



Vereniging van mede-eigenaars GZ - 8434 Westende
0811 523 180
Distellaan 23a - 8434 Westende
0811 523 180

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **VERACRUZ**
Ondernemingsnummer: 0811.523.180
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 29/04/2023 om 10:00
Locatie: Villa Marie - Joseph, Henri Jasparlaan 150, 8434 WESTENDE

NOTULEN:

01 Teken van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, berekening van het aanwezigheidsquorum

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 950.00/1,678.00 - 56.62 %

Eigenaars: 11/18 - 61.11 %

Aanwezigheden:

Boucher Annemieke, Deveen - De Sutter, GCV AREA 44 - Philippe Aelbrecht, HELLINCKX - LOECKX, HERMANS Chantal, Schippers - Vercauteren, Vanden Broucke - Gomez y Munoz, Vanderhulst, Vanveeckhoven - Vanvlasselaer, Vermeire Kristof-Geirnaert Annelies

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. 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 Benoeming van de Voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering

De heer Aelbrecht wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door Tiara Reyes, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 Goedkeuring globale afrekening vorig boekjaar

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht. De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: De boete voor het te vroeg buiten zetten van een vuilinszak verdelen over de gemeenschap, deze werd aangerekend op app 101. De poetsfirma heeft deze betwist.

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2022 - 2023 unaniem goed.

04 Goedkeuring balans vorig boekjaar

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 28/02/2023 unaniem goed.

05 Kwijting aan de syndicus, Raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

06 Aanstelling commissaris van de rekeningen voor het nieuwe boekjaar

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien.

De heer Aelbrecht wordt met unanimiteit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2023 - 2024.

07 Goedkeuring hernieuwen mandaat van de syndicus

Syndic Beheer stelt zich kandidaat om het beheer van de residentie verder te zetten.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van Syndic Beheer voor de periode van 3 jaar en dit minstens tot de Algemene Vergadering van 2026.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit volmacht aan de heer Aelbrecht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

08 Benoeming leden raad van Mede-eigendom

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.



De syndicus stelt voor om de raad niet meer te benoemen daar de residentie minder dan 20 kavels heeft.

09 Evaluatie van de leveringscontracten

Geen wijzigingen. Het vertrouwen blijft behouden in de huidige leveranciers.

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur.

Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com

Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen: NIHIL

09.01 Bespreking en beslissing: Offerte waterverzachter

Bij nazicht van de contracten zag de syndicus dat er nog geen vast contract was met de firma Aqua Care voor het jaarlijks onderhoud. Aqua care heeft de waterverzachter geïnstalleerd. Syndicus heeft offerte ontvangen en bespreekt deze met de vergadering.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om het onderhoudscontract goed te keuren.

09.02 Bespreking en beslissing: Poetsfirma

De mede-eigenaars zijn in het algemeen niet tevreden van de poetsfirma. De syndicus vroeg 3 offertes op bij verschillende firma's.

1. Schoonmaak Anna
2. PMR
3. Kelly's cleaning service

De algemene vergadering is unaniem akkoord om de offerte van schoonmaak Anna goed te keuren.

10 Bespreking en beslissing: Slijtage CV ketel

Op Vorige algemene vergadering werd de vraag gesteld of 1 iemand zijn cv ketel kan vernieuwen zonder dat de andere eigenaars hun cv ketel moeten vernieuwen. Hiervoor werd de firma VDB Airtechnics gecontacteerd. De oude cv ketels voldoen niet meer aan de eisen waardoor deze minder geproduceerd worden tot bij sommigen volledig uit de handel gehaald worden. Indien er een condensatieketel aangesloten wordt moet de schouw vernieuwd/aangepast worden. Indien 1 iemand een condensatieketel laat plaatsen moet iedereen deze laten plaatsen. Hou er rekening mee als je een oude ketel terug laat plaatsen en het jaar erop kiest iemand om een condensatieketel te plaatsen zal dat voor de persoon met de oude ketel een dubbele kost zijn.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om tegen volgende vergadering een offerte op te vragen bij VDB Airtechnics. Mogelijkheid om te vragen aan de firma of er een korting kan zijn als alle eigenaars hun nieuwe ketel bij hen aankopen.

11 Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 12.499,98 €. Dit werkkapitaal is onvoldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het lopende werkjaar een opvraag te doen voor de gewone werkmiddelen tbv. 5.000,00 € met als vervaldag 30/09/2023.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

12 Toestand van het reservekapitaal - opvraging

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 13.247,38 €.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 2023 - 2024 een opvraging te doen ter verhoging van het reservekapitaal tbv 625,00 € met als vervaldag 31/12/2023. De syndicus stelt voor om 660,38 € toe te voegen aan het reservekapitaal betreffende saldo oude eigenaars.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met het voorstel toevoeging saldo oude eigenaars.

13 Varia (geen bindende beslissing mogelijk)

1. Syndicus vraagt aan alle mede-eigenaars die last hebben van het geluidsoverlast ventilatie om dit door te geven per mail. Dit is op vraag van Fa Airtechnica.

2. Nazicht op camera deze neemt niet meer op en het scherm is troebel.

3. De heer Pattyn vragen om de voegen terug conform te zetten na het verwijderen van verkoelingsinstallatie.

4. De laatste deur in het gangetje bij de fietsenstalling is er een kelderdeur beschimmeld, de eigenaars vragen zich af of er daar vochtproblemen zijn. Kan deze eigenaar contact opnemen met de syndicus zodat we dit verder kunnen bekijken

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars