

## Notulen van de algemene vergadering van de residentie

**MEREL I**

ondernemingsnummer: 0822.830.907

gehouden op 05/10/2024 om 11:30 uur

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	22 op 35	6.567 op 9.887

De Algemene Vergadering beraadslaat 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 beraadslaat 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 Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom, verslag RvM

**Art 3.87 §5 BW** stelt 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.

**Dhr. Karel De Saeger** 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.

**Lisa** wordt aangesteld als secretaris.

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

De taak van de rekencommissaris/college van 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. ██████████ wordt aangesteld als rekeningcommissaris(sen).

**Art 3.90 BW** voorziet in de verplichte aanstelling bij volstreekte meerderheid van een Raad van Mede-eigendom voor gebouwen met ten minste 20 appartementskavels.

De taak van de Raad van 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 van de Raad van Mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

De Raad van Mede-eigendom wordt als volgt samengesteld [REDACTED].  
De Raad van Mede-eigendom brengt verslag uit over de uitvoering van hun taak.

**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 **2023-2024** lopende van **01.07.2023 tot 30.06.2024**, 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 voorbij werkjaar;
- de afrekening per appartement voorbij werkjaar;
- de balans van het voorbij 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 voorbij 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".

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

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	<b>6.567</b>			<b>6.567</b>

Cfr. de begrotingsraming beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen indien nodig voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewoon voorschot opvragen bij eventuele onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

De VME beschikt over een **werkkapitaal van 17.225,00 EURO** en beslist deze te **verhogen met 5.000,00 EURO** aangezien de lopende kosten de laatste 3 jaar telkens al boven de 19.500,00 lagen.

**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 8.917,48 EURO** en beslist deze te verhogen met **2.100,00 EURO**.

**Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
4/5 e	<b>6.567</b>			<b>6.567</b>

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 geen dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buiten de hierna vernoemde: **NIHIL**

**03.01 | Bespreking/ beslissing tussenkomst injectiekosten garages (3.622 Euro)**

In de afrekening was een kost opgenomen van **€ 3.622,12** voor de uitgevoerde injectiewerken als gevolg van wateroverlast in de garages. Deze kostenpost vertegenwoordigt de helft van de kost voor het waterdicht maken van de scheidingsvoeg tussen **VME Merel 1** en **VME Merel 2**.

Deze rekening werd uit de afrekening gehaald om eerst te bespreken op de huidige vergadering.

**04 | Kwijting Raad Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en 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 van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	<b>6.567</b>			<b>6.567</b>

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

**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 | Keuring van de elektrische installatie(s) gemeenschappelijke delen om de 5j(AREI)**

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel om de 5 jaar dient uitgevoerd te

worden door een door de Federale Overheid erkend keuringsorganisme. Met de keuring zullen er mogelijk inbreuken worden vastgesteld die zullen aangepast dienen te worden door een elektricien tot het bekomen van een conforme installatie volgens het AREI. Sinds 01/07 dienen dus alle algemene delen om de 5 jaar gekeurd te worden. Vroeger was het enkel de technische lokalen (vb stooklokaal) die om de 5 jaar moesten gekeurd worden en de borden in de gangen om de 25 jaar. Niemand kon en kan dit bijhouden en de verwarring was veel te groot en is daarom alles op 1 noemer geplaatst, namelijk om de 5 jaar. De inbreuken moeten zo snel mogelijk worden opgelost want de verzekering kan het verslag opvragen en ook de herkeuring van de werken op basis van het originele verslag.

### 05.02 | Bespreking/ beslissing opfrissen inkomgedeelte

De ontvangen offertes voor het opfrissen van de inkomhal worden besproken. We mochten offerte ontvangen van drie verschillende firma's:

#### **1. SCHILDERWERKEN DEMUYNCK**

Muren + plafonds:	1.769,85 euro excl. btw	<b>Totaal: 3.129,85 euro excl. btw</b>
Inkomdeuren:	670,00 euro excl. btw	
Deuren + kast:	690,00 euro excl. btw	

#### **2. VAN HOLLEBEKE - SANDERS DECORATIEWERKEN**

Muren + plafonds:	1.097,76 euro excl. btw	<b>Totaal: 2.107,76 euro excl. btw</b>
Deuren 8:	760,00 euro excl. btw	
Afdekken en afplakken:	250,00 euro excl. btw	

#### **3. SCHILDERWERKEN VANSTEELANDT**

Afdekken en afplakken:	289,00 euro excl. btw	<b>Totaal: 3.438,32 euro excl. btw</b>
Muren + plafonds:	1.624,32 euro excl. btw	
Liftdeur:	315,00 euro excl. btw	
Deuren 6:	720,00 euro excl. btw	
Kastdeur:	145,00 euro excl. btw	
Oliën inkomdeur:	345,00 euro excl. btw	

Na bespreking van de voorgestelde werkzaamheden hebben de mede-eigenaars gezamenlijk besloten om de opdracht te geven aan **VAN HOLLEBEKE - SANDERS DECORATIEWERKEN**.

Alle eigenaars zullen tijdig op de hoogte worden gebracht van de planning en eventuele praktische afspraken tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. De betaling van deze werken zal via het **reservefonds** verlopen.

### 05.03 | Bespreking/ beslissing badgesysteem

In verband met recente gevallen van vandalisme (in het garagecomplex) werd besloten om extra maatregelen te nemen om de veiligheid in ons gebouw en garagecomplex te verbeteren.

Zoals ook reeds beslist op de Algemene Vergaderingen zullen de codeklavieren verwijderd worden en zal er een badgesysteem in de plaats komen. Momenteel is dit voorzien op de 2 poorten van de Koninginnelaan en op de uitrijpoort van de Kemmelbergstraat. **Toegang via het codeklavier zal dus niet meer mogelijk zijn, de afstandsbediening blijft behouden.** De badges kosten 25,00 euro incl. btw per badge.

Normaal gezien werd deze wissel voorzien voor de maand oktober 2024 maar aangezien het grote aantal bestelde badges konden deze nog niet geleverd worden. Alle eigenaars worden nog op de hoogte gebracht vanaf wanneer de badges opgehaald kunnen worden op kantoor.

**05.04** | Bespreking/ beslissing ventilatiesysteem - 2 ventilatoren vervangen door JAP

Er wordt gemeld dat de herstelling van het ventilatiesysteem uitgevoerd werd op 7 juni 2024, twee van de tien ventilatoren op het dak werden vervangen voor **2.374,64 euro incl. btw.**

Na deze herstelling hebben wij nog melding ontvangen van de eigenaars van de 0202 dat hun verluchting in de badkamer nog steeds niet werkt zoals het zou moeten. Van de 0203 ontvingen we de opmerking dat hun dampkap tikt wanneer er iemand anders zijn dampkap aanzet. Er wordt gevraagd dit te laten nazien. Er wordt gevraagd om samen met deze interventie ook te laten nazien waar de besturing van de nieuwe ventilatoren zit.

**05.05** | Bespreking/ beslissing mogelijke oplossing i.v.m. afsluiten toegang private delen

Sinds de controle van de Brandweer werd geeist dat alle evacuatiewegen vrij moeten zijn. Er werd reeds navraag gedaan of er eventueel een mogelijkheid bestaat om het badgesysteem van de garages uit te breiden naar de deuren in de residenties. Normaal gezien zou dit mogelijk zijn maar de praktische kant zou nog eens meer grondiger moeten onderzocht worden. Er zal ook nagevraagd worden of de deur naar de traphal aan één kant gesloten kan worden.

**05.06** | Bespreking/ beslissing doorgang inkom Merel 1 door mensen die geen eigenaar zijn in de VME

Er wordt opgemerkt dat er personen die geen appartement en geen garage hebben binnen de VME ook soms via de inkom binnen kunnen komen. Er wordt gevraagd hoe deze mensen aan een inkom sleutel komen.

**05.07** | Bespreking privé materiaal niet toegelaten in de algemene delen

Er wordt gemeld dat het niet toegestaan is om privé materiaal in de gemeenschappelijke delen te plaatsen of op te slaan. De gemeenschappelijke delen dienen vrij te blijven van obstakels om de veiligheid en toegankelijkheid voor alle mede-eigenaars en bezoekers te waarborgen, in geval van noodsituaties zoals brand of evacuatie. Zo werd er afgelopen zomer vastgesteld dat er een bolderkar in de gang geplaatst werd met gevolg beschadigingen aan de muur en deurlijst.

**05.08** | Bespreking/ beslissing onderhoud chauffageketels 2025 opnieuw door Fa Coopman- Pieters

Er wordt gemeld dat het gemeenschappelijk onderhoud van de chauffageketels volgend jaar opnieuw door Coopman-Pieters uitgevoerd zou worden. In 2023 werd dit uitgevoerd op 26 juni.

Na bespreking is de Algemene Vergadering hiermee akkoord.

**05.09** | Bespreking herstel dakgoot - garantie 10 jaar

Sinds begin april 2022 werd er waterinfiltratie vastgesteld in de 0305 en de 0405. Dakwerken Vannes heeft na enkele onverwachtse problemen de goot definitief kunnen herstellen op **woensdag 15/05/24** voor 2.578,79 euro incl. btw. Garantie = 10 jaar aangezien er een offerte werd gemaakt vooraf.

**05.10** | Bedanking + kosten onderhoud groen dak door de [REDACTED]

Na bespreking beslist de Algemene Vergadering net zoals vorig jaar alle gemaakte kosten van [REDACTED] terug te betalen. Er wordt hierbij een jaarlijkse vergoeding van 50,00 euro toe gekend via de jaarlijkse afrekening.

**05.11** | Bespreking/ beslissing aandacht bij schoonmaak van de terrassen

Op 22 augustus 2024 werden alle eigenaars op het vierde verdiep aangeschreven. Wij zouden nog eens extra aandacht willen vragen bij de schoonmaak van de terrassen rekening te houden met de onderburen. Wij mochten jammer genoeg al enkele malen klachten ontvangen.

Hiernaast willen we ook nog eens herhalen dat roken op de terrassen niet toegelaten is, er wordt gevraagd om zeker geen assen en sigarettenpeuken naar beneden te gooien.

**06** | 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 volgende vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen: **géén**

**07** | 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 helft van de maand oktober**. De volgende Algemene Vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan op 04/10/2025 om 9:00 uur**.

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

**08** | Varia / Rondvraag

- Er wordt gevraagd aan de eigenaars die huisdieren hebben respect te hebben voor de gemeenschappelijke delen.
- De plint onderaan de kast op het gelijkvloers zou gezwollen staan, kast over de lift.

**09 | 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 12:05 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  
i.o. LISA**