

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

MEREL I

Ondernemingsnummer: 0822.830.9073.

Gehouden op zaterdag 7 oktober 2023 om 10:00 uur in de burelen van Agence Sissau

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Géén beslissing, enkel vaststellen.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat:

	Aantal eigenaars		Quotiteiten	
Aanwezig	13	(op 32)	4.559	op 9.887
Geldig vertegenwoordigd	5	(op 32)	1.528	op 9.887
AANWEZIGHEIDSQUORUM	18	(op 32)	6.087	op 9.887
Afwezig/Niet vertegenwoordigd	14	(op 32)	3.800	op 9.887

Volgende volmachten zijn ontvangen :

- Zie aanwezigheidslijst achteraan originele notulen

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; Hervervkezing Raad van Mede-Eigendom

Beslissing : de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van dit punt en kiest ██████████ als voorzitter van de Algemene Vergadering en als commissaris van de rekeningen en ██████████ als secretaris van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering bekrachtigt ██████████ als zijnde de leden van de RvM.

Taakomschrijving van de commissaris van de rekeningen: de Algemene Vergadering is akkoord dat deze taak als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid controleren en hierover verslag uitbrengen op de Algemene Vergadering.

3. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.07.2022 - 30.06.2023, goedkeuring van de balans, verslag RvM, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, bekrachtiging betaling factuur vervangen hijskabels lift via reservefonds (€ 5.256,04), reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten (bijlages)

Beslissing : de helft plus één.

De afrekening voorgelegd aan de Algemene Vergadering werd door de Raad van Mede-eigendom voor het versturen nagezien, besproken en goedgekeurd.

De Algemene Vergadering is akkoord met de afrekening en de balans opgemaakt door de syndicus en nagezien door de Raad van Mede-eigendom voor de periode van 01.07.2022 – 30.06.2023 en keurt deze bijgevolg goed.

De vergadering neemt nota om het huidig werkkapitaal ten bedrage van **17.075,00 euro** te behouden als voorstel/voorziening voor de gewone uitgaven. Voor wat betreft de buitengewone uitgaven: dit jaar zijn er geen buitengewone uitgaven voorzien, het reservefonds/ kapitaal bedraagt **5.244,05 euro**.

De Algemene Vergadering bekrachtigt de beslissing om de factuur voor het vervangen van de hijskabels van de lift van **€ 5.256,04** met het reservefonds te betalen. Er is momenteel een klein probleem is met het afboeken van deze factuur via het reservefonds. Aangezien de garages wel dienen mee te betalen in de kosten van de lift maar zij geen reservefonds hebben zorgt dit voor een negatief reservefonds en dit kan niet.

De Algemene Vergadering beslist dit reservefonds aan te vullen (**-65,56 euro per garage**).

Er wordt voorgesteld het reservefonds opnieuw op te vragen zoals vorige jaren, namelijk een schijf van 2.100,00 euro maar nu volgens de totale aandelen en niet meer enkel voor de appartementen. Dit wordt verstuurd samen met dit verslag.

4. Bespreking/ beslissing polis rechtsbijstand

Wij ontvingen op 6 december 2022 melding van onze makelaar dat er nog geen afzonderlijke rechtsbijstand is. Het is zeker niet onbelangrijk om ook een goede rechtsbijstand te hebben bij eventuele schade. EUROMEX heeft 3 mogelijke formules aan ons voorgesteld van basis tot allrisk.

VME € 205,07 - VME Extra € 312,99 - VME Allrisk € 725,00

Er werd in samenspraak met de RVM gekozen voor de formule **VME EXTRA**.

De Algemene Vergadering bekrachtigt deze beslissing.

5. Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en Syndicus

Beslissing : de helft plus één.

De Raad van Mede-eigendom en de syndicus ontvangen van de Algemene Vergadering kwijting voor het afgelopen boekjaar.

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

6.1. Melding uitvoering herstel dakgoot oktober 2023

Herstel van de goot stond ingepland op 29 en 30 juni 2023 door Dakwerken Vannes zoals gemeld op de vorige Algemene Vergadering.

Wegens een technisch defect/beperking was de kraan onbedienbaar aan de achterzijde van het gebouw, waardoor de veiligheid in het gedrang kwam. Dit probleem kon spijtig genoeg niet opgelost worden binnen de beschikbare tijd. Daarop aansluitend kwamen de zomermaanden juli en augustus, waarbij onze activiteiten in de toeristische zone verplicht moeten gestaakt worden.

Het werk werd onmiddellijk terug ingepland voor uitvoering op **dinsdag 24 oktober 2023**.

6.2. Bespreking/ beslissing plaatsen badgesysteem op lift

Er wordt gemeld dat er een badgesysteem op de lift geplaatst zal worden. De magneetlezer wordt op een inox plaat voorzien die ze onder of boven de bestaande drukknop gaan monteren. Om de knop te activeren moeten de eigenaars een magneetstift voor de sensor brengen en de knop indrukken. Zonder magneetstift kan de knop niet geactiveerd worden. Er is wel een maximum van 120 per lift/ toegang.

6.3. Bespreking/ beslissing toegang algemene delen en badgesysteem op toegang garages -1 en -2

Er zal een badgesysteem geplaatst worden om de toegangspoort van het garagecomplex (en eventueel op de andere garagepoorten). Dit wordt verder uitgewerkt om de samenkomst van de verschillende beheerders van de VME De Boei, VME Hermitage, VME Merel 1 en VME Merel 2. Er wordt gevraagd ook een badgelezer te plaatsen op de deur gelijkvloers naar de traphal van VME Merel 1.

Dit zal uitgevoerd worden door de firma BERVAN.

6.4. Bespreking toegang tot het dak

De toegang tot het dak is momenteel mogelijk, mits toestemming van de eigenaar, via appartement 0401 of appartement 0405. Toegang is ook mogelijk via een VELUX raam in de VME Hermitage, dit moet aangevraagd worden aangezien hier een slot op staat.

6.5. Bespreking/ beslissing vervangen afgekeurde brandblussers

Wij mochten een offerte ontvangen van de firma ANSUL die instaat voor de keuring van de brandblussers dat er 8 brandblussers aan vervanging toe zijn. Er is waarschijnlijk een vergissing gebeurd bij opmaak van de offerte omdat er maar 7 brandblussers te vinden zijn in de residentie. Mocht blijken dat er nog ergens een brandblusser staat kan dit achteraf nog steeds aangepast worden.

De prijs voor het vervangen van 7 brandblussers is 1.136,04 euro incl. btw. De prijs per te vervangen blusser is 145,00 euro excl. btw hierop ontvangen wij nog een volumekorting vanaf 5 stuks van 7,5% + 21% btw.

De Algemene Vergadering beslist om deze offerte goed te keuren.

6.6. Bespreking/ beslissing probleem ventilatie/ afzuiging

Er zou een algemeen probleem zijn van geurhinder in de privé-eenheden. Als er gekookt wordt zou de geur binnenkomen in de andere appartementen. De interventie voor het nazicht van de dakextractor van de ventilatie/ afzuiging werd begin augustus aangevraagd bij de firma STROEF. Ze gingen zo snel mogelijk iets laten weten wanneer dit ingepland kan worden maar is nog niet gebeurd. Er wordt gevraagd hier voor eind december een oplossing voor te bieden.

6.7. Bespreking geurhinder afvoeren bij leegstand

Uitgedroogde of leegstaande sifons laten de stank van de riool door. Probeer tijdens een droge periode de kraan te laten lopen, zodoende de sifon weer met water gevuld is.

6.8. Bedanking en eventuele kosten onderhoud groen dak door ██████████

Na bespreking beslist de Algemene Vergadering net zoals vorig jaar alle gemaakte kosten van ██████████ terug te betalen. Er wordt hiernaast ook beslist ██████████ en jaarlijkse vergoeding van 50,00 euro toe te kennen via de jaarlijkse afrekening.

6.9. Bespreking/ beslissing bij verhuur: fietsen huurders aan betreffende haken, niet in berging gelijkvloers

Er wordt aan de eigenaars gevraagd hun huurders hierover in te lichten. Er wordt gevraagd de fiets aan de voorziene haken te hangen en niet te plaatsen in de gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers.

6.10. Bespreking diefstal fiets uit berging gelijkvloers

Er wordt gemeld dat er midden juli 2023 werden fietsen gestolen uit het gemeenschappelijk fietslokaal. Het is misschien toch aan te raden aan de eigenaars hun fiets te laten verzekeren.

7. Bespreking naleven reglement inwendige orde (buitenplaatsen huisvuil, uitkloppen tapijten/schoenen, lawaai in algemene delen, huisdieren, enz...), respect voor de gemeenschappelijke delen – mogelijke huurders dienen op de hoogte gebracht te worden van dit reglement en dienen dit ook te respecteren

Dit punt wordt besproken, er wordt van alle eigenaars/ bewoners verwacht dat ze het reglement naleven. Herhaling punt AV 2022. Jammer genoeg worden nog steeds vuilniszakken gevonden in de gemeenschappelijke delen. Ook bevuilding door honden (plas en poepzakjes) werd jammer genoeg vastgesteld.

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

De syndicus meldt de Algemene Vergadering geen vragen of opmerkingen vanwege niet stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

9. Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

De vergadering beslist om de jaarlijkse vergadering ieder jaar te houden in de eerste helft van de maand oktober. Komende Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 5 oktober 2024 om 11u30.

10. Varia/ Rondvraag

- Er wordt gemeld dat de deuren van de lift nog steeds zeer veel lawaai maken
- Er wordt gevraagd de tijd korter in te stellen voor het sluiten van de garagepoort in de J. Van den Heuvelstraat + eventueel knop aan de binnenkant laten plaatsen zodat deze manueel gesloten kan worden
- Er wordt gevraagd de ad valvas in de inkom aan te passen
- Er wordt gemeld dat de digitale meters voorzien zijn rond 2025
- Er wordt gemeld dat er nog steeds vastgesteld wordt dat er vuilnis in de gemeenschappelijke delen achtergelaten wordt
- Er wordt gevraagd een tijdschakelaar op de verlichting van het tellerlokaal (-1) te plaatsen aangezien het licht hier veel te regelmatig blijft branden
- Er wordt gemeld dat de twee deuren van de tellerlokalen (-1) op kosten van Agence Sissau geschilderd werden

11. 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 eigenaars of hun lasthebbers

De vergadering wordt gesloten omstreeks 10:45 uur.

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

Dit verslag werd opgesteld ter goede trouw.

Tot Uw dienst
N.V. SISSAU
Syndicus VME Merel I

