

Dirk Hijsselinckx bv  
Vastgoedmakelaar-Syndicus  
Beverstraat 12/1  
9400 Ninove

Ninove, 12 december 2024

Tel.: 054/50.38.50  
Gsm.: 0478/43.15.98  
BIV: 207.243

Aan de Mede-eigenaars van de  
Residentie WATERKANT  
Zakkaai 7

9500 GERAARDSBERGEN

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

Betreft: Residentie Waterkant, Zakkaai 7 te 9500 Geraardsbergen  
Verslag Algemene Vergadering  
Onn: 0.891.916.691

Verslag van de algemene vergadering van de  
Residentie Waterkant, Zakkaai 7  
9500 Geraardsbergen  
Gehouden op  
Donderdag, 12 december 2024 om 18.00 u.  
In de vergaderzaal van Restaurant "Kalvaar",  
Brakelsesteenweg 562 te 9400 Voorde

Agenda:

- 1.0 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst;  
Er zijn zes eigenaars op zeven aanwezig en of vertegenwoordigd die samen 8779 aandelen vertegenwoordigen. De vergadering is behoorlijk uitgenodigd en de vergadering kan geldig beraadslagen over de punten vermeld op de agenda.
- 1.1 Aanstellen van een voorzitter van de vergadering  
Als voorzitter van de vergadering wordt Mv Annabel Van Den Eeckhaut aangesteld.  
De syndicus neemt de notulen van de vergadering.
2. Financieel beheer
  - 2.1 Goedkeuring van de afrekeningen  
Kwijting verlenen aan de beheerder
    - 2.1.1 De afrekening 2022 bedroeg in totaal € 6.292,57 voor de jaarlijkse uitgaven.  
De voorschotten bedroegen € 3.375,06 waardoor er nog een saldo van € 2.917,51 moet worden betaald  
  
De voorschotten bedroegen € 4.500,08 waardoor er nog een saldo van € 4.658,32 moet worden betaald.  
  
De bijzondere uitgaven bedroegen : € 475,00  
- Reservefonds : € 225,00  
- Bankkosten KBC : € 250,00  
  
De gewone kosten bedroegen : € 5.817,57
    - 2.1.2 De afrekening 2023 bedroeg in totaal € 9.158,32 voor de jaarlijkse uitgaven.

De voorschotten bedroegen € 4.500,08 waardoor er nog een saldo van € 4.658,32 moet worden betaald.

De bijzondere uitgaven waren : € 3.282,83

- Reservefonds : € 225,00
- Meerkost kosten kuisen : € 1.688,30
- Herstellen gevolgschade appt 7/4 : € 159,66
- EPC Gemene delen : € 250,00
- Lift niet-contractueel : € 42,93
- Lift : liftdeur geforceerd : € 666,94
- Bankkosten KBC : 250,00

De gewone uitgaven bedroegen dus : € 5.875,49  
Dit is in overeenstemming met de uitgaven van 2022.

De afrekeningen worden unaniem goedgekeurd en de vergadering beslist bij unanimititeit kwijting ter verlenen aan de syndicus voor het gevoerde beheer tot en met 31.12.2024.

## 2.2 Budget exploitatiekosten 2024 - 2025

De lopende uitgaven van het boekjaar 2024 bedragen :  
De lopende uitgaven voor 2024 worden geraamd op € 8.700,00 (afgerond)

Voor 2025 worden de gewone uitgaven geschat € 7.500,00.  
Dat is in overeenstemming met de gewone uitgaven van 2023 vermeerderd met de meerkost voor het kuisen van de gemene delen.

De vergadering is unaniem akkoord met dit voorstel.

## 2.3 Reservefonds

Het reservefonds bedraagt per 31.12.2023 : € 5.986,81

De vergadering beslist, bij unanimititeit, om het reservefonds te verhogen met € 375,00 per jaar ( 5% op € 7.500,00).  
De vergadering is unaniem akkoord met dit voorstel.

## 2.4 Werkingsfonds

Het éénmalig werkingsfonds bedraagt : € 2.125,00.

## 3. Technisch beheer

### 3.1 Reinigen gemene delen

Het reinigen wordt uitgevoerd door R Cleaning uit Geraardsbergen.  
Er wordt gevraagd om prijsofferte te vragen aan een andere kuisfirma zoals Jabo Cleaning en GG Cleaning.

### 3.2 Beschadiging van de muren van trapzaal

Door verhuizing langs de trapzaal of om andere redenen zijn de muren van de trapzaal fel beschadigd.  
Recent heeft Jan De Nayer, op eigen initiatief en zonder vergoeding de trapzaal tussen het gelijkvloers en de 1<sup>e</sup> verdieping opgefrist.

Op de 3<sup>de</sup> verdieping is de balustrade los. Dit moet worden hersteld.  
Er is een deurpomp verdwenen op de 1<sup>e</sup> of 2<sup>de</sup> verdieping.

### 3.3 Opkuisen van de binnenkoer en snoeien van de klimop

De opkuis van de binnenkoer is uitgevoerd in de loop van de maand maart en het snoeien van de klimop is uitgevoerd in de maand augustus 2024.

De kostprijs is respectievelijk € 491,84 en € 816,75 en werd uitgevoerd door de firma Van den Dooren uit Steenhuize.

### 3.4 EPC-attest GD - aanbevelingen

Isoleren van plat dak ( 5,4 m<sup>2</sup>)

Isoleren van muren (52 m<sup>2</sup>)  
Isoleren van vloeren (43 m<sup>2</sup>)  
Plaatsen zonnepanelen  
Plaatsen zonneboiler  
Bijkomend isoleren van hellend dak  
Plaatsen van isolerend glas in de vensters van de gemeenschappelijke Ruimtes  
Glas van dakvensters en koepels vervangen door hoogrendementsbeglazing  
Muren bijkomend isoleren (198 m<sup>2</sup>)  
Vloer op volle grond bijkomend isoleren.

3.5 Asbest-inventaris  
De verplichting om een asbestinventaris uit te voeren werd verdaagd naar 2032.

3.6 Spoelen van de afvoeren  
Dit werd recent uitgevoerd door de firma De Vleminck, dit tot twee maal toe op 09.10.24 en op 06.11.24.  
De bewoners moeten vermijden om waspoeders te gebruiken. Deze verstoppden de buizen evenals de vetten die door de gootsteen worden gespoeld, zijn de oorzaak van vele verstoppingen.

3.7 Kakkerlakken in het gebouw - behandeling  
Blijkt dat er kakkerlakken in het gebouw werden opgemerkt.  
Een desinfectie door een gespecialiseerde firma zoals een gespecialiseerde firma zal worden aangevraagd, oa aan Rentokil.

#### 4. Lopende overeenkomsten

4.1 Verzekering van het gebouw :  
Het gebouw is verzekerd bij Axa, via het kantoor BV C & I Consult, Stationsplein 8 te 9500 Geraardsbergen.  
Het verzekerd kapitaal bedraagt € 1.427.913,40 aan Abex 1032.

4.2 Brandblussers  
De brandblussers worden onderhouden door de firma Braco.

4.3 Energieleverancier Elektriciteit  
De energieleverancier is Engie-Electrabel, de huidige overeenkomst is een contract van één jaar aan variabele prijs, lopende sinds einde april.

4.4 Onderhoud van de lift  
Het onderhoud van de lift wordt uitgevoerd door de firma Pareyn.

#### 5. Administratief beheer

5.1 Informatiefiche bewoning van de appartementen  
Wij wijziging van bewoning moet de syndicus worden ingelicht van de naam en de coördinaten van de huurder.

#### 6. Mandaten

6.1 Mandaat van de syndicus  
De vergadering is unaniem akkoord om het mandaat van de syndicus te verlengen.

6.2 Aanstellen van een rekeningcommissaris  
De heer Lieven Bockstal wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

#### 7. Allerlei

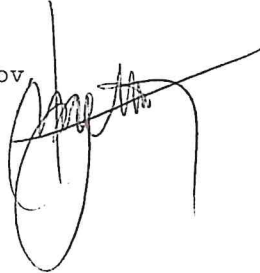
Stad Geraardsbergen heeft een bericht voor een "openbaar onderzoek" gestuurd naar alle mede-eigenaars en dit in het kader van een bouwaanvraag voor de huisnummers Zakkaai 1, 1A, 3, 5.

Het dossier kan ook digitaal geraadpleegd worden.

Alle punten van de agenda zijn uitgeput en de Voorzitter sluit de vergadering rond : 19.50 u.

Alle nog aanwezige eigenaars tekenen samen met de Voorzitter de notulen van de vergadering.

Voor de VME,  
Dirk Hijsselinckx bv  
syndicus

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dirk Hijsselinckx', written over a large, faint oval stamp or watermark.