

Notulen van de algemene vergadering
van 13/04/2024 om 09:00 uur stipt
in Caenen Syndic, A. Ruzettelaan 111, 8370 BLANKENBERGE

De mede-eigenaars zijn in algemene vergadering samen op uitnodiging van de syndicus. De uitnodigingen werden verstuurd aan alle stemhoudende mede-eigenaars op 22/03/2024 met vermelding van volgende agendapunten:

01. Opening van de vergadering

- verwelkoming door de syndicus
- mededeling aanwezigheidsquorum (registratie rechtsgeldigheid):

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 13.946,00/20.000,00 - 69,73 %

Eigenaars: 10/14 - 71,43 %

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

02. Beslissen aanstelling van de Voorzitter en de Secretaris van de vergadering

1/2 + 1

- conform de wet op mede-eigendom dient de algemene vergadering voorgezeten te worden door een mede-eigenaar: niemand voelt zich geroepen de taak van voorzitter op zich te nemen.
- niemand voelt zich geroepen de taak als secretaris op zich te nemen.

Conform de wet op mede-eigendom worden de notulen opgesteld door de syndicus.

De vergadering is unaniem akkoord.

03. Bespreken, goedkeuren en kwijting jaarafrekening / balans afgelopen boekjaar

1/2 + 1

- evaluatie door de syndicus:
 - o er is nieuwe noodverlichtingen geplaatst door Ansul voor 573,23 euro.
 - o er is een lekdetectie gebeurd door Provieu voor 451,80 euro, hiervan is er 449,14 euro gerecupereerd van de verzekering.
 - o de gemeenschappelijke afvoer is ontstopt door ruimdienst Quicke voor 938,10 euro.
 - o er is een nieuwe cilinder aangekocht voor de sasdeur bij Bervan voor 108,46 euro.
 - o conform de genomen beslissing op de algemene vergadering van 05/05/2023 is de voor- en sasdeur vernieuwt door XD Comfort voor 5.710,42 euro, dit factuur is betaald met het reservefonds.
 - o de achtergevel is veilig gesteld door RaM voor 641,30 euro.
 - o conform de genomen beslissing op de algemene vergadering van 05/05/2023 zijn er nieuwe vloertegels geplaatst in de inkom door Knudde voor 3.794,81 euro, dit factuur is betaald met reservefonds.
 - o er is een herstelling uitgevoerd in de gemene delen na waterinfiltratie door schilder Hannon voor 1.206,28 euro. Hiervan is er 1.138,00 euro gerecupereerd van de verzekering, het btw bedrag van 68,28 euro is ontvangen in het nieuwe boekjaar.
 - o er zijn schilderwerken in de inkomhal uitgevoerd door schilder Hannon voor 522,72 euro.
 - o de liftdeur is opnieuw afgesteld en er zijn lampen vervangen in de lift door Herbo liften voor 185,50 euro.
 - o in navolging van de algemene vergadering van 09/04/2022 is er een provisie opvraging gebeurd nav risicoanalyse lift voor 3.905,07 euro. De werken zijn tot op vandaag nog niet uitgevoerd, de vergadering is unaniem akkoord deze provisie over te boeken naar volgend boekjaar.
 - o de totale afrekening sleutel bedraagt 12.661,96 euro voor een begroot werkkapitaal van 15.000,00 euro.
 - o op het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de zichtrekening 6.242,48 euro en de reservefondsrekening 3.881,22 euro.
 - o evaluatie door de rekencommissaris: de boekhouding werd doorgestuurd naar de heer Palmans Jan, en er zijn geen opmerkingen.
- goedkeuring jaarafrekening en balans: de vergadering keurt de afrekening en balans unaniem goed.
- kwijting aan de rekencommissaris en de syndicus: de vergadering verleent unaniem kwijting.

04.	Beslissen aanstelling rekencommissaris(sen) volgend boekjaar	1/2 + 1
-----	--	---------

Niemand voelt zich geroepen die taak op zich te nemen. De vergadering is unaniem akkoord.

05.	Rapport contractuele leveringen	1/2 + 1
-----	---------------------------------	---------

De schoonmaak van de residentie is in eigen beheer. Na de goedkeuring van de kelderplannen zijn de lijnen geschilderd door dhr. Galle.

Alle andere contracten zijn behouden gebleven en zijn te raadplegen op het portaal van de residentie.

06.	Bespreken en beslissen aanpassen inkom- en bordesverlichting	1/2 + 1
-----	--	---------

De bordesverlichting bedraagt momenteel geen 50 Lux. Er is een offerte opgesteld door elektriciens HD voor het vernieuwen en vervangen van de inkom- en bordesverlichting. De offerte bedraagt 1.726,86 euro inclusief btw.

De vergadering is unaniem akkoord, de financiering zal gebeuren met een provisieopvraging volgens verdeelsleutel 1.0 kosten geheel gebouw.

07.	Toelichten, bespreken en beslissen renoveren en isoleren achter- en zijgevel	2/3
-----	--	-----

Voor het renoveren van de achter- en zijgevel is er een offerte bekomen van Isoboost voor de kostprijs van 166.911,84 euro inclusief btw. Jeroen Tanghe vertegenwoordiger van Isoboost licht de offerte toe. De achtergevel zal afgewerkt worden met eindkleur volgens de kleurenkaart van Knauf.

De vergadering is unaniem akkoord een afwachtende houding aan te nemen voor het renoveren en isoleren van de achter- en zijgevel, de syndicus vrijwaart zich terzake op verder schade of loskomende gevel elementen

08.	Bespreken en beslissen plaatsen warmtepomp met buitenunit aangevraagd door de heer Geuens app. 1(N)	2/3
-----	--	-----

Dhr. Geuens is niet aanwezig, dit agendapunt zal niet besproken worden.

09.	Bespreken en beslissen begroting(en) werkkapitaal	1/2 + 1
-----	---	---------

De begroting voor het nieuwe boekjaar wordt overlopen. De algemene vergadering is unaniem akkoord met de begroting. Het werkkapitaal bedraagt heden 0,75 euro per aandeel (= een totaliteit van 15.000,00 euro). De syndicus stelt voor om deze te verhogen met 0,05 euro per aandeel (= een totaliteit van 1.000,00 euro). Om op een totaliteit te komen van 16.000,00 euro. Deze zal bij akkoord opgevraagd worden met een aparte overschrijvingsformulier.

10.	Bespreken en beslissen begroting(en) reservefonds	4/5
-----	---	-----

Het reservefonds bedraagt op heden 0,19 euro per aandeel (= een totaliteit van 3.881,22 euro)

De wet op mede-eigendom werd herzien, vanaf 01/01/2019 is volgende regeling van toepassing:

"De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene 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 vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen."

De vergadering is unaniem akkoord het reservekapitaal niet te verhogen.

De syndicus merkt op dat enkel voor geagendeerde punten beslissingen kunnen genomen worden tijdens een algemene vergadering.

Indien een mede-eigenaar een punt op de agenda wenst te plaatsen, wordt vriendelijk gevraagd dit ten minste 1 maand voor de jaarlijkse algemene vergadering schriftelijk te melden.

Alle punten op de agenda zijn besproken en de syndicus sluit de vergadering omstreeks 10H45.

Huidig verslag werd door de syndicus in eer en geweten opgemaakt tijdens de algemene vergadering, voorgelezen en door de voorzitter, de secretaris en alle aanwezigen ondertekend.

Caenen Syndic,

Afgevaardigde(n) vereniging van mede-eigenaars,