

## Verkoop (Immo De Panne)

**Van:** Stefaan - Agence Leroy <stefaan@agenceleroy.be>  
**Verzonden:** vrijdag 19 april 2024 16:52  
**Aan:** Verkoop (Immo De Panne)  
**Onderwerp:** \. en VK Sylvia 0101 / syndicusinlichtingen  
**Bijlagen:** / frekening individueel i 2022.pdf; Afrekening individueel 2023.pdf; AV 2020nl.pdf; AV2023 nl ondertekend.pdf; AV2022 nl.pdf; Reglement van interne orde nl - 260819.docx; EPC-attest gemeenschappelijke delen.pdf; Keuringsattest VME Sylvia.pdf; Plan elektrische installatie - 300919.pdf; Actief Passief balans 2023.pdf; Residence Verenigingstraat 26 De Panne - statuts coordonnes.pdf

Beste

Wij sturen u alle gevraagde info.

1. Werkkapitaal
2. Schulden
3. Zie notulen
4. Nihil
5. Zie bijlage
6. Zie bijlage

0101  
609 euro Geen RF  
1741.39 euro

Geen lift

Stefaan Berquin

**Zaakvoerder**



Agence Leroy BVBA Tel 058/42.06.06  
Duinkerkelaan 116 E-mail : [info@agenceleroy.be](mailto:info@agenceleroy.be)  
8660 De Panne Website : [www.agenceleroy.be](http://www.agenceleroy.be)

Erkend lid  
BIV en CIB vastgoedmakelaars en beheerders.



**Van:** Verkoop (Immo De Panne) <verkoop@immodepanne.be>  
**Verzonden:** vrijdag 19 april 2024 11:39  
**Aan:** Stefaan - Agence Leroy <stefaan@agenceleroy.be>  
**Onderwerp:** VK Sylvia 0201 / Syndicusinlichtingen Art 3.94 § 1 Boek 3 /

Beste collega,

Naar aanleiding van de verkoop van appartement 0201 in residentie Sylvia, Vereniginstraat 26, 8660 De Panne van de heer en mevrouw Cumpata, hadden we graag binnen de 15 dagen onderstaande informatie ontvangen (conform Art 3.94 § 1 Boek 3 BW):

1. Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, zoals bepaald in 3.86 §3, tweede en derde lid;
2. Het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze en volgende paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng m.b.t. het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures i.v.m. de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
5. De notulen van gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. Een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de VME werd goedgekeurd.

Gelieve ons eveneens:

- 1) De statuten te bezorgen
- 2) Het gecoördineerde Reglement van mede-eigendom te bezorgen
- 3) Het Reglement van Interne Orde
- 4) Blanco elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen te bezorgen
- 5) Blanco risicoanalyse van de lift
- 6) Een plan van het appartement te bezorgen
- 7) Het EPC-attest van de gemeenschappelijke delen te bezorgen

Voor verdere vragen en inlichtingen zijn wij steeds tot uw dienst.

Met Vriendelijke Groeten,

i.o. Kimberly Allegaert

Immo De Panne Bv



The banner features the 'Immo De Panne' logo on the left, with 'Immo' in a stylized font and 'De Panne' in a larger, bold font, accompanied by a house icon. On the right is a small photograph of a street scene. Below the logo, the contact details are listed: 'Immo De Panne - Duinkerkeleaan 50 - 8660 De Panne', 'Tel: 058/41.11.11 - Fax: 058/41.02.11 - Erkend vastgoedmakelaar BIV 502809', and 'Email: info@immodepanne.be - www.immodepanne.be'.



Duinkerkeleen 116 – 8660 De Panne  
Tel. (+32) 058 / 42.90.12 ~ Fax (+32) 058 / 41.11.99  
Email: [syndic@agenceleroy.be](mailto:syndic@agenceleroy.be)

---

**Verslag van de algemene vergadering**

**VME Residentie Sylvia  
Verenigingstraat 26  
8660 De Panne  
0830.291.195**

---

**Zaterdag 02/09/2023 om 10u00 in de kantoren van de syndicus.**

---

**1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.**

Aanwezig : 582/1.000 – 3/5  
Volmacht : 0/1.000 – 0/5  
Afwezig : 418/1.000 – 2/5  
582/1.000 eenheden zijn aanwezig of vertegenwoordigd.  
3/5 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.  
Het vereiste dubbele quorum is bereikt.

**2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering.**

Mr. Meunier wordt aangeduid als voorzitter.

**3. Benoeming van de secretaris van de algemene vergadering.**

De syndicus wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

**4. Goedkeuren van de afrekening en de balans 2022-2023.**

De kostenafrekening en balans worden overlopen.  
De unanieme algemene vergadering keurt de rekeningen en de balans 2022-2023 goed.

**5. Kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris voor het boekjaar 2022-2023.**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2022-2023.

**6. Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar.**

Mr. Meunier wordt verkozen tot commissaris van de rekeningen voor een periode van 1 jaar.

**7. Voorstel nieuw syndicuscontract**

Het nieuw contract wordt overlopen. De algemene vergadering keurt het voorstel goed.

**8. Verkiezing van de syndicus en duur van het mandaat.**

De kandidatuur van Agence Leroy wordt door de unanieme algemene vergadering goedgekeurd. De syndicus is verkozen voor een periode van 1 jaar. De unanieme algemene vergadering keurt het syndicuscontract goed.

**9. Dossier brandveiligheid**

Verplichte brandveiligheid in de gemene delen. De syndic zal een offerte vragen aan Inter West alarm. We zullen de vraag stellen of er verplichtingen zijn in het gebouw. De offerte zal aan de eigenaars bezorgd worden ter goedkeuring.

**10. Elektriciteitskeuring**

De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jaarlijks gebeuren. Terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Voor VME Sylvia werd de keuring op 25/09/2019 uitgevoerd. Deze is geldig tot 25/09/2044.

**11. Opvraging reservefonds 2022-2023, bepalen van de provisie en van de periode van opvraging.**

De unanieme algemene vergadering beslist om geen reservefonds op te bouwen.

**12. Goedkeuring van het budget voor het boekjaar 2023-2024.**

De provisie voor het boekjaar 2022 wordt vastgelegd op € 3.000,00.

**13. Vastleggen van de datum voor de algemene vergadering van 2024.**

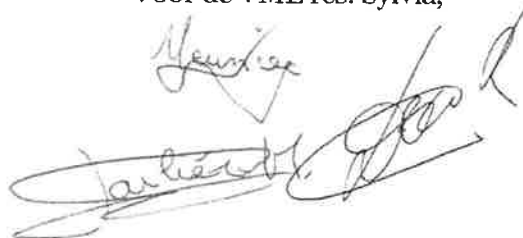
De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 07/09/2024 om 10u.

**Diversen:**

- Mevrouw Marliere meldt dat ze vochtproblemen heeft in haar kamers afkomstig van het dak. De syndicus zal een nazicht vragen van het dak.
- De syndicus zal het syndicuscontract versturen samen met het verslag.
- De syndicus zal het rapport van de elektriciteitskeuring aan de eigenaars bezorgen.

De syndicus,  
Agence Leroy bvba,

Voor de VME res. Sylvia,





Duinkerkeleen 116 – 8660 De Panne  
Tel. (+32) 058 / 42.90.12 ~ Fax (+32) 058 / 41.11.99  
Email: [syndic@agenceleroy.be](mailto:syndic@agenceleroy.be)

**Verslag van de algemene vergadering**

**VME Residentie Sylvia  
Verenigingstraat 26  
8660 De Panne  
0830.291.195**

**Zaterdag 03/09/2022 om 10u00 in de kantoren van de syndicus.**

**1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.**

Aanwezig : 379/1.000 – 2/5  
Volmacht : 200/1.000 – 1/5  
Afwezig : 421/1.000 – 2/5

579/1.000 eenheden zijn aanwezig of vertegenwoordigd.  
3/5 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.  
Het vereiste dubbele quorum is bereikt.

**2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering.**

Mr. Meunier wordt aangeduid als voorzitter.

**3. Benoeming van de secretaris van de algemene vergadering.**

De syndicus wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

**4. Bespreking inkomsten & uitgaven boekjaar 2021.**

De kostenafrekening en balans worden overlopen.  
De unanieme algemene vergadering keurt de rekeningen en de balans 2021 goed.

**5. Goedkeuren van de afrekening en de balans 2022.**

De kostenafrekening en balans worden overlopen.  
De unanieme algemene vergadering keurt de rekeningen en de balans 2022 goed.

**6. Kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris voor het boekjaar 2021.**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2021.

7. Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar.

Mr. Meunier wordt verkozen tot commissaris van de rekeningen voor een periode van 1 jaar.

8. Verkiezing van de syndicus en duur van het mandaat.

De kandidatuur van Agence Leroy wordt door de unanieme algemene vergadering goedgekeurd. De syndicus is verkozen voor een periode van 1 jaar. De unanieme algemene vergadering keurt het syndicuscontract goed.

9. Bespreken + goedkeuren opmaken EPC voor gemeenschappelijke delen (wettelijke verplichting) stemming met volstreekte meerderheid (50+1).

Vanaf 2022 dient elk appartementsgebouw over een EPC voor gemeenschappelijke delen te beschikken. Via dit document hoopt de Vlaamse regering de energieprestaties van appartementsgebouwen beter in beeld te brengen.

Hiervoor dient een energiedeskundige aangesteld te worden, die op basis van een plaatsbezoek, plannen en andere belangrijke info dit document zal opstellen. Er werden verschillende offertes opgevraagd voor de opmaak van EPC attesten gemene delen van al onze gebouwen in beheer.

De goedkoopste firma is ACA (275 euro + btw) en de duurste firma is IMMOPASS (1.150 euro + btw).

Het opmaken van een EPC attest is van dwingend recht, de syndicus heeft opdracht verleend aan de firma ACA en dit voor alle gebouwen in beheer.

10. Opvraging reservefonds 2022-2023, bepalen van de provisie en van de periode van opvraging.

De unanieme algemene vergadering beslist om geen reservefonds op te bouwen.

11. Goedkeuring van het budget voor het boekjaar 2022-2023.

De provisie voor het boekjaar 2022 wordt vastgelegd op € 3.000,00.

12. Vastleggen van de datum voor de algemene vergadering van 2023.

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 02/09/2023 om 10u.

Diversen:

-Elektriciteit gemene delen, verbonden met appartement 0201. De AV beslist om 50 euro per jaar te vergoeden aan de eigenaar van appartement 0201.

-Alle leidingen laten controle voor om te weten of er een lek is in het gebouw. De syndicus zal offertes opvragen en doorsturen naar Mr Meunier en Mevr Marliere.

De syndicus,  
Agence Leroy bvba,

Voor de VME res. Sylvia,





Duinkerkelelaan 116 – 8660 De Panne  
Tel. (+32) 058 / 42.90.12 ~ Fax (+32) 058 / 41.11.99  
Email: [syndic@agenceleroy.be](mailto:syndic@agenceleroy.be)

---

**Verslag van de algemene vergadering VME Residentie Sylvia,  
Verenigingstraat 26 - 8660 De Panne - 0830.291.195**

**Zaterdag 12/09/2020 om 14u00 in de kantoren van de syndicus.**

---

**1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst, quorum.**

Aanwezig : 514/1.000 – 3/5  
Volmacht : 486/1.000 – 2/5  
Afwezig : 0/1.000 – 0/5

1.000/1.000 eenheden zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

5/5 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het vereiste dubbele quorum is bereikt.

**2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.**

Mr. Omeij wordt aangeduid als voorzitter.

**3. Aanstellen van de secretaris van de algemene vergadering. Voorstel om de syndicus aan te stellen als secretaris.**

De syndicus wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

**4. Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het boekjaar 2020.**

De kostenafrekening en balans worden overlopen.

De unanieme algemene vergadering keurt de rekeningen en de balans 2020 goed.

**5. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor het boekjaar 2020.**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2020.

**6. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen voor een periode van 1 jaar.**

Mr. Omeij wordt verkozen tot commissaris van de rekeningen voor een periode van 1 jaar.

*Handwritten signature*

7. Verkiezing van de syndicus en duur van het mandaat. Kandidatuur van Agence Leroy bvba aan de voorwaarden opgenomen in het syndicuscontract.

De kandidatuur van Agence Leroy wordt door de unanieme algemene vergadering goedgekeurd. De syndicus is verkozen voor een periode van 1 jaar.

8. Opvraging reservefonds 2020, bepalen van de provisie en van de periode van opvraging.

De unanieme algemene vergadering beslist om geen reservefonds op te bouwen.

9. Goedkeuring van het budget voor het boekjaar 2020.

De provisie voor het boekjaar 2020 wordt vastgelegd op € 3.000,00.

10. Vastleggen van de datum voor de algemene vergadering van 2021.

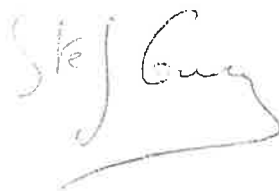
De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 04/09/2021 om 15u30.

Diversen:

- De eigenaar van het appartement 0001 krijgt toelating van de algemene vergadering om de gevel van zijn appartement te wijzigen door plaatsing van metselwerk.
- Dagorde volgende AV : reinigen voorgevel.

De syndicus,  
Agence Leroy bvba,

Voor de VME res. Sylvia,



| ACTIEF                                               |                                   |                 | PASSIEF                                                              |              |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| 410100                                               | Opgevraagd, niet-gestort provisie | 4.926,00        | 440000                                                               | Leveranciers | 4.696,74        |
|                                                      |                                   | 4.926,00        |                                                                      |              | 4.696,74        |
| 499000                                               | Wachtrekening                     | -61,62          | <b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b> <b>4.696,74</b> |              |                 |
|                                                      |                                   | -61,62          |                                                                      |              |                 |
| <b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b> |                                   | <b>4.864,38</b> |                                                                      |              |                 |
| 552100                                               | Zichtrekening                     | -167,64         |                                                                      |              |                 |
|                                                      |                                   | -167,64         |                                                                      |              |                 |
| <b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>           |                                   | <b>-167,64</b>  |                                                                      |              |                 |
| <b>Totaal:</b>                                       |                                   | <b>4.696,74</b> | <b>Totaal:</b>                                                       |              | <b>4.696,74</b> |

Sylvia  
Verenigingstraat 26  
8660 DE PANNE  
0830.291.195

:RE

**Décompte - Période: 2023 ( 1/09/2022 - 31/08/2023 )**

| <b>Privatif 0101</b>                  | <b>Total</b> | <b>Votre part</b> | <b>Tva</b> |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|------------|
| QUOTITIÉS (203,00/1.000,00)           |              |                   |            |
| Electricité parties communes          | 50,00        | 10,15             | 0,00       |
| Honoraires syndics                    | 965,76       | 196,05            | 0,00       |
| Honoraires experts                    | 462,82       | 93,95             | 0,00       |
| Assurance incendie                    | 1.266,04     | 257,01            | 0,00       |
| Responsabilité civile                 | 2,75         | 0,56              | 0,00       |
| Assistance judiciaire                 | 8,52         | 1,73              | 0,00       |
| Timbres                               | 10,88        | 2,21              | 0,00       |
| Frais bancaires                       | 301,05       | 61,11             | 0,00       |
|                                       | 3.067,82     | 622,77            | 0,00       |
| Frais                                 | 3.067,82     | 622,77            | 0,00       |
| BETALINGEN (1,00/1,00)                |              |                   |            |
| Sylvia : décompte 01/09/21 - 31/08/22 | 509,62       | 509,62            | 0,00       |
|                                       | 509,62       | 509,62            | 0,00       |
| BETALINGEN                            | 509,62       | 509,62            | 0,00       |
| Total privatif 0101                   |              | 1.132,39          | 0,00       |
| Total                                 |              | 1.132,39          | 0,00       |
| <b>A payer</b>                        |              | <b>1.132,39</b>   |            |

Situation le 31/08/2023

Total

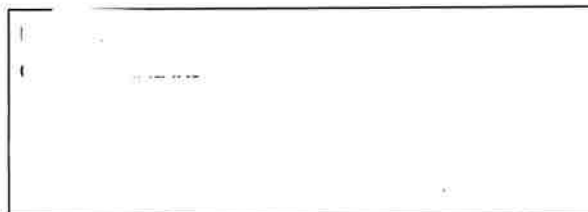
Payé

A payer

Quote-part dans le fonds de réserve

Quote-part dans le fonds de roulement

Sylvia  
Verenigingstraat 26  
8660 DE PANNE  
0830.291.195



**Décompte - Période: 2022 ( 1/09/2021 - 31/08/2022 )**

| <b>Privatif 0101</b>                 | <b>Total</b> | <b>Votre part</b> | <b>Tva</b> |
|--------------------------------------|--------------|-------------------|------------|
| QUOTITIÉS (203,00/1.000,00)          |              |                   |            |
| Honoraires syndics                   | 992,40       | 201,46            | 0,00       |
| Assurance incendie                   | 1.148,29     | 233,10            | 0,00       |
| Responsabilité civile                | 2,75         | 0,56              | 0,00       |
| Assistance judiciaire                | 8,52         | 1,73              | 0,00       |
| Timbres                              | 23,76        | 4,82              | 0,00       |
| Frais bancaires                      | 23,25        | 4,72              | 0,00       |
|                                      | 2.198,97     | 446,39            | 0,00       |
| Frais                                | 2.198,97     | 446,39            | 0,00       |
| BETALINGEN (1,00/1,00)               |              |                   |            |
| Sylvia: décompte 01/09/20 - 31/08/21 | 63,23        | 63,23             | 0,00       |
|                                      | 63,23        | 63,23             | 0,00       |
| BETALINGEN                           | 63,23        | 63,23             | 0,00       |
| Total privatif 0101                  |              | 509,62            | 0,00       |
| Total                                |              | 509,62            | 0,00       |

**A payer**

**509,62**

Situation le 31/08/2022

|                                       | <u>Total</u> | <u>Payé</u> | <u>A payer</u> |
|---------------------------------------|--------------|-------------|----------------|
| Quote-part dans le fonds de réserve   |              |             |                |
| Quote-part dans le fonds de roulement |              |             |                |