

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE SUN (0879.973.508)
Zaterdag 29 juni 2024 om 10.00 uur
De Sloepe - De Smet de Naeyerlaan 1, 8370 Blankenberge**

01 Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten

Het quorum is bereikt, 4 van de 5 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
Zij vertegenwoordigen 800/1.000-sten binnen de mede-eigendom.

De Algemene Vergadering is geldig en kan over alle punten op de dagorde beslissen.

De vergadering wordt geopend om 10u05.

02 Samenstellen van het bureau

De wet bepaalt dat de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar. De voorzitter leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

De secretaris ziet toe op het correct notuleren van de vergadering door de syndicus.

02.01 Aanduiden van de voorzitter van de vergadering

1/2 + 1

De algemene vergadering duidt [REDACTED] aan als voorzitter van de vergadering.

02.02 Aanduiden van de secretaris van de vergadering

1/2 + 1

De algemene vergadering duidt [REDACTED] aan als secretaris van de vergadering.

03 De jaarrekening

03.01 Toelichting bij de jaarrekening & balans

De stand van de zichtrekening bedraagt op vandaag 1.942,15 euro (begin boekjaar 866,54 euro).

Op de spaarrekening staat op vandaag 1.810,17 euro (reservekapitaal).

Er is op vandaag 1 onbetaalde provisies waarvan de betaaltermijn verstreken is.
De syndicus doet het nodige teneinde dit op te volgen.

03.02	Verslag van de commissaris van de rekeningen Alle boekhoudkundige stukken werden aan de rekening-commissaris bezorgd op 15/01/2024. De commissaris van de rekeningen doet mondeling verslag van de controle van de rekeningen en bevestigt dat de syndicus een correcte boekhouding gevoerd heeft.	
03.03	Goedkeuring van de jaarrekening & balans De algemene vergadering keurt de voorliggende jaarrekening goed.	1/2 + 1
04	Kwijtingen De syndicus moet rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht en verantwoording afleggen voor zijn beheer aan de algemene vergadering. Hetzelfde geldt voor de (eventuele) raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen in de uitvoering van zijn controleopdracht.	
04.01	Kwijting aan de commissaris van de rekeningen De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen.	1/2 + 1
04.02	Kwijting aan de syndicus De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus.	1/2 + 1
05	Benoemingen De commissaris van de rekeningen controleert de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom en brengt hierover jaarlijks verslag uit aan de algemene vergadering. De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. De oprichting van een raad van mede-eigendom is verplicht voor gebouwen met minstens twintig kavels, maar kan ook vrijwillig opgericht worden in gebouwen met minder kavels. De syndicus voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en staat in voor het dagdagelijks beheer van de mede-eigendom.	
05.01	Benoeming van de commissaris van de rekeningen De algemene vergadering benoemt [REDACTED] tot commissaris van de rekeningen.	1/2 + 1

05.02	Benoeming van de syndicus	1/2 + 1
--------------	----------------------------------	----------------

Het huidige mandaat van de syndicus loopt af op 30/06/2024.

ADW Immo (ABIMO-DEWISPELAERE bv - 0890.458.713) is kandidaat om het beheer van de residentie als syndicus verder te verzorgen.

De algemene vergadering benoemt ADW Immo tot syndicus voor een periode van 1 jaar (t.e.m. 30/06/2025).

De syndicusovereenkomst werd samen met de uitnodiging meegestuurd. Er wordt bijgevolg van uitgegaan dat iedere mede-eigenaars kennis genomen heeft van de inhoud van de overeenkomst.

De voorzitter wordt gemachtigd om de syndicusovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.

06	Stand van zaken hangende rechtsgedingen	
-----------	--	--

Er zijn geen hangende rechtsgedingen.

07	Stand van zaken hangende schadedossiers	
-----------	--	--

Er zijn geen hangende schadedossiers.

08	Contracten leveranciers	
-----------	--------------------------------	--

De lijsten met lopende leveranciers- en verzekeringscontracten worden overlopen.

Elektriciteit gemene delen	Electrabel
Brandpolis + BA VME	Vivium
Rechtsbijstandverzekering	DAS
Brandveiligheid	Ansul
Syndicus	Abimo Dewispelaere

08.01	Evaluatie leveringscontracten	1/2 + 1
--------------	--------------------------------------	----------------

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

09 Gemene lasten

Het voorliggende ontwerp van begroting voor het lopende boekjaar wordt overlopen.

Elektriciteit	650
Brandverzekering	1050
Rechtsbijstandverzekering	135
BA VME	75
Nazicht blussers en haspels	205
Nazicht noodverlichting	205
Ereloon syndicus	2880
Administratiekosten	75
Vergaderkosten	100
Bankkosten	275
Polderbelastingen	17
Vast Recht	350
Water	2500
<i>(voor te schieten door VME, door te rekenen aan privatieven)</i>	
Kleine leveringen/herstellingen	pm.

TOTAAL (+/-): **8517**

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen.

09.01 Goedkeuring van de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar & bespreking voorschotten 1/2 + 1

De algemene vergadering keurt de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar goed.

De syndicus licht de algemene vergadering toe dat, tijdens elk lopend boekjaar, +/- 90% van de begroting bij de mede-eigenaars wordt opgevraagd, en dit aan de hand van 3 voorschotten.

De voorschotten zijn voorzien omstreeks begin april, begin juli en begin oktober.

Er wordt beslist vanaf heden per voorschot 2.500,00 euro op te vragen, doch vraagt de algemene vergadering de syndicus niet onnodig middelen bij de syndicus op te vragen.

09.02 Reservekapitaal 4/5

Het reservekapitaal is een spaarpot die jaar na jaar opgebouwd wordt om te anticiperen op grote werken aan de gemene delen (vervangen dak, lift, onderhoud gevels, ...). De wet verplicht het opstarten van een reservekapitaal vanaf het moment dat 5 jaar verstreken is sinds de voorlopige oplevering (met een opt-out mogelijkheid) met een jaarlijkse inbreng van minstens 5% van het totaalbedrag van de uitgaven van het voorafgaand boekjaar. Uiteraard mag op vrijwillige basis ook al vroeger of voor een hoger bedrag gestart worden met een reservekapitaal. Dit reservekapitaal blijft eigendom van de VME, maar de aanwezigheid en grootteorde ervan heeft uiteraard een evenredig positief effect op de waarde van de individuele kavels bij eventuele verkoop.

Op heden is 1.800 euro reservekapitaal in de residentie aanwezig.

De algemene vergadering beslist het reservekapitaal verder op te bouwen met 500,00 euro (100,00 euro per eigenaar). De opvraging zal met de notulen meegestuurd worden.

10 Reglement van Interne Orde (RIO)

De algemene vergadering kaart algemeen aan dat iedereen erg veel hinder ondervindt vanwege de huurders van de 3^{de} verdieping. Zo hebben ze recent de muur in de fietsenberging beschadigd (op donderdag 20/06), de desbetreffende bewoners maken erg vaak ruzie dat hoorbaar is in het ganse gebouw, ze stockeren hun spullen in de gemene delen, maken erg veel lawaai (gebonk), laten hun vuilnis staan in de gemene delen, enzovoort.

De syndicus zal dit bij de verhuurder aankaarten.

Indien de hinder blijft aanhouden zal de syndicus de huurders en/of eigenaars in gebreke stellen. De syndicus zal er bij de eigenaars op aandringend dat de huurders gewezen worden op het naleven van huisregels zoals opgenomen in het RIO.

██████████ zal kijken of hij de beschadigde muur zelf kan herstellen. Zo niet zal de syndicus in overleg met de voorzitter, ██████████ een klusjesman langs sturen. De algemene vergadering geeft de syndicus opdracht om de herstellkosten door te rekenen aan de mede-eigenaars van de 3^{de} verdieping. De eigenaars kan deze kost, indien wenselijk bij de huurders recuperen.

11 GDPR 1/2 + 1

Op 25 Mei 2018 is de General Data Protection Regulation, beter gekend als de GDPR, definitief in werking getreden.

In de verwerkingsovereenkomst staan de bepalingen tussen de VME en de syndicus.

De algemene vergadering heeft aan de voorzitter van de vergadering mandaat om het verwerkingsdocument te ondertekenen.

Alle documenten hieromtrent zullen te vinden zijn op het portaal.

12	Technisch beheer	
	Bespreking en goedkeuring van niet-dringende maar noodzakelijke werken en eventueel in de komende jaren te plannen buitengewone werken.	
12.01	Status en evaluatie uitrol glasvezelnetwerk. Beslissing omtrent eventueel verder te ondernemen stappen?	1/2 + 1
	De syndicus deed vorig jaar, omstreeks midden juli, het nodige teneinde het voorstel bij Proximus toe te zeggen. Het is nog onduidelijk wanneer de uitvoering voorzien is.	
	De syndicus zal de mede-eigenaars op de hoogte houden.	
12.02	Status en evaluatie problematiek appartement 3de verdieping. Beslissing omtrent eventueel verder te ondernemen stappen?	2/3
	De syndicus mocht geen melding van problemen ontvangen afgelopen jaar. Indien er geen nieuwe meldingen komen zal dit volgend jaar niet opnieuw geagendeerd worden.	
13	Punten aangebracht door individuele eigenaars	
13.01	Status en evaluatie klacht buur (boom overgroei)? Beslissing omtrent eventueel nog verder te ondernemen stappen?	1/2 + 1
	Er is geen draagvlak dit nader te behandelen.	
14	Asbest-regelgeving	1/2 + 1
	Eind januari 2024 keurde de Vlaamse regering een nieuwe regeling rond de asbestverplichtingen principieel goed. Daarmee hebben we de bevestiging dat de deadline voor het asbestattest GD 5 jaar wordt vervroegd. Er komt één uniforme deadline voor de algemene verplichting en de informatieplicht asbestattest GD bij verkoop. Elke VME zal tegen 01/01/2027 over een asbestattest GD moeten beschikken.	
	De algemene vergadering gaat akkoord met de opstart van de opmaak van het asbestattest (via Immo Pas). De syndicus licht toe dat ook zij extra prestaties zullen aanrekenen in functie van de ondersteuning die geboden wordt voor het opmaken van dit attest.	
15	Varia	
	[REDACTED] meldt een barst in de gevel van de derde verdieping tot de vierde verdieping. [REDACTED] zal een bevriend bouwkundige expert hieromtrent contacteren. De syndicus zal dit alvast als agendapunt opnemen voor volgend jaar. [REDACTED] zal tevens een foto nemen van de barst teneinde op deze manier te kunnen opvolgen of deze groter wordt al dan niet.	
	Verder zijn er geen variapunten.	
16	Sluiten van de vergadering	
	De vergadering wordt gesloten om 10u45.	

16.01 Datum, tijdstip en locatie volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal, naar alle waarschijnlijkheid, plaatsvinden op 28 juni 2025 om 10u00, locatie nader te bepalen.

Punten voor de agenda van deze vergadering dienen de syndicus ten laatste te bereiken op 24/05/25.

17 Ondertekening van de notulen

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

1




Joel Van Pamel