

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING DD 29.11.2022

Agendapunten:

- 01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**
- In het kantoor van de syndicus FTimmo bv gelegen Kortrijksestraat 385/01 te Kortrijk wordt er op 30 november 2022 om 08h45 begonnen met de opname en het tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.
- De aanwezigheidslijst wordt om 09h00 afgesloten.
- Aanwezig of vertegenwoordigd:
- Aandelen: 5.964,00/10.000,00 - 59,64 %
Eigenaars: 10/16 - 62,50 %
- De vergadering is rechtsgeldig bijeengeroepen en beschikt over een voldoende quorum om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich, zich te gedragen naar de genomen beslissingen van de algemene vergadering.
- Conform artikel 3.87 § 8 van de nieuwe wet op mede-eigendom, in voege getreden op 01/09/2010, wordt voor de berekening van de vereiste meerderheden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen en worden in mindering gebracht van de noemer.
- 02. Benoeming voorzitter van deze vergadering** **1/2 + 1**
- wordt als voorzitter aangeduid.
- Resultaat stemming punt 02: Voor
- Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %
- 03. Aanstelling secretaris van deze algemene vergadering** **1/2 + 1**
- FTimmo bv, , wordt als secretaris aangeduid. (art. 3.87 § 10)
- Resultaat stemming punt 03: Voor
- Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %
- 04. Aanstellen stemopnemer** **1/2 + 1**
- wordt aangeduid als stemopnemer.
- Resultaat stemming punt 04: Voor
- Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK

ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %

05. **Verslag controle van de rekeningen 2021-2022 door de rekencommissaris**
Het verslag wordt toegelicht tijdens het financieel luik.
06. **Goedkeuring afrekening afgesloten boekjaar 2021-2022** **1/2 + 1**
Tijdens de vorige algemene vergadering werd beslist om een container aan te kopen van 1.100 liter, daar een container van 240 liter te klein was om 1x per week te ledigen.

Een lediging voor de aangekochte container van 1.100 liter bedraagt 37,00 €/beurt ipv 13.37 €/beurt voor een container van 240 liter. De huur van 9,00 €/maand is hiermee wel weggevallen.

De tussenteller van elektriciteit moest vervangen worden voor kamer 9 en 10. In de laatste drie jaren werden deze tellers nog niet vervangen.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %
07. **Goedkeuring financieel verslag afgesloten boekjaar 2021-2022** **1/2 + 1**
Er wordt vriendelijk gevraagd om tijdig de opgevraagde gelden te betalen! Zoniet zal er beroep gedaan worden op de Wet welke voorziet dat wij zonder goedkeuring van de algemene vergadering de betrokken mede-eigenaar(s) kunnen dagvaarden, de hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de wanbetaler.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %
08. **Goedkeuring balans afgesloten boekjaar 2021-2022** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %
09. **Décharge aan de rekencommissaris en de syndicus voor afgesloten boekjaar 2021-2022** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %
10. **Aanstelling of verlenging benoeming van de syndicus cfr bijgevoegde offerte van FTimmo bv** **1/2 + 1**
a) FTimmo bv met maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk,

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK

ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Kortrijksestraat 385/01 en vertegenwoordigd door de zaakvoerder de

- Bepaling duur benoeming: 3 jaar
- Bepaling vergoeding:
 - 19,50 € per kamer per maand - btw vrij
- Administratiekosten:
 - Gratis indien digitale aanlevering
 - Papieren versie 35,00 €/eigenaar op jaarbasis exclusief portkosten.
 - Portkosten conform verbruik en Bpost-tarieven
- Geen indexatie bij contract van drie jaar

b) Aanduiding van lasthebber(s) om syndicusovereenkomst te ondertekenen:

De voorzitter van de AV wordt gemandateerd tot de ondertekening ervan

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %

11. Oprichting Raad van Mede-Eigendom & benoeming der leden nieuw boekjaar 2022-2023 1/2 + 1

De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars. Deze raad dient samengesteld te worden uit drie mede-eigenaars. De leden van deze raad zijn onbezoldigd en worden tot aan de volgende AV aangesteld. Deze raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 en dienen jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Er dienen geen eigenaars als leden aangesteld te worden, gezien er beslist wordt om geen RVM samen te stellen.

Resultaat stemming punt 11: Tegen

Voor: 368,00/5.964,00 aandelen - 6,17 %

Tegen: 5.596,00/5.964,00 aandelen - 93,83 %

Namen tegen:

12. Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar 2022-2023 1/2 + 1

De heer De Doncker wordt aangesteld als rekencommissaris, geschenkbond van honderd euro, met als opdracht controleren van de boekhouding voor het nieuwe boekjaar (cfr. art. 3.91).

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 5.964,00/5.964,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.964,00 aandelen - 0,00 %

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK

ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

13. Bespreking en goedkeuring begroting nieuw boekjaar 2022-2023 1/2 + 1

Er zal een jaarbudget van 32 460,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 8.115,00 € op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 0,81€ per aandeel per kwartaal conform de begroting gehecht aan de dagorde.

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

De algemene vergadering heeft ervoor gekozen het bedrag van elektriciteit en gas te verlagen naar 15000 euro.

Resultaat stemming punt 13: Voor

Voor: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 645,00/5.964,00 aandelen - 10,81 %

Namen onthouding:

14. Aanleg van wettelijk verplicht reservekapitaal nieuw boekjaar 2022-2023 (min. 5% op basis van totaalbedrag algemene onkosten 2021-2022) 1/2 + 1

Als een reservekapitaal wordt aangelegd is dit bestemd om in de toekomst grote werken aan het gebouw uit te voeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring van een algemene vergadering. Bij herverkoop van uw privaat, blijft het niet gebruikte bedrag eigendom van de VME en niet van de uittredende eigenaar/verkoper.

Resultaat stemming punt 14: Tegen

Voor: 368,00/5.319,00 aandelen - 6,92 %

Tegen: 4.951,00/5.319,00 aandelen - 93,08 %

Namen tegen:

Onthouding: 645,00/5.964,00 aandelen - 10,81 %

Namen onthouding:

15. Evaluatie van de leveringscontracten (art. 3.89 §5 12°)

Brandverzekering

Polis afgesloten bij AG Insurance met polisnr. 03/52.550.582 type Top Woning via de makelaar Van Eeckhoutte Charlotte - Bondgenotenlaan 14 - Kortrijk - tel. 0488 62 65 15 - E-mail kantoorcve@outlook.com of verzekeringen@ftimmo.be

De evenredigheidsregel is afgeschaft, gezien de waarde van het gebouw werd geschat door een expert - overschrijding onbeperkt.

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Het gebouw is verzekerd voor een bedrag van 1.471.250,35 € + inhoud van de gemeenschap in de gemene delen voor max. 8.069,54 €.

In de brandpolis is er een afstand van verhaal voorzien tov de studenten.

Tijdens de vorige algemene vergadering werd de goedkeuring gegeven om de brandpolis Allianz Belgium tegen zijn vervaldatum op te zeggen en nieuwe polis bij AG Insurance af te sluiten.

Burgerlijke aansprakelijkheid

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Beroepsaansprakelijkheid RVM + Commissaris

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Rechtsbijstand BA & Brand

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Jaarlijkse keuring van noodverlichtingen, rookraam en rookroepel

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de noodverlichtingen en rookroepels door een keuringsorganisme te laten keuren.

Overeenkomst met Safety Technics te Desselgem -> laatste maal uitgevoerd 14.01.2021 -> syndicus heeft aan Safety Technics gevraagd om dringend in te plannen.

Jaarlijkse keuring van de automatische branddetectie installatie

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de automatische branddetectie installatie door een keuringsorganisme te laten keuren.

Overeenkomst met Safety Technics te Desselgem -> laatste maal uitgevoerd 14.01.2021 -> syndicus heeft aan Safety Technics gevraagd om dringend in te plannen.

Jaarlijkse controle van de blustoestellen en haspels

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de blustoestellen en de haspels te laten controleren.

Overeenkomst met F.P.C. te Desselgem -> laatste maal uitgevoerd 14.01.2021 -> syndicus heeft aan F.P.C. gevraagd om dringend in te plannen.

5-jaarlijkse keuring van elektriciteit

Gezien het een publieke gebouw is, is het wettelijk verplicht om vijfjaarlijks de elektriciteit van de gemene delen te laten keuren. Hiervoor zal ten gepaste tijde een contract worden afgesloten.

Poetsen van de gemeenschappelijke delen

Het poetsen van de gemene delen wordt tweewekelijks door ICS Service te Heule uitgevoerd. Kan op ieder ogenblik opgezegd worden, gezien er geen contract werd ondertekend.

Tweewekelijks wordt het volgende geïmagineerd:

- nat reiniging van de keuken
- nat reinigen van het trappenhuis
- nat reinigen van de gangen

Driemaandelijks wordt het volgende geïmagineerd:

- grondig reinigen keuken: koelkast, microgolf oven,

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK

ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

ovens, dampkappen

Gezien er veel vuil ligt op de gepolierde beton aan de inrit, de 4 parkings en rond de fietsrekken is het misschien aangeraden om dit op regelmatige tijdstippen te laten reinigen door een machine. Hiervoor werd prijs bij ICS aangevraagd en zou dit komen op 98,70 € excl. btw per uitvoering - prijs ondertussen al geïndexeerd.

Unaniem wordt beslist om op afroep de parkings te laten vegen. zal de syndicus verwittigen indien dit nodig is om uit te voeren.

Internet

Alle kamers beschikken over een internetlijn.

Er is een contract met SmartEye voorheen Studenten Internet te Wilrijk voor 19 gebruikers.

Huren en ledigen afvalcontainers

Contract met Renewi voorheen Van Gansewinkel afgesloten voor:

rolcontainer restafval:

- container van 1100 lt aangekocht
- frequentie lediging 1 x per 2 weken
- aanvang contract 18.10.2021
- duur contract vijf jaar – wordt stilzwijgend verlengd, tenzij opzegging ten minst zes maanden voor verstrijken einde periode

Levering elektriciteit

Op deze hoofdmeters worden zowel de verbruiken van de gemene delen als de verbruiken van de kamers geregistreerd, maar op deze hoofdteller is er per kamer een tussenteller aangesloten, zodat het privaat verbruik per kamer wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich op het gelijkvloerse in de technische ruimte. Deze meter wordt maandelijks van op afstand uitgelezen.

Vanaf 01.01.2022 overeenkomst afgesloten met Elindus en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele tarief.

Levering aardgas

Het verbruik van verwarming (gasverbruik) wordt per kamer geregistreerd adhv de individuele meter in iedere badkamerkast.

Vanaf 01.01.2022 overeenkomst afgesloten met Engie en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele tarief.

Levering water

Op deze hoofdteller worden de verbruiken zowel van de gemeenschappelijke delen als van de kamers geregistreerd, maar op deze hoofdteller is er per kamer een tussenteller aangesloten, zodat het privaat verbruik per kamer wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich per verdieping in de traphallen, hetzij in twee kasten. Het verschil van privaat verbruik en hoofdteller = gemeenschappelijk verbruik.

Contract afgesloten met De Watergroep te Kortrijk.

Jaarlijks onderhoud ventilatiesysteem

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK

ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Er kan jaarlijks een onderhoud op het ventilatiesysteem worden uitgevoerd door de firma Belvest. Dit is de aannemer die de installatie heeft geplaatst. Dit is niet wettelijk verplicht.

Er wordt voorgesteld om dit twee- of driejaarlijks uit te voeren in plaats van jaarlijks.

Unaniem werd beslist om het onderhoud op afroep door te voeren

16.

Varia:

Aankoop diepvries

Tijdens de vorige algemene vergadering werd beslist om dit aan te kopen als de orde zou terug keren inzake huisvuil voor academiejaar 2022-2023. Is er in het huidig schooljaar orde? Jelle van Diggitt heeft gemeld dat dit jaar de studenten net zijn.

De algemene vergadering gaat niet akkoord voor de diepvriezer.

Aankoop tuinmeubelen

Tijdens de vorige algemene vergadering werd beslist om eventueel een zoektocht te doen in de Kringloopwinkel en een voorstel te doen aan de mede-eigenaars.

De gebouwenbeheerder heeft gemeld dat zij geen zoektocht in de Kringloopwinkels zullen uitvoeren, zodat er op heden nog geen tuinmeubels ter beschikking zijn.

De heer De Doncker zal het es bekijken wat er kan aangeboden worden, is geen noodzaak, is meer voor de gezelligheid.

Toelichting CV-installatie

Volgende werkzaamheden op 03.02.2022 doorgevoerd:

- CV-ketels werden ontmanteld en zien er binnenin nog goed uit;
- Boilers werden nagekeken en zouden nog een termijn moeten meegaan;
- Er werd een bijkomend expansievat geplaatst, zodat dit zeker voldoende zou moeten zijn;

- Onderhoud op cv-installatie werd uitgevoerd (42 jaar : 2024?)

Volgende werkzaamheden op 24. & 25.03.2022 doorgevoerd

- Er werd een nieuwe circulatiepomp geplaatst - het uitvallen van de circulatiepomp is te wijten aan het intensief gebruik

Volgende werkzaamheden op 27.09.2022 uitgevoerd:

- Opnieuw circulatiepomp vervangen

Keukentafel en stoelen

De studenten hebben aan de gebouwenbeheerder gevraagd om de huidige keukentafel en stoelen te vernieuwen.

Dit is wel cruciaal want de meubels zijn, de heer De Doncker zal het verder uitzoeken.

gebrekig

Definitieve oplevering gemene delen

Op vandaag werd er nog niet overgegaan tot definitieve oplevering van de gemene delen.

17.

Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de

VME STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Na behandeling van alle punten van de dagorde wordt de algemene vergadering omstreeks 10h58 afgesloten door de syndicus FTimmo bv en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en het verloop van de vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op de tweede woensdag van de maand november 2023, hetzij op 08.11.2022 om 09u00. Gelieve deze datum nu al in uw agenda te noteren aub!

GELET OP ARTIKEL 3.93 §5 2° IS IEDERE EIGENAAR VERPLICHT OM ZIJN HUURDER AANGETEKEND IN KENNIS TE STELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN DIT BINNEN DE DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN DE NOTULEN DOOR DE SYNDICUS.

Nalezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en de nog alle aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De voorzitter,

De stemopnemer,

De syndicus,

De nog aanwezige mede-eigenaars

VME
STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING DD 08.11.2023

Agendapunten:

01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

In het kantoor van de syndicus FTimmo bv gelegen Kortrijksestraat 385/01 te 8500 Kortrijk wordt er op woensdag 8 november 2023 begonnen met de opname en het tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.

De aanwezigheidslijst wordt om 9u10 afgesloten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.154,00/10.000,00 - 61,54 %

Eigenaars: 10/16 - 62,50 %

De vergadering is rechtsgeldig bijeengeroepen en beschikt over een voldoende quorum om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich, zich te gedragen naar de genomen beslissingen van de algemene vergadering.

Conform artikel 3.87 § 8 van de nieuwe wet op mede-eigendom, in voege getreden op 01/09/2010, wordt voor de berekening van de vereiste meerderheden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen en worden in mindering gebracht van de noemer.

02. Benoeming voorzitter van deze vergadering

1/2 + 1

wordt als voorzitter aangeduid.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %

03. Aanstelling secretaris van deze algemene vergadering

1/2 + 1

FTimmo bv, wordt als secretaris aangeduid. (art. 3.87 § 10)

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %

VME

STUDENT SITE

MAGDALENA STRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

- 04. Aanstellen stemopnemer** **1/2 + 1**
wordt aangeduid als stemopnemer.
Resultaat stemming punt 04: Voor
- Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %
- 05. Verslag controle van de rekeningen 2022-2023 door de rekencommissaris**
Het verslag wordt toegelicht tijdens het financieel luik.
- 06. Goedkeuring afrekening afgesloten boekjaar 2022-2023** **1/2 + 1**
Het saldo van de afrekening 2022-2023 in voordeel van de eigenaars wordt in mindering gebracht van de 1^{ste} provisie 2023-2024. Als blijkt dat er dan nog een saldo in het voordeel is van de eigenaars, wordt dit bedrag effectief uitbetaald aan de betrokken eigenaars.
- Gezien een studenhuus niet onder residentiële woning valt, kan er niet genoten worden van de overheidspremies, hetzij energiepakket 1 voor 2022 en energiepakket 2 voor 2023.
- Er werd op 01.01.2022 een contract met variabele tarief van 3 jaar met Elindus afgesloten.
- Elindus is aan het kijken wat ze kunnen doen voor klanten met weinig verbruik om toch iets voor te stellen van vaste prijzen.
Deze zullen vermoedelijk rond de +9€/kWh bedragen voor aardgas en zal voor 50% gelden voor de winter
Voor elek draait dit gemiddeld rond de 18€/kWh ook weer voor 50% voor de winter. Dit zal binnen enkele weken bekend worden gemaakt.
- Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %
- 07. Goedkeuring financieel verslag afgesloten boekjaar 2022-2023** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 7: Voor
- Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

- 08. Goedkeuring balans afgesloten boekjaar 2022-2023** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 08: Voor
- Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %
- 09. Décharge aan de rekencommissaris en de syndicus voor afgesloten boekjaar 2022-2023** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 09: Voor
- Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %
- 10. Oprichting Raad van Mede-Eigendom & benoeming der leden nieuw boekjaar 2022-2023** **1/2 + 1**
De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars. Deze raad dient samengesteld te worden uit drie mede-eigenaars. De leden van deze raad zijn onbezoldigd en worden tot aan de volgende AV aangesteld. Deze raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 en dienen jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering.
- Er dienen geen eigenaars als leden aangesteld te worden, gezien er beslist wordt om geen RVM samen te stellen.
- Resultaat stemming punt 10: Tegen
- Voor: 736,00/5.319,00 aandelen - 13,84 %
Tegen: 4.583,00/5.319,00 aandelen - 86,16 %
Namen tegen:
- 11. Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar 2023-2024** **1/2 + 1**
De heer De Doncker wordt aangesteld als rekencommissaris, tegen een vergoeding van **honderd en vijf euro in de vorm van een geschenkbond**, met als opdracht controleren van de boekhouding voor het nieuwe boekjaar 2023-2024 (cfr. art. 3.91).
Resultaat stemming punt 11: Voor
- Voor: 6.154,00/6.154,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/6.154,00 aandelen - 0,00 %
- 12. Bespreking en goedkeuring begroting nieuw boekjaar 2023-2024** **1/2 + 1**
Er zal een jaarbudget van 30.000,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 7.500,00 € op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 0,75 € per aandeel per kwartaal conform de begroting

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

gehecht aan de dagorde.

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %

**13. Aanleg van wettelijk verplicht reservekapitaal nieuw boekjaar 2023-2024 1/2 + 1
(min. 5% op basis van totaalbedrag algemene onkosten 2022-2023)**

Als een reservekapitaal wordt aangelegd is dit bestemd om in de toekomst grote werken aan het gebouw uit te voeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring van een algemene vergadering. Bij herverkoop van uw privaatief, blijft het niet gebruikte bedrag eigendom van de VME en niet van de uittredende eigenaar/verkoper.

Resultaat stemming punt 13: Tegen

Voor: 368,00/5.319,00 aandelen - 6,92 %

Tegen: 4.951,00/5.319,00 aandelen - 93,08 %

Namen tegen:

**14. Goedkeuring geven om een budget van 200,00 à 250,00 € inclusief btw 1/2 + 1
en exclusief transportkosten te voorzien voor aankoop van een houten
picknicktafel voor de tuin.**



Afmetingen: 180x70cm voor max. 6 personen

**zal kijken om 2 picknicktafels te bestellen en deze te
installeren. Hiervoor zal
voor de gemaakte kosten.**

bonnetjes binnen brengen

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 4.583,00/4.583,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/4.583,00 aandelen - 0,00 %

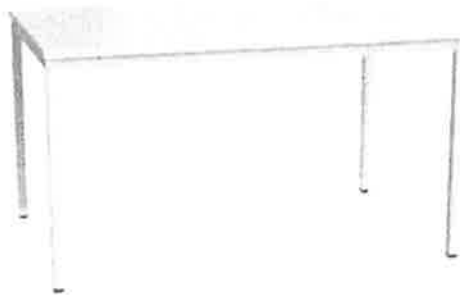
Onthouding: 736,00/5.319,00 aandelen - 13,84 %

Namen onthouding:

15.

Goedkeuring geven om twee kantine tafels van 180x80x75 cm met metalen frame en melamine blad voor in de keuken aan te kopen bij Povag tegen de prijs van +/- 250,00 € inclusief btw en exclusief transportkosten. Er is een garantietermijn van 5 jaar op dit product.

1/2 + 1



Afmetingen: 180x80x75 cm

Kleur frame: Grijs ral 7035

Kleur blad: Grijs

Resultaat stemming punt 15: Tegen

Voor: 368,00/4.951,00 aandelen - 7,43 %

Tegen: 4.583,00/4.951,00 aandelen - 92,57 %

Namen tegen:

Onthouding: 368,00/5.319,00 aandelen - 6,92 %

Namen onthouding:

16.

Evaluatie van de leveringscontracten (art. 3.89 §5 12°)

Rechtsbijstand

Op heden is er een basis rechtsbijstand voor brand en BA opgenomen in de polis bij AG.

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Euromex biedt ons een All-Risk rechtsbijstand aan tegen een jaarpremie van 475,00 ofwel 25,00 € per jaar per kamer.

Dit is een meerprijs van 368,93 € op jaarbasis ofwel 19,42 € per jaar/kavel (obv 19 stuks)

Mag er overgeschakeld worden naar een All-risk rechtsbijstand?

Dit wordt nog uitgesteld voor het moment, mag later via een schriftelijke besluitvorming nog eens worden voorgelegd.

Brandverzekering

Polis afgesloten bij AG Insurance met polisnr. 03/52.550.582 type Top Woning via de makelaar Van Eeckhoutte Charlotte - Bondgenotenlaan 14 - Kortrijk - tel. 0488 62 65 15 - E-mail kantoorcve@outlook.com of verzekeringen@ftimmo.be

De evenredigheidsregel is afgeschaft, gezien de waarde van het gebouw werd geschat door een expert - overschrijding onbeperkt.

Het gebouw is verzekerd voor een bedrag van 1.591.541,26 € + inhoud van de gemeenschap in de gemene delen voor max. 7.663,53 €.

In de brandpolis is er een afstand van verhaal voorzien t.o.v. de studenten.

Burgerlijke aansprakelijkheid

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Beroepsaansprakelijkheid RVM + Commissaris

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Rechtsbijstand BA & Brand

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Jaarlijkse keuring van noodverlichtingen, rookraam en rookroepel

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de noodverlichtingen en rookroepels door een keuringsorganisme te laten keuren.

Overeenkomst met Safety Technics te Klerken -> **uitgevoerd 17.11.2022**

Jaarlijkse keuring van de automatische branddetectie installatie

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de automatische branddetectie installatie door een keuringsorganisme te laten keuren.

Overeenkomst met Safety Technics te Klerken -> **laatste maal uitgevoerd 14.01.2021 -> syndicus heeft opnieuw aan Safety Technics gevraagd om dringend in te plannen.**

Jaarlijkse controle van de blustoestellen en haspels

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de blustoestellen en de haspels te laten controleren.

Overeenkomst met F.P.C. te Wielsbeke -> **uitgevoerd 17.11.2022**

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

5-jaarlijkse keuring van elektriciteit

Gezien het een publieke gebouw is, is het wettelijk verplicht om vijfjaarlijks de elektriciteit van de gemene delen te laten keuren.

Overeenkomst met ACA te Roeselare -> **uitgevoerd 10.07.2023**

Poetsen van de gemeenschappelijke delen

Het poetsen van de gemene delen wordt tweewekelijks door ICS Service te Moeskroen uitgevoerd. Kan op ieder ogenblik opgezegd worden, gezien er geen contract werd ondertekend.

Tweewekelijks wordt het volgende gepoetst:

- nat reiniging van de keuken
- nat reinigen van het trappenhuis
- nat reinigen van de gangen

Driemaandelijks wordt het volgende gepoetst:

- grondig reinigen keuken: koelkast, microgolf oven, ovens, dampkappen

Gezien er veel vuil ligt op de gepolierde beton aan de inrit, de 4 parkings en rond de fietsrekken is het misschien aangeraden om dit op regelmatige tijdstippen te laten reinigen door een machine.

Unaniem wordt beslist om op afroep de parkings te laten vegen.

Mevrouw Vandewoestijne I. zal de syndicus verwittigen indien dit nodig is om uit te voeren.

Internet

Alle kamers beschikken over een internetlijn.

Er is een contract met SmartEye voorheen Studenten Internet te Wilrijk voor **19 gebruikers**.

Huren en ledigen afvalcontainers

Contract met Renewi voorheen Van Gansewinkel afgesloten voor:
rolcontainer restafval:

- container van 1100 lt aangekocht
- frequentie lediging 1 x per 2 weken
- aanvang contract 18.10.2021
- duur contract vijf jaar – wordt stilzwijgend verlengd, tenzij opzegging ten minst zes maanden voor verstrijken einde periode

Levering elektriciteit

Op deze hoofdmeters worden zowel de verbruiken van de gemene delen als de verbruiken van de kamers geregistreerd, maar op deze hoofdteller is er per kamer een tussenteller aangesloten, zodat het privaat verbruik per kamer wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich op het gelijkvloerse in de technische ruimte. Deze meter wordt maandelijks van op afstand uitgelezen.

Overeenkomst afgesloten met Elindus en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

tarief.

Levering aardgas

Het verbruik van verwarming (gasverbruik) wordt per kamer geregistreerd a.d.h.v. de individuele meter in iedere badkamerkast.

Overeenkomst afgesloten met Elindus en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele tarief.

Levering water

Op deze hoofdteller worden de verbruiken zowel van de gemeenschappelijke delen als van de kamers geregistreerd, maar op deze hoofdteller is er per kamer een tussenteller aangesloten, zodat het privaat verbruik per kamer wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich per verdieping in de traphallen, hetzij in twee kasten. Het verschil van privaat verbruik en hoofdteller = gemeenschappelijk verbruik.

Contract afgesloten met De Watergroep te Kortrijk.

Jaarlijks onderhoud ventilatiesysteem

Er kan jaarlijks een onderhoud op het ventilatiesysteem worden uitgevoerd door de firma Belvest. Dit is de aannemer die de installatie heeft geplaatst. Dit is niet wettelijk verplicht.

Er wordt voorgesteld om dit twee- of driejaarlijks uit te voeren in plaats van jaarlijks.

Unaniem werd beslist om het onderhoud op afroep door te voeren

17.

Varia

- Verbruik water, gas & elektriciteit is hoog, even vergelijken met de andere studentenkoten of deze kosten daar ook zo hoog zijn. Graag een mail naar de eigenaars hoe het komt dat dit zo hoog is en wat we kunnen doen om deze kost naar omlaag te krijgen. Informeren bij Elindus naar een vast tarief, eigenaars worden hier verder van op de hoogte gehouden.
- Installatiefout bouwheer --> De 2 metalen (zink&koper) van de beugels & de warmtewisselaars komen vermoedelijk niet overeen, waardoor er een reactie ontstaat. Er zijn al 2 eigenaars waarbij er een lek is ontstaan op de warmtewisselaar. (Dit is een privaat gegeven.)
- Er wordt betreurd dat er niemand aanwezig is van Dlggit Studentlife op de algemene vergadering.
- Kijken om het onderhoud van de ketel minstens 1 maal om de 2 jaar te laten uitvoeren. Klopt het dat het laatste onderhoud gebeurde in 2021? Waarom is dit niet gebeurd in 2023?

VME

STUDENT SITE

MAGDALENA STRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

18. Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Na behandeling van alle punten van de dagorde wordt de algemene vergadering omstreeks ~~xxx~~ ^{12u00} afgesloten door de syndicus F Timmo bv en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en het verloop van de vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op de tweede woensdag van de maand november, hetzij op 13.11.2023 om 09u00. Gelieve deze datum nu al in uw agenda te noteren aub!

GELET OP ARTIKEL 3.93 §5 2° IS IEDERE EIGENAAR VERPLICHT OM ZIJN HUURDER AANGETEKEND IN KENNIS TE STELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN DIT BINNEN DE DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN DE NOTULEN DOOR DE SYNDICUS.

Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en de nog ~~alle~~ aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De voorzitter,

De stemopnemer,

De syndicus

De ~~not~~ aanwezige mede-eigenaars

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING DD 13.11.2024

Agendapunten:

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

In het kantoor van de syndicus FTimmo gelegen Kortrijksestraat 385/01 te 8500 Kortrijk wordt er op woensdag 13 november 2024 om 08h45 begonnen met de opname en het tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.

De aanwezigheidslijst wordt om 9h05 afgesloten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.687,00/10.000,00 - 56,87 %

Eigenaars: 9/16 - 56,25 %

De vergadering is rechtsgeldig bijeengeroepen en beschikt over een voldoende quorum om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich, zich te gedragen naar de genomen beslissingen van de algemene vergadering.

Conform artikel 3.87 § 8 van de nieuwe wet op mede-eigendom, in voege getreden op 01/09/2010, wordt voor de berekening van de vereiste meerderheden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen en worden in mindering gebracht van de noemer.

02. Benoeming voorzitter van deze vergadering

1/2 + 1

wordt als voorzitter aangeduid.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 5.687,00/5.687,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.687,00 aandelen - 0,00 %

03. Aanstelling secretaris van deze algemene vergadering

1/2 + 1

FTimmo bv, wordt als secretaris aangeduid. (art. 3.87 § 10)

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 5.687,00/5.687,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.687,00 aandelen - 0,00 %

04. Aanstellen stemopnemer

1/2 + 1

wordt aangeduid als stemopnemer.

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 5.687,00/5.687,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.687,00 aandelen - 0,00 %

VME
STUDENT SITE

MAGDALENA STRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

05. **Verslag controle van de rekeningen 2023-2024 door de rekencommissaris**
Het verslag wordt toegelicht tijdens het financieel luik.
06. **Goedkeuring afrekening afgesloten boekjaar 2023-2024** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 368,00/5.687,00 aandelen - 6,47 %
Namen onthouding:
07. **Goedkeuring financieel verslag afgesloten boekjaar 2023-2024** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 07: Voor
- Voor: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 368,00/5.687,00 aandelen - 6,47 %
Namen onthouding:
08. **Goedkeuring balans afgesloten boekjaar 2023-2024** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 08: Voor
- Voor: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 368,00/5.687,00 aandelen - 6,47 %
Namen onthouding:
09. **Décharge aan de rekencommissaris en de syndicus voor afgesloten boekjaar 2023-2024** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 09: Voor
- Voor: 4.248,00/4.248,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/4.248,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 1.439,00/5.687,00 aandelen - 25,30 %
Namen onthouding:
10. **Oprichting Raad van Mede-Eigendom & benoeming der leden nieuw boekjaar 2024-2025** **1/2 + 1**
De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars. Deze raad dient samengesteld te worden uit drie mede-eigenaars. De leden van deze raad zijn onbezoldigd en worden tot aan de volgende AV aangesteld. Deze raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 en dienen jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Er dienen geen eigenaars als leden aangesteld te worden, gezien er beslist wordt om geen RVM samen te stellen.

Resultaat stemming punt 10: Tegen
Voor: 368,00/5.687,00 aandelen - 6,47 %
Tegen: 5.319,00/5.687,00 aandelen - 93,53 %
Namen tegen:

11. Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar 2024-2025 **1/2 + 1**

wordt aangesteld als rekencommissaris, tegen een vergoeding van honderd en dertig euro in de vorm van een geschenkbond, met als opdracht controleren van de boekhouding voor het nieuwe boekjaar 2024-2025 (cfr. art. 3.91).

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 5.687,00/5.687,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.687,00 aandelen - 0,00 %

12. Bespreking en goedkeuring begroting nieuw boekjaar 2024-2025 **1/2 + 1**

Er zal een jaarbudget van 27.660,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 6.915,00 € op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 0,69 € per aandeel per kwartaal conform de aangepaste begroting 2024-2025 tijdens de AV.

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

Volgende posten zijn aangepast:

Onderhoud tuin: van 400 naar 200,00 euro wegens vervanging tuinman
Cadeaubon rekencommissaris is aangepast naar 130,00 euro

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 368,00/5.687,00 aandelen - 6,47 %
Namen onthouding:

13. Aanleg van wettelijk verplicht reservekapitaal nieuw boekjaar 2024-2025 **1/2 + 1**
(min. 5% op basis van totaalbedrag algemene onkosten 2023-2024)

Als een reservekapitaal wordt aangelegd is dit bestemd om in de toekomst grote werken aan het gebouw uit te voeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring van een algemene vergadering. Bij herverkoop van uw privaatief, blijft het niet gebruikte bedrag eigendom van

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

de VME en niet van de uittredende eigenaar/verkoper.

Resultaat stemming punt 13: Tegen

Voor: 0,00/5.319,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 5.319,00/5.319,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen:

Onthouding: 368,00/5.687,00 aandelen - 6,47 %

Namen onthouding:

14.

Evaluatie van de leveringscontracten (art. 3.89 §5 12°)

Brandverzekering

Polis afgesloten bij AG Insurance met polisnr. 03/52.550.582 type Top Woning via de makelaar Van Eeckhoutte Charlotte - Bondgenotenlaan 14 - Kortrijk - tel. 0488 62 65 15 - E-mail kantoorcve1@outlook.com

De evenredigheidsregel is afgeschaft, gezien de waarde van het gebouw werd geschat door een expert - overschrijding onbeperkt.

Het gebouw is verzekerd voor een bedrag van 1.605.420,97 € + inhoud van de gemeenschap in de gemene delen voor max. 8.069,54 €.

In de brandpolis is er een afstand van verhaal voorzien t.o.v. de studenten.

Burgerlijke aansprakelijkheid

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Beroepsaansprakelijkheid RVM + Commissaris

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Rechtsbijstand BA & Brand

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Belangrijke punten om aandacht aan te schenken om schadegevallen te vermijden

Uit onze ervaring in schadegevallen leren we dat dikwijls een gebrek aan periodiek onderhoud van dichtingen in badkamers en keukens de oorzaak is. Daarom durven we vragen dat eigenaar-bewoners zelf jaarlijks het onderhoud doen van de dichtingsranden (bv silicone) en dat verhuurders bij hun huurders dit ook afdwingen.

Jaarlijkse keuring van rookkoepel

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de rookkoepels door een keuringsorganisme te laten keuren.

Overeenkomst met Safety Technics te Klerken -> **niet uitgevoerd**

Jaarlijkse keuring van de automatische branddetectie installatie

VME

STUDENT SITE

MAGDALENA STRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de automatische branddetectie installatie door een keuringsorganisme te laten keuren.

Overeenkomst met Safety Technics te Klerken -> **niet uitgevoerd**

Jaarlijkse controle van de blustoestellen, haspels en noodverlichtingen

Het is wettelijk verplicht om één maal per jaar de blustoestellen en de haspels te laten controleren.

Overeenkomst met F.P.C. te Wielsbeke -> **uitgevoerd 24.11.23**

Poetsen van de gemeenschappelijke delen

Het poetsen van de gemene delen wordt tweewekelijks door ICS Service te Moeskroen uitgevoerd. Kan op ieder ogenblik opgezegd worden, gezien er geen contract werd ondertekend.

Tweewekelijks wordt het volgende gepoetst:

- nat reiniging van de keuken
- nat reinigen van het trappenhuis
- nat reinigen van de gangen

Driemaandelijks wordt het volgende gepoetst:

- grondig reinigen keuken: koelkast, microgolf oven, ovens, dampkappen

Gezien er veel vuil ligt op de gepolierde beton aan de inrit, de 4 parkings en rond de fietsrekken is het misschien aangeraden om dit op regelmatige tijdstippen te laten reinigen door een machine.

Unaniem wordt beslist om op afroep de parkings te laten vegen.

zal de syndicus verwittigen indien dit nodig

is om uit te voeren.

Internet

Alle kamers beschikken over een internetlijn.

Er is een contract met SmartEye voorheen Studenten Internet te Wilrijk voor **19 gebruikers**.

Huren en ledigen afvalcontainers

Contract met Renewi voorheen Van Gansewinkel afgesloten voor:
rolcontainer restafval:

- container van 1100 lt aangekocht
- frequentie lediging 1 x per 2 weken
- aanvang contract 18.10.2021
- duur contract vijf jaar – wordt stilzwijgend verlengd, tenzij opzegging ten minste zes maanden voor verstrijken einde periode

Levering elektriciteit

Op deze hoofdmeters worden zowel de verbruiken van de gemene delen als de verbruiken van de kamers geregistreerd, maar op deze hoofdteller is er per kamer een tussenteller aangesloten, zodat het privaat verbruik per kamer wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich op het gelijkvloerse in de technische ruimte. Deze meter wordt maandelijks van op afstand uitgelezen.

Overeenkomst op 01.01.2022 voor een duur van 3 jaar afgesloten met

VME

STUDENT SITE

MAGDALENASTRAAT 38 – 8500 KORTRIJK

ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

Elindus en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele tarief.

Levering aardgas

Het verbruik van verwarming (gasverbruik) wordt per kamer geregistreerd a.d.h.v. de individuele meter in iedere badkamerkast.

Overeenkomst op 01.01.2022 voor een duur van 3 jaar afgesloten met Elindus en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele tarief.

Levering water

Op deze hoofdteller worden de verbruiken zowel van de gemeenschappelijke delen als van de kamers geregistreerd, maar op deze hoofdteller is er per kamer een tussenteller aangesloten, zodat het privaat verbruik per kamer wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich per verdieping in de traphallen, hetzij in twee kasten. Het verschil van privaat verbruik en hoofdteller = gemeenschappelijk verbruik.

Contract afgesloten met De Watergroep te Kortrijk.

Jaarlijks onderhoud ventilatiesysteem

Er kan jaarlijks een onderhoud op het ventilatiesysteem worden uitgevoerd door de firma Belvest. Dit is de aannemer die de installatie heeft geplaatst. Dit is niet wettelijk verplicht.

Er wordt voorgesteld om dit twee- of driejaarlijks uit te voeren in plaats van jaarlijks.

Unaniem werd beslist om het onderhoud op afroep door te voeren

2-jaarlijks onderhoud cv-installatie

Het is wettelijk verplicht om tweejaarlijks het onderhoud op de Cv-installatie te laten uitvoeren..

Overeenkomst met Sanico te Moorsele -> **uitgevoerd 24.01.24**

5-jaarlijkse keuring van elektriciteit

Gezien het een publieke gebouw is, is het wettelijk verplicht om vijfjaarlijks de elektriciteit van de gemene delen te laten keuren.

Overeenkomst met ACA te Roeselare -> **uitgevoerd 10.07.2023**

15.

Varia

Nazicht van volgende tarieven bij de leveranciers:

Water - comfort tarief of basistarief voor studentenkamers?

Elektriciteit - momenteel zitten we met 50% fix & 50% variabel

Reinigen ramen door AL Clean laten doorvoeren in het midden van het jaar rond januari/februari.

Er wordt gevraagd aan de eigenaars om nazicht te doen van de collectoren in hun kamers & desnoods preventief de beugels te vervangen gezien er verschillende kamers last hebben gehad van lekken.

VME

STUDENT SITE

MAGDALENA STRAAT 38 – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0553.795.368

wordt niet meer weerhouden voor het onderhoud van de tuin
& zal dit op zich nemen vanaf heden in ruil voor een
cadeaubon van 200 euro.

16. **Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de
secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars**

Na behandeling van alle punten van de dagorde wordt de algemene
vergadering omstreeks 11h15 afgesloten door de syndicus FTimmo bv en
dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en het verloop van de vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op de tweede woensdag
van de maand november 2025, hetzij op 12.11.2025 om 09u00. Gelieve
deze datum nu al in uw agenda te noteren aub!

**GELET OP ARTIKEL 3.93 §5 2° IS IEDERE EIGENAAR VERPLICHT OM ZIJN
HUURDER AANGETEKEND IN KENNIS TE STELLEN VAN DE NOTULEN VAN
DE ALGEMENE VERGADERING EN DIT BINNEN DE DERTIG DAGEN NA
ONTVANGST VAN DE NOTULEN DOOR DE SYNDICUS.**

Nalezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter en de
secretaris van de algemene vergadering en de ~~nog alle aanwezige mede-~~
eigenaars of hun lasthebbers.

De voorzitter,

De stemopnemer,

De syndicus,

De ~~nog aanwezige mede-~~ eigenaars

ATTEST

Gelieve dit formulier, aangevuld, na het verlijden van de notariële akte, terug te sturen naar de syndicus:

FTIMMO BVBA
KORTRIJKSESTRAAT 385/01
8500 KORTRIJK

Notaris _____
te _____
wenst bij deze, de syndicus van Residentie
_____, op de hoogte te brengen dat bij akte
verleden voor zijn ambt op _____, het privaatief

verkocht werd door _____
Nieuw adres _____

Tel.: _____

aan nieuwe eigenaar _____
wonende te _____

Tel.: _____
Mail : _____
Vermoedelijke verhuisdatum _____

Datum effectief gebruik van de gemene delen door de nieuwe eigenaar: _____

Datum: _____ Handtekening: _____

**Aan Notaris NOTAS
Kouter 27
9000 Gent**

Dossier behandeld door:

Kortrijk, 04 mei 2025

**Residentie Student Site, gelegen te Magdalenastraat 38 - 8500 Kortrijk, verkoop kamer 14
Uw ref. JDG/LDM/2241824**

Geachte,

Aansluitend op uw schrijven dd. 14.04.2025, hebben wij het genoegen u het volgende te melden, betreffende de in rand gemelde verkoop:

Artikel 3.94 § 2

1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **NIHIL**
2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:
 - a. Werkkapitaal/Eenmalige bijdrage
Er wordt eenmalig een bedrag opgevraagd zijnde:
 - **K14** **500,00 €**
 - b. Provisiefonds
Voor het boekjaar 01/09/2024 – 31/08/2025 is een jaarbudget van 27 660,00 € goedgekeurd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 0,69 € per aandeel per kwartaal.
3. Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **NIHIL**
4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **NIHIL**

Extra mededelingen :

1. Er werden recentelijk geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen welke gekoppeld zijn aan het opstellen van een PID. Een algemeen PID mbt de gemeenschappelijke delen berust in ons kantoor.
2. Ondernemingsnummer VME Residentie Student Site 0553 795 368
3. Met betrekking tot de inrichting en activiteiten die mogelijks bodemverontreiniging veroorzaken, kunnen wij u enkel bevestigen dat de vereniging der mede-eigenaars geen exploitant is van een stookolietank alsook dat er geen activiteiten worden of werden uitgeoefend die risicovol zijn. Voor het verleden en de andere in de bijlage aan het bodemdecreet vermelde inrichting en activiteiten verzoeken wij u zich te richten tot de bevoegde vergunningverlenende overheden.
4. EPC niet van toepassing
5. Geen achterstallen.

In bijlage vindt u een attest en vragen wij u beleefd, na het verlijden van de akte het attest in te vullen, te ondertekenen en per kerende naar ons kantoor terug te sturen.

Hopende op een goede ontvangst en zien het ingevulde attest tegemoet.

Met vriendelijke groeten

Zaakvoerder FTimmo bv

VME STUDENT SITE

PRECONTRACTUELE INFORMATIE 3.94 §1

Residentie : Student Site

Privatief(ven) : Kamer 14

Eigendom van :

Ter Info : Artikel 3.94 § 1

1) **Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal**

a. **Werkkapitaal/Eenmalige bijdrage**

Er wordt éénmalig een bedrag opgevraagd van 500,00 €.

Dit is een kapitaal dat wordt aangelegd als buffer om de gewone lopende algemene onkosten die zich voordoen in een gebouw tussen inkomsten en uitgaven te gaan opvangen. Het werkkapitaal is een eenmalige provisie maar kan eventueel opgetrokken worden als blijkt dat het aangelegde werkkapitaal niet voldoende blijkt om de overbruggingsperiode, tussen het afsluiten van het boekjaar en het opvragen van de afrekening, te dekken.

Bij verkoop van een privaatief wordt dit bedrag onmiddellijk na het verlijden van de akte door de syndicus aan de nieuwe eigenaar opgevraagd en wordt dit bedrag pas aan de uitredende eigenaar terugbetaald met de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten waarin de verkoop tot stand is gekomen.

b. **Provisiefonds**

Er zal een jaarbudget van 27 660,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 6 915,00 € op basis van aandelen opgevraagd, hetzij 0,69 € per aandeel per kwartaalprovisie conform de begroting gehecht aan de dagorde.

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

c. **Reservekapitaal**

Op heden werd er nog geen reservekapitaal aangelegd.

Indien dit wordt aangelegd is dit bedrag bestemd om in de toekomst grote werken aan de residentie uit te voeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring van een algemene vergadering. Bij verkoop van uw privatieven

blijft dit bedrag wel eigendom van de VME of de privatieven en niet van de uittredende eigenaar/verkoper.

2) **Verschuldigde achterstallen door de overdrager:**

Huidige eigenaar heeft op heden alle opgeëiste sommen met betrekking tot voorschreven eigendom vereffend.

Voorbehoud wordt gemaakt ten opzichte van de huidige eigenaar voor de betaling en/of terugbetaling van sommen conform de afrekening van de algemene onkosten op het einde van het boekjaar waarin de verkoop tot stand komt.

3) **Toestand oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot**

a. **Reservekapitaal**

De algemene vergadering dd. 13.11.2024 heeft beslist om geen reservekapitaal aan te leggen. Hiervoor worden dan ook geen gelden opgevraagd.

b. **Provisiefonds**

Voor het boekjaar 2024/25 is er een jaarbudget goedgekeurd van 27 660,00 €. Dit bedrag wordt via **kwartaalprovisies** op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij **0,69 € per aandeel per kwartaalprovisie**.

4) **Hangende gerechtelijke procedures**

Heden zijn er geen hangende gerechtelijke procedures met betrekking tot de mede-eigendom.

5) **Notulen algemene vergaderingen en individuele afrekeningen**

a. **Notulen/verslagen algemene vergaderingen**

In bijlage vindt u de verslagen terug van de laatste drie jaar.

b. **Individuele periodieke afrekeningen**

In bijlage vindt u de afrekeningen terug van de laatste twee jaar.

6) **Balans**

In bijlage vindt u de laatste goedgekeurde balans terug.

7) **Blokpolis**

Er bestaat een collectieve brandverzekeringspolis voor de residentie. Voor de inboedel dient er individueel een verzekering afgesloten te worden.

Opgemaakt te Kortrijk op 04 mei '25 door FTimmo bv, de syndicus van residentie Student Site.

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-2 156,11	440	Leveranciers	2 772,01
		-2 156,11			2 772,01
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	3 500,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		2 772,01
		3 500,00			
490	Over te dragen kosten	1 142,72	701	Voorschotten werkkapitaal	9 900,00
4990	Afrondingen	-0,01			9 900,00
		1 142,71	Opbrengsten		9 900,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		2 486,60			
5521	Zichtrekening	10 185,41			
		10 185,41			
Geldbeleggingen en liquide middelen		10 185,41			
Totaal:		12 672,01	Totaal:		12 672,01

Student Site
Magdalenastraat 38
8500 KORTRIJK
0553 795 368

Oude Brusselseweg 97
9050 GENTBRUGGE

Afrekening - Periode: 2022-2023 (1/09/2022 - 31/08/2023)

Privatief KAMER 14	Totaal	Uw aandeel	Btw
1.0 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (10 000) (368,00/10 000,00)			
Brandblustoestellen - onderhoud	62,44	2,30	0,40
Brandhaspels - onderhoud	41,62	1,53	0,27
Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting/Rookkoepels - keuring	94,38	3,47	0,60
Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting/Rookkoepels - herstellingen	100,43	3,70	0,64
Keuring elektrische installaties	128,86	4,74	0,82
Overige onderhoud elektrische toestellen	858,28	31,58	5,48
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	110,11	4,05	0,70
Onderhoud buitenschrijnwerk - herstellingen	196,28	7,22	0,41
Schoonmaak gebouw volgens contract	2 368,14	87,15	13,50
Schoonmaak gebouw andere	181,50	6,68	1,16
Restafval - verwerking	1 296,45	47,71	8,28
Aankoop vuilniszakken	24,00	0,88	0,15
Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	369,90	13,61	2,36
Onderhoud parkings, wegen en directe omgeving volgens contract	252,55	9,29	1,61
Diverse werken	42,35	1,56	0,27
Aankoop	96,11	3,54	0,48
Water: Vastrecht	274,22	10,09	0,57
Water algemene delen	230,00	8,46	3,08
Elektriciteit algemene delen (EAN 2184)	2 929,10	107,79	52,33
Elektriciteit vaste vergoeding (EAN 2184)	17,94	0,66	0,11
Gasverbruik gemene delen (EAN 2191)	4 339,37	159,69	63,85
Erelonen syndici	4 303,50	158,37	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	100,00	3,68	0,64
Brandverzekering	1 266,24	46,60	0,00
Bankkosten	274,00	10,08	0,00
	19 957,77	734,45	157,71
2.0 KOSTEN ALLE KAMERS (19 ST) (1,00/19,00)			
Internet-abonnement	3 505,36	184,49	32,02
	3 505,36	184,49	32,02
Kosten	23 463,13	918,94	189,73
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
Water kamers Student Site - : $52,60 - 50,26 = 2,34 * 5,906445$	13,82	13,82	0,00
Aardgas kamers Student Site - : $1 834,00 - 1 688,00 = 146,00 * 0,131992$	19,27	19,27	0,00
Elektriciteit kamers Student Site - : $822,45 - 562,59 = 259,86 * 0,365486$	94,98	94,98	0,00
	128,07	128,07	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN	128,07	128,07	0,00
Totaal kosten	23 591,20	1 047,01	189,73
BETALINGEN (1,00/1,00)			

Afrekening periode 01.09.21-31.08.22	326,92	326,92	0,00
27/09/2022 1° provisie 2022-2022 (sep-okt-nov)	-209,76	-209,76	0,00
04/12/2022 Afrekening periode 01.09.21-31.08.22	-326,92	-326,92	0,00
04/12/2022 1° provisie 2022-2023 (sep-okt-nov) saldo	-88,32	-88,32	0,00
22/01/2023 2° provisie 2022-2023 (dec-jan-feb)	-298,08	-298,08	0,00
13/05/2023 3° provisie 2022-2023 (mrt-apr-mei)	-298,08	-298,08	0,00
17/07/2023 4° provisie 2022-2023 (jun-jul-aug)	-298,08	-298,08	0,00

	-1 192,32	-1 192,32	0,00
--	-----------	-----------	------

BETALINGEN	-1 192,32	-1 192,32	0,00
------------	-----------	-----------	------

Totaal privaatief KAMER 14		-145,31	189,73
----------------------------	--	---------	--------

Totaal		-145,31	189,73
--------	--	---------	--------

Saldo in uw voordeel		145,31
-----------------------------	--	---------------

<u>Situatie op 31/08/2023</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
-------------------------------	---------------	----------------	-------------------

Aandeel in reservefonds

Aandeel in werkkapitaal	500,00	500,00
-------------------------	--------	--------

Student Site
Magdalenastraat 38
8500 KORTRIJK
0553 795 368

Oude Brusselseweg 97
9050 GENTBRUGGE

Afrekening - Periode: 2023-2024 (1/09/2023 - 31/08/2024)

Privatief KAMER 14	Totaal	Uw aandeel	Btw
1.0 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (10 000) (368,00/10 000,00)			
Brandblustoestellen - onderhoud	71,87	2,64	0,46
Brandhaspels - onderhoud	47,92	1,76	0,31
Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting/Rookkoepels - keuring	101,64	3,74	0,65
Elektrische installaties	930,93	34,26	4,14
Cv-installatie onderhoud	217,80	8,02	1,39
Onderhoud buitenschrijnwerk - herstellingen	60,20	2,22	0,00
Schoonmaak gebouw volgens contract	2 675,96	98,48	15,17
Restafval - verwerking	1 473,22	54,21	9,41
Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	383,09	14,10	2,45
Diverse werken	510,83	18,80	0,00
Aankoop klein materiaal	37,38	1,38	0,00
Water: Vastrecht	284,73	10,48	0,59
Water algemene delen	374,23	13,77	4,81
Elektriciteit algemene delen (EAN 2184)	2 144,76	78,93	16,63
Elektriciteit vaste vergoeding (EAN 2184)	15,91	0,59	0,05
Gasverbruik gemene delen (EAN 2191)	3 147,78	115,84	22,45
Erelonen syndici	4 446,00	163,61	0,00
Brandverzekering	1 354,69	49,85	0,00
Administratiekosten syndicus	24,59	0,90	0,00
Bankkosten	274,00	10,08	0,00
	18 577,53	683,65	78,50
2.0 KOSTEN ALLE KAMERS (19 ST) (1,00/19,00)			
Internet-abonnement	3 686,28	194,01	33,67
Internet - aanpassingen/herstellingen	392,25	20,64	3,58
	4 078,53	214,66	37,25
Kosten	22 656,06	898,31	115,75
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
Aardgas kamers Student Site - : $2\,305,00 - 1\,834,00 = 471,00 * 0,073824$	34,77	34,77	0,00
Water kamers Student Site - : $54,76 - 52,60 = 2,16 * 6,237194$	13,47	13,47	0,00
Elektriciteit kamers Student Site - : $932,01 - 822,45 = 109,56 * 0,273506$	29,97	29,97	0,00
	78,21	78,21	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN	78,21	78,21	0,00
Totaal kosten	22 734,27	976,52	115,75
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening periode 01.09.2022-31.08.2023	-145,31	-145,31	0,00
04/02/2024 Afrekening periode 01.09.2022-31.08.2023	145,31	145,31	0,00
04/02/2024 1° provisie 2023-2024 (sep-okt-nov)	-276,00	-276,00	0,00
04/02/2024 2° provisie 2023-2024 (dec-jan-feb)	-276,00	-276,00	0,00
06/05/2024 3° provisie 2023-2024 (mrt-apr-mei)	-276,00	-276,00	0,00
23/07/2024 4° provisie 2023-2024 (jun-jul-aug)	-276,00	-276,00	0,00
	-1 104,00	-1 104,00	0,00

	BETALINGEN	-1 104,00	-1 104,00	0,00
Totaal privaatief KAMER 14			-127,48	115,75
Totaal			-127,48	115,75
Saldo in uw voordeel			127,48	
<u>Situatie op 31/08/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds				
Aandeel in werkkapitaal	500,00	500,00		