

26/2/23
AV

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

OMEGA

Ondernemingsnummer: 0817.406.627

Gehouden op zondag 26.02.2023 om 10:00 uur in
het kantoor van de syndicus te Middelkerke

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

De syndicus opent de vergadering en verwelkomt alle aanwezigen. Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat 19/36 mede-eigenaars en 5947/10020 aandelen aanwezig zijn of vertegenwoordigd bij volmacht. [Er voegt zich tijdens het doorgaan van de vergadering nog een mede-eigenaar toe aan de groep dewelke het totaal aantal brengt op 20 en de aandelen hoger dan 5947. De naam van de laatst geregistreerde ontbreekt maar is bekend onder andere eigenaars. Op het einde van de vergadering komt deze eigenaar zich niet terug aanmelden noch ondertekening van de aanwezigheidslijst]. Hierdoor is het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum is (helft der eigenaars + helft der quotiteiten) bereikt zodat de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.

2. Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering beslist om de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen:

- Voorzitter van de Algemene Vergadering:
- Commissaris van de Rekeningen:
- Secretaris van de Algemene Vergadering:

De Algemene Vergadering gaat akkoord dat de taak van de Commissaris van de Rekeningen als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering.

De leden van de Raad van Mede-eigendom worden unaniem bekrachtigd door de Algemene Vergadering. Dit zowel door het feit dat de Raad van Mede-eigendom oprecht is alsook de leden van de Raad van Mede-eigendom. Dit zijn

3. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.04.2021-31.03.2022, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten

De afrekening voor de periode 01.04.2021-31.03.2022 voorgelegd aan de Algemene Vergadering werd door de Raad van Mede-eigendom voor het versturen nagezien, besproken en hun advies aan de algemene vergadering is dat de rekeningen goedgekeurd mogen worden. De Algemene Vergadering keurt de afrekening unaniem goed.

3.1. Werkkapitaal/provisie

Werkkapitaal/Reservefonds

De Vereniging van Mede-eigenaars beschikt over een rollend werkkapitaal van € 46.685,00. Voor investeringen na goedkeuring van de algemene vergadering is er een beschikbaar reservekapitaal van € 20.682,52 .

Leverancierscontracten

De leveringscontracten worden door de Algemene Vergadering geëvalueerd.

De Algemene Vergadering beslist om aan de bestaande leveringscontracten geen wijzingen door te voeren.

4. Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en Syndicus; verlenging mandaat syndicus

De leden van de Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en de syndicus ontvangen kwijting over het afgelopen boekjaar. Het mandaat met syndicus Agence Sissau wordt vernieuwd met een contract van 3 jaar.

5. Onderhoudsplanning- en werken gemene delen: bespreking en beslissing

5.1. Bespreking en beslissing : toestand van het dak; Dak aan de garages -> Expertise waterinfiltratie

Plantenbakken naast terrassen zullen geleidigd worden. De wortels van de hoogstammige dringen vermoedelijk door de dichting door. Er komt een nieuwe dichting met aarde en laagwortelig helmgras. Syndicus heeft aan de bouwheer gemeld dat de VME niet in tussen komt. Er werd opdracht gegeven aan Hosten de terrassen terug te fatsoeneren na de uitgevoerde destructieve onderzoeken/werken.

5.2. Offerte noodverlichting

Cfr punt 6.4. AV 2021: offerte werd toegewezen voor uitvoering. Werd uitgevoerd :factuur in bijlage

5.3. Brandveiligheid na audit

Cfr punt 6.3. AV 2021 :offerte werd toegewezen voor 1 ste rondgang

5.3. Evaluatie poetsploeg

Geen bijzondere opmerkingen, bestaand kuisplan wordt behouden

5.4. Situatie zonder toestemming gemaakte doorgang



De algemene vergadering heeft dat advocaat Lambert aangesteld dient te worden voor dossier teken met verzoek alles terug te zetten in de oorspronkelijke staat. tving op zijn vraag geen toelating hiervoor van de soevereine algemene vergadering gehouden op 16/10/2021.

heeft ook deze beslissing niet gedagvaard binnen de wettelijke

Geachte heer deskundige,

Uw e-mail dd. 23.02.2023 ter hand. Ik neem aan dat de eerste zin "Dit is tevens" gewoon een verschrijving is en er dus geen voorgaande e-mail of weggevaallen voorgaand tekstdeel bestaat.

Het dossier bevat inderdaad twee onderdelen.

Deel afvoer

U vergist zich waar U stelt dat er geen aanvullende info werd verstrekt. Ik verwijs dienaangaande naar mijn e-mail dd. 29.11.2022 waarin ik U

- het verslag van een cameraonderzoek dd. 14.04.2020,
- een overzicht bezorgde van de interventies en de kosten die inzake de afvoer werden gemaakt,
- een overzicht bezorgde van de appartementen die problemen ervaren mededeelde,
- info van werken in afvoer van appartement 0202;

bezorgde. Voordien had ik U tevens de gegevens inzake de aansluiting op het openbaar net bezorgd. Het architectenbureau zou U de detailplannen van de afvoer dienen te bezorgen.

Tevens meldde ik U dat de VME ondertussen al enige tijd driemaandelijks preventief laat ontstoppen.

Het lijkt me dat U op basis van deze gegevens wel degelijk uw werkzaamheden kunt verderzetten. Of U al dan niet een nieuw plaatsbezoek daarvoor wilt inplannen (bvb. om de correctheid van de plannen met de reaktort na te gaan), laat ik aan U over. Een bezoek aan de appartementen zal natuurlijk kunnen als die tijdig gemeld is en we weten welke appartementen U wilt bezoeken. Maar gezien het driemaandelijks onderhoud is er op vandaag inderdaad geen acuut probleem, maar het probleem is er natuurlijk wel nog (anders had men niet dienen te beslissen tot een driemaandelijks onderhoud te komen).

Deel waterinfiltratie

Er werden inderdaad werken uitgevoerd

Per e-mail dd. 14.07.2022 bezorgde ik U foto's van de situatie die zich voordoeft in de twee gekende garages (zijnde links achteraan gelegen, kijkend vanuit de innt). Op die foto's is te zien waar het water binnenkomt. Deze situatie blijft zich voordoen. Reeds met schrijven dd. 14.07.2022 vraag ik U om uw expertiseverwachtingen bij mijn te weten verderzetten aangezien de eerder aangekaarte oplossingen dus geen soelaas brengen. De VME kan natuurlijk niet aanduiden waar de oorzaak van deze infiltraties gelegen is, ze kan U enkel melden waar ze het water ziet binnenkomen,

Het één en ander maakt dus wel degelijk een verduidelijking van deze expertise.

Met vriendelijke groeten,

Geert LAMBERT

voorzien termijn volgend op de algemene vergadering. Voorlegging stand van zaken in dossier aan de volgende vergadering.

5.5. Stand van zaken postinterventiedossiers

Is een verplichting van de bouwheer te leveren, thans blijft hij in gebreke met de levering. Wordt verder opgevolgd ter verkrijging.

5.6. Procedure openstaande achterstallen

Werd doorgegeven aan advocaat Lambert. Bijgevoegd samenvatting over welke kavels/bedragen het gaat.

5.7. Gerechtelijke procedure

Hiernaast screenshot van antwoord van de advocaat op de mail aan de gerechtsexpert expert.

Concreet wordt er gevraagd aan de expert verder zijn werk te doen, wordt verder opgevolgd door advocaat Lambert.

Mail gerechtsexpert:

Dit dossier bestaat uit twee delen:

Deel riolering: Tenzij vergissing bij mij kreeg ik enkel de nummers van appartementen waar eigenaars kun beklag deden over een riolering.

Op welke leiding of toestel dit gebrek zich voerdeed werd niet verduidelijkt.

Op de laatste bijeenkomst was geen van de eigenaars aanwezig, laat staan dat toegang was tot de appartementen.

Ik vroeg ook de interventies van reinigingsbedrijven voor te leggen. Tenzij vergissing bij mij mocht ik tot heden geen info krijgen.

Na aanvang van dit deskundigenonderzoek zijn geen verstoppingen meer gemeld (dit met uitzondering van handelspand op het gelijkvloers waar vermoedelijk de verstoppingen zich voordeden op een privaatief deel).

Met wat hoger staat zou een nieuw plaatsbezoek slechts een herhaling zijn van het plaatsbezoek dd. 7.10.2021.

Dus graag eerst de gevraagde informatie

Deel waterinfiltratie in garages onder koerdeel: Hieromtrent zijn lopend dit deskundigenonderzoek werken uitgevoerd om een minnelijke regeling te bekomen. Blijkt dat deze minnelijke regeling niet vordert.

Eisende partij meldt dat er nog infiltraties zouden zijn. Er werd echter, tenzij vergissing bij mij, niet gepreciseerd waar deze lekken zich nu nog voordoen, en of verwerende partij dit nog verder onderzocht/gecorrigeerd zou hebben.. Ik kreeg ook geen melding op verwerende partij bereid is dit verder te onderzoeken. Er moet eerst hieromtrent meer duidelijkheid zijn vooraleer een nieuw plaatsbezoek te organiseren.

Graag de visie van alle partijen vooraleer verdere stappen te ondernemen in deze zaak.

Met vriendelijke groet,

ir. t

6. Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet-stemgerechtigde bewoners schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede geen vragen of opmerkingen van niet-stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

7. Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

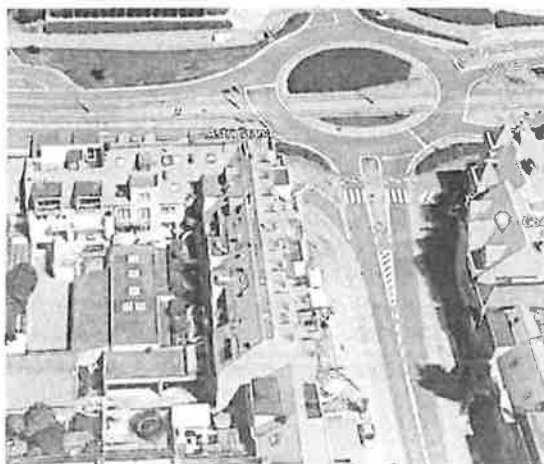
Verwijzend naar de wet ,beslist de Algemene Vergadering om iedere Algemene Vergadering die ambtshalve plaats heeft ,elk jaar te laten doorgaan tijdens de eerste helft van juni. De Algemene

Verwijzend naar de wet, beslist de Algemene Vergadering om iedere statutaire algemene vergadering die ambtshalve plaats heeft, elk jaar te laten doorgaan tijdens de eerste helft van juni.

De Algemene Vergadering vindt volgend jaar plaats op

Zondag 11 juni 2023 om 10.00u

8. Varia / rondvraag



- Respecteren afspraken interne orde
 - >Bij verhuis van goederen verhuislift gebruiken. De personenlift niet gebruiken. Bij gebrek aan opvolging van deze regel en bewijs van in oorzakelijk liggende gevolgschade zullen kosten privaat door gerekend worden.
- Verkeerde doorgave nummering appartementen
 - > vraag van dienst bevolking en wijkagent wordt er gevraagd naar aanpassing brievenbusnummering volgens huisnummer en géén plannummer.
 - Aanwijzing van appartementsnummers via lijst op gang (brandveiligheid)
 - Nummer op deuren/of bel aan de deur
 - Ter verduidelijking bijkomend nummer plaatsen door de Stad Nieuwpoort (brandveiligheid)
- Toegankelijkheid voor hulpbehoevenden : gebruik van liften met scooter, rolstoel.....+parkeerplaats voor scooter met mogelijkheid tot opladen (hierbij medegedeeld dat dit niet mogelijk is).
 - Opladen in ruimte algemene delen ,niet brandveilig !(Moto :)

- toestemming aan hulpbehoevenden betreft scooters, rolstoel of andere mobiele hulpmiddelen; om deze mee te nemen in de lift en op te laden in het appartement. Gevraagd wordt de stroomverlieschakelaar in de zekeringenkast van het appartement te controleren op conforme werking (testen, bij gebrek te vervangen). Bij kortsluiting dient de verlieschakelaar te werken en de hoofdzekering doen afslaan. De fijngevoeligste veiligheid zit op het stopcontacten circuit van de keuken/badkamer. Opladen in appartementen wordt ook best gedaan wanneer er iemand bij is (uit het stopcontact trekken wanneer je het appartement voor korte/lange duur verlaat)
- versleten inkommaten zijn te vervangen (syndicus doet het nodige)
- alle buitenroosters op het perceel van de residentie dienen jaarlijks gecontroleerd/geruimd te worden (vuil, mos, ed.)
- garages 10 en 11 melding dat de grond niet gepolierd werden: doorgeven aan bouwheer.

9. Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers. Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze notulen ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris van de Algemene Vergadering en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De vergadering werd gesloten omstreeks 11:00 uur

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen, het verslag is door de nog aanwezige Mede-eigenaars na nalezing ondertekend.

Dit verslag werd opgesteld te goeder trouw.
Tot uw dienst,
Voor de NV Agence Sissau Karel Sissau – Syndicus.

[Handwritten signatures and scribbles covering the lower half of the page, including names like 'Karel Sissau' and 'Syndicus']

