

Notulen van de algemene vergadering van de residentie

CONTENDER

ondernemingsnummer: 0892.491.852
gehouden op 14/06/2025 om 11:30 uur
SISSAU Vergaderzaal, Leopoldlaan 104, 8430 MIDDELKERKE

01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering
Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat:

	<u>AANTAL EIGENAARS</u>	<u>AANTAL AANDELEN</u>
aanwezig/vertegenwoordigd zijn	19 op 39	668 op 1.000

De Algemene Vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De helft van de eigenaars , die ook 668 aandelen vertegenwoordigt van het totale aandeel beslissen om de Algemene Vergadering te laten doorgaan en de beslissingen als geldig te verklaren.

Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

[Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede Algemene Vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn].

De Algemene Vergadering beslist, met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen. De beschikbare volmachten (zie aanwezigheidslijst) worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

02 | Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Rekencommissaris, bekrachtiging/aanduiding leden Raad Mede-eigendom, verslag RvM

Art 3.87 §5 BW voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Mevr. Dehennin, Mede-eigenaar; wordt benoemd als Voorzitter en opent de vergadering.

Art 3.87 §10 BW voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.

Philippe ; medewerker van N.V. Agence SISSAU; wordt aangesteld als secretaris en stelt de notulen op.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekencommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris (of rekencollege) wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Dhr. Vanderpooten ;mede-eigenaar; wordt aangesteld als rekencommissaris.

Art 3.90 BW voorziet in de verplichte aanstelling bij volstreekte meerderheid van een Raad Mede-eigendom voor gebouwen met ten minste 20 appartementskavels. De taak van de Raad Mede-eigendom wordt als volgt omschreven: in de meest ruime zin de werkzaamheden controleren van de syndicus en de syndicus helpen bij het uitvoeren van zijn opdracht, hierover een omstandig jaarverslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de leden Raad Mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar. Nieuwe kandidatuur van Dhr. Cnockaert.

Dhr Vanderpooten, Mevr. Dehennin, Dhr Van Gassen en Dhr. Cnockaert,mede-eigenaars; worden aangesteld als leden Raad Mede - eigendom.

De Raad Mede - eigendom brengt verslag uit voorbije periode. Het verslag werd meegestuurd met de uitnodiging van de algemene vergadering.

03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De kostenafrekening en balans over het werkjaar 2024 - 2025 lopende van 01.05.2024 tot 30.04.2025 , werden samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd :

- de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbije werkjaar;
- de afrekening per appartement voorbije werkjaar;
- de balans van het voorbije werkjaar;
- een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

Opmerkingen:

- **De syndicus meldt dat de eigenaars , die vaste bewoner zijn , of huurders die gedomicilieerd zijn in de Res. Contender een bewijs van domiciliëring moeten aanvragen bij de gemeente en dit doorgeven aan de syndicus. Dit om de korting op het watertarief te kunnen bewijzen. Tot op heden kon de syndicus dit opvragen aan de gemeente maar de gemeente wil dit nu niet meer doorgeven.**
- **Er was een opmerking over de bankkosten en schulden. Dit gaat enkel over de jaarlijkse bankkosten.**

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbije werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is".

De rekencommissaris brengt verslag uit voorbije periode. De bespreking van de cijfers van het voorbije boekjaar werden genotuleerd in het verslag van de Raad van Mede-Eigenaars die meegestuurd werd met de uitnodiging van de algemene vergadering.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering afrekening + balans

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	668			668

BEGROTING

Cfr. de begrotingsraming van **31.500** EURO beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewoon voorschot opvragen bij eventuele onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

WERKKAPITAAL - PROVISIES

De VME beschikt over een vast werkkapitaal van **36.030,00** EURO en beslist deze te behouden

De Algemene Vergadering beslist om provisie op te vragen indien nodige en in overleg met de Raad van Mede-Eigendom.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering begroting, werkkapitaal en provisies

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	668			668

RESERVEKAPITAAL

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een 4/5 e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De VME beschikt over een reservekapitaal van **6.747,90** EURO en beslist deze te verhogen met 1.550 EURO te verdelen volgens aandeel.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering reservekapitaal

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
4/5 e	668			668

LEVERANCIERSCONTRACTEN

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus.

Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SSSAU ook syndicus is wordt beslist dat er géén dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buiten de hierna vernoemde:

Het Contract van Jama werd vanaf 01.03.25 overgenomen door VDS-Schoonmaak.

04 | Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede-eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	668			668
De vereniging van mede-eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de Raad van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus, bevestigt dit met deze décharge.				

05 | Onderhoudsplanung -en werken gemene delen: bespreking en beslissing

De toestand van onderhoud van het gebouw wordt besproken.

Volgende onderhouds- of vernieuwingswerken worden ter beslissing aan de Algemene Vergadering voorgelegd:

05.01 | Keuring elektrische installatie gemene delen

De syndicus meldt dat de keuring van de elektrische installatie gemene delen werd uitgevoerd door ACMV na de nodige aanpassingen van Electro-Service. Het keuringsattest is geldig voor 5 jaar zijnde tot **15/10/2029**. De elektrische schema's zullen in de elektriciteitskast geplaatst worden en MOETEN daar ter beschikking blijven voor de keuringsinstanties. Indien deze niet ter plaatse zijn bij de volgende keuring wordt sowieso een negatief attest opgemaakt en dient er een herkeuring te gebeuren wat extra kosten met zich meebrengen.

05.02 | Liften offerte risico-analyse

Om de 15jaar worden de liften aan een risico-analyse onderworpen. Dit is gebeurd in 2024 en daarvoor zijn de aangevraagde offertes gekomen.

Voor de autolift is een offerte van Atelier Dumon van 2410€ exclus. BTW

Voor de 2 personenliften hebben we een offerte van 4.600€ inclus BTW per lift van OTIS de huidige leverancier en ook bouwer van de liften. Er is ook nog een offerte van de Firma DE LIFT ter vergelijking

Voor de lift in inkom nr 3 is dit 4.445,64€ en voor inkom nr 7 is dit 4.707,51€.

Wij hebben tijd tot januari 2027 om het nieuwe regularisatie-attest van de liften te bekomen. Vandaar dat voorgesteld wordt om deze kost te verdelen over de twee komende boekjaren, namelijk 2025-2026 en 2026 - 2027. Een deel van de facturen kan ook gefinancierd worden met het reservefonds (6747,90€)

De algemene vergadering beslist om de werken te laten uitvoeren door Atelier Dumon wat de autolift betreft en voor de liften te blijven bij de voorstellen van Otis. De syndicus zal in samenspraak met Otis de werken plannen over de komende 2 boekjaren. Zo wordt de kost gespreid en kan het reservefonds ook nog 2 boekjaren gespijsd worden om ook mede een deel van de kosten te financieren.

De syndicus overlegt met de Raad van Mede- Eigenaars hoeveel uit het reservefonds wordt gebruikt.

05.03 | Balustrade individueel onderhoud

Er wordt voorgesteld dat iedere eigenaar zijn balustrade eens controleerd en indien het nodig is, is Dhr. Cnockaert bereidt de nodige herstellingen uit te voeren enkel voor het schilderen wordt gevraagd dat iedere eigenaar zijn eigen balustrade schildert en onderhoudt. Het type verf kan bekomen worden bij Dhr. Cnockaert.

Type verf: HERBAL C52 F6.09.54 van Mathijs Fassi coat

Voor een afspraak kan je **Dhr. Cnockaert bereiken op nr. 0477/52 38 37**

05.04 | Ontmossen dak en reiniging gevel en balkons/terrassen

Om alles te laten reinigen komen we zeker aan een bedrag van meer dan 16.000€ .

De syndicus krijgt de opdracht om tegen de algemene vergadering van volgend jaar een prijs te hebben voor het ontmossen van het dak.

Voor de balkons/terrassen wordt gerekend dat iedere eigenaar deze zoveel als mogelijk zelf onderhoud.

05.05 | Respecteren van de gemene delen

Er wordt gevraagd om de gemeenschappelijke delen te respecteren. Dit gaat tot gebruik van liften, traphallen, overlopen en inkommen. Iedereen kan eens een ongelukje hebben maar neem alstublieft de verantwoordelijkheid om bij beschadiging of vervuiling dit te melden en op te kuisen. **Vuil maken is opkuisen.** Eigenaars met huurders moeten dit ook doorgeven aan hun huurders.

06 | Activatie internetportaal: bespreking en beslissing

De kosten verbonden aan het gebruik van het internetportaal bedragen:

18 euro btw inclusief per jaar, per appartement/studio/winkel/kantoor/garage/staanplaats.

Deze kost zal worden aangerekend na beslissing en goedkeuring van de algemene vergadering en vanaf wanneer het portaal actief is.

De Algemene Vergadering beslist om dit voorlopig niet te activeren.

07 | Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede géén vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen buiten deze hierna vermeld:

08 | Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen).

De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens de **eerste helft van de maand juni**.

Op vraag van Dhr. Vanderpooten die als bestuurslid graag aanwezig zou zijn werd de volgende vergadering gepland op de hierna vermelde datum.

De volgende Algemene Vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan op 30.05.2026 om 11 u.**

De syndicus meldt dat agendapunten voor de volgende vergadering ten minste één maand op voorhand dienen gemeld te worden.

09 | Varia/ Rondvraag

- Het verlengen van de afvoeren om het gedrup op de houten ballustrade tegen te gaan is uitgevoerd.
- Er was een melding van geurhinder wanneer er gekookt wordt. Dit heeft te maken met de regeling van de ventilatie.
- Er was een vraag over een factuur van Jeffrie Vanoverbeke, zijnde een privatieve kost. Dit ging over het plaatsen van nieuwe silicone aan de ramen.
- Fietsen horen in het lokaal naast de autolift.
- Er stond onlangs een auto geparkeerd in de garageruimte. De garageruimte is een gemeenschappelijk gedeelte en moet dan ook vrij gelaten blijven.
- De ledstrip van lift nr. 7 is nog steeds defect. De syndicus heeft dit al meerdere malen gemeld maar is nog steeds niet opgelost.

10 | Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de

voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

De vergadering wordt gesloten omstreeks 12u15 uur.

Onderhavige notulen zijn een afschrift van de originele ondertekende notulen dewelke bewaard worden op het kantoor van de syndicus.

Tot uw dienst

**N.V. AGENCE SSSAU, SYNDICUS
KAREL SSSAU I.O. Philippe**

Handtekeningen
Voorzitter

secretaris

mede-eigenaars/lasthebbers

