

Notulen van de algemene vergadering
van 12/04/2025 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 18/03/2025 met vermelding van volgende agendapunten:

01. Opening van de vergadering

- verwelkoming door de syndicus
- mededeling aanwezigheidsquorum (registratie rechtsgeldigheid):
Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 11.904,00/20.000,00 - 59,52 %
Eigenaars: 8/14 - 57,14 %
Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

Volgende privatieve veranderingen het afgelopen boekjaar van eigenaar:
het appartement 4 (P) werd op 11/10/2024 verkocht door familie Vandersmissen aan mevrouw Melissa Conti.

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 zijn kleine herstellingen uitgevoerd en materiaal aangekocht (luchtverfrissers, verf, schilderwerken, rookmelder) voor 1.515,77 euro in totaal.
 - o er zijn 2 nieuwe brandblussers geplaatst door Ansul voor 375,10 euro.
 - o conform de beslissing van vorige vergadering is de bordesverlichting aangepast door HD elektriciteitswerken voor 1.781,29 euro. De financiering is gebeurd met de provisieopvraging van 16/04/2024.
 - o de afvoeren zijn ontstopt door Quicke voor 959,30 euro.
 - o aan de portaaldeur is de deuropener en vrijzetpal aangepast door ABS Marc voor 125,70 euro.
 - o er werd 98,86 euro btw ontvangen van de verzekering voor de schade van vorig boekjaar in de trappenhal.
 - o de lift deuren werden geschilderd door dhr. Galle voor 227,99 euro.
 - o er diende een interventie te gebeuren aan de lift door Herbo voor 159,00 euro.
 - o er diende een interventie na storing te gebeuren aan de lift door Herbo voor 159,00 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 heden nog niet uitgevoerd, de vergadering is unaniem akkoord deze provisie over te boeken naar volgend boekjaar.
 - o de totale afrekening sleutel bedraagt 13.022,45 euro voor een begroot werkkapitaal van 16.000,00 euro.
 - o op het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de zichtrekening 6.883,93 euro en de reservefondsrekening 3.881,22 euro.
- goedkeuring jaarafrekening en balans: de vergadering keurt de afrekening en balans unaniem goed.
- kwijting aan 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
-----	---------------------------------	---------

Dhr. Galle wenst een stofzuiger aan te kopen voor het onderhoud uit te voeren in het gebouw. De vergadering is akkoord met deze aankoop.

Het onderhoud van het gebouw gebeurt door dhr. Galle voor een bedrag van 1.600,00 euro per jaar. Dhr Galle vraagt om het bedrag aan te passen naar 1.700,00 euro per jaar. De vergadering is unaniem akkoord.

In de kelderverdieping bevindt zich een oude stookolietank die uitdienst is. Deze zal verwijderd worden door een klusjesman.

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

06.	Bespreken en beslissen schilderen liftdeuren door dhr. Galle (eigenaar 3 P)	2/3
-----	---	-----

Dhr. Galle (eigenaar 3P.) stelt voor om de liftdeuren te schilderen en de deuren onderaan af te werken met een ijzerenplaat, hij zal deze werken zelf uitvoeren.

De werkuren gaan per uur aangerekend worden en de benodigde materialen zal ook aangerekend worden aan de VME. Deze rekeningen zullen betaald worden met het werkkapitaal volgens verdeelsleutel 2.1 Kosten geheel gebouw excl. gelijkvl.

De vergadering is akkoord dat dhr. Galle deze werken gaat uitvoeren.

07.	Bespreken en beslissen aanpassen vensterbanken kant Nele	1/2 + 1
-----	--	---------

De vergadering beslist unaniem om de werken niet uit te voeren.

De syndicus vrijwaart zich ter zake voor eventuele verdere vochtinfiltratie of schade aan de appartementen of de gevel.

08.	Bespreken en beslissen vochtinfiltratie via gevel	1/2 + 1
-----	---	---------

Momenteel is er vochtinfiltratie en schade in de hoogste appartementen kant Pallieter, dit vocht komt door vochtinfiltratie via de gevel.

Firma JS is ter plaatsen geweest en stelde volgende problemen vast aan de gevel:

"De wachtmuur aan de oostzijde van het gebouw heeft heel wat openstand tussen de voegen, ook de hoeken en het bovenste deel aan de volledige achterzijde vertoont barsten en loskomend bezetsel. Bij het zoeken naar een oplossing om de huidige problemen zo efficiënt mogelijk op te lossen en de kosten toch zo veel mogelijk te beperken lijkt het me best om deze muur te bezetten met structurite R4, dit is een vezelversterkte mix op cementbasis welke ook gebruikt wordt voor betonherstelling met sterke weerstand tegen indringen van vocht en weerstand tegen scheuren of barsten. Met behulp van rope access kunnen we de muur plamuren met en de achterste muurdelen waar barsten of los bezetsel is plaatselijk herstellen waar nodig." Na het bezetten en herstellen kunnen we de achtergevel voorzien van een vochtwerende coating (hydrofuge gel).

De offerte voor deze werken bedraagt 9.063,00 euro inclusief btw, dit zonder de coating laag.

De vergadering is unaniem akkoord om deze werken te laten uitvoeren door JS voor het bedrag van 9.063,00 euro inclusief btw en wenst te gevel niet te voorzien van een hydrofuge laag. De financiering zal gebeuren met een opvraging in het reservefonds volgens verdeelsleutel 1.0 kosten geheel gebouw.

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 vergadering is unaniem akkoord die te behouden daar dit voldoende is om de begrote lopende kosten te dragen.

Het reservefonds bedraagt op heden 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."

Conform de beslissing van agendapunt 08 zal het reservefonds verhoogd worden met 9.063,00 euro.

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 10H00.

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,