

VERSLAG

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Royal Astoria"
 die heeft plaatsgevonden op **16/03/2024 om 10:00 uur** in de vergaderzaal van Agence Mar'Immo Middelkerke, Zeedijk 107,
8430 MIDDELKERKE
 kbo nummer 0872.977.828

01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 669.00/1.000.00 - 66.90 %

Eigenaars: 20/33 - 60.61 %

zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Vervolgens wordt **[redacted]** unaniemtelt van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

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

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.



MAR'IMMO BV STRANDPLEIN
 Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE
 Tel. 059/330.430 - 0476/88.94 17
 syndic.strandplein@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV STAD
 Hoek K Janssenalaan - Leopold II - laan
 8400 OOSTENDE
 Tel. 059/242.010 - 0474/17 78 95
 syndic.stad@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV MIDDELKERKE
 Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE
 Tel 059/411 111
 syndic.middelkerke@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV BREDENE
 Duinenstraat 328/001 - 8450 BREDENE
 Tel. 059/517.435
 syndic.bredene@agencemarimmo.be

MAR'IMMO BV
 Bank IBAN BE35 7380 0501 6437
 BIC KREDBEBB
 K.B.O. BE 0476.814 980

04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar.

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

[Redacted] wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Ze zullen ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding. In de geest van de wet op de mede-eigendom wordt er dus van uit gegaan dat de rekeningcommissaris in naam van ALLE mede-eigenaars de controle uitvoert. Het initiatief voor het uitvoeren van het nazicht ligt bij de rekeningcommissaris. Deze is vrij een afspraak te beleggen met de syndicus voor het uitvoeren van zijn opdracht.

05. Verslag van de rekeningcommissaris.

De boekhouding werd voorafgaandelijk aan de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris.

Zij formuleert een gunstig advies.

06. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2023 - 31/12/2023 (in- en uitgaven + balans).

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen waarna de algemene vergadering op unanieme wijze beslist om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren.

Factuur LED strip dient gecrediteerd.

Er zou momenteel nog steeds een probleem zijn met de verlichting buiten de lift in de ondergrondse garages.

07. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn gevoerde beheer (zijnde algemeen het financiële beheer waaronder de boekhouding valt, het technische en het administratieve beheer) en aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding.

08. Evaluatie uitgevoerde werken.

Overzicht uitgevoerde werken:

- Schilderen liftdeuren
- Dompelpomp aanpassen
- Herstellingswerken terras 0001 nav waterinfiltratie garages (punt 09)

De uitgevoerde werken aan het terras van appartement 0001 worden verder besproken onder punt 09.

De algemene vergadering heeft geen opmerkingen omtrent de uitgevoerde werken.

[Handwritten signatures and initials are present throughout this section, including a large signature at the top right and several others below.]



09. Waterinfiltratie ondergrondse garages via terras 0001

09.01. Stand van zaken en toelichting.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 02 september 2023 werd een minnelijke overeenkomst bekomen tussen de VME en de eigenaar van appartement 0001.

Inmiddels werden de nodige herstellingswerken uitgevoerd.

De werken bleken omvangrijk en gecompliceerd te zijn. Er diende een nieuwe afvoer in het midden van het terras te worden voorzien, omdat er blijkbaar geen afvoer aanwezig was. De tapbuis van het terras was op niets aangesloten.

Dit is duidelijk een uitvoeringsfout. De helling van het terras is beperkt, en de nieuwe verdichting werd op de bestaande constructie en helling uitgevoerd. Er werden nieuwe aansluitingen naar de zijgevel toe gerealiseerd.

De eigenaar heeft zijn verantwoordelijkheid genomen door de factuur van de herstellingen te betalen en dit voor een bedrag van 5.930,64 euro.

Sinds het uitvoeren van deze werken is het probleem opgelost, tot ieders tevredenheid.

De syndicus dankt de eigenaar van appartement 0001 omdat er verantwoordelijkheid werd genomen.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de eigenaar(s) van appartement 0001 op eigen initiatief en kosten een oplossing moeten uitwerken voor de waterstagnatie op hun terras. Ulteraad onder de voorwaarde dat er geen nadelige gevolgen zijn voor het gebouw zoals waterinfiltratie.

09.02. Verdeling bijkomende kosten die verband houden met waterinfiltratie via terras 0001.

In het kader van dit dossier werden er enkele bijkomende noodzakelijke kosten gemaakt, onder meer enkele lekdetecties en het verwijderen van water uit de ondergrondse garages. Dit voor een totaalbedrag van 1.475,70 euro. Dit bedrag werd momenteel in de afrekening geboekt in gelijke delen voor de appartementen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om deze verdeling zo aan te houden.

10. Energieprestatiecertificaat voor de gemene delen : bespreking en beslissing.

Vanaf 2022 moet er voor de grote appartementsgebouwen een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen (EPC GD) beschikbaar zijn. Deze verplichting staat los van verkoop of verhuur. Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als een EPC bij verkoop of verhuur van een appartement wordt opgesteld. De 2 certificaten vullen elkaar aan.

De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd in functie van de grootte van het appartementsgebouw (definitieve goedkeuring van 9 juli 2021):

Datum waarop het EPC GD verplicht Type appartementsgebouw dat over het EPC GD moet
moet aanwezig zijn beschikbaar: gebouw met

01/01/2022	15 of meer gebouweenheden
01/01/2023	5 t/m 14 gebouweenheden
01/01/2024	2 wooneenheden t/m 4 gebouweenheden

- De grote appartementsgebouwen met meer dan 15 eenheden moeten dus op 1 januari 2022 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
- Onder gebouweenheden worden zowel appartementen als kleine niet-residentiële eenheden verstaan (winkels, medische praktijken, kantoren,...)

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om een EPC voor de gemene delen te laten opmaken door de firma VERSLYPE uit Middelkerke, in geval er momenteel nog GEEN EPC werd opgemaakt. De eigenaars stellen dat dit onder de vorige syndicus opgemaakt werd.

11. Het asbestattest : bespreking en beslissing.

Verkoop je een woning gebouwd voor het jaar 2001? Dan is een asbestattest verplicht vanaf november 2022. Dit attest bevat informatie over asbest in de woning en toetst of de woning asbestveilig is. Zo zijn de koper en verkoper duidelijk geïnformeerd.

Een asbestdeskundige komt ter plaatse voor een visuele inspectie en beoordeling, een eventuele staalname en het raadplegen van bewijsdocumenten. Op basis van dit verslag levert de OVAM voor elk eigendom een uniek asbestattest af. Hierin staat de uitspraak over de asbestveiligheid van de woning, maar ook advies over hoe je het aangetroffen asbest kan beheeren of verwijderen.

Vanaf 23 november 2022 wordt het verplicht om bij de verkoop van een woning gebouwd voor 2001 over een asbestattest te beschikken. De makelaar of notaris neemt de informatie uit het asbestattest op in het compromis en uiteindelijk in de notariële akte.

Een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen is verplicht vanaf mei 2025.

Maar waarom wachten? Je kan als verkoper je attest al op voorhand voorleggen aan je potentiële kopers. Bij verhuur moet de eigenaar verplicht een kopie van het asbestattest bezorgen aan de (nieuwe) huurders (als een asbestattest beschikbaar is).

En wat in de toekomst ? Tegen 2032 moet iedere eigenaar van een woning of een gebouw ouder dan bouwjaar 2001 over een asbestattest beschikken.

De rol van de syndicus ? Het aanstellen van de asbestdeskundige en het bieden van ondersteuning door het faciliteren van een plaatsbezoek en het aanleveren van de gevraagde documenten en info. Eventuele prestaties zullen privaatief aan het kavel in kwestie worden doorgerekend.

De oplevering dateert van 2005, waardoor dit niet verplicht is.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om GEEN asbest te laten opmaken.

12. Raad van mede-eigendom: aanstellen mede-eigenaars, verslag werkzaamheden en eventuele opdrachten.

De raad van mede-eigendom brengt omstandig verslag uit van hun werkzaamheden over de periode 2023.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

aan te stellen als leden van de raad van mede-eigendom en dit tot aan de volgende algemene vergadering.

The image shows several handwritten signatures in black ink, some of which are crossed out with a diagonal line. Below the signatures is a circular stamp containing the number '25'.

13. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen.

De algemene vergadering dient zich te buigen over het goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar evenals de eventuele creatie of aanpassing van kapitalen of inbrengen.

Begroting komende werkjaar : 41.428,04 euro.

Begrotingsraming
Royal Astoria (0872.977.828)
Periode : 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

16/03/2024
Pagina: 1 / 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
10 Gehele complex (elg) (1.000,00 / 1.000,00)				
6140	Brandverzekering	4.069,43	4.280,00	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	96,89	120,00	
6146	Rechtsbijstand	154,48	180,00	
11 Gehele complex (1.000,00 / 1.000,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	1.526,45	1.620,00	
6103	Sanitair en verwarming	313,56	340,00	
61073	Onderhoud daken	5.930,64	0,00	
61074	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanale	339,20	360,00	
61300	Erelonen syndici	6.171,20	5.312,36	
6130010	Buitencontractuele prestaties syndicus	1.200,00	0,00	
616	Administratie- en beheerskosten	82,28	100,00	
6160	Administratiekosten syndicus	1.412,51	1.250,00	
61611	Consumpties vergaderingen	263,50	280,00	
61640	Publicatie benoeming syndicus	101,00	0,00	
650	Bankkosten en kosten van schulden	57,24	80,00	
749	Diverse opbrengsten	-365,61	-380,00	
7510	Ontvangen verwijlntresten	-25,00	-20,00	
21 Kosten lift (884,00 / 884,00)				
61010	Keuring liften	210,80	240,00	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet bagre	2.150,05	0,00	
61013	Noodtelefoon liften	87,12	100,00	
61014	Aanpassingswerken liften	40.559,95	0,00	
30 Gehele complex excl.handelsgelijkvloers (915,00 / 915,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	164,09	180,00	
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	353,06	380,00	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	4.946,75	5.808,00	
61210	Elektriciteit algemene delen	1.797,45	1.900,00	
31 Gelijke delen appartementen (28,00 / 28,00)				
6103	Sanitair en verwarming	0,00	4.000,00	aanpassingswerken leidingen nieuwe meters
6103	Sanitair en verwarming	0,00	10.437,41	nieuwe meters FARYS
642	Diverse kosten	1.475,70	0,00	bijkomende kosten terras 0001
40 Gelijke delen garages (10,00 / 10,00)				
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	193,24	220,00	
61041	Onderhoud garagepoort	513,66	540,00	
60 Gelijke delen eigenaars (33,00 / 33,00)				
6164010	Portaalsite	264,00	280,00	
900 INDIVIDUELE KOSTEN (0,00 / 0,00)				
619	Privatieve kosten	1.737,00	1.750,00	
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)				
6120	Water	4.884,00	2.070,27	
	Totaal :	80.664,64	41.428,04	

Op basis van de begroting stelt de syndicus voor om als volgt de liquiditeit te garanderen :

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal : 37.500 euro

Voorschotten : 10.000 euro per 01/04/2024 (verslag) en 10.000 euro per 01/08/2024.

Afrekening	15-daagse periode	Statutaire algemene vergadering	Voorschot 1	Voorschot 2	Voorschot 3
31/12	01/03-15/03		10.000 euro 01/04/2024	10.000 euro 01/08/2024	

Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal : 10.437,41 euro

de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de voorgestelde begroting, analyse en kapitaalbrengen of voorschotten goed te keuren.

Met betrekking tot het reservekapitaal wordt op unanieme wijze beslist om GEEN reservekapitaal op te vragen.

14. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

- Sasdeur dient steeds te worden gesloten (dicht)
- Watermeter 0102 dient prioritair te worden geplaatst

De vergadering wordt gesloten om : 11.20 uur

Genotuleerd
Voor VME Royal Astoria
Agence Mar'immo BV
Davy Terryn

Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via schermdelen.

(Handwritten signatures and scribbles)

A. de laet
Brent
Broukens
ph
Vreef
A. de laet

