten + eventuele mandaten opstarten contracten

Diverse leveranciers:

Water: De Watergroep

Elektriciteit: Engie

Brandverzekering: Baloise

Rechtsbijstandsverzekering: DAS

Website gebouw: OpenSyndic

Bank: KBC

Onderhoud brandveiligheid: IME Security

Ontstoppingsdienst: De Vleminck Jan

De VME formuleert geen opmerkingen m.b.t. de lopende overeenkomsten en keurt de geregelde leveringen door deze leveranciers UNANIEM goed.

7.- Bespreking/goedkeuring // Werkkapitaal boekjaar 2023-2024

a. Begroting/Budget

Tijdens elke jaarlijkse Algemene Vergadering leggen wij een begroting voor met een overzicht van de te verwachten kosten voor het volgende boekjaar. Op basis van deze begroting, en volgens beslissing van de mede-eigenaars, worden de provisies door ons opgevraagd.

Deze provisies worden door de eigenaars gestort op een rekening die steeds eigendom blijft van de Residentie. Elke Residentie heeft zijn eigen rekeningnummer. Via dit rekeningnummer zorgen wij voor de betaling van alle leveranciers. Alle inkomsten en uitgaven van uw Residentie worden via ons professioneel softwarepakket bijgehouden.

Wij zorgen na afsluiting van elk boekjaar voor een duidelijke afrekening voor iedere eigenaar.

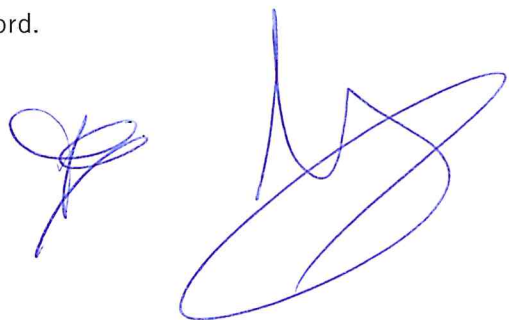
We ramen het kosten totaal **op € 6.500** voor het boekjaar (detail zie begroting).

De syndicus heeft rekening gehouden met onvoorziene kosten, EPC, elektriciteit, schadedossier, privatieve kosten, ...

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee UNANIEM akkoord.

8.- Bepalen provisies



De opvraging gebeurt steeds per kwartaal. Men heeft 15 dagen om de opvraging te voldoen.
De provisie-opvraging gebeurt op basis van de hierboven goedgekeurde begroting, volgens aandelen, volgens de data die u kan terugvinden op de begrotingen.
De syndicus stelt voor om de provisies aan te houden zoals deze vandaag zijn.

Per kwartaal: 6.500 €/4 = € 1.625

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee UNANIEM akkoord.

9- Bespreking/goedkeuring eventueel opstarten reservekapitaal (wettelijk verplicht 5 jaar na oplevering)

Vanaf 1 januari 2019 treedt de hervorming van de wetgeving op de mede-eigendom in werking.
De syndicus licht de nieuwe wetgeving toe aan de vergadering.

Deze hervormde wet stelt dat 5% van het laatste kostentotaal jaarlijks dient te worden voorzien als spaarbeweging voor de residentie. Deze spaarinspanning dient op termijn de beslissing/financiering voor grote investeringswerken (gevelrenovaties, dakrenovaties, vernieuwing van installaties,...) te spreiden over verschillende jaren.

Het wettelijke 5 % te sparen bedraagt 75 € voor het totaal gebouw.

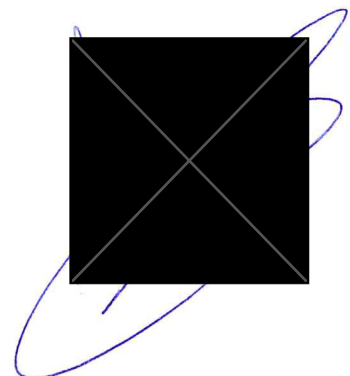
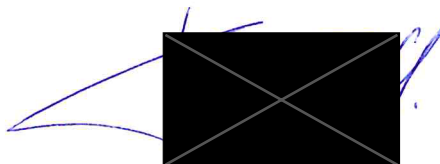
Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist UNANIEM om voor het boekjaar 2023-2024 GEEN Reservekapitaal aan te vullen.

10 - Varia

11- Voorlezen door de syndicus van de genotuleerde beslissingen +

Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter, secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars.



Notulen
VME RES. DE NIEUWE KERK
Brusselsesteenweg 10-12, 9400 Ninove
Opstartvergadering
dd. 15/12/2022 om 17 u

K.B.O.: BE0 882 795 020

Locatie: Kantoor Maxicus te 9400 Ninove, Beverstraat 12/001

0.- Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten

Verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars, en het aantal aan volmachten in hun bezit, in het licht van het noodzakelijke dubbel aanwezigheidsquorum of de 75% aanwezige aandelen.

Bij het betreden van de vergaderzaal werden de aanwezigen verzocht de aanwezigheidslijst te tekenen en volmachten in hun bezit af te geven.

Enerzijds zijn er **832 op 1.000** aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

Anderzijds zijn er **3 op 4 eigenaars** aanwezig of vertegenwoordigd.

Bijgevolg was deze Algemene vergadering rechtsgeldig samengesteld en kon zij conform de Wet beraadslagen en beslissingen nemen betreffende alle agendapunten

1.- Bespreking/goedkeuring voorzitter van de vergadering.

meerderheid 50%+1

Bij de aanvang van de vergadering werd, bij UNANIMITEIT van alle aanwezigen en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. XXXXXXXXXX, als Voorzitter van deze vergadering aangesteld.

2.- Bespreking/goedkeuring secretaris van de vergadering.

meerderheid 50%+1

Bij de aanvang van de vergadering werd, bij UNANIMITEIT van alle aanwezigen en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars, de syndicus (Dhr. Maxim Boulangier), als Secretaris van deze vergadering aangesteld.

3.- Goedkeuring Boekhouding, Balans, individuele- en globale afrekening BJ 2021-2022 + Lezing van het rapport van de Commissaris van de rekeningen

Het boekjaar van de residentie loopt van 01/11/2021 tot 31/10/2022

De syndicus meldt bijgevolg dat voorafgaand aan de verzending van de individuele afrekeningen, deze afrekening zal worden gecontroleerd door de rekencommissaris alvorens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft het woord aan de rekencommissaris.

Bijzondere uitgaven:

31/07/2022: Syndicus bord: 25,44 €

29/08/2022, Registratie syndicus: 92,50 €

De syndicus deelt mede dat heden de boekhouding niet volledig werd afgewerkt daar er heden nog stukken ontbreken die nog niet werden ontvangen van Exclusief beheer.

Zodra deze ontvangen, zal de boekhouding worden afgewerkt en overgemaakt worden aan de mede-eigenaars.

Bijgevolg is heden de boekhouding nog niet goedgekeurd.

4.Stemming over het al dan niet verlenen van décharge voor het afgelopen boekjaar

4.1.- Kwijting aan syndicus

De algemene vergadering verleent met UNANIMITEIT van alle aanwezige en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars GEEN kwijting aan de vorige syndicus. Waar de nieuwe syndicus Maxicus VOF veel ontbrekende documenten heeft, facturen die ontbreken en ook na herhaalde rappels.

4.2-Kwijting aan commissaris der rekeningen

De algemene vergadering verleent met UNANIMITEIT van alle aanwezige en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars kwijting aan de commissaris der rekeningen.

5.- (Her)verkiezing rekencommissaris boekjaar 2022-2023

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering zal de rekencommissaris nazicht en goedkeuring van de rekeningen doen en verslag hiervan uitbrengen op de Algemene Vergadering.



De rekencommissarissen zullen deze opdracht onbezoldigd uitvoeren.

Meer concreet heeft de rekencommissaris als opdracht:

- Controle van de boekhouding (facturen en rekeningen)
- Controle op de facturen of deze voor de residentie zijn bestemd
- Controle of betaling op correcte leverancier/eigenaar zijn afgeboekt
- Controle op de toegepaste verdeelsleutels inzake correcte toepassing
- Controle of de grote uitgaven corresponderen met een beslissing genomen op een AV
- Verslag uitbrengen naar de AV inzake zijn controle

De controle vindt normaal plaats na het einde van het boekjaar en voor de algemene vergadering.

De rekencommissaris kan op de algemene vergadering verslag uit te brengen over zijn controle. Dit mag zowel schriftelijk als mondeling zijn. De rekencommissaris kan dus de algemene vergadering adviseren om de afrekening goed of af te keuren. De eindbeslissing voor het goedkeuren ligt sowieso bij de algemene vergadering.

Kandidaat rekencommissaris: ██████████

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

6.- Goedkeuring/Bespreking/evaluatie leverancierscontracten + eventuele mandaten opstarten contracten

Diverse leveranciers:

Water: De Watergroep

Elektriciteit: Engie

Brandverzekering: Baloise

Rechtsbijstandsverzekering: DAS

Website gebouw: OpenSyndic

De VME formuleert geen opmerkingen m.b.t. de lopende overeenkomsten en keurt de geregelde leveringen door deze leveranciers UNANIEM goed.

7.- Bespreking/goedkeuring // Werkkapitaal boekjaar 2022-2023



a. Begroting/Budget

Tijdens elke jaarlijkse Algemene Vergadering leggen wij een begroting voor met een overzicht van de te verwachten kosten voor het volgende boekjaar. Op basis van deze begroting, en volgens beslissing van de mede-eigenaars, worden de provisies door ons opgevraagd.

Deze provisies worden door de eigenaars gestort op een rekening die steeds eigendom blijft van de Residentie. Elke Residentie heeft zijn eigen rekeningnummer. Via dit rekeningnummer zorgen wij voor de betaling van alle leveranciers. Alle inkomsten en uitgaven van uw Residentie worden via ons professioneel softwarepakket bijgehouden.

Wij zorgen na afsluiting van elk boekjaar voor een duidelijke afrekening voor iedere eigenaar.

We ramen het kosten totaal **op € 4.000** voor het boekjaar (detail zie begroting).

De syndicus heeft rekening gehouden met onvoorziene kosten, EPC, elektriciteit, schadedossier, privatieve kosten, ...

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8.- Bepalen provisies

De opvraging gebeurt steeds per kwartaal. Men heeft 15 dagen om de opvraging te voldoen.

De provisie-opvraging gebeurt op basis van de hierboven goedgekeurde begroting, volgens aandelen, volgens de data die u kan terugvinden op de begrotingen.

De syndicus stelt voor om de provisies aan te houden zoals deze vandaag zijn.

Per kwartaal: $4.000 \text{ €} / 4 = 1.000 \text{ €}$

Beslissing Algemene Vergadering: De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

9- Bespreking/goedkeuring eventueel opstarten reservekapitaal (wettelijk verplicht 5 jaar na oplevering)

Vanaf 1 januari 2019 treedt de hervorming van de wetgeving op de mede-eigendom in werking. De syndicus licht de nieuwe wetgeving toe aan de vergadering.



Deze hervormde wet stelt dat 5% van het laatste kostentotaal jaarlijks dient te worden voorzien als spaarbeweging voor de residentie. Deze spaarinspanning dient op termijn de beslissing/financiering voor grote investeringswerken (gevelrenovaties, dakrenovaties, vernieuwing van installaties,...) te spreiden over verschillende jaren.

Het wettelijke 5 % te sparen bedraagt 75 € voor het totaal gebouw.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist unaniem om voor het boekjaar 2022-2023 GEEN Reservekapitaal aan te vullen.

**10- Voorlezen door de syndicus van de genotuleerde beslissingen +
Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter,
secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars.**

De Heer Pletinckx Jelle

Jan Boulangier

