

NOTULEN

Notulen van de algemene vergadering van residentie "Jupiter", Zeedijk 59-60-61 te 8370 Blankenberge, op zaterdag 3 februari 2024 om 10.00u in de kantoren van Immo Blankenberge Syndic, Franchommenlaan 102 te 8370 Blankenberge.

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

29 eigenaars zijn dus aanwezig, vertegenwoordigend	5290/10000
7 eigenaars vertegenwoordigd door volmacht	1512/10000
36 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd	6802/10000

De A.V. kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle punten op de dagorde.

1. Verwelkoming door de syndicus en meedelen aanwezigheidsquorum.

De syndicus opent de vergadering en deelt het quorum mee.

2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering (AV). 1/2 +1

De voorzitter voor de vergadering is :

Dhr. Asnot

Stemming Unaniem akkoord

3. Aanstelling secretaris van de AV. 1/2 +1

De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de AV en zal de beslissingen notuleren. Unaniem akkoord.

4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar. 1/2 +1

Exploitatier rekening in bijlage toegevoegd.

Unaniem akkoord

5. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening en de balans. 1/2 +1

De rekening werden gecontroleerd door dhr. Coppens en dhr. Asnot. Er waren geen specifieke opmerkingen.

De afrekening en de balans worden goedgekeurd.

Na stemming

Stemmen tegen : nihil

Onthoudingen : dhr. Beckers

6. Kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de leden van de RaMe.

1/2 +1

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en aan de leden van de RaMe.

Kwijting wordt verleend bij unaniem akkoord.

7. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht voor volgend boekjaar.

1/2 +1

De vergadering benoemt als rekencommissaris :

De Heer Coppens

Stemming Unaniem akkoord.

8. Herbenoeming van de leden van de RaMe. 1/2 +1

De vergadering benoemt onderstaande personen tot leden van de RaMe, de voorzitter van de RaMe wordt beslist binnen de RaMe.

De Heer Asnot

De Heer Coppens

De Heer Verbiest

De Heer Eynhouts

Stemming Unaniem akkoord.

9. Evaluatie van de leveringscontracten. Geen stemming

Elektriciteit : Elindus

Gas : Elindus

Telefoon : Simbox Herbo

Lift : Herbo.

Lift : controle door BTV

Brandblussers : EPS Protection (zal eventueel gewijzigd worden)

Schoonmaak volgens contract: CS Cleaning

WATERVERZACHTER : BWT

Verwarming/sanitair : Geco

Telleropname: Caloriebel/Techem (contract voor koud- en warmwatertellers is stopgezet)

Watervoorziening : Farys

Syndicus: Immo Blankenberge Syndic

Verzekering :

- Brandpolis gebouw : Vivium 02.004.14553 – kapitaal 8.956.264,41 € (Abex 1.004) – Premie 5.410,60 €
- BA Uitbating : Vivium 32.003.6215 – Premie 88,40 €
- Rechtsbijstand : Euromex 3424544 – Premie 503,88 €

10. Voorlegging en goedkeuring van het RIO. (stemming 2/3)

Het RIO werd voorgelegd.

De vergadering beslist dat het voorgelegde RIO wordt goedgekeurd.

Na stemming : unaniem akkoord

11. Bespreking inzake het opmaken van asbestinventarisatie-attest. (melding)

Voor alle gebouwen voor 2001 is er tegen uiterlijk 1/5/2025 een asbest-attest van de gemeenschappelijke delen wettelijk verplicht. Als dit attest niet beschikbaar zou zijn, dan kunnen er boetes volgen en kan een eventuele verkoop ook nietig verklaard worden.

Er wordt een bestek voorgelegd van de firma SloVeCo, zij zullen de inspectie, de staalname en de opmaak van het attest uitvoeren voor een bedrag van 1.161,50 €

De syndicus zal opdracht geven om dit asbest-attest te laten opmaken.

12. Bespreking en beslissing inzake mandaat aan de RaMe om binnen een budget van 7.500,00 € herstellingen of werken te laten uitvoeren. (stemming 2/3)

Er wordt voorgesteld om de RaMe een mandaat te verlenen om binnen een jaarlijks budget van maximum 7.500,00 € herstellingen of werken te laten uitvoeren. Dit mandaat is bovenop de werken die eventueel met beslissing van de AV werden goedgekeurd.

De RaMe krijgt een mandaat om binnen een maximaal jaarlijkse budget van 7.500,00 € herstellingen of werken te laten uitvoeren.

Na stemming

Stemmen tegen : nihil

Onthoudingen : nihil

13. Bespreking stand van zaken inzake recuperatie bij VME Havenzicht van de kosten van aanleg oprit (45m²) en beslissing om verdere stappen te ondernemen en eventueel gerechtsprocedure te starten. (stemming 2/3)

Door de syndicus werd een brief gestuurd naar de syndicus van Havenzicht met verzoek om het bedrag van 4.803,39 € terug te betalen voor de 45m² oprit die door Jupiter "ter goeder trouw" was geplaatst op het deel dat achteraf van Havenzicht bleek te zijn. Op de AV van Havenzicht werd beslist dat zij dit bedrag niet betalen.

De situatie werd voorgelegd aan advocatenkantoor K. Huys met de vraag wat al dan niet mogelijk is. Aangezien VME Jupiter ter goeder trouw handelde zijn de kansen op recuperatie reëel maar in het slechtste geval zou VME Havenzicht kunnen vragen dat alles in normale staat hersteld wordt en dit op kosten van VME Jupiter.

De huidige kosten voor dit advies bedraagt 559,63 €. Afhankelijk van eventuele verdere stappen wordt er gewerkt aan uurtarief van advocatenkantoor, zijnde 151,25 € te verhogen met de administratiekosten, in geval de procedure gewonnen wordt heeft de winnende partij recht op een rechtsplegingsvergoeding van 975,00 €. Dergelijke zaak kan starten met een simpele brief en doorgaan in het slechtste geval tot procedure in beroep.

De vergadering beslist : er zal een gemotiveerde brief gestuurd worden door het advocatenkantoor aan de VME Havenzicht met een verzoek tot terugbetaling van dit bedrag voor de aanleg van hun oprit. Hun reactie zal geëvalueerd worden door de RaMe en indien een procedure zou nodig blijken dan zal dat beslist worden in een (B)AV.

Na stemming :

Stemmen tegen : nihil

Onthoudingen: nihil

14. Bespreking en beslissing inzake camera's, die door VME Havenzicht zullen worden geplaatst worden (stemming 2/3)

Op basis van kopie van het verslag van de AV van Havenzicht hebben wij vastgesteld dat beslist werd door VME Havenzicht dat zij camera's zouden plaatsen. In het PV staat er enkel dat de meerderheid is bereikt en dat er camera's zullen geplaatst worden in de doorgang.

Er werd door de RaMe gevraagd dit te bespreken als agendapunt. De syndicus heeft de basisakte nagelezen en inzake de doorgang is er een levenslange kosteloze erfdienstbaarheid voor VME Jupiter maar VME Havenzicht is het leidende erf. Om die reden lijkt het niet mogelijk dat VME Jupiter zich gaat inmengen in deze beslissing van VME Havenzicht.

De vergadering beslist : er zal door de syndicus een brief gestuurd worden naar VME Havenzicht waarin gevraagd wordt dat, bij installatie van camera's, de privacy van VME Jupiter zou worden gevrijwaard.

Na stemming :

Stemmen tegen : nihil

Onthoudingen : nihil

15. Bespreking inzake het aanbrengen van de nummerplaten van de gebruikers van de standplaatsen. (melding)

Gezien er steeds meer wildparkeerders opgemerkt worden op diverse standplaatsen, werd voorgesteld dat de eigenaars van de standplaatsen eventueel de nummerplaten van hun gebruikers zichtbaar zouden aanbrengen.

Er wordt gevraagd aan de eigenaars/ gebruikers van de standplaatsen rekening te houden met deze suggestie. Maar aangezien dit privatieve standplaatsen zijn heeft de syndicus geen bevoegdheid om eventuele wildparkeerders daarop aan te spreken.

16. Bespreking en beslissing inzake aanpassen en uitbreiden van de brandbeveiliging in de gemene delen. (stemming ½ +1)

Aangezien er zowel elektrische voertuigen als elektrische fietsen of andere elektrische voertuigen aanwezig zijn in de residentie werd de vraag gesteld of dit alles kan binnen de brandveiligheid.

Om die reden is de brandweer ter plaatse geweest en werd er een verslag opgemaakt. Dit verslag is heel uitgebreid maar baseert zich in principe op normering die van toepassing is op nieuwbouw. Sommige van de gestelde adviezen zijn zelfs technisch niet realiseerbaar in bestaande residenties.

Op basis van het advies en rekening houdend met het feit dat VME Jupiter (Bj 1979) bestaat van voor de normering inzake brandveiligheid dd. 07/07/1994 wordt er voorgesteld om de basisvereisten aan te passen.

Concreet komt het erop neer dat er overal in de gemene delen een rookmelder zal worden geplaatst al dan niet gekoppeld maar een draadloos systeem. Bijkomend zullen er ook extra pictogrammen worden geplaatst om duidelijk de vluchtweg en beschikbare brandblusinstallatie aan te duiden.

Er worden 2 bestekken voorgelegd :

	Rookmelders NIET-Gekoppeld	Rookmelders Gekoppeld	Jaarlijks onderhoud
Icadis	2.258,42 €	3.098,56 €	843,07 €
ACS Fire Protection	1.621,40 €	2.750,33 €	570,82 €

De vergadering beslist : de aanpassing zal worden uitgevoerd door de firma ACS Fire Protection volgens voorgelegd bestek met het systeem van gekoppelde rookmelders (behalve op niveau -1 gewone rookmelders) en het jaarlijks onderhoud zal voortaan ook uitgevoerd worden door ACS Fire Protection.

Na stemming

Stemmen tegen : nihil

Onthoudingen : nihil

De syndicus meldt dat elk privaat appartement verplicht moet beschikken over minstens 1 rookmelder.

In de appartementen die voor vakantie worden verhuurd moet elke ruimte voorzien zijn van 1 rookmelder, de toegangsdeur tot het appartement moet een brandwerende deur zijn, er moet een brandblusser in het appartement aanwezig zijn en er moet een evacuatieplan in het appartement zichtbaar uithangen, bijkomend moeten ook de nodige keuringsattesten beschikbaar zijn.

17. Vastleggen datum voor het houden van AV. Wijziging 2/3

Volgende algemene vergadering op zaterdag 1 februari 2025 om 10.00 uur.
Na stemming unaniem akkoord.

18. Begroting : gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven. Geen stemming

Gewone werkingsmiddelen : zie exploitatierekening , er is rekening gehouden met een normale verhoging à rato van 7 %.

Buitengewone uitgaven : zie exploitatierekening , afhankelijk van de genomen beslissingen.

19. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvraging. 1/2 +1

Reservefonds per 31/12/2023 : 51.962,49 €

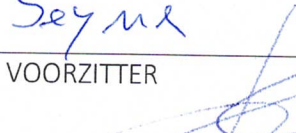
Opvraging : 0,00 € per jaar.

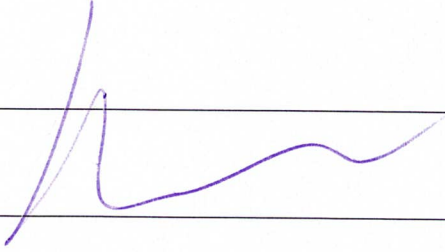
De vergadering beslist : na stemming unaniem akkoord

Voorlezing van de ontwerpnotulen en ondertekening door de voorzitter, de syndicus en de mede-eigenaars.

De syndicus leest de ontwerpnotulen voor en verzoekt de voorzitter en de aanwezigen, die dit wensen, om ze ter goedkeuring eveneens te ondertekenen samen met de syndicus.

Voorzitter en Syndicus

NAAM	HANDTEKENING
Seynck	
VOORZITTER	

IMMO BLANKENBERGE SYNDIC	
-----------------------------	--

De A.V. wordt beëindigd om 11.55 uur.

Residentie "Jupiter"



Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
02 ALGEMENE KOSTEN GEHEEL GEBOUW (10.000,00 / 10.000,00)				
650	Bankkosten en kosten van schulden	463,50	495,95	
61001	Brandblustoestellen	211,75	226,58	
61300	Erelonen syndici	10.029,20	10.731,25	
6160	Administratiekosten syndicus	621,39	664,89	
6146	Rechtsbijstand	503,88	539,16	
61210	Elektriciteit algemene delen	1.608,01	1.720,58	
6140	Brandverzekering	5.410,60	5.789,35	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	4.137,36	5.275,00	
61202	Zout voor waterverzachter	612,99	655,90	
640	Belastingen en retributies	17,00	18,19	
61071	Onderhoud gevels	33.920,00	0,00	
61043	Onderhoud binnenschrijnwerk	107,84	0,00	
61083	Levering producten	38,17	0,00	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	88,40	94,59	
02BIS ALGEMENE KOSTEN GEHEEL GEBOUW EXCL P11 (9.978,00 / 9.978,00)				
61603	Andere	127,14	136,04	
03 LIFTEN ALGEMENE KOSTEN (9.027,00 / 9.027,00)				
61211	Elektriciteit liften	1.018,49	1.089,79	
61013	Noodtelefoon liften	174,24	186,44	
61011	Onderhoudscontract liften	2.277,20	2.436,61	
61010	Keuring liften	707,22	756,73	
04 ALGEMENE KOSTEN ZONDER PARKINGS (9.714,00 / 9.714,00)				
61038	Meters en meteropname	5.707,96	6.107,52	
6103	Sanitair en verwarming	5.347,95	1.500,00	
6154	Verwarming	930,47	995,61	
Totaal :		74.060,76	39.420,18	

Referentiebedrag = 2023
Budget = Referentiebedrag + 7,00%

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Van Humberck', 'Meis', and various other scribbles.

Reknr	Omschrijving	Debet	Credit
400000	Klanten	63.329,27	
440	Leveranciers		3.702,02
4990	Afrondingen		0,69
5521	Zichtrekening	374,28	
5522	Spaarrekening	31.961,65	
700	Voorschotten reservekapitaal		51.962,49
701	Voorschotten werkkapitaal		40.000,00
Totaal:		95.665,20	95.665,20

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature that appears to be 'Van der...' and another that looks like 'Meer'.]