

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

CONTENDER

Ondernemingsnummer : 0892.491.852.

GEHOUDEN OP ZATERDAG 15 JUNI 2024 OM 16U30

Agence Sissau, Leopoldlaan 104, 8430 Middelkerke

1. ONDERTEKENEN AANWEZIGHEIDSLIJST EN VASTSTELLEN GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Beslissing : helft plus één

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat:

	Aantal eigenaars		Aandelen	
Aanwezig.....	11	Op 39	470	Op 1.000
Geldig vertegenwoordigd.....	9	Op 39	212	Op 1.000
AANWEZIGHEIDSSQUORUM.....	20	Op 39	682	Op 1.000
Afwezig/Niet vertegenwoordigd.....	19	Op 39	318	Op 1.000

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (helft van de eigenaars + helft van de aandelen) is bereikt zodat de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde. De syndicus opent de vergadering en verwelkomt alle aanwezige eigenaars.

Volgende volmachten zijn door de syndicus ontvangen : zie *aanwezigheidslijst*

2. BENOEMING VAN VOORZITTER, SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING, AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN, BEKRACHTIGING/AANDUIDING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM; HERVERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Beslissing : de helft plus één

De algemene vergadering kiest Dhr. Vanderpooten als voorzitter van de algemene vergadering en Mevr. Dehennin , Dhr. Vanderpooten en Dhr. Van Gassen samen als rekeningcommissarissen. Dhr. Karel Sissau wordt als secretaris van de algemene vergadering aangesteld.

Zowel de Raad Van Mede-Eigendom als zijn leden worden bekrachtigd in hun functie.

Taakomschrijving van de commissaris van de rekeningen: 'De algemene vergadering is akkoord dat deze taak als volgt wordt omschreven : boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid controleren en hierover verslag uitbrengen op de algemene vergadering.'

3. VERSLAG VAN DE CONTROLE VAN DE AFREKENING, GOEDKEURING AFREKENING 01.05.2023-30.04.2024, GOEDKEURING VAN DE BALANS, VOORSTEL BEGROTING GEWONE OF BUITENGEWONE UITGAVEN, RESERVEFONDS, EVALUATIE VAN DE LEVERINGSCONTRACTEN (BIJLAGES)

Beslissing : de helft plus één.

De afrekening werd door de Raad van Mede-eigendom voor het verzenden nagezien, besproken en goedgekeurd. Het verslag van de RvME werd meegestuurd met de uitnodiging van de Algemene Vergadering.

De Vergadering is akkoord en keurt de rekeningen en de balans op haar beurt unaniem goed.

De begrotingsraming wordt, samen met de mede-eigenaars, overlopen.

Het huidige werkkapitaal bedraagt 36.030 EUR als voorziening voor de gewone uitgaven. Indien nodig zal in overleg met de Raad van Mede-Eigendom extra provisie opgevraagd worden.

Het reservefonds bedraagt momenteel 5.197,89 EUR. Er wordt voorgesteld om voor boekjaar 2024 – 2025 een verhoging van het reservefonds van 1.550 EUR (5 % van de lopende kosten) door te voeren in de maand augustus.

De leveringscontracten werden nagezien en men vraagt momenteel geen wijzigingen door te voeren.

4. KWIJTING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM, COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN EN SYNDICUS. VERLENGEN MANDAAT SYNDICUS.

Beslissing : de helft plus één.

De Raad van Mede-eigendom, rekencommissarissen ontvangen van de Algemene Vergadering kwijting voor het afgelopen boekjaar.

De syndicus ontvangt van de Algemene Vergadering kwijting voor het afgelopen boekjaar. De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om het mandaat van de syndicus te verlengen met drie jaar met indexatie. De overeenkomst zal aan de raad van Mede-Eigendom ter ondertekening voorgelegd worden.

5. ONDERHOUDSPANNING- EN WERKEN GEMENE DELEN: BESPREKING EN BESLISSING

Beslissing : de helft plus één.

a. Keuring elektrische niet-huishoudelijke installatie gemene delen.

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel om de 5 jaar dient uitgevoerd te worden door een door de Federale Overheid erkend keuringsorganisme. Met de keuring zullen er mogelijks inbreuken worden vastgesteld die zullen aangepast dienen te worden door een elektricien tot het bekomen van een conforme installatie volgens het AREI. Sinds 01/07 dienen dus alle algemene delen om de 5 jaar gekeurd te worden. Vroeger was het enkel de technische lokalen (vb stooklokaal) die om de 5 jaar moesten gekeurd worden en de borden in de gangen om de

25 jaar. Niemand kon en kan dit bijhouden en de verwarring was veel te groot en is daarom alles op 1 noemer geplaatst, namelijk om de 5 jaar. De inbreuken moeten zo snel mogelijk worden opgelost want de verzekering kan het verslag opvragen en ook de herkeuring van de werken op basis van het originele verslag. Dit zal aan de elektriciens gevraagd worden om het nodige te doen om een positief attest te bekomen.

b. Woonwetgeving

A) Het kan voorkomen dat Agence Sissau in haar hoedanigheid van syndicus uw gebouw aangeschreven wordt door de stad/gemeente met mededeling dat na onderzoek, gebreken in de gemene delen worden vastgesteld door een woningcontroleur. Men verzoekt dan de nodige herstellingen uit te voeren binnen de 2.5 maand. Vastgestelde gebreken geven aanleiding tot een advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het betreft onder meer gebreken op niet veilige elektriciteit met risico op elektrocutie/brand, afwezigheid rookmelders in de gemene delen/technische lokalen, weinig tot géén handgrepen in de trappenhal, borstweringen <75cm met niet voldoende valbescherming, .

B) In de gemeenschappelijke delen van een gebouw is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt. Een technische installatie is een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw. Als er zich op een andere verdieping nog een technische installatie bevindt in de gemeenschappelijke delen, dan is ook daar een rookmelder vereist. Als een gebouw niet voldoet, dan wordt het gebouw in regel als 'niet-conform' beschouwd wegens het niet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woning-kwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt. De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning of het gebouw beschikt over een automatische branddetectie-installatie met centrale.

c. Schilderwerken door Bravo Paint

De eigenaars zijn niet tevreden over de geleverde schilderwerken. De syndicus zal aan de schilder vragen om hiervoor het nodige te doen.

d. Balustrades

Er zijn een paar balustrades waarvan het hout in slechte staat is. Dit is voornamelijk aan de kant waar er water op druipt van het dak. Er zal een offerte gevraagd worden om de dakgoot te verlengen. Een schrijnwerker zal de opdracht krijgen om de verrotte stijlen te vervangen zodat deze nadien kunnen geschilderd worden. Dit is een kost voor de gemeenschap.

e. Respecteren van de gemene delen

• Naleven RIO

Er wordt nogmaals gevraagd om het Reglement van Interne Orde te respecteren, zeker wat betreft lawaai , hygiëne en veiligheid. Er wordt gevraagd aan de eigenaars om dit ook mee te delen aan hun eventuele huurders. De syndicus bezorgt het RIO aan de bewoners.

• Vrij houden nooduitgangen

Er werd ondervonden dat er regelmatig gerief op de overlopen blijft staan , op het vierde verdiep is dit zeker niet toegestaan aangezien de deur aan het einde van de gang dienst doet als nooddeur en deze ten allen tijde moet bereikbaar zijn.

**6. KENNISGEVING EN EVENTUELE BESPREKING VAN DE DOOR NIET-STEMGERECHTIGDE BEWONERS
SCHRIFTELIJK GEFORMULEERDE VRAGEN OF OPMERKINGEN MET BETREKKING TOT DE GEMENE
DELEN**

Beslissing : de helft plus één.

Er zijn geen schriftelijke punten ontvangen

7. VASTLEGGEN DATUM VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING

Beslissing : de helft plus één

De Algemene Vergadering beslist om de vergadering volgend jaar te laten doorgaan op

zaterdag 14 juni 2025. De eigenaars vragen om dit in de voormiddag te laten doorgaan.

De vergadering werd ingepland voor 14.06.2024 om 11u30

8. VARIA | RONDVRAAG :

Er wordt gevraagd om de garages op de -1 en -2 regelmatig te poetsen. Dit werd dit boekjaar 2 maal gedaan. In de tussenperiode moet de gewoonlijke kuisploeg langs de garages gaan om papiersnippers e.a. op te ruimen.

**9. VOORLEZING VAN DE DOOR DE SYNDICUS OPGESTELDE NOTULEN VAN DE ALGEMENE
VERGADERING EN ONDERTEKENINGEN VAN DEZE NOTULEN DOOR DE VOORZITTER, SECRETARIS EN
NOG AANWEZIGE MEDE-EIGENAARS OF HUN LASTHEBBERS.**

De vergadering werd gesloten omstreeks 17u20

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen, het verslag is, na nalezing, ondertekend.

Behalve anders vermeld zijn alle beslissingen genomen met unanimiteit.

Dit verslag werd opgesteld te goeder trouw. Mocht u evenwel opmerkingen hebben in dit verband, graag binnen de 14 dagen na verzending van dit verslag.

De Voorzitter

De Secretaris



Tot uw dienst Agence SISSAU nv – Syndicus.

Karel Sissau

i.o. Philippe