



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE
(059) 31 93 10
info@syndic-beheer.com
www.syndic-beheer.com
BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **LINDBERGH**
Ondernemingsnummer: 0836.371.810
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 04/04/2025 om 10:00
Locatie: Tearoom Riviera, Zeedijk 84, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSQUORUM

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 894.00/1,000.00 - 89.40 %

Eigenaars: 17/19 - 89.47 %

Aanwezigheden:

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door _____, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 BESPREKING EN BESLISSING RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

De staat van de voorgevel werd in de algemene vergadering van 2023 besproken nav. een visueel nazicht door ir. Dobbelaere die adviseerde om de zichtbare barstvorming ter hoogte van de betonnen gevelelementen verder op te volgen.

Op bepaalde plaatsen was een betonschil reeds afgedrukt nav. de expansieve reactie van de wapeningscorrosie in de beton (roestige wapening zichtbaar).

In juni 2023 werd door de firma R-aM een tijdelijke beveiliging gedaan van de voorgevel door loszittende betonstukken te verwijderen. Er was toen vergevorderde en klemprofielbetonrot aangetroffen en er werd 65kg beton verwijderd die los zat.

Om correct in te schatten hoe diep deze betonschade is, is door de BAV 2023 een betonanalyse goedgekeurd in de vorm van kernboringen die in een labo verder geanalyseerd werden.

In de Algemene Vergadering van 2024 is akkoord gegeven om de aanbesteding op te starten ivv. het bekomen van offertes voor het renoveren van de terrassen die vandaag voorgelegd en toegelicht worden door Ir. Dobbelaere van studiebureau Dobbelaere.

In de offertes die vandaag voorgelegd worden is een zeker hoeveelheid betonherstelling opgenomen die redelijk ruim gecalculeerd werd. Dit betekent dat - als er bv. minder werk is aan betonherstel - hier een min-prijs mogelijk is. De prijs voor betonherstelling wordt dus berekend na uitvoering op basis van de aangepakte hoeveelheid betonherstelling.

De bestaande betondelen zouden na betonherstelling afgewerkt worden met een gevelbeplating en vooropgeplaatste balustrades.

De zijpenanten kunnen afgewerkt worden in een gladde sierpleister.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om een grondige renovatie uit te voeren van de voorgevel en terrassen.

03.01 BESPREKING EN BESLISSING OFFERTES RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

Er zijn 4 aannemers aangeschreven (Van Huele, Braet, Vanbillemont en John Saey). Ir. Dobbelaere licht de 4 verkregen offertes toe aan de algemene vergadering. Deze offertes zijn opgesteld op basis van het voorgelegde lastenboek opgesteld door Ir. Dobbelaere.

Prijzen variëren tussen 660.000€ en 723.000€.

Voor bepaalde varianten zal een meer- of minprijs verrekend moeten worden. Basis is voorzien afwerking gevel in sierpleister en balustrades in glas met alu-handgreep. Een gevelafwerking in Dekton is een meerprijs. Voorzien van alu-werken in zwart is eveneens een meerprijs.

De balustrades kan niet behouden worden

De algemene vergadering is unaniem akkoord om de werken toe te wijzen aan de firma Van Huele.

De totale prijs 726.691,40€ inclusief btw en inclusief erelonen (deze prijs zal nog aangepast worden op basis van keuzes van uitvoeringsmodaliteiten afwerking)

03.02 BESPREKING EN BESLISSING UITVOERINGSMODALITEITEN RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

De algemene vergadering is unaniem akkoord voor een afwerking van de zijpenanten in gladde sierpleister (zelfde kleur als de beplating) en aan de terrassen Dekton-beplating (Argentium Craftizen).

De algemene vergadering is unaniem akkoord voor spijltesbalustrades zelfde uitvoering als op vandaag met aluminium afwerking.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om afwerking van technisch verdiep geveldelen te voorzien in dezelfde gevelbeplating als de voorgevel (er zal bekeken worden als de bestaande balustrades op technisch verdiep opnieuw gebruikt kunnen worden).

Er zal prijs opgevraagd worden voor het vernieuwen van de ramen waarop de eigenaars die dit willen kunnen intekenen. Het vervangen van de ramen is ideaal tijdens de gevelrenovatie om perfecte aansluiting te kunnen voorzien. Het plaatsen van nieuwe ramen is een individuele beslissing. Van zodra de offertes hiervoor beschikbaar zijn, zullen deze door de syndicus aan de eigenaars bezorgd worden.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om de kleur van het buitenschrijnwerk te veranderen naar zwart. Dit zal opgenomen worden in het reglement interne orde die in de volgende algemene vergadering voorgelegd wordt.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de uitvoering te voorzien opstart september 2025 om te beëindigen juni 2026.

03.03 BESPREKING EN BESLISSING FINANCIERING RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

In de AV van 3/2/2024 werd beslist om reeds 2 schijven van telkens 100.000€ op te vragen ter financiering van de renovatiewerken voorgevel en terrassen. Er zou dus voor de uitvoeringsdatum nog +500.000€ opgevraagd moeten worden.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om volgende opvragingen te doen onder de noemer reservefonds voor de renovatiewerken:

- > 170.000€ met vervaldag 30/6/2025
- > 170.000€ met vervaldag 30/9/2025
- > 170.000€ met vervaldag 31/12/2025

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog een vergadering mede voorzitter



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE

(059) 31 93 10

info@syndic-beheer.com

www.syndic-beheer.com

BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **SAN MARCO**
Ondernemingsnummer: 0884.014.349
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 31/05/2025 om 10:30
Locatie: Middelpunt, Westendelaan 37 , 8430 Middelkerke

NOTULEN:

01 Teken van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, berekening van het aanwezigheidsquorum

Van de 37/53 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd;
Van de 6990/10.000 aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 Benoeming van de Voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.
Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door _____, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 Goedkeuring globale afrekening en balans vorig boekjaar

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2024-2025 unaniem goed

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 31/03/2025 unaniem goed

04 Kwijting aan de syndicus, Raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

05 Benoeming leden raad van mede-eigendom en rekencommissaris

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit

een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

_____ stelt zich geen kandidaat meer en wordt van harte bedankt voor zijn jarenlange inzet als voorzitter van de Raad van Mede-eigendom.

_____ stelt zich kandidaat : de algemene vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ ; stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

06 Goedkeuring hernieuwen mandaat van de syndicus

Syndic Beheer stelt zich kandidaat om het beheer van de residentie verder te zetten.



De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van Syndic Beheer voor de periode van 3 jaar en dit minstens tot de Algemene Vergadering van 2028.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit volmacht aan de rekencommissaris ,
: om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

07 Evaluatie van de leveringscontracten

Overzicht lopende contracten:

Lift: Onderhoud: Otis
Inspectie: **BTV**

Nutsvoorzieningen: Elektriciteit A.D.: Engie
Water: **Farys**

Verzekeringen: Makelaar: **MAKELAAR Group Claeys**
Blokpolis: **AG Insurance**
B.A. : **Ag Insurance**
Rechtsbijstand: **Ag Insurance**

Andere: Schoonmaak A.D.: **Vermoclean**
Syndicus: **BV SYNDIC BEHEER - AGENCE DEPOORTER**
Bank: **Bnp Paribas Fortis**
Brandbeveiliging: Tyco
Brandblussers onderhoud : Ansul

Geen wijzigingen. Het vertrouwen blijft behouden in de huidige leveranciers.

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur.
Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com
Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen: NIHL

08 Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 7.436,88 €. Dit werkkapitaal is onvoldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het lopende werkjaar een opvraag te doen voor de gewone werkingsmiddelen tbv. 88.000 € verdeeld onder 4 voorschotten van 22.000 € met als vervaldag 30/06/2025, 31/07/2025, 30/09/2025, 15/01/2026.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

09 Bespreking asbestattest gemene delen

Sedert 1 mei 2025 is het ook verplicht te beschikken over een asbestattest van de gemene delen. Op de vorige algemene vergadering werd de goedkeuring gegeven om dit attest aan te vragen. Het asbestinventarisatetest opgemaakt door de firma Asbestwijzer op 21/4/2025 werd per mail, samen met de uitnodiging en afrekening verstuurd naar de eigenaars. In het attest wordt melding gemaakt van asbestmaterialen.



Het asbestattest werd aan verschillende firma's overgemaakt met de vraag of ze hiervoor een prijsofferte konden opmaken.

Er is op datum van de algemene vergadering één firma die gereageerd heeft en ook is langsgekomen.

Firma Libreco uit Erembodegem.

Deze firma heeft een prijsofferte gemaakt voor het verwijderen van de asbesthoudende buisisolatie in het stooklokaal. $6250 + 6\% \text{ btw} = 6.625 \text{ €}$

Dit betreft enkel de buisisolatie in het stooklokaal, niet de andere zaken vermeld in het verslag.

De algemene vergadering geeft unaniem opdracht aan de syndicus en raad van mede-eigendom om meerdere prijsoffertes af te wachten voor het verwijderen van de buisisolatie in het stooklokaal. De syndicus en raad van mede-eigendom krijgen volmacht om te onderhandelen tot maximum 8.000 € en om dan aan de voordeligste firma het werk toe te kennen. Het bedrag wordt iets hoger gezet, mochten er nog onvoorziene posten opduiken, zodat men hiervoor geen extra vergadering dient samen te roepen.

Voor de restreunde punten wordt er voorlopig nog gewacht en zal dan op latere vergaderingen terug op de dagorde geplaatst worden gezien er nu nog geen verplichting geldt om deze zaken aan te pakken.

In het verslag is ook melding gemaakt van massal deurdorpels. Dit zijn de zwarte dorpels onder de inkomdeur van ieder appartement. Hier is de aanbeveling om dit zorgvuldig te beheren. Bij verwijdering van deze deurdorpel dient men dit dus te doen mits het nemen van de nodige maatregelen om het risico laag te houden.

10 Bespreking tellers verwarming / warm water

Bij de opname van de huidige tellers, voornamelijk voor de chauffage, worden onregelmatigheden vastgesteld waardoor de huidige meters niet meer voldoen om een correcte verbruiksafrekening op te stellen.

Indien men opteert voor een energieteller in de kast van de gemeenschappelijke gang is er een éénmalige installatiekost van 100 € + btw.

Het voordeel van de energieteller is dat men op dit toestel ook de stand kan aflezen.

Het voordeel van het techsmart systeem is dat men verbruik kan opvolgen gedurende de loop van het jaar.

Offerte geldig voor werkende afsluitkranen en lediging in perfecte staat.

Indien vervanging nodig is van defecte afsluitkranen door bolkranen wordt dit gerekend aan 34,50 € + btw. Indien terugslagklep noodzakelijk is, komt dit op 34,5 +btw.

Indien leidingen in slechte staat zijn, wordt hiervoor voorafgaandelijk een aparte offerte overgemaakt.

Na bespreking wordt beslist om volmacht te geven aan de syndicus en raad van mede-eigendom om dit punt nog te bespreken met Caloribel en loodgieter zodat meer zekerheid is dat het verbruik accurater gemeten wordt. Indien dit het geval blijkt na meer toelichting, krijgt de syndicus de opdracht in samenspraak met raad van mede-eigendom om het contract bij Caloribel toe te zeggen.

11 Toestand van het reservekapitaal - opvraging

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 14.368,11 €.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 25-26 een opvraging te doen tbv. 5.000 € met als vervaldag 31/07/2025 ter verhoging van het reservekapitaal.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om de toekomstige factuur voor verwijderen asbesthoudende isolatie stooklokaal te betalen met het reservefonds

12 Varia (geen bindende beslissing mogelijk)

- vraagt of er een mogelijkheid is om terrassen/balustrades/raamwerk gezamenlijk schoon te maken. Dit is een privaatieve aangelegenheid waarbij iedere eigenaar hiervoor zelf dient in te staan.
- vragen om de bewegingsmelder (voorbij deur, aan ene zijde van die kelders)voor verlichting in kelder te laten nazien.
- vraagt hoe internet kan geïnstalleerd worden : Telenet is niet mogelijk zonder aangepaste bekabeling.
Indien men internet wenst kan men ook opteren voor proximus of tadaam of dergelijke waarbij men een draagbare modem huurt die men gewoon in het stopcontact dient te steken.

Handtekening voorzitter

Handtekening syndicus

Handtekening rekencommissaris

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars:	SAN MARCO
Ondernemingsnummer:	0884.014.349
Soort vergadering:	buitengewone algemene vergadering
Gehouden op:	27/09/2025 om 12:00
Locatie:	Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:**01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSSQUORUM**

42 van de 53 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd;
8310 van de 10.000 quotiteiten zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door _____, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 BESPREKING DOSSIER LEKKAGE AFVOERLEIDINGEN

Deze zomer zijn er verschillende lekken vastgesteld in de gemeenschappelijke water-afvoerleidingen van keukens en badkamers in de kolom van de A en B appartementen.

Er werden verschillende onderzoeken en testen gedaan met camera onderzoek waarbij vastgesteld werd dat de toestand van die afvoerbuizen in zeer slechte toestand is en moeten vernieuwd worden.

Hiervoor wordt verwezen naar het rapport opgesteld door de firma Depreter Service die aan al de eigenaars bezorgd werd samen met de uitnodiging van deze buitengewone vergadering.

De bedoeling van deze rondgang was om de toegankelijkheid vanuit ieder appartement apart te bekijken en de afvoerleidingen te lokaliseren.

Deze rondgang werd uitgevoerd door de firma Depreter op 30 en 31 augustus..

van de firma De Preter is aanwezig op de algemene vergadering en geeft een antwoord op de gestelde vragen van de verschillende eigenaars.

De offerte van de firma De Preter wordt integraal toegevoegd aan dit verslag :

Samengevat komt dit op volgend totaal :

Koker A	25.408,88	
Koker B	21.603,10	
Koker C	23.523,10	
Koker D	29.334,14	
Koker E	23.523,10	
Extra : afdekken en beschermen lift + containers voor afval en steenbrokken		3.919,58 €
Terug afdichten van de gemaakte openingen : dichtmetselen en pleisteren.		33.150 €
Totaal	160.461,90€ + 9.627,71 (6% btw) =	170.089,61 €

Omgerekend per aandeel : 170.090 € : 10.000 aandelen = 17 € per aandeel

Pand	aandeel	bedrag
A	250	4.250 €
B	140	2.380
C	140	2.380
CD1	360	6.120
D	220	3.740
E	150	2.550
WI A1	210	3.570
WI B1	210	3.570
WI 2	380	6.460
WI 3	200	3.400

DAARIN IS NIET BEGREPEN DE EINDAFWERKING IN HET APPARTEMENT!

Voor de eindafwerking : terugplaatsen tegels, schilderwerken, douche, wandplaat of dergelijke : Deze kost is privaat en wordt door de eigenaars rechtstreeks aan de firma van keuze betaald.

Daarvoor wordt op een vaste datum een bezoekmoment vastgelegd met de firma De Preter waarbij iedere eigenaar kan aangeven welke afwerking men wenst.

De eigenaars zijn niet verplicht om de eindafwerking te laten uitvoeren door de firma De Preter. Iedere eigenaar kan zelf kiezen door welke aannemer men de herstelling privaat willen laten uitvoeren.

Indien men wenst te werken met de firma De Preter dan kan men meegeven welke afwerking men wenst tijdens het geplande bezoekmoment. Na dit bezoekmoment wordt dan een offerte bezorgd aan de desbetreffende eigenaars die dit rechtstreeks dienen goed te keuren.

Het eerste bezoekmoment is voorzien voor de eigenaars van de appartementen A en B en winkels 1A en 1B op

ZATERDAG 18 OKTOBER VANAF 9U.

Er wordt gestart op de bovenste verdieping en men rekent ongeveer 20 minuten per appartement.

Een tweede bezoekmoment is dan voorzien voor de eigenaars appartementen C/D/E en winkels 2 en 3 op

ZATERDAG 29 NOVEMBER VANAF 9u.

Aan iedere eigenaar wordt ook gevraagd om te zien of er nog reservetegels (wandtegels en eventueel ook vloertegels) beschikbaar zijn. Gelieve te laten weten per mail aan frederik@depoorter.be of u al dan niet nog reservetegels van badkamer of toilet hebt, of eventueel ook vloertegels.

Er werd ook prijsofferte gevraagd aan de firma Seys van Oostende die hier geen vaste prijs voor kon geven maar enkel een voorstel met werk in regie aan 75 € voor eerste werkman en 70 € voor tweede werkman + btw.

Ondertussen werd ook contact opgenomen met de verzekering van het gebouw, AG Insurance om te vernemen welke mogelijke tussenkomst kan voorzien worden voor dit dossier.

Op datum van de algemene vergadering was hierover nog geen uitsluitsel en is er ook nog geen expert ter plaatste geweest.

Er wordt verder contact opgenomen met de makelaar van Group Induver.

Er wordt de opmerking gemaakt dat aan de verzekering moet doorgegeven worden dat men de buizen overal vernieuwt om verdere gevolgschade te vermijden. Mochten we niets ondernemen, zouden er meer schadeclaims zijn van gevolgschade.

Dit wordt opgevolgd samen met de syndicus, makelaar en beheerraad.

04 TOEKENNING WERKEN

Na de vragenronde, verlaat mevrouw Singh Tessa de vergadering.

Na bespreking beslist de vergadering unaniem, gezien de hoogdringendheid, om de werken toe te kennen aan de firma De Preter.

Voorziene uitvoeringsdatum
Kolom A en B : na herfstvakantie

Kolom C , D en E : na kerstvakantie

Men voorziet 2 weken per kolom.

Einde vergadering om 13u40.

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE

(059) 31 93 10

middelkerke@syndic-beheer.com

www.syndic-beheer.com

BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **LINDBERGH**
Ondernemingsnummer: 0836.371.810
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 07/02/2026 om 10:00
Locatie: Tearoom Riviera, Zeedijk 84, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSKUORUM

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 841,00/1.000,00 - 84,10 %

Eigenaars: 16/19 - 84,21 %

De algemene vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De algemene vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de algemene vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze algemene vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door _____ wordt met unaniem akkoord door de algemene vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 GOEDKEURING GLOBALE AFREKENING VORIG BOEKJAAR

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze algemene vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De algemene vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2025 unaniem goed.

04 GOEDKEURING BALANS VORIG BOEKJAAR

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze algemene vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De algemene vergadering keurt de balans per 31/12/2025 unaniem goed.

05 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de syndicus.

De algemene vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De algemene vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

06 AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN VOOR HET NIEUWE BOEKJAAR

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien.

wordt met unanimitéit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2025

07 GOEDKEURING HERNIEUWEN MANDAAT VAN DE SYNDICUS

Syndic Beheer stelt zich kandidaat om het beheer van de residentie verder te zetten.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van Syndic Beheer voor de periode van 3 jaar en dit minstens tot de algemene vergadering van 2029

De algemene vergadering beslist unaniem om het contract met de syndicus op te zeggen en kiest met unanimitéit het kantoor St. Properties als nieuwe syndicus voor de termijn van 1 jaar.



Syndicus
ST Properties
Leopoldlaan 9
8430 Middelkerke
Tel: 059/47.19.20
BIV: 516.010

Res. Lindbergh
Paul De Smet De Naeyerstraat 42
8430 Middelkerke
0836.371.810

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Datum: zaterdag 07-02-2026 Tijdstip: 10:00
Locatie: TEAROOM RIVIERA Zeedijk 84 Middelkerke

Notulen van de ALGEMENE VERGADERING van Res. Lindbergh

01 Teken van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, berekenen van het aanwezigheidsquorum

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus

02 Benoeming van de Voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus

03 Goedkeuring globale afrekening vorig boekjaar

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus

04 Goedkeuring balans vorig boekjaar

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus

05 Kwijting aan de syndicus, Raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus

06 Aanstelling commissaris van de rekeningen voor het nieuwe boekjaar

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus

07 Goedkeuring hernieuwen mandaat syndicus

Dagordepunt werd behandeld door uittredende syndicus en wordt hier hernomen.



Syndicus
ST Properties
Leopoldlaan 9
8430 Middelkerke
Tel: 059/47.19.20
BIV: 516.010

Res. Lindbergh
Paul De Smet De Naeyerstraat 42
8430 Middelkerke
0836.371.810

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de aanstelling van ST Properties als syndicus voor res. Lindbergh voor de periode van één jaar en dit minstens tot de volgende statutaire Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om volmacht te verlenen aan _____ om de syndicusovereenkomst te ondertekenen bij ST Properties.

De nieuw aangestelde syndicus neemt de taak over van secretaris van deze Algemene Vergadering gezien de uittredende syndicus (en bijgevolg ook de secretaris) de vergadering heeft verlaten na punt 07.

08 Benoeming leden raad van Mede-eigendom

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

_____ stelt zich opnieuw kandidaat voor rekeningcommissaris. De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

09 Frequentiesturing lift - bespreking

Het nodige werd intussen gedaan en dit punt kan bij deze afgesloten worden.

10 Dossier verzekeringen: afstand van verhaal – bespreking en beslissing

De algemene vergadering werd geïnformeerd dat de clausule "afstand van verhaal" in de blokpolis inhoudt dat de verzekeraar, na vergoeding van een schade, het uitbetaalde bedrag in principe niet zal terugvorderen van mede-eigenaars, huurders of bewoners, behoudens in geval van opzet of zware fout zoals bepaald in de polisvoorwaarden.

Hierdoor neemt de verzekeraar een ruimer risico op zich. Dit kan in theorie een beperkte invloed hebben op de verzekeringspremie. In de praktijk is afstand van verhaal echter gebruikelijk in blokpolissen voor mede-eigendommen en is het premieverschil doorgaans beperkt.

De premie wordt in hoofdzaak bepaald door factoren zoals het schadeverleden van het gebouw, de verzekerde waarde, de staat en ouderdom van het gebouw, de gekozen waarborgen en de franchise. De vergadering neemt hiervan kennis.



Syndicus
ST Properties
Leopoldlaan 9
8430 Middelkerke
Tel: 059/47.19.20
BIV: 516.010

Res. Lindbergh
Paul De Smet De Naeyerstraat 42
8430 Middelkerke
0836.371.810

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om een marktonderzoek te doen om betere voorwaarden te vinden en ev. goedkopere premie voor de verzekeringspolissen. Op vandaag is dit B'Cover. Offerte voor rechtsbijstand mag eveneens opgevraagd worden. De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om mandaat te geven aan de RME en RC om hierin een beslissing te nemen.

11 Rechtsbijstand: bespreking en beslissing

Offerte voor rechtsbijstand mag eveneens opgevraagd worden.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om mandaat te geven aan de RME en RC om hierin een beslissing te nemen.

12 Evaluatie van de leveringscontracten

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de globale afrekening en worden besproken door de Algemene Vergadering.

Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen:

- De kelder mag regelmatig mee gekuist worden (wekelijks) en de gang van de bergingen maandelijks
- Syndicus informeert naar het kunnen behouden van multi-abonnement Telenet toekomstgewijs.

13 Buitenschilderwerken ramen - bespreking

Er dient eerst nagevraagd te worden wie allemaal nog nieuwe ramen wilt plaatsen tijdens de gevelrenovatie. Er zijn op vandaag nog redelijk wat mensen die nieuwe ramen willen maar deze niet hebben kunnen bestellen tijdig. Syndicus neemt dit eerst verder op alvorens te bekijken welk buitenschrijnwerk niet vervangen werd tijdens de werken en na de werken geschilderd zou moeten worden. Verdere communicatie volgt nog hieromtrent.

14 Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven

De begroting boekjaar 2026 werd verstuurd samen met de uitnodiging van deze Algemene Vergadering.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 28.756,67 €. Dit werkkapitaal is voldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om geen extra opvragingen te doen voor de gewone werkmiddelen.

Buitengewone werking: nvt

15 Toestand van het reservekapitaal - opvraging

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 695.661,27 €.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetwijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het



Syndicus
ST Properties
Leopoldlaan 9
8430 Middelkerke
Tel: 059/47.19.20
BIV: 516.010

Res. Lindbergh
Paul De Smet De Naeyerstraat 42
8430 Middelkerke
0836.371.810

voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om voor boekjaar 2026 geen opvraging te doen voor het reservefonds.

16 Varia (geen bindende beslissingen mogelijk)

- Op bovenste verdiep is er een tussenschot die waarschijnlijk vervangen zal worden. Syndicus zal dit nazien
- Ter hoogte van app 0901 is er een afwerking voorzien in hout en vraag wordt gesteld als dit in zelfde plaatmateriaal kan voorzien worden als gevelbekleding
- Er is nog hier en daar schade tgv de gevelrenovatie. Syndicus volgt dit verder op.
- Voor de rondgang voorlopige oplevering zal iedereen verwittigd worden.

Handtekening Voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE

(059) 31 93 10

info@syndic-beheer.com

www.syndic-beheer.com

BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **SAN MARCO**
Ondernemingsnummer: 0884.014.349
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 27/05/2023 om 10:30
Locatie: Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSSQUORUM

33 van de 52 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd;
6.520,00 van de 10.000,00 quotiteiten zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.
Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door _____, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 GOEDKEURING GLOBALE AFREKENING VORIG BOEKJAAR

De rekeningen werden door de rekencommissaris en de raad van mede-eigendom nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Op 31/3/2023 diende de toestand van het reservefonds 4.416,27 € te bedragen. De toestand op de rekening van het reservefonds bedroeg slechts 2.610 €. Het te kort van 1.806,27 € wordt in de loop van de maand mei overgeschreven van de zichtrekening naar de rekening van het reservefonds. Er wordt aan al de eigenaars gevraagd steeds op de juiste rekening over te schrijven zoals genoteerd op het overschrijvingsformulier zodat er geen overboekingen moeten gebeuren tussen de rekeningen. De rekening van het reservefonds wordt vanaf heden enkel nog gebruikt voor opvragingen van het reservefonds of betalingen beslist door de algemene vergadering. Indien er grotere werken zijn, zal het voorschot niet meer gestort worden op de rekening van het reservefonds.

Afgelopen boekjaar zijn er een aantal dringende, noodzakelijke herstellingen uitgevoerd :

- liften (vernieuwen bidirectioneel communicatiesysteem beide liften, vervangen beweegbare schaats één lift, vervangen transfo lift, aanpassingswerken volgens risicoanalyse). Op 27/4/2023 zijn de liften gekeurd door BTV en werd een A attest afgeleverd waardoor beide liften terug conform zijn.
- Guldager installatie , legionella : vervangen vlotters, injectoren, membranen.

Na bespreking keurt de Algemene Vergadering de globale afrekening over het boekjaar 1/4/2022-31/3/2023 unaniem goed.

04 GOEDKEURING BALANS VORIG BOEKJAAR

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars. Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 31/3/2023 unaniem goed, mits overboeking van 1.806,27 € van de zichtrekening naar het reservefonds.

05 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

06 AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN VOOR HET NIEUWE BOEKJAAR

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien.

De heer Verstuyft wordt met unanimitéit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 1/4/23-31/3/24.

07 BENOEMING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.
Mevrouw Van der Mijnsbrugge stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat : de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat : de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

aanstelling

stelt zich kandidaat : de Algemeen Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling
Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

08 EVALUATIE VAN DE LEVERINGS-CONTRACTEN

Overzicht lopende contracten:

<u>Lift:</u>	Onderhoud: Otis Inspectie: KEURING BTV
<u>Nutsvoorzieningen:</u>	Elektriciteit A.D. en GAS : Engie variabel contract Water: Farys
<u>Verzekeringen:</u>	Makelaar: MAKELAAR FINAUT Blokpolis/BA/Rechtsbijstand Ag Insurance
<u>Brandcentrale</u>	Tyco
<u>Waterbehandeling</u>	Guldager
<u>Stookinstallatie</u>	Naessens Gregory
<u>Andere:</u>	Schoonmaak A.D en buitenzetten huisvuil : Vermo Clean Syndicus: BVBA SYNDIC BEHEER / AGENCE DEPOORTER Automatische deurpomp : Dormakaba

Geen wijzigingen. Het vertrouwen blijft behouden in de huidige leveranciers.

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur.
Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com
Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen: NIHIL

09 BESPREKING EN BESLISSING OFFERTE AANPASSINGEN LAAGSPANNING IN FUNCTIE VAN WETTELIJK VERPLICHTE 25-JAARLIJKSE KEURING

De veiligheid van de elektrische installatie moet gedurende de gehele levensduur worden gecontroleerd. Daarom is een controlebezoek (of periodiek bezoek) verplicht.

Zodra de gelijkvormigheid van de elektrische installatie tijdens een eerste controle werd vastgesteld, moet die periodieke controle om de 25 jaar uitgevoerd worden.

Bij het uitvoeren van een keuring van de laagspanningsinstallatie worden de normen van het AREI, Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie, gevolgd. Bij de keuring van de laagspanningsinstallatie worden er tijdens het onderzoek op volgende punten gelet:

- Schema's, plannen en uitwendige invloedsfactoren worden geverifieerd;
- Indien van toepassing wordt er een nazicht gedaan op de netstructuren TT, TN en IT;
- Nazicht van de beveiliging tegen overstromen;
- Visuele keuring van de laagspanningsinstallatie en globale conformiteit met de reglementering van het AREI;
- Keuring van de bedrading van het bord, de aansluitingen en verbindingen en de kleurcode van de geleiders;
- Visuele keuring van de geplaatste leidingen, stopcontacten en verlichting van het gebouw;
- Keuring van de bescherming tegen rechtstreekse en onrechtstreekse aanraken van de elektrische laagspanningsinstallatie;
- Meting van de isolatieweerstand en spreidingsweerstand van de elektrische installatie.
-

Het verslag van de keuring van de laagspanningsinstallatie bevat een duidelijke beschrijving van de gekeurde installatie met de eventuele inbreuken en een besluit.

Voor deze werken werd er een offerte overgemaakt door Peter Verstraete die hier integraal overgenomen wordt :

Zoals gevraagd bezorg ik jullie een **offerte** voor het **conform plaatsen** van de elektrische installatie **algemene delen** .

REF. San Marco . Middelkerke

Omvat :

Vervangen van Alg. zekeringenkast met de nodige automaten en veiligheden .
Plaatsen van verzegelbare verliesstroomschakelaar .
Vernieuwen van oude minuterie voor verlichting kelder .
Plaatsen van nieuwe zekeringenkasten junior op de verdiepingen voor beschermen minuterie verdiepingen .
Testen van de installatie .
Uitmeten en maken van schema's .
Keuring elektriciteit door ACEG .

Materiaal en werk : 1425,12€

Maken van schema's : 175,00€

Keuring door Aceg : 185,00€

TOTAAL : 1785,12€ excl. BTW

Prijzen excl. BTW

Offerte geldig tot 30.06.2023

De offerte omvat enkel de gemene delen (geen privatieve kelders)

Opzoeken en herstellen van eventuele isolatie fout op draden en toestellen of eventuele verborgen inbreuken gevonden tijdens uitvoering van de werken , worden in regie opgelost na overleg met de syndicus .

Hopend jullie hiermee van dienst te mogen zijn , groet ik met de meeste hoogachting .

VERSTRAETE Peter & Jorik

Na bespreking beslist de algemene vergadering deze werken aan Peter Verstraete toe te kennen.

10 BEGROTING: GEWONE WERKINGSMIDDELEN / BUITENGEWONE UITGAVEN

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 7.436,88 €. Dit werkkapitaal is onvoldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het lopende werkjaar een opvraag te doen voor de gewone werkingsmiddelen tbv. 81.384 € opvraagbaar in 4 voorschotten van 20.346 €, betaalbaar tegen 30/6/23, 31/7/23, 30/9/23, 15/1/2024.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

11 TOESTAND VAN HET RESERVEKAPITAAL - OPVRAGING

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 4.416,27 €.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 23-24 een opvraging te doen tbv. 5.000 € met als verval dag 30/9/2023 ter verhoging van het reservekapitaal.

12 VARIA (GEEN BINDENDE BESLISSING MOGELIJK)

- Het slot in de gemeenschappelijke kelderdeur (naast lavabo kelder) is weggenomen. Dit was nodig om de liften gekeurd te krijgen. Het toestel van Otis moet vrij toegankelijk blijven.

- De schilderwerken in de gemene delen zullen klaar zijn begin juni. Eigenaars die hun privatieve inkomdeur nog willen laten schilderen worden vriendelijk verzocht dit te laten weten via mail frederik@depoorter.be. Indien er verschillende eigenaars dit wensen, kan dit dan later gegroepeerd uitgevoerd worden. Eigenaars die dit zelf nog willen doen , het kleur is : Kleurwaaier Flamant Nr 121 Grey Pepper.

- De eigenaar van appartement A3, , signaleerde dat er 2 kleine roestplekjes zijn op de bevloering van het achterterras. Aan de eigenaars van de A appartementen wordt gevraagd hun terras na te zien. Ondertussen liet Finishing weten welk product kan gebruikt worden voor de schoonmaak van de bevloering van de achterterrassen A appartementen :

De vloeren van de balkons werden afgewerkt met een PMMA systeem van Triflex

(<https://www.triflex.be/nl/triflex-bts-p-systeem-kwartszand-fijn-0>)

Deze vloeren kunt u best reinigen met Triflex MC reiniger.

(<https://www.triflex.be/nl/services/schoonmaakadvies>)

Een kleine spuitbus kunt u vrij eenvoudig bij Triflex bestellen.

- Er zijn regelmatig verstoppingen in de algemene afvoerbuïs door vernauwing van die buïzen, meestal in de lagere verdiepingen. Aan eigenaars waar er al een verstopping voorgevallen is, worden gevraagd af en toe een DESTOP in douche of bad te gieten.

-Er is nog een privatieve berging te huur op de 7^e verdieping. De jaarlijkse huurprijs bedraagt 60 €. Eigenaars die dit willen huren, worden gevraagd een mail te sturen naar VOOR 15/7/23. Indien er meerdere kandidaten zijn, wordt voorrang gegeven aan de eigenaar van een studio. In tweede rang geldt de datum van aanvraag.

-Er werd een normale deurpomp geplaatst ipv een automatische deurpomp aan de inkomdeur daar deze niet geschikt was voor het gebouw. Deze gaf ook te veel problemen met zich mee waar een hoge kost aanging. Op plaats waar vroegere deurpomp hing, zal schilderwerken bijgewerkt worden.

-Voorstel om het schilderwerk jaarlijks netjes bij te houden door hier en daar retouches uit te voeren.

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars

Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE

(059) 31 93 10

info@syndic-beheer.com

www.syndic-beheer.com

BIV 511985



Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **LINDBERGH**
Ondernemingsnummer: 0836.371.810
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 03/02/2024 om 10:00
Locatie: Tearoom Riviera, Zeedijk 84, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSSQUORUM

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 541.00/1,000.00 - 54.10 %

Eigenaars: 11/19 - 57.89 %

Aanwezigheden:

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.
Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door ; wordt met unaniem akkoord door de

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

08 EVALUATIE VAN DE LEVERINGS-CONTRACTEN

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur.

Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com

Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen:

- er wordt gevraagd waarom de kost van huisvuilverwerking 40% verhoogd is. Syndicus vraagt offertes op bij andere poetsfirma's om in de volgende vergadering een prijsvergelijking te doen.

09 GOEDKEURING OPMAAK WETTELIJK VERPLICHTE ASBESTINVENTARIS EN ATTESTERING

Sinds 23.11.2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van een eigendom uit een pand gebouwd vóór 2001.

Bij verkoop moet de eigenaar van een woning of een gebouw van vóór 2001 over een asbestattest beschikken van de privatieve

delen. Voor de gemeenschappelijke delen gaat de verplichting in op 1 mei 2025.

In gebouwen van na 2001 was het gebruik van asbesthoudende materialen in de opbouw verboden.

Onze Vlaamse overheid heeft een sterke visie rond de afbouw van deze schadelijke materie - doelstelling tegen 2040 is Vlaanderen

"asbestveilig" maken.

Het volledig in kaart brengen van het patrimonium is daar een groot onderdeel van en de invoering van het verplichte asbestinventarisattest vormt daarin een mijlpaal, het geeft zekerheid over de veiligheid van uw gebouw en is dus een stap vooruit in

onze zoektocht naar gezond leven en duurzame leefomgevingen.

Enkele voorwaarden:

* Het asbestattest van de gemeenschappelijke delen kan opgemaakt worden vanaf heden en dient verplicht aanwezig te zijn tegen

1/5/2025 voor elk gebouw van vóór 2001. Bij verhuur van het gebouw is de eigenaar-verhuurder verplicht om de huurder een kopie

van het asbestattest te bezorgen.

* Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen gaat de verplichting

in op 1 mei 2025. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

* De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld.

* Het moet altijd up-to-date zijn omdat het gebruikt wordt bij verkoop of verhuur van de appartementen in het gebouw.

De syndicus verzamelt alle bewijsstukken en levert deze aan de deskundige die aangesteld werd om de asbestinventaris op te maken.

De aangestelde asbestdeskundige krijgt voorafgaand het plaatsbezoek alle bewijsstukken en informatie. Tijdens het plaatsbezoek

voorziet de syndicus een volledige toegang tot de gemeenschappelijke delen waarbij de deskundige alle gemeenschappelijke ruimtes onderzoekt en de asbestinventaris opmaakt.

De aangestelde asbestdeskundige zal toegang tot de gemeenschappelijke delen nodig hebben, maar hoeft niet noodzakelijk in de

privatieven te zijn.

Na het plaatsbezoek gebeurt er nog analyse op de stalen en de naverwerking van de resultaten op kantoor.

Op basis van deze inventarisatie en staalresultaten worden de parameters ingevoerd in de databank van OVAM en wordt door

OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest afgeleverd.

Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is.

Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw

- welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten

- wat de staat is van het asbest

- en geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

De asbestdeskundige bezorgt het asbestattest aan de syndicus die op zijn beurt ter beschikking stelt voor de VME.

Wat kost een asbestattest ?

Alles hangt af van de complexiteit van het gebouw en van de bijkomende kosten nodig om de opmaak van het attest mogelijk te

maken (digitaliseren plannen, stedenbouwkundige opzoekingen, enz). De tarieven zijn opgebouwd volgens de grootte van het

 3/6


gebouw .

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de opmaak van de asbestinventaris en -attestering toe te wijzen aan deskundige Welovebuildings tegen de kostprijs van 880,00 € (exclusief BTW). Voor de aflevering van het asbestattest vraagt de OVAM een retributie van 50 euro. Deze retributie zal via de factuur van de asbestdeskundige worden doorgerekend aan de VME.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om het voorbereiden van het dossier en verzamelen van alle noodzakelijke informatie en documenten en het bijstaan van de energiedeskundige in handen te geven van Syndic Beheer die hiervoor een éénmalige kostprijs van 160€ (exclusief BTW) zal aanrekenen.

10 BESPREKING EN BESLISSING RESULTATEN BETONANALYSE TERRASSEN

Aan de algemene vergadering van 2023 werd de staat van de terrassen aan de voorgevel besproken nav. een visueel nazicht door de expert die adviseerde om de zichtbare barstvorming ter hoogte van de betonnen gevelementen verder op te volgen.

Op bepaalde plaatsen was een betonschil reeds afgedrukt nav de expansieve reactie van de wapeningscorrosie in de beton (roestige wapening zichtbaar).

De barstvorming kon oorzaak zijn van de onderliggende roestvorming van de wapening

Te adviseren was volgens expertise een eerste gevelinspectie te doen om schadebeeld tevoorschijn te brengen ter verdere evaluatie om nadien besluitvorming te kunnen nemen.

Er is toen een interventie geweest door de firma RAM ifv. veiligstellen van de lossen gevelementen, in de vorm van een voorlopige maatregel. Dit werd uitgevoerd in juni en een tweede maal in oktober

Syndicus heeft bouwkundig expert E. Dobbelaere gevraagd om de staat van de gevel toe te lichten aan de buitengewone algemene vergadering in augustus.

Om correct in te schatten hoe diep deze betonschade was, is door expertisebureau Dobbelaere aangegeven dat een kernboring van de terrassen aan te raden was. Dit werd goedgekeurd door de Buitengewone algemene vergadering dd. 24/8/2023. De genomen stalen werden onderzocht in een labo en zijn verder geanalyseerd. Ir. Dobbelaere heeft deze resultaten van de kernboringen nader bekeken en komt tot volgende conclusie:

1. Elk balkonelement is een monoliet sierbetonnen element, aangemaakt met kalksteengranulaten (zachter) en Portlandcement.
2. Het beton is eerder licht (2030 kg/m³) en heeft een iets te hoog w/c-factor, m.a.w. destijds aangemaakt met iets teveel water, wat negatief is voor de capillaire porositeit en aanleiding geeft tot meer krimp(scheuren).
3. Het cementgehalte van 16,6 m% is beter en gezien het Portlandcement is, betekent dit een betere alkalibuffer tegen verzuring door carbonatatie. Let op, gezien het grote gehalte aan kalksteen in het beton zijn de BSW gerelateerde cementgehalten niet bruikbaar. Deze geven ca. 77 m% cement terwijl de realiteit eerder bij de 17 m% ligt (NBN methode).
4. Carbonatatie is onregelmatig aanwezig, maar beperkt tot ca. 15 mm in niet-gescheurd beton.
5. Chloride is afwezig in de massa, maar bouwt op in concentratie naar het betonoppervlak toe. Er is dus indringing van chloride. In de schil is er verhoging maar beperkt tot max. een kleine 1 m%. Let op, de kernen zijn geboord in het verticale frontale deel van de elementen, niet in het afgeschuinde deel met de vele scheuren en delaminaties, waar we vermoeden dat de chloridegehalten hoger zullen zijn omdat er door de grotere scheuren veel meer chloride kan invloeien.
6. Er worden geen aanwijzingen van expansieve reacties gevonden.
7. De wapening blijkt tot minstens 25 mm diep in het beton te zitten. Minima en gemiddelden zijn vergelijkbaar in de verschillende gemeten balkonelementen.

De onderzoeksresultaten geven geen extreme waarden en er is niet één specifieke zaak die er uit schiet en het schadebeeld kan verklaren.

De combinatie van licht beton, hogere w/c-factor, redelijk wat fijne scheurvorming (vermoedelijk krimp) kan betekenen dat een combinatie of cumul van verschillende beperkte negatieve afwijkingen toch voldoende is om schade te genereren. Via de fijne scheurtjes kan lokaal carbonatatie gemakkelijker dieper doordringen, idem dito voor de chloriden en water. Waardoor corrosie kan initiëren en van daaruit verder kan propageren. Hoeken zijn gevoeliger omdat deze van minstens 2 zijden worden "aangevallen".

Het schadebeeld is toch wel groot. Enerzijds zijn er de balkonelementen met veel fijne scheurvorming, anderzijds ook de balkonelementen met delaminaties aan de zijhoeken en/of aan de onderhoeken. Er zijn ook delaminaties



die men via ausculteren met hamer kan waarnemen (holle klank), maar nog niet zichtbaar zijn.

Conclusie :

1. Klassiek betonherstel zal inhouden dat er toch vrij veel uitbraak zal plaatsvinden (vooral maar niet beperkt tot het afgeschuinde deel), maar de meetgegevens geven aan dat dergelijk herstel mogelijk is. In de betonmassa is geen chloride van betekenis aanwezig, dus het gebruik van zinkanodes kan een extra bescherming bieden maar is niet noodzakelijk. Misschien in optie te voorzien mocht men bij effectieve uitbraak toch lokaal zwaardere schade vaststellen.
2. Afwerking met een stevige coating op de fronten en dagkanten, vloersysteem op het vloertje. Dit om water, CO2 en chloriden uit het beton te houden.

11 BESPREKING EN BESLISSING RESULTATEN VOORONDERZOEK RENOVATIE TERRASSEN EN VOORGEVEL

De buitengewone algemene vergadering heeft akkoord gegeven om een vooronderzoek te laten uitvoeren op basis van resultaat kernboringen door bouwkundig expert E. Dobbelaere ifv. renovatie van de voorgevel en terrassen. De resultaten van dit vooronderzoek worden toegelicht aan de algemene vergadering.

In aansluiting met de destructieve onderzoeken van CIBO (zie punt 10).

De massieve elementen (waar ook de ramen op staan) kunnen hersteld worden, doch betonherstelhoeveelheid zal niet te onderschatten zijn.

Door het o.a. poreus karakter van het beton is er indringing van chlorides, carbonatatie, ... welke de wapening van beton aantast (corroderen).

Volgende werffases zijn van toepassing:

- Werfinrichting
- Recup van balustrades hopelijk mogelijk (demontage): te bekijken
- Afbraak van parement om beton vakkundig te kunnen herstellen (zijpenanten)
- Afbraak van beschadigde beton
- Herstel van beton
- Betonelementen/console dekking geven mbv ev. cementgebonden coating
- Waterdichting balkonconsoles bovenaan ter verdere voorkoming van infiltraties in de herstelde structuur
- Afwerking zijpenanten zijn verschillende mogelijkheden in overleg te bepalen en te kiezen na aanbesteding. Verschillende opties kunnen worden aanbesteed (sierpleister, steenmateriaal, dekton, ...)
- Balkonconsoles fronten en retour onderaan esthetisch gaan afwerken met bvb dunwandige beplating type dekton, waar de verankering van de aluminium consoles zijn weggewerkt achterliggend. Dergelijke esthetische afwerking van de betonnen balkondelen zal noodzakelijk zijn om alle vakkundige onesthetische herstelling te verduiken
- Afwerkingen
- Terrasdelen verd. +1 en TV: mee op te nemen ?

Kostenraming (onder voorbehoud) 475.000 + BTW

Duurtijd werken: opstart een najaar om voorjaar mei/juni klaar te zijn

De algemene vergadering is unaniem akkoord om een aanbesteding op te starten ifv. het bekomen van offertes voor het renoveren van de terrassen. Er wordt aanvullend prijs gevraagd voor terrasdelen V1. Deze offertes zullen van zodra ontvangen toegelicht worden aan de (buitengewone) algemene vergadering.



5/6 

12 BEGROTING: GEWONE WERKINGSMIDDELEN / BUITENGEWONE UITGAVEN

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 28.756,67 €. Dit werkkapitaal is voldoende om het boekjaar te overbruggen.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

13 TOESTAND VAN HET RESERVEKAPITAAL - OPVRAGING

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 5.075,85 €.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 2024 een opvraging te doen tbv. 200.000,00 € (100.000,00€ met als vervalddag 30/06/2024 en 100.000,00€ met als vervalddag 31/12/2024) ter verhoging van het reservekapitaal.

14 VARIA (GEEN BINDENDE BESLISSING MOGELIJK)

- er is vochtschade op boven het raam app. V8 (B8); syndicus laat kijken of de aansluiting gevel/balkondeel opgekit kan worden.
- er is vochtschade in de hoek van de woonkamer app. A9 (afkomstig van hoofddak/deksteen/aansluiting balustrade); syndicus laat dit nazien
- bewoners app. B6 zetten hun vuilniszakken op terras voorzijde en in de gemeenschappelijke gang; syndicus schrijft de eigenaars hierover aan.
- | zal voortaan instaan voor bijvullen van zoutlokaal

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars

Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE

(059) 31 93 10

info@syndic-beheer.com

www.syndic-beheer.com

BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **SAN MARCO**
Ondernemingsnummer: 0884.014.349
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 25/05/2024 om 14:30
Locatie: Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSSQUORUM

35 van de 52 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd;
6.860 van de 10 000 quotiteiten zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 GOEDKEURING GLOBALE AFREKENING VORIG BOEKJAAR

De rekeningen werden door de rekencommissaris en raad van mede-eigendom nagezien en worden op

de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

- De waterverzachter diende vernieuwd te worden. Deze vervanging is gebeurd in september 2023. Gezien deze bestelling niet kon wachten tot de algemene vergadering van eind mei 2024, werd dit besteld door syndicus in samenspraak met de beheerraad. Een buitengewone vergadering hiervoor beleggen was niet aan de orde.
- Post 611 101 Renovatie : schilderwerken en vervangen tellerkasten : reeds uitgevoerd en grotendeels aangerekend in vorige afrekening. Het bedrag van 1.029,40 € in huidige afrekening betreft eindfactuur
- De post buitenzetten huisvuil is veel verhoogd in vergelijking met vorige jaren. Komt omdat het nu frequenter en degelijk buiten gezet wordt waardoor de kostprijs een stuk hoger uitvalt.

Er zijn geen bijkomende vragen of bijzondere opmerkingen.

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2023-2024 unaniem goed.

04 GOEDKEURING BALANS VORIG BOEKJAAR

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen.

De Algemene Vergadering keurt de balans per 31/03/2024 unaniem goed.

05 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

06 AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN VOOR HET NIEUWE BOEKJAAR

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien.

wordt met unanimiteit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2024-2025.

07 BENOEMING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.
stelt zich kandidaat : de algemene vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.
stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

08 EVALUATIE VAN DE LEVERINGSCONTRACTEN

Overzicht lopende contracten:

Lift: Onderhoud: **Otis**
Inspectie: **KEURING BTV**

Nutsvoorzieningen: Elektriciteit A.D. en GAS : **Engie variabel contract**
Water: **Farys**

Verzekeringen: Makelaar: **MAKELAAR Group Claeys**
Blokpolis/BA/Rechtsbijstand: **AG Insurance**

Brandcentrale: **Tyco**

Waterbehandeling: **Guldager**

Stookinstallatie : **Jdr Tecniek Joeri Deroo Leffinge**

Andere: Schoonmaak A.D en buitenzetten huisvuil: **Vermo Clean**
Syndicus: **BVBA SYNDIC BEHEER**
Automatische deurpomp : **Dormakaba**

Wijziging : loodgieter Gregory Naessens heeft zijn firma stopgezet waardoor nu het onderhoud gebeurt door Joeri Deroo uit Leffinge (JDR Techniek). Het vertrouwen blijft behouden in de andere leveranciers.

09 GOEDKEURING OPMAAK WETTELIJK VERPLICHTE ASBESTINVENTARIS EN ATTESTERING

Sinds 23.11.2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van een eigendom uit een pand gebouwd vóór 2001.

Bij verkoop moet de eigenaar van een woning of een gebouw van vóór 2001 over een asbestattest beschikken van de privatieve delen. Voor de gemeenschappelijke delen gaat de verplichting in op 1 mei 2025.

In gebouwen van na 2001 was het gebruik van asbesthoudende materialen in de opbouw verboden.

Onze Vlaamse overheid heeft een sterke visie rond de afbouw van deze schadelijke materie - doelstelling tegen 2040 is Vlaanderen "asbestveilig" maken.

Het volledig in kaart brengen van het patrimonium is daar een groot onderdeel van en de invoering van het verplichte asbestinventarisatetest vormt daarin een mijlpaal, het geeft zekerheid over de veiligheid van uw gebouw en is dus een stap vooruit in onze zoektocht naar gezond leven en duurzame leefomgevingen.

Enkele voorwaarden:

* Het asbestattest van de gemeenschappelijke delen kan opgemaakt worden vanaf heden en dient verplicht aanwezig te zijn tegen 1/5/2025 voor elk gebouw van vóór 2001. Bij verhuur van het gebouw is de eigenaar-verhuurder verplicht om de huurder een kopie van het asbestattest te bezorgen.

* Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen gaat de verplichting in op 1 mei 2025. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

* De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld.

* Het moet altijd up-to-date zijn omdat het gebruikt wordt bij verkoop of verhuur van de appartementen in het gebouw.

De syndicus verzamelt alle bewijsstukken en levert deze aan de deskundige die aangesteld werd om de asbestinventaris op te maken.

De aangestelde asbestdeskundige krijgt voorafgaand het plaatsbezoek alle bewijsstukken en informatie. Tijdens het plaatsbezoek voorziet de syndicus een volledige toegang tot de gemeenschappelijke delen waarbij de deskundige alle gemeenschappelijke ruimtes onderzoekt en de asbestinventaris opmaakt.

De aangestelde asbestdeskundige zal toegang tot de gemeenschappelijke delen nodig hebben, maar hoeft niet noodzakelijk in de privatieven te zijn.

Na het plaatsbezoek gebeurt er nog analyse op de stalen en de naverwerking van de resultaten op kantoor.

Op basis van deze inventarisatie en staalresultaten worden de parameters ingevoerd in de databank van OVAM en wordt door OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest afgeleverd.

Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is.

Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw

- welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten

- wat de staat is van het asbest

- en geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

De asbestdeskundige bezorgt het asbestattest aan de syndicus die op zijn beurt ter beschikking stelt voor de VME.

Wat kost een asbestattest ?

Alles hangt af van de complexiteit van het gebouw en van de bijkomende kosten nodig om de opmaak van het attest mogelijk te maken (digitaliseren plannen, stedenbouwkundige opzoekingen, enz). De tarieven zijn opgebouwd volgens de grootte van het gebouw .

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de opmaak van de asbestinventaris en -attestering toe te wijzen aan deskundige Asbestwijzer tegen de kostprijs van 900 € (exclusief BTW). Deze prijs is gebaseerd op 5 verplichte staalnames aan 40 € per stuk of samen 200 € inbegrepen in die 900 €. Indien meerdere staalnames nodig zijn worden deze extra aangerekend.

Uitvoering : na zomer 2024.

10 BESPREKING EN BESLISSING CONFORMITEITSONDERZOEK GEMEENTE MIDDELKERKE

10.01 BESPREKING EN BESLISSING PLAATSEN EXTRA LEUNINGEN AAN TRAPZAAL

Er werden 2 prijsoffertes bezorgd voor het plaatsen van een leuning in de volledige trapzaal :

- 1) Debruyne Construct : 6.758,40 € + 405,5 (6% btw) = 7.163,90 €
- 2) Aluform : 5.610 € + 336,6 (6% btw) = 5.946,6 €
In de offerte van Aluform staat vermeld vermoedelijke hoeveelheid +/- 66 lopende meter X 85 € / meter

Na bespreking beslist de algemene vergadering om de werken toe te kennen aan de firma Aluform.

11 BEGROTING: GEWONE WERKINGSMIDDELEN / BUITENGEWONE UITGAVEN

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisie, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 7.436,88€. Dit werkkapitaal is onvoldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het lopende werkjaar een opvraag te doen voor de gewone werkingmiddelen tbv. 85.000€. Het eerste voorschot van 21.250€ met vervaldag 30/06/24. Tweede voorschot van 21.250€ met vervaldag 31/07/2024. Derde voorschot van 21.250€ met vervaldag 30/09/2024 en vierde voorschot van 21.250€ met vervaldag 15/01/25.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

12 TOESTAND VAN HET RESERVEKAPITAAL - OPVRAGING

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 9426,28€.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 2024-2025 een opvraging te doen tbv. 5.000 € met als vervaldag 31/07/2024 ter verhoging van het reservekapitaal.

13 VARIA (GEEN BINDENDE BESLISSING MOGELIJK)

- 1) Er wordt met aandrang gevraagd om in het vuilnislokaal enkel te deponeren

- Gewoon huisvuil in afgesloten plasticzakjes deponeren in de bruine zakken
- Pmd in de blauwe zakken
- Papier en glas in de voorziene dozen.

AL DE ANDERE ZAKEN MOGEN NIET IN DE KELDER GEPLAATST WORDEN, OOK NIET IN DE ANDERE GEMENE DELEN. Er werden afgelopen jaar opnieuw zaken achtergelaten in de kelder die daar niet horen, zoals bijvoorbeeld: lampen, oud strandmeubilair, kastjes, handdoekrekken, dierenkooitjes. Overtreders zullen beboet worden.

- 2) De bewoners van appartement D7 hadden bij de syndicus melding gemaakt van lawaai voortkomende van tellerkasten. Dit werd na de eerste melding nagezien door Joeri Deroo. Het betrof druk in de leidingen. Gezien het probleem nog niet volledig verholpen is, vraagt syndicus aan de loodgieter om opnieuw langs te komen zodat hij dit kan bijregelen.
- 3) Er wordt gemeld dat er een lamp kapot is in de gang naar de private kelders
- 4) Er wordt gevraagd om poetsfirma te vragen lavabo en vloeren in kelder te poetsen
- 5) De syndicus laat weten dat er een lek is aan de algemene waterafvoerbuis van de A appartementen. De loodgieter is bezig met onderzoek van waar het probleem komt en kijkt voor herstelling.

De vergadering wordt afgesloten om 15u30, de voorzitter bedankt de aanwezige eigenaars voor hun constructieve medewerking.

Handtekening voorzitter



Handtekening secretaris



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE
(059) 31 93 10
info@syndic-beheer.com
www.syndic-beheer.com
BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **LINDBERGH**
Ondernemingsnummer: 0836.371.810
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 01/02/2025 om 15:30
Locatie: Tearoom Riviera, Zeedijk 84, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 TEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST, NAZICHT VAN DE VOLMACHTEN, BEREKENING VAN HET AANWEZIGHEIDSSQUORUM

aanwezig of vertegenwoordigd:

aandelen: 894.00/1,000.00 - 89.40 %
eigenaars: 17/19 - 89.47 %

aanwezigheden:

De Algemene Vergadering beraadslaagt 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 beraadslaagt 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.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 BENOEMING VAN DE VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DEZE ALGEMENE VERGADERING

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door _____, wordt met unaniem akkoord door de

Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 GOEDKEURING GLOBALE AFREKENING VORIG BOEKJAAR

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2024 unaniem goed.

04 GOEDKEURING BALANS VORIG BOEKJAAR

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 31/12/2024 unaniem goed.

05 KWIJTING AAN DE SYNDICUS, RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

06 AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN VOOR HET NIEUWE BOEKJAAR

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien.

wordt met unanimitéit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2025.

07 BENOEMING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

| ; stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

| stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

| stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

08 EVALUATIE VAN DE LEVERINGSCONTRACTEN

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur. Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com
Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen: NIHIL

08.01 BESPREKING EN BESLISSING CONTRACT SCHOONMAAK


Gezien de vele problemen die door mede-eigenaars gemeld worden en de algemene ontevredenheid over de huidige poetsfirma, heeft de RME gevraagd om offertes op te vragen bij andere poetsfirma's. Gezien er weinig poetsfirma's zijn die nog afvalverwerking doen zijn de bekomen offertes beperkt tot de firma Callebout en PMR. De offertes worden voorgelegd aan de algemene vergadering. De offertes worden uitvoerig besproken door de Algemene vergadering. De Algemene Vergadering beslist unaniem om de samenwerking met Aqua Clean stop te zetten en de firma Callebout aan te stellen. Van zodra duidelijk is welke opzegperiode gehanteerd zal worden en de nieuwe poetsfirma kan opstarten, zal syndicus een mailing rondsturen om iedereen op de hoogte te brengen.

09 BESPREKING EN BESLISSING RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

Aan de algemene vergadering van 2023 werd de staat van de terrassen aan de voorgevel besproken nav. een visueel nazicht door de expert die adviseerde om de zichtbare barstvorming ter hoogte van de betonnen gevelelementen verder op te volgen. Om correct in te schatten hoe diep deze betonschade was, is door expertisebureau Dobbelaere aangegeven dat een kernboring van de terrassen aan te raden was. Dit werd goedgekeurd door de Buitengewone algemene vergadering dd. 24/8/2023. De genomen stalen werden onderzocht in een labo en zijn verder geanalyseerd. Ir. Dobbelaere heeft deze resultaten van de kernboringen nader bekeken en teruggekoppeld aan de Algemene Vergadering dd. 3/2/2024. Na goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering dd. 24/8/2023 is een vooronderzoek uitgevoerd door expertisebureau Dobbelaere ifv. renovatie van de voorgevel en terrassen. De resultaten van dit vooronderzoek werden toegelicht aan de algemene vergadering dd. 3/2/2024. De massieve elementen (waar ook de ramen op staan) kunnen hersteld worden, doch betonherstelhoeveelheid zal niet te onderschatten zijn. Door het o.a. poreus karakter van het beton is er indringing van chlorides, carbonatie, ... welke de wapening van beton aantast (corroderen). De algemene vergadering dd. 3/2/2024 besliste om een aanbesteding op te starten ifv. het bekomen van offertes voor het renoveren van de terrassen. Er werd aanvullend prijs gevraagd voor terrasdelen V1. Deze offertes zijn op vandaag nog steeds niet binnen maar zullen voorgelegd worden aan de Buitengewone Algemene Vergadering. Voorstel BAV is op 4/4/2025 om 10u.

09.01 BESPREKING EN BESLISSING OFFERTES RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

Dit wordt opnieuw besproken op de BAV van 4/4/2025 om 10u.



09.02 BESPREKING EN BESLISSING UITVOERINGSMODALITEITEN RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

Dit wordt opnieuw besproken op de BAV van 4/4/2025 om 10u.

09.03 BESPREKING EN BESLISSING FINANCIERING RENOVATIE VOORGEVEL EN TERRASSEN

Dit wordt opnieuw besproken op de BAV van 4/4/2025 om 10u.

10 BESPREKING EN BESLISSING Vernieuwen deuren Technisch verdiep

Er is vastgesteld dat beide dakdeuren heel dringend aan vervanging toe zijn; de achterste dakdeur kan zelfs niet meer geopend worden. De deuren kunnen niet meer deftig onderhouden worden. Na bespreking met de RME vroeg syndicus offertes op om de dakdeuren te vervangen. Syndicus vroeg offertes op aan Sarrazijn, LDW en Ruben Declerck en bekwam enkel offerte van Ruben Declerck die voorgelegd wordt aan de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om de dakdeuren te laten vervangen door Ruben Declerck.

11 BEGROTING: GEWONE WERKINGSMIDDELEN / BUITENGEWONE UITGAVEN

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 28.756,67€. Dit werkkapitaal is voldoende om het boekjaar te overbruggen.

Buitengewone werking: Voor de vernieuwing van de dakdeuren zal een extra provisie opgevraagd worden van 3.000€ met vervalddag 30/6/2025.

12 TOESTAND VAN HET RESERVEKAPITAAL - OPVRAGING

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 205.085,13€.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 2025 de opvraging voor reservefonds te bespreken in BAV 4/4/2025.

13 VARIA (GEEN BINDENDE BESLISSING MOGELIJK)

- de schade aangebracht door de firma die de digitale tellers zal aangegeven worden aan Fluvius; syndicus wacht nog op de offerte voor vernieuwen van de traptreden
- de koepel is nagezien door de brandbeveiligingsfirma maar probleem is de plexi van de koepel waarvoor syndicus een dakwerker heeft aangesteld.
- in de pmd-zakken mogen geen kleine plasticzakjes gestoken worden
- er mag geen grof huisvuil in de kelder geplaatst worden
- de slager van buurgebouw gooit nog steeds vuilzakken in de gang van res. lindbergh die voor zijn winkel gezet worden, ook al zijn dit zakken die daar gezet zijn door andere gebouwen.

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a circular flourish.

