

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

M6123  
AV

**OMEGA**

Ondernemingsnummer: 0817.406.627

Gehouden op zondag 11.06.2023 om 9:00 uur  
In het kantoor van de syndicus te Middelkerke

**1. Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering**

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat:

	Aantal eigenaars		Quotiteiten	
Aanwezig	16	/35	4.053	/9.899
Geldig vertegenwoordigd	7	/35	3.276	/9.899
<b>AANWEZIGHEIDSSQUORUM</b>	<b>23</b>	<b>/35</b>	<b>7.328</b>	<b>/9.899</b>
Afwezig/Niet vertegenwoordigd	12	/35	2.571	/9.899

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum is (helft der eigenaars + helft der quotiteiten) bereikt zodat de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.

De syndicus opent de Algemene Vergadering en verwelkomt alle aanwezige Mede-eigenaars.

Volgende volmachten zijn bij de syndicus binnengebracht: zie aanwezigheidslijst.

De Raad van Mede-eigendom heeft de volmachten nagezien en goedgekeurd.

**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**

De Algemene Vergadering beslist om de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen:

- Voorzitter van de Algemene Vergadering:
- Commissaris van de Rekeningen:
- Secretaris van de Algemene Vergadering:

De Algemene Vergadering is akkoord dat de taak van de Commissaris van de Rekeningen als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering.

De leden van de Raad van Mede-eigendom worden unaniem bekrachtigd door de Algemene Vergadering. Dit zowel door het feit dat de Raad van Mede-eigendom oprecht is alsook de leden van de Raad van Mede-eigendom. Dit zijn

### **3. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.04.2022-31.03.2023, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten**

De afrekening voor de periode 01.04.2022-31.03.2023 voorgelegd aan de Algemene Vergadering werd door de Raad van Mede-eigendom voor het versturen nagezien, besproken en goedgekeurd. De Algemene Vergadering is akkoord met de afrekening en keurt deze op haar beurt goed.

#### **3.1. Verhoging werkkapitaal/provisie**

##### Provisies

De provisie wordt als volgt opgevraagd: eind saldo van boekjaar 2023-2024, dit bedrag dient midden in het huidige boekjaar opgevraagd te worden bij de Mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de bijlage die ze mochten ontvangen samen met de uitnodiging van de Algemene Vergadering omtrent de begroting voor het werkjaar 2023-2024.

##### Werkkapitaal/Reservefonds

De Vereniging van Mede-eigenaars beschikt over een werkkapitaal van **€ 46.685,00**. Voor de buitengewone uitgaven is er een reservekapitaal van **€ 20.682,52**.

Vergadering is na bespreking akkoord om terug voor wat betreft het reservekapitaal 5% van de kosten, afgerond naar het dichtstbijzijnde 100 tal op te vragen.

##### Leverancierscontracten

De leveringscontracten worden door de Algemene Vergadering geëvalueerd.

De Algemene Vergadering beslist om aan de bestaande leveringscontracten geen wijzingen door te voeren.

#### **3.2. Tariefverhoging van brandverzekering Blokpolis**

De RvM krijgt van de Algemene vergadering mandaat om de nodige beslissingen te nemen.

Er werd een nieuwe offerte aangevraagd bij de huidige verzekeraar KBC verzekeringen. Indien er geen commerciële aanpassing kan doorgevoerd worden zal de brandverzekering/blokpolis herplaatst worden aan de nieuwe voorwaarden bij AG.

### **Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en Syndicus;**

De leden van de Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en de syndicus ontvangen kwijting over het afgelopen boekjaar.

### **4. Onderhoudsplanning- en werken gemene delen: bespreking en beslissing**

4.1. Asbestinventaris algemene delen : niet van toepassing voor het gebouw ->2001, géén verdere actie

4.2. Toestand van het dak : aangiftes schade & offerte Dimitry Janssens

(Dh; ze aangiftes werden doorgegeven aan de verzekering, de syndicus volgt dit op. De offerte voor de herstelling aan het dak door VLOER-EN RENOVATIEWERKEN JANSSENS werd toegelicht en goedgekeurd. Dit zal toegevoegd worden aan het verzekeringsdossier.

4.3. Planning audit brandbeveiliging : eerste rondgang vond plaats op 5/6/2023

Door (verslag nog te ontvangen), zodra ontvangen bezorgt de syndicus dit verslag aan alle mede-eigenaars.

4.4. Liften risicoanalyse : er hoeft nog géén actie ondernomen te worden

Werd aangevraagd voorzien 2024( in bijlage), desgevallend punt van een volgende algemene vergadering.

4.5. Stand van zaken postinterventiedossier : werd nog niet bezorgd, de vergadering vraagt meester Lambert om de op te nemen bij de bouwheer met als doel effectief een PID te verkrijgen en te bezorgen aan alle mede-eigenaars.

4.6. Overzicht openstaande achterstallen : momenteel géén

4.7. Gerechtelijke procedure waterinfiltraties->Dhr.Rammlaere vraagt vervolg op dossier waterinfiltraties in garage 3. Tijdens de expertise van 20 april heeft de gerechtsdeskundige de waterontkalker van 't Sneukelhuisje uit het stopcontact getrokken met als gevolg dat het probleem zou opgelost zijn.

De gevolgschade is een privaatieve aangelegenheid en zal moeten verhaald worden via privé-verzekering.

De vergadering neemt nota van het punt en de aanwezigheid van Meester Lambert , er is vastgesteld dat diverse expertise en diverse ingrepen tot een deels resultaat zijn gekomen , diverse oorzaken zouden kunnen liggen/vinden

- Bij ING , ontbreken van condenswater afvoer
- Bij 't Sneukelhuisje in gebruik zijn van de waterverzachter
- Hoger liggen van de grond buur Astridlaan
- Niet waterdichtzijn van het dak/bloembakken

Het probleem van de waterinfiltraties en de status van het gerechtelijk dossier werden uitgebreid toegelicht door de advocaat met de mogelijkheid tot vraagstelling.

4.8.Toestand plantenbakken-terrassen : Er werden offertes opgevraagd

De problemen rond de plantenbakken-terrassen werden uitvoerig toegelicht en besproken .Gezien de technische complexiteit werd er door de vertegenwoordiger van de bouwheer Dhr.Erwin Vermeersch een voorstel gedaan om hier aanpassingen uit te voeren teneinde het probleem definitief op te lossen .Een dergelijke aanpassing werd reeds in het verleden met succes uitgevoerd aan het terras boven de ING .Een schatting van de uit te voeren werken wordt geraamd op +-65.000€. Na overleg tussen alle partijen werd er unaniem beslist om een voorstel uit te werken om deze investering te verdelen tussen de bouwheer en de VME .Een verdeelsleutel werd goedgekeurd tussen bouwheer en de VME voor een gelijk deel.

Na een grondige bespreking is de vergadering hier mee akkoord , doch zonder enige erkenning van enige verantwoordelijkheid door de VME en /of individuele mede-eigenaars alsook geen voorafname aan het resultaat van lopende gerechtelijk dossier .

Dhr.Vermeersch werkt een voorstel uit en koppelt naar de Voorzitter en syndicus terug ,de Voorzitter krijgt van de vergadering mandaat om de nodige beslissingen te nemen. De bedoeling is om zo snel mogelijk met de werken te starten .Alle partijen zijn overtuigd dat dit ten goede komt aan het gebouw zekere naar latere realisatiewaarde.

Wat betreft het aandeel van de VME wordt beslist om de kostprijs te verdelen tussen de helft uit het reservefonds en de andere helft via afzonderlijke opvraging ,specifiek voor deze investering.

4.9. Doorgang : hij gaat niet akkoord voor het dichtmaken van de doorgang

De vergadering beslist te blijven bij het standpunt van de vorige algemene vergadering doch wanneer er géén akkoord is bekomen met Dhr.Gunst voor het verwijderen en herstellen van de garagepoort/opening in de muur dat in géén enkel geval de erfdienstbaarheid mag verzwaaard worden, ook hier is ... aanzet om dit te blijven doen , namens de VME en met akkoord van de algemene vergadering.

4.10.Evaluatie poetsploeg frequentie en trends

Géén wijzigingen , wel de vraag om goed en degelijk te blijven poetsen.

**5. Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet-stemgerechtigde bewoners schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen**

De syndicus deelt mede geen vragen of opmerkingen van niet-stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

**6. Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering**

Verwijzend naar de wet, beslist de Algemene Vergadering om iedere statutaire algemene vergadering die ambtshalve plaats heeft, elk jaar te laten doorgaan tijdens de eerste helft van juni. De Algemene Vergadering vindt volgend jaar plaats op **zondag 30 juni 2024 om 9.00 uur**

**7. Varia / rondvraag**

De vergadering vraagt

- om te onderzoeken of het mogelijk en nuttig is om zonnepanelen ten voordele van de gemeenschap te plaatsen
- om de inkommaten in de inkomsten te vervangen door nieuwe.

**8. 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 notulen ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris van de Algemene Vergadering en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.



De vergadering werd gesloten omstreeks 10.25 uur

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen, het verslag is door de nog aanwezig Mede-eigenaars na nalezing ondertekend.

Dit verslag werd opgesteld te goeder trouw.

Tot uw dienst,

Voor de NV Agence Sissau Karel Sissau – Syndicus.