

## Notulen van de Algemene Vergadering van de residentie

**MEREL I**

Ondernemingsnummer: 0822.830.907

Gehouden op 04/10/2025 om 9:00 uur in SISSAU Vergaderzaal, Leopoldlaan 104, 8430 MIDDELKERKE

**01** | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat:

	<u>AANTAL EIGENAARS</u>	<u>AANTAL AANDELEN</u>
aanwezig/vertegenwoordigd zijn	23 op 35	6.906 op 9.887

De Algemene Vergadering beraadslagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

[Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede Algemene Vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn].

De Algemene Vergadering beslist, met unanimité van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen. De beschikbare volmachten (zie aanwezigheidslijst) worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

**02** | Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Rekencommissaris, bekrachtiging/aanduiding leden Raad Mede-eigendom, verslag RvM

**Art 3.87 §5 BW** voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

■■■■■■■■■■ mede-eigenaar; wordt benoemd als Voorzitter en opent de vergadering.

**Art 3.87 §10 BW** 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.

■■■■■■■■■■ N.V. Agence SISSAU; wordt aangesteld als secretaris en stelt de notulen op.

**Art 3.91 BW** voorziet in de verplichte aanstelling van een rekencommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris (of rekencollege) wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

■■■■■■■■■■, mede-eigenaar(s); wordt aangesteld als rekencommissaris (of rekencollege).

**Art 3.90 BW** voorziet in de verplichte aanstelling bij volstreekte meerderheid van een Raad Mede-eigendom voor gebouwen met ten minste 20 appartementskavels. De taak van de Raad Mede-eigendom wordt als volgt omschreven: in de meest ruime zin de werkzaamheden controleren van de syndicus en de syndicus helpen bij het uitvoeren van zijn opdracht, hierover een omstandig jaarverslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de leden Raad Mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

**[REDACTED], mede-eigenaars; worden aangesteld als leden Raad Mede - eigendom.**

De Raad Mede - eigendom brengt verslag uit voorbije periode. Er zijn géén bijzondere opmerkingen.

**03| Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen**

De **kostenafrekening en balans over het werkjaar 2024-2025 lopende van 01.07.2024 tot 30.06.2025**, werden samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd :

- de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbije werkjaar;
- de afrekening per appartement voorbije werkjaar;
- de balans van het voorbije werkjaar;
- een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbije werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is".

De rekencommissaris brengt verslag uit voorbije periode. Er zijn géén bijzondere opmerkingen van de rekencommissaris noch van de mede - eigenaars.

#### **Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering afrekening + balans**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	6.906	---	---	6.906

#### **BEGROTING**

Cfr. de begrotingsraming van 22.727,35 EURO beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewone provisie opvragen bij eventueel budgettekort, onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

#### **WERKKAPITAAL - PROVISIES**

De VME beschikt over een vast werkkapitaal van **22.225,08 EURO** en beslist deze te behouden en een provisie op te vragen indien nodig.

#### **Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering begroting, werkkapitaal en provisies**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	6.906	---	---	6.906

### RESERVEKAPITAAL

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke 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 VME kan met een 4/5 e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De VME beschikt over een reservekapitaal van **11.017,47 EURO** en beslist deze **te verhogen met minstens 5% op de jaarkosten voorbij boekjaar of 2.100,00 EURO**.

### Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering reservekapitaal

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
4/5 e	6.906	---	---	6.906

### LEVERANCIERSCONTRACTEN

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus.

Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SISSAU ook syndicus is wordt beslist dat er géén dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen.

### 04| Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus, verlenging mandaat syndicus

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede-eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

### Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	6.906	---	---	6.906

De vereniging van mede-eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de Raad van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus, bevestigt dit met deze décharge.

### AANSTELLING SYNDICUS

N.V. Agence SISSAU wordt aangesteld voor de periode van **3 jaar** tot de jaarlijkse Algemene Vergadering van **2028**. Het ereloon wordt vastgelegd op **20,97 euro per maand per appartement** ; **De jaarlijkse administratiekosten wordt vastgelegd op 217,26 excl. btw** ; Voor de additionele taken en vergoedingen verwijst de syndicus naar de syndicusovereenkomst.

### Aanstelling syndicus N.V. Agence SISSAU gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	6.906	---	---	6.906

De voorzitter van de Algemene Vergadering ontvangt mandaat om het contract met de syndicus namens de VME te ondertekenen. Het contract met de syndicus is raadpleegbaar op het kantoor van de syndicus.

## 05 | Onderhoudsplanning -en werken gemene delen: bespreking en beslissing

De toestand van onderhoud van het gebouw wordt besproken. Volgende onderhouds- of vernieuwingswerken worden ter beslissing aan de Algemene Vergadering voorgelegd:

### 05.01 | Bespreking/ beslissing in orde stellen van 36 noodverlichtingen

Naar aanleiding van het bezoek van de firma ANSUL op 06/12/2024 wordt de prijsofferte voor het in orde stellen van de noodverlichting en/of rookkoepels besproken. De offerte bedraagt **€ 4.653,00 excl. btw.**

De Algemene Vergadering beslist om deze werken uit te voeren en de offerte goed te keuren en dit te verrekenen via het reservefonds.

### 05.02 | Bespreking/ beslissing afsluiten en toestand deuren van de kasten met elektrische meters

Punt aan dagorde toegevoegd door [REDACTED]. Er wordt vastgesteld dat de kasten met de elektrische meters momenteel voorzien zijn van schuifdeuren met slotjes. Deze worden echter niet altijd correct afgesloten door de eigenaars. De Algemene Vergadering benadrukt dat de deuren na gebruik steeds terug gesloten dienen te worden en beslist verder geen bijkomende maatregelen te nemen.

Er wordt bijkomend gevraagd om bij de herstelling van de tellerkast de schrijnwerker te vragen om verluchttingsroosters te voorzien. De vergadering vraagt om steeds het nodige te herstellen met als doel deze kost te recupereren bij de veroorzaker.

### 05.03 | Bespreking/ beslissing schoonmaak + schoonmaak vloer trapzaal

Punt aan dagorde toegevoegd door [REDACTED]. Er wordt opgemerkt dat de eigenaars niet steeds tevreden zijn over de schoonmaak door PMR. Er wordt gemeld dat er vaak te nat geпоетst wordt, wat hinder veroorzaakt. De Algemene Vergadering vraagt om hier in de toekomst rekening mee te houden. De vergadering vraagt i.v.m. het poetsen om na het poetsen de vloer droog na te laten alsmede om de trap en de vloer in het trappenhuis een extra, grondige poetsbeurt te geven.

### 05.04 | Bespreking uitvoering oprissen inkomgedeelte

Zoals vorig jaar op de Algemene Vergadering werd beslist, zal het oprissen van het inkomgedeelte worden uitgevoerd door firma Van Hollebeke – Sanders. **De uitvoering van deze werken is voorzien in de loop van oktober 2025.**

### 05.05 | Bespreking slordig & onverzorgd uitzicht gevel overstaande VME Dirica

Er wordt opgemerkt dat de gevel van de overstaande VME Dirica er slordig en onverzorgd uitziet. De Algemene Vergadering neemt kennis van deze situatie.

**06| Activatie internetportaal: bespreking en beslissing**

De kosten verbonden aan het gebruik van het internetportaal bedragen: **18 euro btw inclusief per jaar, per appartement/studio/winkel/kantoor/garage/staanplaats**. Deze kost zal worden aangerekend na beslissing en goedkeuring van de algemene vergadering en vanaf wanneer het portaal actief is.

**Goedkeuring activatie internetportaal gevraagd aan de Algemene Vergadering**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEMTOOTAAL
1/2 + 1	---	6.906	---	6.906

**07| Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen**

De syndicus deelt mede géén vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen buiten deze hierna vermeld: geen.

**08| Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering**

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen). De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens de **eerste laatste helft van de maand oktober**.

De volgende Algemene Vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan op 10/10/2026 om 11:00 u**.

De syndicus meldt dat agendapunten voor de volgende vergadering ten minste één maand op voorhand dienen gemeld te worden.

**09| Varia/ Rondvraag**

- Géén

**10| 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 ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

De vergadering wordt gesloten omstreeks 9:45 uur.

Onderhavige notulen zijn een afschrift van de originele ondertekende notulen dewelke bewaard worden op het kantoor van de syndicus.

Tot uw dienst

**N.V. AGENCE SISSAU, SYNDICUS  
KAREL SISSAU**