

VERENIGING MEDE-EIGENAARS
 Residentie Chateau du Centre 4
 Louisastraat 3
 OOSTENDE
 Ondernemingsnr: 0880.139.693

Notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars op 30/09/2022 om 19:00 Hr. Deze vergadering vond plaats te: Immo Square, Koninginnelaan 72, 8400 OOSTENDE.

01. Ondertekenen van de aanwezigheidslijst en nazicht der volmachten

Zie aanwezigheidslijst.

02. Goedkeuring van het aanwezigheidsquorum

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.255,00/10.000,00 - 52,55 %

Eigenaars: 7/11 - 63,64 %

03. Aanduiding van de stemopnemer(s) (meerderheid 1/2 + 1)

Dhr. Brokken

Unaniem goedgekeurd.

04. Aanstelling voorzitter en secretaris (meerderheid 1/2 + 1)

Voorzitter : Dhr. Brokken

Secretaris : syndicus

Unaniem goedgekeurd.

05. Bespreking en beslissing goedkeuring afrekening + balans – verslag van de commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2 + 1)

Dhr. Slabbaert heeft in zijn functie van Commissaris der Rekeningen nazicht gedaan van de afrekening, de facturen en de bankuittreksels. Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld. Voorstel tot goedkeuring van de afrekening en balans per 30/06/2022.

Unaniem goedgekeurd.

06. Kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de Raad van Mede-eigendom nopens de afrekening + balans en het algemeen beheer (meerderheid 1/2 + 1)

Voorstel tot kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de Raad van Mede-eigendom nopens de afrekening + balans per 30/06/2022 en het algemeen beheer.

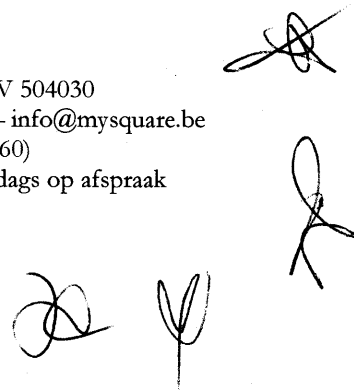
Unaniem goedgekeurd.

07. Bespreking en beslissing goedkeuring begrotingsraming – werkingskapitaal en provisies voor de lopende uitgaven (meerderheid 1/2 + 1)

De begroting werd meegestuurd met de dagorde. De vorige afrekening bedroeg 9.207,84 euro. De nieuwe begroting bedraagt 9.618,02 euro. Daarnaast worden er per kwartaal voorschotten t.b.v. 2.000,00 euro opgevraagd. Er is een vast werkkapitaal t.b.v. 5.000,00 euro. Samen bedraagt dit 13.000,00 euro. Dit is voldoende om de lopende kosten te betalen.

Unaniem goedgekeurd.

IMMO SQUARE – Koninginnelaan 72 - 8400 OOSTENDE – BIV 504030
 Tel. 059 23 71 00 – Fax. 059 23 74 00 – GSM 0496 23 46 43 (noodnummer) – info@mysquare.be
 BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)
 Bureel open van maandag tot vrijdag tussen 09.00 en 12.00 Hr – 's namiddags op afspraak



08. Bespreking en beslissing lopende contracten (meerderheid 1/2 + 1)

De syndicus overloopt de huidige leveranciers.

BRANDBESTR	Aquaflam
ELECLEVERANC	Engie Electrabel
ELEKTRICIEN	Mares Elektriciteitswerken
LIFTKEURING	Van Hemelen
LIFTTELEFONI	Lift, De
LOODG	Deco 3000 - Sanitrend
RUIMDIENST	Sanders Ruimdienst
SCHOONMAAK	Cleaning Professionals
SLOTENMAKE	Bervan
VERZ MAATSCH	Generali Belgium
VERZ MAKEL	Callant Verzekeringen
WATERLEVERAN	FARYS
LOCATIE AV	Immo Square
LIFTONDERHOU	Lift, De

Unaniem goedgekeurd.

09. Bespreking kostenverdeling eigenaars / huurders volgens Het Vlaams Woningdecreet

Voor huurovereenkomsten die werden gesloten vanaf 1 januari 2019 (volgens Het Vlaams Woninghuurdecreet) geldt voortaan een duidelijke regeling over de kosten en lasten die door de verhuurder aan de huurder mogen worden doorgerekend:

- huurder: water, stookolie, gas, elektriciteit, vuilnisverwerking, schoonmaak en onderhoud, kleine herstellingen, algemene gebruik- en verbruikkosten ...
- verhuurder: kosten AV, administratiekosten, verzekeringen, reservefondsen, grote herstellingen, kosten voor vervangen van meters / nutsvoorzieningen, belastingen en onroerende voorheffing ...
- wijziging!
 - onderhoudscontract lift = 50% eigenaar, 50% huurder
 - keuring lift = 100% eigenaar
 - werken lift = 100% eigenaar
 - ereloon syndicus = 66% eigenaar, 34% huurder
 - concierge = 25% eigenaar, 75% huurder

Deze kostenverdeling zal dan ook worden toegepast vanaf huidig boekjaar. Dit zal zichtbaar zijn in uw nieuwe afrekening. Dit is een algemene regel voor de nieuwe huurcontracten sinds 01/01/2019. Uiteraard dient u de afspraken in uw bestaande huurovereenkomst te volgen. De syndicus biedt hierbij enkel een richtlijn welke kosten u kan doorrekenen.

10. Bespreking en beslissing volmacht aan raad van mede-eigendom voor een max. bedrag van 1.000,00 euro (meerderheid 1/2 + 1)

Op vraag van de RvM wordt voorgesteld om volmacht te geven aan de RvM om tot 1.000,00 euro niet-dringende en noodzakelijke werken te mogen beslissen gedurende het boekjaar.

Voorstel om dit goed te keuren.

Unaniem goedgekeurd.

11. Bespreking en beslissing meeuwenoverlast - voorstel plaatsen vogelpinnen vooraan en achteraan op het dak (meerderheid 2/3)

Dagordepunt n.a.v. vorige AV.

- offerte ontvangen van de firma ATAB t.b.v. 1.094,24 euro incl. 6% BTW (plaatsing in regie, incl. 1h)
- offerte ontvangen van de firma ODR t.b.v. 1.553,06 euro incl. 6% BTW

IMMO SQUARE – Koninginnelaan 72 - 8400 OOSTENDE – BIV 504030
Tel. 059 23 71 00 – Fax. 059 23 74 00 – GSM 0496 23 46 43 (noodnummer) – info@mysquare.be
BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)
Bureel open van maandag tot vrijdag tussen 09.00 en 12.00 Hr – 's namiddags op afspraak



- prijs gevraagd aan de firma Boey, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma dakwerken Marlein, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma dakwerken Meesschaert, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma RaM, maar zij lieten weten deze werken niet te kunnen uitvoeren
- prijsherziening gevraagd aan de firma Vanthomme, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor

Unaniem afgekeurd.

12. Bespreking en beslissing verstevigen en herverdichten van de dakranden + opkuis dakgoten (meerderheid 2/3)

Dagordepunt n.a.v. vorige AV.

- Prijs offerte ontvangen van de firma ODR t.b.v. 4.016,57 euro incl. 6% BTW (indien samen uitgevoerd met voorgaande dagordepunt bedraagt dit 3.444,06 euro incl. 6% BTW). Prijs is inclusief het optrekken van de roofing tot op het alu-profiel, uitbreken van bestaande tappers en leveren en plaatsen van nieuwe gootbak + vervangen van 3 kapotte pannen.
- Prijs offerte ontvangen van de firma ATAB t.b.v. 62,01 euro incl. 6% BTW in regie + startkost t.b.v. 895,70 euro incl. 6% BTW (hoogtewerker en vergunning) - dit vervalt indien deze werken samen uitgevoerd worden met het vorige dagordepunt.
- prijs gevraagd aan de firma Boey, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma dakwerken Marlein, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma dakwerken Meesschaert, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma RaM, maar zij lieten weten deze werken niet te kunnen uitvoeren
- prijs herziening gevraagd aan de firma Vanthomme, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor

Unaniem uitgesteld tot volgende AV.

13. Bespreking en beslissing offertes werken risicoanalyse lift (meerderheid 2/3)

De wet verplicht een nieuwe risicoanalyse om de 15 jaar. Deze heeft ondertussen plaatsgevonden. Op basis van de nieuwe risicoanalyse en de nieuwe verplichtingen volgens de wetgeving van feb. 2018, zijn er nieuwe richtlijnen waaraan de lift moet voldoen. Deze werken dienen tegen 19/04/2025 te worden uitgevoerd.

- Offerte ontvangen van de firma Coopman Orona t.b.v. 3.448,18 euro incl. 6% BTW (incl. bordesverlichting)
- Offerte ontvangen van de firma De Lift t.b.v. 3.122,63 euro incl. 6% BTW (incl. bordesverlichting)
- Offerte ontvangen van de firma Otis t.b.v. 2.904,16 euro incl. 6% BTW (excl. bordesverlichting)
- Prijs gevraagd aan de firma Schindler, maar de syndicus mocht hiervoor geen offerte ontvangen

Voorstel firma De Lift.

Unaniem uitgesteld tot volgende AV.

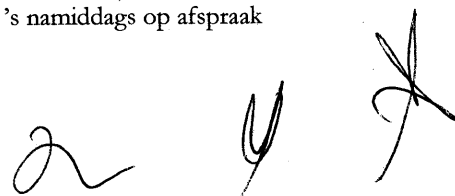
14. Bespreking en beslissing offertes onderhoudscontract lift (meerderheid 2/3)

Dagordepunt n.a.v. het vorige dagordepunt:

Het huidige abonnement bedraagt 834,32 euro (4 beurten per jaar)

- Offerte ontvangen van de firma Coopman Orona t.b.v. 1.058,94 euro incl. 6% BTW (4 beurten per jaar)
- Offerte ontvangen van de firma Otis t.b.v. 1.038,80 euro incl. 6% BTW (4 beurten per jaar)

IMMO SQUARE – Koninginnelaan 72 - 8400 OOSTENDE – BIV 504030
 Tel. 059 23 71 00 – Fax. 059 23 74 00 – GSM 0496 23 46 43 (noodnummer) – info@mysquare.be
 BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)
 Bureel open van maandag tot vrijdag tussen 09.00 en 12.00 Hr – 's namiddags op afspraak



- Prijs gevraagd aan de firma Schindler, maar de syndicus mocht hiervoor geen offerte ontvangen
Voorstel om bij de firma De Lift te blijven.
Unaniem goedgekeurd.

15. Bespreking en beslissing mogelijkheid tot optimaliseren uitrijden fiets o.v.v. Mw. Verhoeven (meerderheid 2/3)

Dagordepunt aangevraagd door Mw. Verhoeven: "Sinds december hebben we twee fietsen. Ik heb wel opgemerkt dat het lastig uitrijden is. Zeker als je alleen bent. Wellicht een geschikt agendapunt voor de aanstaande ledenvergadering: hoe het uitrijden met de fiets gemakkelijker te kunnen maken."
Voorstel: om magneetstop te plaatsen op de deur van de inkom naar de fietsenberging en vuilnislokaal.
De raad van mede-eigendom zal dit nog nakijken en informeren.
Unaniem goedgekeurd.

16. Bespreking en beslissing oprichten reservekapitaal – bepaling van de jaarlijkse bijdrage (meerderheid 2/3)

Huidige stand reservefonds bedraagt 2.580,27 euro. Sinds 1/1/2019 moet de storting in het reservefonds moet minstens 5% bedragen van de totale gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Deze bedroegen 9.207,84 euro excl. investeringen waarvan 5% = 460,39 euro.
Tegenvoorstel: 1.000,00 euro.
Voorstel opvraging op 1/1/2023.
Unaniem goedgekeurd.

17. Aanstelling Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2 + 1)

Dhr. Slabbaert (onder voorbehoud)
Mw. Verhoeven
Unaniem goedgekeurd.

18. Aanstelling commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2 + 1)

Dhr. Slabbaert
Unaniem goedgekeurd.

19. Aanstelling syndicus - syndicusovereenkomst 2022 (meerderheid 1/2 + 1)

Voorstel Immo Square tot en met 31/10/2023. De nieuwe syndicusovereenkomst werd op het portaal geplaatst.
Unaniem goedgekeurd.

20. Diversen

- Datum volgende AV: vrijdag 06/10/2023 om 14:30Hr. (jaarlijkse periode AV tussen 23/9 tem 7/10)
- Vraag van Mw. Verhoeven om gezamenlijk het onderhoud van de kozijnen en de deuren van de voor-en achtergevel van het appartementengebouw aan te pakken. Voorstel om dit op de dagorde te plaatsen voor 2024.
- De pomp dient bijgeregeld te worden van de 2de sasdeur.
- De syndicus zal aangifte doen voor de weggewaaide dakpannen.

De vergadering wordt geheven om 20:15Hr.
Voor en namens Residentie Chateau du Centre 4
IMMO SQUARE
Tatiana Geschier

IMMO SQUARE – Koninginnelaan 72 - 8400 OOSTENDE – BIV 504030
Tel. 059 23 71 00 – Fax. 059 23 74 00 – GSM 0496 23 46 43 (noodnummer) – info@mysquare.be
BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)
Bureel open van maandag tot vrijdag tussen 09.00 en 12.00 Hr – 's namiddags op afspraak

Voorzitter

