

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE
PETER BENOIT**

Ondernemingsnummer 0836.534.136.

Gehouden op zaterdag 16 maart 2024 om 15:30 uur

In de vergaderzaal van Agence Sissau te Middelkerke

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

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat :

	Aantal eigenaars		Aandelen	
Aanwezig.....	13	(Op 35)	5.773	(Op 10.000)
Geldig vertegenwoordigd.....	7	(Op 35)	1.726	(Op 10.000)
AANWEZIGHEIDSQUORUM.....	20	(Op 35)	7.499	(Op 10.000)
Afwezig/Niet vertegenwoordigd.....	15	(Op 35)	2.501	(Op 10.000)

Het vereiste aanwezigheidsquorum (meer dan de 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 werden ontvangen :

- zie aanwezigheidslijst.

De beschikbare volmachten worden door de Algemene Vergadering 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; Herverkiezing Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verkiest de Heer _____, mede-eigenaar, als voorzitter van de Algemene Vergadering en _____, medewerker van de syndicus, als secretaris van de Algemene Vergadering.

De Heer _____ wordt door de Algemene Vergadering aangeduid als commissaris van de rekeningen.

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.

De Heer _____, de Heer _____ en de Heer _____ worden aangeduid als lid van de Raad van Mede-eigendom.

De Raad van Mede-eigendom brengt verslag uit over de uitvoering van hun taak.

3. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.01.2023-31.12.2023, goedkeuring van de balans, verslag RVM, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten (bijlages).

De kostenafrekening over het werkjaar 2023, lopende van 1 januari 2023 tot 31 december 2023, en de balans werden, samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan de mede-eigenaars toegestuurd.

De afrekening over het werkjaar 2023 zoals voorgelegd aan de Algemene Vergadering werd door de Raad van Mede-eigendom en de commissarissen van de rekeningen voor het versturen nagezien, besproken en goedgekeurd. De commissaris van de rekeningen brengt uitvoerig verslag uit over het nazicht van de rekeningen met de mededeling dat alle facturen/betalings gecontroleerd werden en geen onregelmatigheden vastgesteld werden.

De commissaris van de rekeningen merkt enkel op dat de premie van de brandverzekering voor het werkjaar 2023 werd betaald maar dat het premie-uittreksel nog niet beschikbaar is en een afschrift werd opgevraagd.

De eigenaar van het appartement 0401 vraagt de rechtzetting voor de verkeerde aanrekening door de firma Naessens voor het herstel van de radiator in appartement 0104 (aangerekend aan 0401).

Op vraag van de eigenaars wordt nog toelichting gegeven bij de facturen en tussenkomsten van de firma's Van Overbeke en Electro Service.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de afrekeningen en de balans opgemaakt door de syndicus en nagezien door de Raad van Mede-eigendom en de commissarissen van de rekeningen voor de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2023 en keurt deze op haar beurt goed.

Als voorschot op de werkingskosten voor het werkjaar 2023 zal een provisie opgevraagd worden van 32.000 euro via opvraging in 2 schijven van 16.000 euro. De eerste provisie zal opgevraagd worden samen met het versturen van de notulen van de Algemene Vergadering, de tweede provisie zal opgevraagd worden op 1 september 2023.

De VME beschikt over een reservekapitaal van 11.537,86 euro. De Algemene Vergadering beslist tot de opvraging van een schijf van 3.000 euro voor de verdere vorming van het reservekapitaal met opvraging op 1 september 2023.

De Voorzitter van de Algemene Vergadering roept de eigenaars op om op de juiste bankrekening van de VME te betalen, met name het aandeel in de werkingskosten op de zichtrekening en het aandeel voor het reservekapitaal op de spaarrekening.

Het evaluatierapport met een overzicht van de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen wordt besproken.

De leveringscontracten worden door de Algemene Vergadering geëvalueerd met de beslissing om aan de leveringscontracten geen wijzigingen aan te brengen.

4. Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en Syndicus; Verlenging mandaat syndicus.

De Raad van Mede-eigendom, de commissarissen van de rekeningen en de syndicus ontvangen van de Algemene Vergadering unaniem kwijting voor de prestaties over het voorbije werkjaar 2023.

Het mandaat van de in functie zijnde syndicus, Agence Sissau N.V., wordt door de Algemene Vergadering, met unanimitéit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, verlengd voor de termijn van 1 jaar, dit is tot 31 december 2025.

5. Onderhoudsplanning- en werken gemene delen : bespreking en beslissing

5.1 Asbestinventaris algemene delen: bespreking en beslissing

Een asbestinventaris is een document dat alle asbesthoudende materialen in een gebouw beschrijft. Het wordt opgesteld na een inspectie ter plaatse uitgevoerd door een asbestdeskundige. Voor elk materiaal of gebouwonderdeel waar asbest in zit, geeft de asbestdeskundige in zijn inventaris advies om het asbest veilig te beheren of te verwijderen. Op basis van deze inventarisatie, levert de OVAM een geldig asbest inventaris attest af. Het vormt een uniek rapport van de asbestinventaris gegevens van een gebouwinspectie. In Vlaanderen is vanaf mei 2025 een asbestinventaris attest algemene delen verplicht in alle gebouw gebouwd vóór 2001.

5.2 Keuring van de niet-Huishoudelijke installatie(s) gemeenschappelijke delen (AREI)

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 volgen 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.

Gezien dit een wettelijke verplichting is heeft de syndicus deze opdracht al laten uitvoeren.

5.3 Bespreking/ beslissing aanvraag plaatsen rolluik voorgevel

Eigenaar SCHEIDT geeft toelichting bij de vraag tot het plaatsen van rolluiken aan de voorgevel. De Algemene Vergadering verleent toelating tot het plaatsen van een screen (bruine kleur).

De Algemene Vergadering verleent toelating tot het plaatsen van een zonneluifel achterzijde TV en GLV in bruine/beige tint.

5.4 Bespreking/ beslissing opfrissen van de gangen

De Algemene Vergadering beslist om dit uit te stellen in de tijd. Aan de eigenaars wordt gevraagd om hun appartementsdeuren te schilderen (appartement 0203) in de bestaande kleur.

5.5 Bespreking/ beslissing onderhoudscontract gemeenschappelijke ketel

Voorstel ontvangen van

→ Nazicht CV ketel en vervangen van de nodige pinnen, alsook attest van verbranding = €790,00

Voorstel ontvangen van

→ 170,00 euro + B.T.W.

De Algemene Vergadering beslist tot het afsluiten van een onderhoudscontract bij de firma

E.

5.6 Bespreking/ beslissing dakterras

Door de eigenaars van de appartementen op 4^{de} verdiep werd melding gemaakt van beginnende blaasvorming op het terras. De toestand van het dakterras aan de achterzijde zal onderzocht worden.

5.7 Bespreking/ beslissing renovatiewerken 5^{de} verdiep

De Algemene Vergadering verleent toelating tot de installatie van een afvoerleiding van het appartement naar de berging via de gemeenschappelijke gang op voorwaarde dat een omkasting voorzien wordt in MDF. De Algemene Vergadering verleent aan de betrokken eigenaars eveneens toelating om de gemeenschappelijke gang op hun kost te herschilderen en het tapijt te vernieuwen.



6. 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.

7. Vaststellen datum volgende algemene vergadering

De datum van de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering wordt, behoudens onvoorziene omstandigheden, vastgelegd op zaterdag 1 maart 2025.

8. Varia/rondvraag

Onder varia/rondvraag worden de volgende punten behandeld :

/

9. 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 17.00 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 Sissau – syndicus
i.o.**