



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE
(059) 31 93 10
info@syndic-beheer.com
www.syndic-beheer.com
BIV 511985

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: **THALASSA**
Ondernemingsnummer: 0874.754.611
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 21/10/2023 om 09:00
Locatie: Tearoom Riviera, Zeedijk 84, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSQUORUM

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6,656.00/10,000.00 - 66.56 %

Eigenaars: 19/26 - 73.08 %

Aanwezigheden:

B.B.O, Bracke Eric, De Smaele - De Vos, Deprez - Coussement, Desmedt-Stoffels, Dillen-Callaerts*, Geysels Dirk, Lauwers - Ceulebroeck, Lindelauf-Gorissen, Marinus-Helsen, Matthijs Pieter, PRE CONSULT, Van Den Broecke- De Clercq*, Van der Voorde Joannes, Van Edom - Guldentops, Bracke Eric, Bracke Eric, Deprez - Coussement, Deprez - Coussement, Van der Voorde Joannes

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 Pascal Deprez wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als

voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door Sara Tavernier, 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: NIHIL

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 31/08/2023 unaniem goed.

05 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De Algemene Vergadering verleent met unanimité kwijting aan de syndicus.

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

De Algemene Vergadering verleent met unanimité 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.

Mevrouw Patricia Gulentops wordt met unanimité aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2023-2024.

07 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 heer De Smaele stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

De heer Deprez stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Mevrouw Van Den Broecke stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Mevrouw Guldentops stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

08 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 BESPREKING RENOVATIE DAKTERRASSEN

Op het hoofddak werd voldoende isolatie gemeten.

In de vorige algemene vergadering werd gemeld dat de isolatie (4cm) op de 2 dakterrassen nat is en dus zijn isolatiewaarde verliest. Bovendien is er vochtschade in de onderliggende appartementen. Rekening houdend met de beperkte dakopbouw dikte en de gebrekkige aansluitdetails (thv. opgaande gevels, ramen, ...) zou de bestaande hellingslaag moeten uitgebroken worden. Op het moment van plaatsbezoek vorig jaar kon de werkelijke dikte niet achterhaald worden. Gezien de ondergrond niet uitgebroken kan worden zal deze hergebruikt moeten worden en is er beperkte mogelijkheid om bijkomende isolatie aan te brengen. De terrasafwerking zal niet hergebruikt kunnen worden. De dakdetails dienen herzien (onderkappen gevels, verdichting aanbrengen tot achter de dorpels, ...). Het probleem situeert zich vooral aan de dakranden.

Ter hoogte van het dak op de traphal en lift dient geen bijkomende isolatie geplaatst te worden, maar door het ontbreken van een dampscherm kunnen condensatieproblemen optreden.

In de vorige vergadering werd beslist om expertisebureau Buro Nova aanbesteding te laten opstarten (meetstaat, bestek, ...) ifv. opvragen offertes op te vragen voor renovatie dakterras.

Er werd uitvoerend mandaat aan de RME gegeven om een keuze te maken in de voorgelegde offertes, echter de offertes zijn nu pas beschikbaar en worden hier voorgelegd aan deze algemene vergadering.

09.01 BESPREKING EN BESLISSING OFFERTES RENOVATIE DAKTERRASSEN

Er zijn 3 aannemers aangeschreven (Frebo, Atab, De Backer) Buro Nova

licht de 3 verkregen offertes toe aan de algemene vergadering, Deze offertes zijn opgesteld op basis van het voorgelegde lastenboek opgesteld door Buro Nova.

Prijzen variëren tussen 87000€ en 129000€ (zonder erelonen inclusief btw en onvoorziene).

Er is tevens een variëte gevraagd voor vloerafwerking met betegeling.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om de werken toe te wijzen aan de firma Frébo. De totale prijs 104724.39€ inclusief btw en inclusief erelonen. Er is een onvoorziene kost voorzien van 2000€ in deze prijs. Syndicus rekent 1% op het eindtotaal voor de opvolging van de werken.

09.02 BESPREKING EN BESLISSING UITVOERINGSMODALITEITEN RENOVATIE DAKTERRASSEN

Balustrades kunnen behouden worden. De tussenschermen worden afgebroken en na dakrenovatie

teruggeplaatst. Er zou een nieuwe vloerafwerking geplaatst worden na renovatie van de dakbedekking (keuze uit paddouck of betontegels of keramische tegels). Alle detailsaansluitingen worden herzien: metselwerk wordt uitgebroken en er wordt een nieuwe dichtingslaag aangebracht en nieuwe metselwerk aangebracht. Er worden nieuwe solins aangebracht. Alle elastische voegen tussen de samengestelde delen van de dekstenen worden vernieuwd. Tapbuizen en spuwers worden eveneens vernieuwd. De dorpels onder buitenschrijnwerk worden uitgebroken, verdichting wordt aangebracht tot onder het raam en daarna worden de dorpels teruggeplaatst (of vernieuwd).

Werken zouden 2 a 3 maanden duren. Er wordt 8cm isolatie voorzien. Er wordt een trappentoren voorzien aan de voorzijde van het gebouw. Dit is op vandaag voldoende voor de norm. Er is 10 jaar garantie op uitvoering.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om opnieuw vloerafwerking in hout te voorzien zoals voorgesteld in de offerte op vandaag.

Er wordt gevraagd om dit najaar 2024 uit te voeren.

09.03 BESPREKING EN BESLISSING FINANCIERING RENOVATIE DAKTERRASSEN

Om de renovatie van de achtergevel te financieren dient een opvraging te gebeuren.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om hiervoor een opvraging te doen onder de noemer 'reservefonds' tbv. 104.000€ met als vervaldag 31/05/2023.

10 BESPREKING EN BESLISSING GEBRUIK VUILNISLOKAAL

In de vorige algemene vergadering werd uitvoerende volmacht gegeven aan de RME om indien nodig het vuilnislokaal te sluiten. Er werd een cilinderslot geplaatst in de deur van het vuilnislokaal en het lokaal werd gesloten tijdens de vakantieperiodes.

De sluiting van het vuilnislokaal wordt geëvalueerd en besproken door de algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid om het vuilnislokaal gesloten te houden tijdens vakantieperiodes. Iedereen dient tijdens de vakantieperiodes zelf alle vuilis bij te houden en zelf buiten te zetten op de daarvoor voorziene ophaaldagen volgens de kalender van de gemeente. Aan de verhuurders wordt gevraagd om dit uitdrukkelijk te melden aan hun huurders of bemiddelingsagent verhuuring bij elke nieuwe verhuuring. Syndicus zal omtrent de alternatieve duidelijke informatie aanbrengen aan de deur van het vuilnislokaal.

11 BESPREKING EN BESLISSING PROBLEMATIEK LIFT

Inzake de diverse pannes met de lift de afgelopen periode stelde syndicus voor aan de RME om een onafhankelijke liftanalyse te laten uitvoeren. Dit werd uitgevoerd door dhr. Ton Tobé van Objectief Liftadvies. De resultaten van dit onderzoek worden toegelicht aan de algemene vergadering.

De entree, inkom op het gelijkvloers zijn in zeer goede staat te noemen. Ook de bordessen voor de lift op de etages zijn in een zeer nette staat. De liftdeuren en kaders zijn van geschilderd plaatstaal en op enkele beschadigingen na nog erg netjes. De deuren op zich lopen redelijk netjes maar sluiten niet overal voldoende. De Deuren moeten beter worden afgeregeld. Let hierbij ook op het slepen over de drempel op het gelijkvloers.

De verlichting op de bordessen voor de liftdeuren is op de meeste plaatsen onvoldoende en moet aangepast worden. Ofwel laat u dit doen met led-verlichting die door het liftbedrijf wordt aangebracht aan de lift ofwel laat u dit in eigen beheer uitvoeren. Let op laat in elk geval verlichting aanbrengen met bewegingsmelders omdat dit binnenkort verplicht zal gaan worden.

De kooi is nog in een goede staat met wat kleine beschadigingen her en der. De kooiverlichting is voldoende en de volledige verlichting is intact. Wel door ons aan te bevelen de spots in de kooi te laten vervangen door een led-tegel met ingebouwde noodverlichting. (dit ook omdat de bestaande noodverlichting onvoldoende is).

De drukknoppen zijn in zeer matige staat en zijn van een wat mindere kwaliteit. Alle drukknoppen werken en de verlichte randen werken ook allemaal.

De bestaande lift ID in de kooi is onvoldoende. Er is geen Lift ID kader aanwezig waardoor de eigenaar/beheerder niet vermeld is. Ofwel laat u een kader aanbrengen door de liftfirma ofwel brengt u (syndicus) uw gegevens aan door b.v. een sticker met uw gegevens.

Rijcomfort van de lift:

Het rijcomfort van de lift is redelijk te noemen. Wel merken we op dat de bordesdeuren op het glv slepen en dat we soms stopverschillen hebben. Beide zaken zijn aan te passen.

Veel lawaai, schokken en stoten of trillen hebben wij niet kunnen waarnemen. Korte liftexpertise

Staat van onderhoud:

De staat van onderhoud is zeer matig te noemen. De put is vuil en moet gereinigd worden maar met name de schacht zeker aan de kant van de deuren moet dringend met gebruik van detergents gereinigd worden. De aanwezige stofnesten en spinrag kunnen de oorzaak zijn van onnodige storingen.

Ook moet de volledige installatie nagezien worden op opkomende roestvorming en waar nodig is deze te behandelen.

- 1) Tijdens het gebruik stellen we vast dat er soms stopverschillen zijn en dit moet verbeterd worden.
- 2) De bordesdeuren moet nagezien worden en beter afgesteld worden. Op het gelijkvloers sleept de deur over de drempel.
- 3) De volledige installatie moet dringend goed gereinigd worden waarbij het gebruik van detergents sterk aan te bevelen is. Met name de schacht incl. leiders en binnenkant schachtdeuren moeten dringend gereinigd worden.
- 4) Er is vrijwel niets van een lift dossier in de machinekamer aanwezig wat verplicht is en door de beheerder in orde gemaakt moet worden.
- 5) Er is wel een risicoanalyse voor handen die dateert van 2020. De hierop vermelde opmerkingen zijn nog niet uitgevoerd en bent u overtijd. Het attest van regularisatie ontbreekt en uw lift mag officieel niet in dienst staan.
- 6) Er is niet op elk bordes voldoende verlichting voor de bordesdeuren aanwezig. Best door de syndicus/VmE zelf op te lossen.

Syndicus vroeg tevens een overzicht op van alle storingen en pannes van het afgelopen jaar bij de liftfirma.

11.01 BESPREKING EN BESLISSING GRONDIGE MODERNISATIE VAN DE LIFT

De lift dateert van 2007 en is een lift die geplaatst is door Liftcontrol die niet meer bestaat. De installatie is geleverd door Sodimas een leverancier die aan liftfirma's levert en nog bestaat. De meeste zaken zijn nog verkrijgbaar maar het is niet geweten hoe lang nog.

De lift komt eigenlijk nog wel in aanmerking voor een modernisering.

Een modernisering wordt geschat op ca 35.000,00 € (incl. vervangen motor, aandrijving en stuurbord) en dan bent u in principe weer voor ca 10 jaar goed.

Syndicus vroeg hiervoor inmiddels offertes op bij Otis, Coopman, TKE, Kone en De Lift maar heeft deze nog niet ontvangen. Otis geeft aan geen offerte te willen geven voor modernisatie van deze lift. Coopman geeft zelfde antwoord en geeft enkel offerte voor plaatsen van nieuwe lift omdat ze slechte ervaringen hebben met type van opstelling lift zelfs na modernisatie.

Er volgt een uitvoerige bespreking aangaande de optie modernisatie of vernieuwen van de lift.

De algemene vergadering is met unanimité niet akkoord om een grondige modernisatie van de lift te laten uitvoeren.

11.02 BESPREKING EN BESLISSING PLAATSEN VAN EEN NIEUWE LIFT

Het laten vervangen van de volledige liftinstallatie zal op ca 80.000,00 € uitkomen maar dan bent u wel voor ca 25 jaar weer goed.

Syndicus vroeg hiervoor offertes op bij Otis, Coopman, TKE, Kone en De Lift maar ontving op vandaag enkel offerte voor het plaatsen van een nieuwe lift van Coopman.

Er volgt een uitvoerige bespreking aangaande de optie modernisatie of vernieuwen van de lift.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om een een totale vernieuwing van de lift te laten uitvoeren.

11.03 BESPREKING EN BESLISSING TOEWIJZING VAN DE WERKEN AAN DE LIFT

Voor het vernieuwen van de lift wordt op vandaag nog geen firma toegewezen gezien er nog maar 1 offerte bekomen werd. De algemene vergadering is unaniem akkoord om uitvoerend mandaat te geven aan de RME om na ontvangst van de offertes een keuze te maken en de werken toe te wijzen.

11.04 BESPREKING EN BESLISSING FINANCIERING VAN DE WERKEN AAN DE LIFT

Om de renovatie te bekostigen zal 15000€ van het reservefonds gebruikt worden. Hierbij wordt een provisie opgevraagd worden in de vorm van reservefonds van 60.000€ (een eerste opvraging tbv.

20000€ met als vervaldag 30/11/2023 en een tweede opvraging tbv. 40000€ met als vervaldag 30/09/2024).

12 BEGROTING: GEWONE WERKINGSMIDDELEN / 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 28.000,00 €. Dit werkkapitaal is voldoende om het boekjaar te overbruggen.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

13 TOESTAND VAN HET RESERVEKAPITAAL - OPVRAGING

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 28.482,10 €.

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 verwijst hiervoor naar punt 11.04 en 09.03 in dewelke reeds beslist werd om provisies op te vragen onder de noemen reseervefonds voor 2023-2024.

14 VARIA (GEEN BINDENDE BESLISSING MOGELIJK)

- de huurders van 0601 hangen hun was buiten aan het balkon vooraan; syndicus meldt dit aan Agence Depoorter
- de nieuwe manometer op de drukverhogingspomp werkt niet meer; syndisu neemt dit op met de loodgieter
- de buitenverlichting is in slechte staat maar Van Edom Technics zal deze na overleg met de leverancier terug vervangen. De uren van de buitenverlichting zijn nu actief van 21u tot 22u30; deze worden aangepast van 19u tot 22u30 (zomer 21u tot 22u30)
- de bestickering aan de zijkant van de winkel op gelijkvloers zou neutraal moeten zijn; syndicus neemt dit op

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars

