



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: 19/10/2024 om 09:00  
Locatie: Café Riviera, Leopoldlaan 42, 8430 MIDDELKERKE

#### NOTULEN:

#### **01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSKUORUM**

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6,355.00/10,000.00 - 63.55 %  
Eigenaars: 18/26 - 69.23 %

Aanwezigheden:

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**

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter

van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_, 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 2023-2024 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 31/8/2024 unaniem goed.

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

De Algemene Vergadering verleent met unanimititeit kwijting aan de syndicus.

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

De Algemene Vergadering verleent met unanimititeit 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.

\_\_\_\_\_ wordt met unanimititeit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2024-2025.

### **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.

\_\_\_\_\_ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

\_\_\_\_\_ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze



aanstelling.

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

; 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 LEVERINGS-CONTRACTEN**

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

Contracten en voorwaarden zijn te vinden op [www.syndic-beheer.com](http://www.syndic-beheer.com)

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

### **08.01 BESPREKING EN BESLISSING CONTRACT SCHOONMAAK GEMENE DELEN**

Afgelopen jaar zijn redelijk wat klachten binnengekomen van de huidige poetsfirma. Op vraag van de RME heeft syndicus offertes opgevraagd bij andere poetsfirma's en heeft offerte ontvangen van PMR, Vermoclean en Callebout.

De huidige situatie en algemene ontevredenheid wordt besproken door de Algemene Vergadering alsook de offertes worden uitvoerig besproken door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om schoonmaak Callebout aan te stellen als nieuwe poetsfirma en de samenwerking met Aqua Clean op te zeggen.

### **09 BESPREKING EN BESLISSING GEBRUIK VUILNISLOKAAL**

In de algemene vergadering van 2022 werd beslist om het vuilnislokaal te sluiten. Er werd een cilinderslot geplaatst in de deur van het vuilnislokaal en het lokaal werd gesloten tijdens de vakantieperiodes.

De afgelopen vakantieperiodes is gebleken dat velen gewoon afval voor de deur van het vuilnislokaal plaatsten waardoor de syndicus dan toch opdracht moest geven aan de poetsfirma om het af te voeren. Dit bracht uiteindelijk meer overlast met zich mee dan het gewoon open houden van het vuilnislokaal en periodiek laten reinigen van dit lokaal door de poetsfirma.

De sluiting van het vuilnislokaal wordt geëvalueerd en besproken door de algemene vergadering. Er wordt gevraagd om de foto van sluikstorten in de brievenbussen te steken om te sensibiliseren.

De algemene vergadering beslist unaniem om het vuilnislokaal niet langer gesloten te houden tijdens vakantieperiodes.

### **10 BESPREKING RENOVATIE DAKTERRASSEN: STAND VAN ZAKEN**

De renovatie van de dakterrassen is intussen afgerond. Tijdens deze renovatiewerken is aan het licht gekomen dat er ook problemen waren met het hoofddak. Ook hier was de roofing onvoldoende gebrand waardoor de verlijming niet meer voldeed en er dus binnenkort ook hier problemen zouden optreden. Er werd door studie bureau voorgesteld om tijdens de renovatie van de dakterrassen ook de bedekking van het hoofddak te vernieuwen om problemen te voorkomen. Dit werd besproken met de RME en gezien de noodzaak en in functie van behoud en beheer van het gebouw is beslist om de bedekking van hoofddak te laten vernieuwen tijdens de renovatiewerken van de dakterrassen. Dit is een meerprijs van ong 8.000€.



#### **11 BESPREKING VERNIEUWEN LIFT: STAND VAN ZAKEN**

Naar aanleiding van de diverse problemen met de lift is in de Algemene Vergadering van 2023 beslist om geen modernisatie meer te doen van de lift maar wel om een volledige nieuwe lift te plaatsen. De vernieuwing van de lift zal eind deze maand starten.

De afbraak van de lift start op 30/10: wachten met afbraak tot na de herfstvakantie is geen optie omdat de nieuwe lift anders niet operationeel zal zijn tegen de kerstvakantie.

Na afbraak start de montage van de nieuwe lift vanaf 6/11 om tegen 28/11 de lift volledig gemonteerd te hebben. Na het plaatsen van de omlijstingen en afregelen volgt de indienststelling. de lift zal niet gebruikt kunnen worden van 30/10 tem 12/12. De nieuwe lift zal zeker voor het kerstverlof in dienst zijn.

Syndicus heeft hiervoor een mailing rondgestuurd naar alle eigenaars en een memo uitgehangen in de residentie.

#### **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 onvoldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het lopende werkjaar geen opvraag te doen voor de gewone werkingmiddelen.

**Buitengewone werking:** De meerprijs voor het vernieuwen van de dakbedekking hoofddak mag gefinancierd worden via het reservefonds.

#### **13 TOESTAND VAN HET RESERVEKAPITAAL - OPVRAGING**

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 192.566,12€.

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 2024-2025 geen opvraging te doen ter verhoging van het reservekapitaal.

#### **14 VARIA (GEEN BINDENDE BESLISSING MOGELIJK)**

- het buitenschrijnwerk van het handelszaak is in slechte staat
- uitbaters van Azora hebben geleverd (spuitverf) in de inkomhal van de residentie. Syndicus zal de eigenaar hierover aanspreken
- De klink en het slot van de buitendeur zouden vervangen moeten worden. Syndicus vraagt herstelling aan Huis Depoorter. De deur valt niet in het slot.
- de branddeuren op de overlopen van de traphal mag niet vastgezet worden. Branddeuren moeten dicht blijven
- de dakraam is in slechte staat. dit zal bekeken worden bij de oplevering.

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

**Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars**

