

Vereniging van mede - eigenaars
Residentie Naam: Mistral III-IV
ondernemingsnummer: **0.819.419.376**

proces – verbaal van de algemene vergadering op dinsdag 1 oktober 2024
Ten kantore van Gerantis Chipka – Vlamstraat 7 bus 5 9450 Denderhoutem

De vergadering wordt geopend om **18.00 uur**

0.Tekenen aanwezigheidslijst en controle van het quorum

1.Beslissing aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering

Meerderheid: 1/2 +1

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met 7046/10000 quotiteiten en 10/14 eigenaars om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

Voorzitter: Mevr. Janssens Evi

Secretaris: Mevr. De Troyer Britney voor Gerantis Chipka BV

De voorzitter en secretaris worden 7046/7046 verkozen door de algemene vergadering.

2.Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2023-2024

(Toelichting verslag door commissaris der rekeningen)

Meerderheid: 1/2 +1

BALANS		
Afrekening periode 01/04/2023 - 31/03/2024		
Periode 01/04/2023 - 31/03/2024		
Opgemaakt: 8 juli 2024		Afdrukdat.: 08/07/2024
Omschrijving	Debet	Credit
400000 400000 Eigenaars		531,42
410000 410000 Reservekapitaal		4.610,28
410100 410100 Permanent werkkapitaal		1.500,00
410200 410200 Intresten spaarrekening		49,72
410400 410100 Div Fin Kosten	246,01	
440000 440000 Leveranciers		338,86
490000 490000 Afrondingen		1,50
495899 495899 Schade 2017/361 vocht		1.590,85
550007 550007 Spaarrekening	4.610,28	
550025 550025 Spaarrekening EF	1.590,85	
551006 551006 Zichtrekening	2.175,49	
	8.622,63	8.622,63

Mevr. Conny De Turck controleerde de rekeningen en de balans over boekjaar 2023-2024 in zijn hoedanigheid als commissaris der rekeningen. Hierbij werden verschillende opmerkingen overgemaakt aan Gerantis Chipka. De commissaris der rekeningen adviseert de algemene vergadering om de rekeningen en de balans voor boekjaar 2023-2024 goed te keuren.

De rekeningen worden met 7046/7046 goedgekeurd door de algemene vergadering.

De Rekeningcommissaris vraagt meer gedetailleerde uitleg op vragen bij controle van de rekeningen.

Opmerkingen:

- Proximus – contact opnemen
- Engie: vaste periodes voor de voorschotten + afrekeningsfactuur laten corrigeren

Schade 2017/361 vocht ten bedrage van 1590,85 euro mag getransfereerd worden naar de zichtrekening.

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME Mistral III-IV. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen meer uit te voeren met reeds opgevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.

Toelichting betalingsvoorwaarden

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door Gerantis Chipka strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies
- na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel)
- na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling. Hiervoor zal **30 euro** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen)
- Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME, waarvoor **200 euro** administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME

Indien Gerantis Chipka het dossier aan de advocaat overdraagt, wordt ten voordele van de VME Naam een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 euro** aan de wanbetaler.

Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het van kracht zijnde gerechtelijke arrondissement bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

3.Kwijting aan de raad van mede-eigendom, commissaris der rekeningen en syndicus

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt bij 7046/7046 kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2023-2024. → Niet van Toepassing

Er wordt bij 7046/7046 kwijting verleend aan de commissaris der rekeningen voor boekjaar 2023-2024.

- Mevr. De Turck Conny

Er wordt bij 7046/7046 kwijting verleend aan de huidige syndicus, Gerantis Chipka, voor boekjaar 2023-2024.

4.Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

a. Raad Van Mede-Eigendom

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom in boekjaar 2023-2024:

De AV beslist bij 7046/7046 om geen Raad van Mede-eigendom op te richten.

b. Commissaris der Rekeningen

Mevr. De Turck Conny en Lieve De Backer (back-up) zullen 1 maal per jaar instaan voor de controle van de rekeningen na afspraak met de dienst boekhouding. Deze controle kan ofwel na afspraak ten kantore van Gerantis Chipka plaatsvinden, ofwel digitaal.

Bovenstaande commissaris wordt bij 7046/7046 door de algemene vergadering.

5.Beslissing, toelichting en evaluatie van de verschillende (onderhouds-)contracten + mandatering RVM/mede-eigenaar(s) wijzigen onderhoudscontracten

Meerderheid: 1/2 +1

De vraag wordt gesteld aan de mede-eigenaars of er een algemene tevredenheid is over de bestaande onderhoudscontracten, met name:

Blokpolis	BDM
Rechtsbijstand	DAS
Onderhoud lift	Lift me
Keuring lift	BTV

Nazicht brandblussers	Somati Fie
Nazicht rookluik	VFE
Onderhoud riolering en septische put	De Vleminck → Hemerijckxs
Poetsen gemene delen	Net Clean Services
Uitkuisen dakgoten	AJC Vitres
Uitkuisen kielgootjes	Dykadak
Vervangen van de lampen	Mede-eigenaar: Dhr. Van den Steen
Elektriciteit	Engie

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen rekencommissaris of door de AV aangestelde mede-eigenaars de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Dykadak mag de herstelling aan het dak uitvoeren + reinigen dakgoten.
De financiering mag betaald worden met het reservekapitaal.

De mede-eigenaars gaan bij 7046/7046 akkoord met bovenstaande beslissingen.

6.Beslissing & toelichting begroting boekjaar 2024-2025

De kosten voor het boekjaar werden op de vorige algemene vergadering geraamd op 21.000 euro om alle facturen tijdig te kunnen voldoen.

Dit wordt bij 7046/7046 aanvaard door de algemene vergadering.
Het budget wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

7.Beslissing opbouw globaal/specifiek(e)reservekapitaal

Meerderheid: 4/5 voor geen verdere opbouw reservefonds

Meerderheid: 1/2 +1 indien opbouw reservefonds > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Er wordt bij 7046/7046 beslist om het reservekapitaal NIET verder op te bouwen.

Dit bedrag wordt uiteraard eveneens opgevraagd volgens de quotiteiten.

8.Beslissing & toelichting diverse te voeren gemeenschappelijke werken

Meerderheid: 2/3

Offerte vervangen siliconen aan grote raampartijen (achterzijde gebouw Mistral III + IV)

De financiering zal gebeuren onder kosten geheel gebouw.

Syndicus zal opnieuw contact opnemen met Aluwets.

9. Toelichting schadedossier – condens in de ramen

10. Toelichting omtrent het respecteren van de datum statutaire AV

11. Toelichting communicatie per mail

Commissarissen van de rekeningen merken op regelmatige basis hoge portkosten op. Tevens ondervinden we dat briefwisseling door de wijziging van de postlevering lang onderweg is. Om

die redenen, alsook om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, geven wij er de voorkeur aan om via e-mail te communiceren.

Vanaf heden zullen wij alle communicatie (provisies, afrekeningen, verslagen, meldingen...) per e-mail bezorgen naar het door ons gekende e-mailadres.

Volgende eigenaars wensen hun briefwisseling per post ontvangen.

- Yvonne Berckmans
- Van Cotthem Monique
- Sonck Pascal
- Van Audenhove – Van Vreckem

De uitnodiging van de algemene vergadering blijven conform de wet. Deze worden verstuurd volgens de door u schriftelijk opgegeven verzendwijze (per e-mail, per post of aangetekende zending).

Indien u de communicatie toch via de post wenst te ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk om ons hiervan schriftelijk in kennis te stellen.

Volgende eigenaars wensen hun communicatie per post te houden

-
- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering zal plaatsvinden, worden overgemaakt via e-mail of via de post.
 - Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op chipka@gerantis.be

De vergadering wordt gesloten om 20u45 uur

Britney De Troyer
Gebouwbeheerder



Evi Janssens
(Authentic
tion)

Digitaal
ondertekend door
Evi Janssens
(Authentication)
Datum: 2024.10.01
20:57:02 +02'00'

Voorzitter algemene vergadering

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 6/6 pagina's

Gerantis Chipka • chipka@gerantis.be

Gerantis Chipka BV • Vlamstraat 7 bus 5, 9450 Denderhoutem • tel: 053 78 34 72 • noodnummer: 0903 69 010 • KBO: 0456.749.442 • RPR Gent
KBC BE82 7360 5112 9168 • Vastgoedmakelaar-syndicus: BIV 508 700 • Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA Belgium NV 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Part of the Gerantis Network. Find out more at [gerantis.com](https://www.gerantis.com)



Vereniging van mede - eigenaars
Residentie Mistral III & IV
Ondernemingsnummer: 0.817.340.113 & 0.817.340.311

Proces - verbaal van de algemene vergadering op **Donderdag 27 juli 2023**
ten kantore van Exclusief Beheer, Oude Kaai 34, 9400 Ninove

De vergadering wordt geopend om **18.00 uur**.

0. Teken en aanwezigheidslijst en controle van het quorum + Aanstelling
voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

Meerderheid: dubbel quorum + Meerderheid: 1/2 +1

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met 5450/ 10.000
quotiteiten en 8/ 14 eigenaars om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

Voorzitter: Mevr. Lieve De Backer

Secretaris: Mevr. De Troyer voor Exclusief Beheer

De voorzitter en secretaris worden bij met 5450/5450 verkozen door de
algemene vergadering.



1. Goedkeuring van de rekeningen en de balans

Meerderheid: 1/2 +1

MISTRAL III - IV VAARTWEG 11-13 9400 NINOVE KBO: 0.817.340.113 Bank: BE53 7360 5734 5353 BIC: KREDBEBB		Exclusief Beheer BV Oude kaai 34 BUS 3 9400 Ninove Tel.: 054/46.99.97 BIV: 503.490	
BALANS Afrekening periode 01/04/2022 - 31/03/2023 Periode 01/04/2022 - 31/03/2023 Opgemaakt: 31 mei 2023		Afdrukdat.: 31/05/2023	
Omschrijving		Debet	Credit
400000	400000 Eigenaars	2.468,80	
410000	410000 Reservekapitaal		4.610,28
410100	410100 Permanent werkkapitaal		1.500,00
410200	410200 Intresten spaarrekening		28,80
410400	410100 Div Fin Kosten	246,01	
440000	440000 Leveranciers	28,46	
490000	490000 Afrondingen		1,70
495899	495899 Schade 2017/361 vocht		1.590,85
550007	550007 Spaarrekening	4.610,28	
550025	550025 Spaar Extra Fondsen	293,49	
551006	551006 Zichtrekening	84,59	
		7.731,63	7.731,63

Mevr. De Turck brengt verslag uit over haar controle waarbij geen opmerkingen werden overgemaakt voor het versturen van de afrekeningen.

De afrekeningen worden bij 5450/5450 goedgekeurd door de algemene vergadering.

Op voorwaarde dat er uitgezocht wordt waarom er verschillende onderhoudscontracten van looptermijn gewijzigd werden zonder goedkeuring van de mede-eigenaars.

De "eventuele" tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME Mistral III & IV. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen meer uit te voeren met reeds opgevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door Exclusief Beheer strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- Standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies;
- na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel);
- na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling
Hiervoor zal **30 euro** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen);
- wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME, waarvoor 200 euro administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME:

Indien Exclusief Beheer het dossier aan de advocaat overdraagt, wordt ten voordele van de VME Mistral III & IV een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **€ 200** aan de wanbetaler.

Tevens zal in dit geval, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bovenstaande betalingsvoorwaarden en het schadebeding worden door de algemene vergadering unaniem of bij 7.584/7.584 aanvaard en goedgekeurd.

2. kwijting aan de raad van mede-eigendom, rekeningcommissaris en syndicus

Meerderheid: 1/2 +1

Raad van mede-eigendom

Dit is niet van toepassing.

Rekeningcommissaris

Er wordt bij 5450/5450 kwijting verleend aan de commissaris der rekeningen voor de taken die vervuld zijn in het vorige boekjaar.





Syndicus Exclusief Beheer

Er wordt bij 5450/5450 kwijting verleend aan de syndicus Exclusief Beheer voor het vorige boekjaar.

3. Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

Raad van mede-eigendom

Er wordt bij 5450/5450 beslist om **geen** raad van mede-eigendom op te richten gezien het beperkt aantal eigenaars.

Commissaris der rekeningen

Mevr. De Turck zal 1 maal per jaar in de namiddag instaan voor de controle van de rekeningen ten kantore van Exclusief Beheer (of online), na afspraak met de dienst boekhouding.

Voorgenoemde commissaris der rekeningen wordt bij 5450/5450 verkozen door de algemene vergadering.

Transport naar de nieuwe locatie van het kantoor zal gedaan worden door een mede-eigenaar.

4. Beslissing, toelichting & evaluatie van de verschillende (onderhouds)contracten +

mandatering RVM/mede-eigenaar(s)

Meerderheid: 1/2 +1 & meerderheid 2/3

Er zijn een aantal onderhoudscontracten van toepassing, met name:

Blokpolis	BDM
Rechtsbijstand	DAS
Onderhoud lift	De Lift -
Keuring lift	BTV
Nazicht brandblussers	Somati Fie
Nazicht rookluik	VFE
Onderhoud riolering en septische put	De Vleminck -
Poetsen gemene delen	Net Clean Services
Uitkuisen dakgoten	AJC Vitres
Uitkuisen kielgootjes	Redant en zn (1x per jaar) (maand:

	december)
Vervangen van de lampen	Mede-eigenaar: Dhr. Van den Steen
Elektriciteit	Engie

-Het onderhoudscontract met De Vleminck zal opgezegd worden en nieuw contract aan te vragen bij de Firma Pro-per en de firma Hemerijckx.

-opnieuw contact opnemen met de firma Redant en zn. voor het uitkuisen van de dakgoten.

-onderhoudscontract lift wijzigen naar Lift Me.

-De voorschotten van Engie zullen 'hoogstwaarschijnlijk' verlaagd worden zodra er een afrekening opgemaakt wordt.

De mede-eigenaars gaan bij 5450/5450 akkoord met bovenstaande (onderhouds)contracten.

De syndicus merkt op dat het onderhoud van de gaswandketels wettelijk verplicht is om de twee jaar. De keuze van onderhoudstechniker is geheel vrijblijvend. Op eenvoudige vraag dient het keuringsattest aan de syndicus te worden voorgelegd.

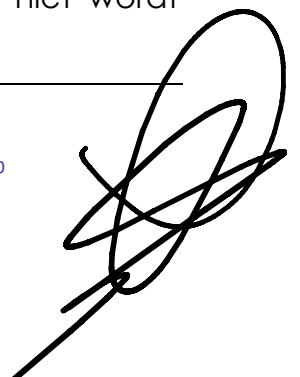
4b. Mandatering rekeningcommissaris omtrent wijziging lopende contracten **Meerderheid: 2/3e**

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier indien zulks beter voorwaarden aanbiedt voor de VME.

Dit voorstel wordt bij 5450/5450 aanvaard door de algemene vergadering.

5. verlenging mandaat Exclusief Beheer **Meerderheid: 1/2 +1**

De huidige overeenkomst liep ten einde op 30 juni 2023. De vraag wordt gesteld aan de algemene vergadering of het contract al dan niet wordt verlengd voor de periode van 3 jaar.



De algemene vergadering beslist bij om het mandaat van Exclusief Beheer te verlengen voor een periode van 3 jaar, m.a.w. tot 27 juli 2026.

-Vermits er een commerciële geste gedaan wordt van een vermindering van 3 maanden ereloon. Dit 1 maand per gestart boekjaar.

De nieuwe syndicusovereenkomst zal ondertekend worden door Dhr. Sonck Pascal.

De AV gaat bij 5450/5450 met bovenstaande aanstelling akkoord.

6. Beslissing & toelichting begroting boekjaar 2023 -2024

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt voorgesteld om het budget te **verhogen** naar **21.000 euro voor boekjaar 2023-2024** om alle facturen tijdig te kunnen voldoen.

Dit voorstel wordt bij / aanvaard door de algemene vergadering.

Het budgetvoorstel wordt jaarlijks besproken op de algemene vergadering.

Rekening houdend met de reeds opgevraagde provisies voor 2023-2024:

Verdeelsleutel	Op te vragen voor 2023-2024	Reeds opgevraagd	Nog op te vragen
Kosten Geheel Gebouw	€ 21.000	1e provisie: € 4.125 2e provisie: € 4.125 TOTAAL: € 8.250	€ 12.750 3e provisie: € 6.375 4e provisie: € 6.375

Er zal voor de komende 3e en 4e provisies nog € 12.750 opgevraagd worden op 01 oktober 2023, 1 januari 2024. Vervolgens zal de 1e provisie voor het boekjaar 2024-2025 € 5.250 bedragen (€21.000 euro/4 kwartalen).

Bovenstaande wijze van opvraging wordt bij 5450/5450 aanvaard door de algemene vergadering. De begroting wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

7. Beslissing opbouw globaal/specifiek reservekapitaal

Meerderheid: 4/5 voor niet of geen verdere opbouw reservekapitaal

Meerderheid: 1/2 +1 indien opbouw reservekapitaal > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Een reservekapitaal wordt in vele gebouwen aangelegd om grote onverwachte herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote afzonderlijke opvraging te moeten laten plaatsvinden. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservekapitaal niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Door de nieuwe wet op mede-eigendom is het opbouwen van het reservekapitaal een wettelijke verplichting geworden vanaf 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Er kan evenwel met een 4/5^e meerderheid beslist worden om dit reservekapitaal niet op te bouwen.

Er wordt bij 5450/5450 beslist om het reservekapitaal **niet verder** op te bouwen.

8. Toelichting, evaluatie & beslissing herstellings-, renovatie- & aanpassingswerken

Meerderheid: 1/2 +1 & 2/3

- Oplossing voor beschadigde houtplanken terrassen – offerte JG Concept

De syndicus heeft Karweidienst Bart gecontacteerd voor het herstellen van de losse houtbekleding en eventueel het inoliën van de houten planken. Deze heeft echter laten weten dat dit geen karwei is dat hij kon uitvoeren.

In de zoektocht naar een oplossing zijn we bij de firma JG Concept terechtgekomen. Hierbij werd volgende offerte aangevraagd.

De planken inoliën was volgens deze firma geen optie, gezien het om een speciaal type hout gaat. Het probleem waarom het hout rot wordt dient eerst



gevonden te worden vooraleer er kan overgegaan worden tot het vervangen van de kapotte panelen.

Het voorstel van de firma is het volgende:

- Dakterrassen worden behandeld met rubson transparent vocht scherm
- Er zullen 2 lagen voorzien zijn, zowel de binnenkant als de buitenkant van de muren zal behandeld worden
- Hoogtewerker voorzien voor 1 dag
- Ook zullen alle afvoerputjes nagekeken worden

Totaalprijs van de offerte: 1.868,78 € inclusief btw.

Actualisatie is mogelijk en zal nagevraagd worden bij de firma in kwestie.

De AV beslist bij 4644/4644 (eigenaars Mistral III) dat de offerte goedgekeurd zal worden indien deze niet meer bedraagt als 2500 euro inclusief btw en mogelijk actualisatie.

De financiering zal gebeuren door middel van een extra opvraging op basis van verdeelsleutel 3 (Mistral III).

De datum zal gecommuniceerd worden met de eigenaars na ontvangst van de offerte.

Zo niet zal er in samenspraak met de rekeningcommissaris en enkele eigenaars naar een alternatief gezocht worden.

- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering zal plaatsvinden, worden overgemaakt via e-mail of via de post.
- Mensen die hun e-mailadres en/of telefoonnummer/gsm-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden samen met hun volledige gegevens op administratie@exclusiefbeheer.be
- Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

De vergadering wordt gesloten om 20.00 uur



Britney De Troyer
Gebouwenbeheerder

Pagina 8 van 9

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 8/8 pagina's
Handtekening

Vereniging van mede - eigenaars
Residentie Naam: Mistral III-IV
ondernemingsnummer: **0.819.419.376**

proces – verbaal van de algemene vergadering op woensdag 11 juni 2025
Ten kantore van Gerantis Chipka – Vlamstraat 7 bus 5 9450 Denderhoutem

De vergadering wordt geopend om **18.00 uur**

0.Tekenen aanwezigheidslijst en controle van het quorum

1.Beslissing aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering

Meerderheid: 1/2 +1

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met **8.404/10.000** quotiteiten en **11/14** eigenaars om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

Voorzitter: Mevr. Lieve De Backer

Secretaris: Mevr. De Troyer Britney voor Gerantis Chipka BV

De voorzitter en secretaris worden **8.404/8.404** verkozen door de algemene vergadering.

1b.Mandaat aan voorzitter om het verslag te tekenen in naam en voor rekening van de VME

Meerderheid : 2/3den

De eigenaars geven bij **8.404/8.404** het mandaat aan de voorzitter om het verslag te ondertekenen.

2.Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2024-2025

(Toelichting verslag door commissaris der rekeningen)

Meerderheid: 1/2 +1

BALANS		
Afrekening periode 01/04/2024 - 31/03/2025		
Periode 01/04/2024 - 31/03/2025		
Opgemaakt: 16 mei 2025		Afdrukdat.: 16/05/2025
Omschrijving	Debet	Credit
400000 400000 Eigenaars		4.505,00
410000 410000 Reservekapitaal		4.610,28
410007 410007 VS provisie schouw		12.875,06
410100 410100 Permanent werkkapitaal		1.500,00
410200 410200 Intresten spaarrekening		82,60
410400 410100 Div Fin Kosten	246,01	
440000 440000 Leveranciers	174,09	
490000 490000 Afrondingen		1,56
550007 550007 Spaarrekening	4.610,28	
550025 550025 Spaarrekening EF	12.875,06	
551006 551006 Zichtrekening	5.669,06	
	23.574,50	23.574,50

Mevr. Conny De Turck controleerde de rekeningen en de balans over boekjaar 2024-2025 in zijn hoedanigheid als commissaris der rekeningen. Hierbij werden verschillende opmerkingen overgemaakt aan Gerantis Chipka. De commissaris der rekeningen adviseert de algemene vergadering om de rekeningen en de balans voor boekjaar 2024-2025 goed te keuren.

De rekeningen worden met **8.404/8.404** goedgekeurd door de algemene vergadering.

De Rekeningcommissaris vraagt meer gedetailleerde uitleg op vragen bij controle van de rekeningen.

Opmerkingen:

- Factuur Net Clean – Mistral IV dient nog aangepast te worden met creditnota.
- Onderhoud brandblussers door Somati Fie – 2024 en 2025 ? → na te vragen

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME Mistral III-IV. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen meer uit te voeren met reeds opgevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.

2b.Goedkeuring van de betalingsvoorwaarden

Meerderheid: 1/2de +1

Toelichting betalingsvoorwaarden

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door Gerantis Chipka strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies
- na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel)
- na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling.
Hiervoor zal **30 euro** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen)
- Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME, waarvoor **200 euro** administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME

Indien Gerantis Chipka het dossier aan de advocaat overdraagt, wordt ten voordele van de VME Naam een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 euro** aan de wanbetaler.

Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het van kracht zijnde gerechtelijke arrondissement bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen

een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

2c. Toelichting communicatie per e-mail

Meerderheid: 1/2 +1

Commissarissen van de rekeningen merken op regelmatige basis hoge portkosten op. Tevens ondervinden we dat briefwisseling door de wijziging van de postlevering lang onderweg is. Om die redenen, alsook om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, geven wij er de voorkeur aan om via e-mail te communiceren.

Vanaf heden zullen wij alle communicatie (provisies, afrekeningen, verslagen, meldingen...) per e-mail bezorgen naar het door ons gekende e-mailadres.

De uitnodiging van de algemene vergadering blijven conform de wet. Deze worden verstuurd volgens de door u schriftelijk opgegeven verzendwijze (per e-mail, per post of aangetekende zending).

Indien u de communicatie toch via de post wenst te ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk om ons hiervan schriftelijk in kennis te stellen.

- Yvonne Berckmans
- Van Cotthem Monique
- Sonck Pascal
- Van Audenhove – Van Vreckem

3.Kwijting aan de raad van mede-eigendom, commissaris der rekeningen en syndicus

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt bij / kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom → Niet van Toepassing

Er wordt bij **8.404/8.404** kwijting verleend aan de commissaris der rekeningen

- Mevr. De Turck Conny

Er wordt bij **8.404/8.404** kwijting verleend aan de huidige syndicus, Gerantis Chipka.

4.Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

a. Raad Van Mede-Eigendom

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom in boekjaar 2025-2026:

De AV beslist bij **8.404/8.404** om geen Raad van Mede-eigendom op te richten.

b. Commissaris der Rekeningen

Mevr. De Turck Conny en Lieve De Backer (back-up) zullen 1 maal per jaar instaan voor de controle van de rekeningen na afspraak met de dienst boekhouding. Deze controle kan ofwel na afspraak ten kantore van Gerantis Chipka plaatsvinden, ofwel digitaal.

Bovenstaande commissaris wordt bij **8.404/8.404** door de algemene vergadering.

4c. Beslissing mandaat aan de Raad voor een maximaal budget op jaarbasis van € 1.000 incl BTW voor kleine gemeenschappelijke werken/verfraaiing uit te voeren

Meerderheid: 2/3^{de}

De eigenaars gaan bij **8.404/8.404** NIET akkoord met bovenstaand mandaat.

5. Beslissing, toelichting en evaluatie van de verschillende (onderhouds-)contracten

Meerderheid: 1/2 +1

De vraag wordt gesteld aan de mede-eigenaars of er een algemene tevredenheid is over de bestaande onderhoudscontracten, met name:

Blokpolis	BDM
Rechtsbijstand	DAS
Onderhoud lift	Lift me
Keuring lift	BTV
Nazicht brandblussers	Somati Fie
Nazicht rookluik/noodverlichting	VFE
Onderhoud riolering en septische put	Hemerijckxs
Poetsen gemene delen	Net Clean Services
Uitkuisen kielgootjes	Dykadak
Vervangen van de lampen	Mede-eigenaar: Dhr. Sonck (ingang 11) Mevr. Van Vreckem (ingang 13)
Elektriciteit	Engie

De syndicus zal een offerte aanvragen voor BA Raad en Rekeningcommissaris.

NOOT: de syndicus zal prijs vragen om de dakgoten (vooraan, achteraan), kielgootjes, rond de dakkappen, veluxen en onderhoud dak uit te voeren.

- Jaarlijks uit te voeren

5b. Mandatering raad van mede-eigendom/rekeningcommissaris/mede-eigenaar(s) omtrent wijziging lopende contracten

Meerderheid: 2/3

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen rekencommissaris of door de AV aangestelde mede-eigenaars de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De mede-eigenaars gaan bij **8.404/8.404** akkoord met bovenstaande beslissingen.

6. Beslissing & toelichting begroting boekjaar 2025-2026

De kosten voor het boekjaar werden op de vorige algemene vergadering geraamd op 21.000 euro om alle facturen tijdig te kunnen voldoen.

Dit wordt bij **8.404/8.404** aanvaard door de algemene vergadering.
Het budget wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

7. Beslissing opbouw globaal/specifiek(e) reservekapitaal

Meerderheid: 4/5 voor geen verdere opbouw reservefonds

Meerderheid: 1/2 +1 indien opbouw reservefonds > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Er wordt bij **8.404/8.404** beslist om het reservekapitaal NIET verder op te bouwen.

Dit bedrag wordt uiteraard eveneens opgevraagd volgens de quotiteiten.

-
- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering zal plaatsvinden, worden overgemaakt via e-mail of via de post.
 - Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op chipka@gerantis.be

De vergadering wordt gesloten om 19u30 uur

Britney De Troyer
Gebouwbeheerder



Lieve De
Backer
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Lieve De Backer
(Signature)
Datum: 2025.06.11
19:47:12 +02'00'

Voorzitter algemene vergadering

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 5/5 pagina's