

Notulen van de algemene vergadering van de residentie

WIMBLEDON C

ondernemingsnummer: 0813.242.060

gehouden op 19/10/2024 om 14:30 uur

SISSAU Vergaderzaal, Leopoldlaan 104, 8430 MIDDELKERKE

01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat

| | <u>AANTAL EIGENAARS</u> | <u>AANTAL AANDELEN</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| aanwezig/vertegenwoordigd zijn | 29 op 52 | 2.239 op 4.000 |

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.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De algemene vergadering beslist, met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen. De beschikbare volmachten (zie aanwezigheidslijst) worden door de algemene vergadering goedgekeurd.

02 | Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom, verslag RvM

Art 3.87 §5 BW stelt dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De algemene vergadering wordt door een mede - eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Dhr. Fomeville wordt benoemd als voorzitter en opent de vergadering.

Art 3.87 §10 BW voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.

Caroline wordt aangesteld als secretaris.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar.

De taak van de rekencommissaris/college van wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Dhr. Roden en mevr. Mertens worden aangesteld als rekeningcommissaris(sen).

Art 3.90 BW voorziet in de verplichte aanstelling bij volstreekte meerderheid van een raad van mede-eigendom voor

gebouwen met ten minste 20 appartementskavels.

De taak van de raad mede-eigendom wordt als volgt omschreven: in de meest ruime zin de syndicus de werkzaamheden controleren van de syndicus en de syndicus helpen bij het uitvoeren van zijn opdracht, hierover een omstandig jaarverslag uit te brengen op de Algemene vergadering. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

De raad van mede-eigendom wordt als volgt samengesteld

Dhr. Fomeville, dhr. Roden en mevr. Mertens

De raad van mede-eigendom brengt verslag uit over de uitvoering van hun taak.

03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De kostenafrekening over het werkjaar **2023 - 2024** lopende van **01.08.2023 tot 31.07.2024** en de balans werden, samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd :

- de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbij werkjaar;
- de afrekening per appartement voorbij werkjaar;
- de balans van het voorbij werkjaar;
- een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbij werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen, nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is";

Volgende opmerkingen omtrent de afrekening/balans worden aangehaald door de rekeningcommissaris:

Goedkeuring gevraagd aan de algemene vergadering voor de afrekening + balans

| STEMMING | VOOR | TEGEN | ONTHOUDING | STEMTOTAAL |
|----------|-------|-------|------------|--------------|
| 1/2 + 1 | 2.239 | | | 2.239/ 4.000 |

Cfr. de begrotingsraming beslist de algemene vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewoon voorschot opvragen bij eventuele onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

De algemene vergadering beslist om **10.000,00 EURO** op te vragen als provisie.

De VME beschikt over een werkkapitaal van **30.000,00 EURO** en beslist deze te behouden.

De VME beschikt over een reservekapitaal van **11.897,28 EURO** en beslist deze te verhogen met **1.800,00 EURO**.

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een 4/5 e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Goedkeuring gevraagd aan de algemene vergadering

| STEMMING | VOOR | TEGEN | ONTHOUDING | OP STEM TOTAAL |
|----------|-------|-------|------------|----------------|
| 4/5 e | 2.239 | | | 2.239/ 4.000 |

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus.

Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SISSAU ook syndicus is wordt beslist dat er geen dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buitende hierna vernoemde: **NIHIL**

03.01 | Aanvraag: hoge kosten lift financieren door het reservefonds

In maart werd er een dringende offerte goedgekeurd voor de vervanging van de frequentieregelaar, aangezien één van de liften buiten dienst stond. Hiervoor werd een aparte provisie opgevraagd. Na overleg heeft de vergadering besloten om het bedrag van €5.904,70 te financieren vanuit het reservefonds. Dit bedrag zal worden verrekend op de volgende afrekening.

04 | Kwijting Raad Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en syndicus , verlenging mandaat syndicus

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting raad van mede-eigendom, rekeningcommissaris en syndicus gevraagd aan de algemene vergadering

| STEMMING | VOOR | TEGEN | ONTHOUDING | OP STEM TOTAAL |
|---|-------|-------|------------|----------------|
| 1/2 + 1 | 2.239 | | | 2.239/ 4.000 |
| De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de raad mede – eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus en bevestigt dit met deze décharge. | | | | |

Het mandaat van de in functie zijnde syndicus, N.V. Agence SISSAU; wordt hernieuwd voor de periode van 3 jaar tot de jaarlijkse Algemene vergadering van 2027.

Het ereloon van de syndicus wordt vastgelegd op **18,00 EURO**, voor de additionele taken en vergoedingen verwijst de syndicus naar de syndicusovereenkomst.

Verlenging mandaat syndicus N.V. Agence SISSAU gevraagd aan de algemene vergadering

| STEMMING | VOOR | TEGEN | ONTHOUDING | OP STEM TOTAAL |
|----------|-------|-------|------------|----------------|
| 1/2 + 1 | 2.239 | | | 2.239/ 4.000 |

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt mandaat om het contract met de syndicus namens de VME te ondertekenen. Het contract met de syndicus is raadpleegbaar op het kantoor van de syndicus.

05| Onderhoudsplanning -en werken gemene delen: bespreking en beslissing

De toestand van onderhoud van het gebouw wordt besproken

Volgende onderhouds- of vernieuwingswerken worden ter beslissing aan de Algemene Vergadering voorgelegd:

.....

05.01| Bespreking/ beslissing: Borstweringen aan de ramen (conformiteitsattest)

Enkele eigenaars hebben een verslag ontvangen waarin staat dat, bij verhuur van hun appartement, de borstwering van de ramen de vereiste hoogte moet hebben. Momenteel voldoet deze niet aan de norm. Omdat de uitstraling van het gebouw uniform moet blijven, dient de borstwering voor alle appartementen aan de kant van de Leopoldlaan te worden aangepast.

Offertes hiervoor zijn reeds opgevraagd, maar nog niet ontvangen. De beheerraad heeft het mandaat gekregen om verdere beslissingen hierover te nemen zodra de offertes binnen zijn.

05.02| Bespreking/ beslissing inbreuken op de vlaamse codex wonen

De vergadering bevestigt dat er verder geen opmerkingen zijn ontvangen met betrekking tot de aanpassingen aan de gemeenschappelijke delen. Mocht de syndicus verdere communicatie ontvangen, dan krijgt de beheerraad het mandaat om te beslissen over de nodige maatregelen om deze punten te verhelpen.

05.03| Bespreking/ beslissing renovatie parkings

De syndicus van Wimbledon B heeft geïnformeerd of er interesse is in de renovatie van de achterste parkings. Na bespreking besluit de vergadering om niet akkoord te gaan met dit voorstel.

06| Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede volgende vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen: **géén**

07| Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen).

De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene vergadering te laten doorgaan tijdens de **eerste helft van de maand oktober**.

De volgende Algemene vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan op 11 oktober 2025**.

De syndicus meldt dat agendapunten voor de volgende vergadering ten minste één maand op voorhand dienen gemeld te worden.

08 | Varia / Rondvraag

- Wimbledon E heeft het voornemen om gevelwerken uit te voeren, wat een verandering in het uiterlijk van het gebouw zal betekenen, aangezien er andere materialen zullen worden gebruikt. Na overleg hebben de eigenaars geen bezwaar tegen deze renovatiewerken, mits de balustrades aan de zijde van de Leopoldlaan ongewijzigd blijven en behouden worden zoals ze nu zijn;
- De eigenaar van appartement 0802/ C8 heeft het verzoek ingediend om aan de voorzijde van het gebouw een luifel te plaatsen. De vergadering stemt in met dit verzoek, met de voorwaarde dat de plaatsing volledig op eigen kosten en risico gebeurt, zowel nu als in de toekomst;
- Slot van tweede inkomdeur zou stuk zijn, Depoorter zal hiervoor gecontacteerd worden;
- Eigenaar ondervindt moeilijkheden om met zijn elektrische fiets tot in de kelder te geraken en vraagt om eventuele mogelijkheid voor een helling of lift (dit zal bekeken worden tegen volgende algemene vergadering);
- Het tapijt bij de ingang is aan vervanging toe; de syndicus zal een nieuw tapijt aanschaffen.
- De eigenaars merken op dat de lift hoge kosten met zich meebrengt en willen graag onderzoeken wat andere liftfirma's kunnen bieden.

09 | 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 ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

De vergadering wordt gesloten omstreeks 15:30 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, SINDICUS
KAREL SISSAU
i.o.
Carolina