

NOTULEN

Notulen van de algemene vergadering van residentie "Jupiter", Zeedijk 59-60-61 te 8370 Blankenberge, op zaterdag 4 februari 2023 om 10.00u in de kantoren van Immo Blankenberge Syndic, Franchommenlaan 102 te 8370 Blankenberge.

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

24 eigenaars zijn dus aanwezig, vertegenwoordigend	4.356/10.000
10 eigenaars vertegenwoordigd door volmacht	1.818/10.000
34 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd	6.174/10.000

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 :

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

Exploitatierkening 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.

Stemming Unaniem akkoord.

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 :

Stemming Unaniem akkoord.

8. Benoeming 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.

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

Schoonmaak volgens contract: Schoonmaakbedrijf aan Zee

Watervorzachter : BWT

Verwarming/sanitair : Geco

Telleropname: Caloriebel/Techem

Watervoorziening : Farys

Syndicus: Immo Blankenberge Syndic

Verzekering :

- Brandpolis gebouw : Vivium 02.004.14553 – kapitaal 8.082.047,37 € (Abex 906) – Premie 4.759,75 €
- BA Uitbating : Vivium 32.003.6215 – Premie 85,90 €
- Rechtsbijstand : Euromex 3424544 – Premie 503,88 €

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

Het RIO werd voorgelegd.

In het RIO zal worden opgenomen dat bij gebrek aan calorimeters op de radiatoren, er een boete forfaitair zal worden aangerekend van 250,00 € en het verbruik zal dan forfaitair geraamd worden op 500,00 €

De vergadering beslist dat het voorgelegde RIO wordt goedgekeurd.

Na stemming : unaniem akkoord

11. 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 7.500,00 € maximum herstellingen of werken te laten uitvoeren.

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

12. Bespreking en beslissing inzake afkappen losse stukken van vluchtweg brandladder en lokale herstellingen waar nodig. (stemming 2/3)

Op verschillende plaatsen zitten er brokstukken los ter hoogte van de kader waar de doorgang van de brandladder is.

Uit veiligheidsoverwegingen zouden deze losse stukken moeten weg gehaald worden en daarna hersteld worden door nieuw beton aan te storten.

De syndicus stelt voor om deze werken in regie te laten uitvoeren door een aannemer van algemene bouwwerken.

De vergadering beslist : deze werken zullen uitgevoerd worden in regie en voor uitvoering moet er toegang zijn tot de betrokken appartementen.

Na stemming :

Stemmen tegen :nihil

Onthoudingen:nihil

13. Bespreking inzake de indeling van de standplaatsen op de binnenkoer. (geen stemming)

Gezien er de laatste tijd heel wat discussie en verwarring bleek te zijn inzake de juiste indeling van de standplaatsen, heeft de syndicus de nodige opzoekingen gedaan. Na onderzoek van opgevraagde plannen en eigendomsbewijzen bij het registratiekantoor is er uiteindelijk volledige duidelijkheid.

Het stuk oprit vanaf de doorgang tot aan de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achterbouw van residentie Havenzicht is wel degelijk eigendom van Havenzicht en omvat de 2 standplaatsen in de hoek onder de brandladder van Havenzicht.

Op het stuk oprit van VME Jupiter is ter hoogte van het stooklokaal standplaats 13, die haaks op standplaats 6 staat. In het verlengde van standplaats 12 (overdekte ruimte tussen stookplaats en achterbouw van Havenzicht) ligt de onbruikbare standplaats 11.

In bijlage wordt schets met indeling toegevoegd.

14. Bespreking en beslissing inzake herverdeling quotiteiten van standplaats 11 (22/10.000) en opname van deze quotiteiten in de gemene delen van de VME. (stemming 4/5)

Gezien duidelijk is in voorgaand punt dat standplaats 11 onbruikbaar is, wordt er voorgesteld om deze quotiteiten van 22/10.000 op te nemen in de gemene delen. Concreet komt het erop neer dat voortaan de kosten van deze standplaats gewoon worden toegerekend als een gemeenschappelijke kost bij de jaarlijkse afrekening.

De vergadering beslist : de jaarlijkse kosten van standplaats 11 worden voor de totale quotiteiten van 22/10.000 toegerekend als een gemeenschappelijke kost verdeeld onder alle quotiteiten.

Na stemming

Stemmen tegen : nihil (zie overzicht in bijlage)
Onthoudingen : nihil (zie overzicht in bijlage)

15. Bespreking en beslissing inzake recuperatie bij VME Havenzicht van de kosten van aanleg oprit (45m²) en het verlenen van mandaat aan de RaMe om gerechtsprocedure te starten , indien VME Havenzicht zou weigeren bij te dragen. (stemming 2/3)

In aansluiting met punt 13, waaruit blijkt dat een groot deel van de oprit eigendom is van VME Havenzicht, wordt voorgesteld om een deel van de kosten van aanleg oprit te recupereren.

De vergadering beslist : de kosten voor de aanleg van de oprit (45m²) zal gerecupereerd worden bij VME Havenzicht. Indien weigering om bij te dragen dan wordt er een mandaat verleend aan de RaMe om juridische bijstand van advocaat te vragen, om alsnog te kunnen recupereren.

Na stemming

Stemmen tegen : nihil (zie overzicht in bijlage)
Onthoudingen : nihil (zie overzicht in bijlage)

16. Bespreking en beslissing inzake gebruik van open ruimte naast gastellerlokaal voor elektrische scooter, mits een pro forma vergoeding van 120,00 €/jaar in het voordeel van de VME. (stemming 2/3)

Er staat een scooter gestald in deze open ruimte en er wordt voorgesteld dat de VME dit eventueel zou aanvaarden maar dan mits een vergoeding te betalen door betrokken gebruiker.

De vergadering beslist : de scooter mag gestald worden in deze open ruimte en de betrokken gebruiker moet daarvoor een forfaitaire vergoeding betalen aan VME Jupiter van 120,00 €/jaar.

Na stemming

Stemmen tegen : 36,48 % (2038/5586) (zie overzicht in bijlage)

Onthoudingen : 588/6174 (zie overzicht in bijlage)

Meerderheid is niet bereikt, de scooter moet verdwijnen.

17. Bespreking inzake aansluiting "Fiberklaar" in de gemene delen. (geen stemming)

Residenties worden gratis voorzien van het fibernetwerk. Een onderzoek van de situatie in Jupiter wordt voorgelegd.

Gezien deze basisinstallatie nu gratis wordt uitgevoerd zal de syndicus opdracht geven dat zij deze werken mogen uitvoeren.

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

Volgende algemene vergadering op zaterdag 3 februari 2024 om 10.00 uur.

Na stemming unaniem akkoord.

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

Gewone werkingsmiddelen : zie exploitatierekening , er is rekening gehouden met een normale verhoging à rato van 11 %.

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

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

Reservefonds per 31/12/2022 : 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.

Opmerking :

- De vleugel van 2^{de} sasdeur ABC staat los, dit zal hersteld worden.

Voorzitter en Syndicus

NAAM	HANDTEKENING
[REDACTED]	[REDACTED]
VOORZITTER	[REDACTED]
IMMO BLANKENBERGE SYNDIC	[REDACTED]

De A.V. wordt beëindigd om 11.15 uur.

Residentie "Jupiter"

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
02 ALGEMENE KOSTEN GEHEEL GEBOUW (10.000,00 / 10.000,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	201,24	223,38	
61034	Overig onderhoud waterverzachter en water	287,83	319,50	
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk	49,60	55,06	
61043	Onderhoud binnenschrijnwerk	143,71	159,52	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	3.717,64	4.126,59	
61083	Levering producten	1.994,93	500,00	
61202	Zout voor waterverzachter	480,18	533,00	
61210	Elektriciteit algemene delen	2.876,12	3.192,50	
61300	Erelonen syndici	9.088,48	10.088,22	
6140	Brandverzekering	4.759,75	5.283,33	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	85,90	95,35	
6146	Rechtsbijstand	503,88	559,31	
6160	Administratiekosten syndicus	1.294,00	1.436,34	
640	Belastingen en retributies	34,00	37,74	
650	Bankkosten en kosten van schulden	156,73	173,98	
03 LIFTEN ALGEMENE KOSTEN (9.027,00 / 9.027,00)				
61011	Onderhoudscontract liften	2.070,18	2.297,90	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	212,00	0,00	
61013	Noodtelefoon liften	174,24	193,41	
61211	Elektriciteit liften	2.817,35	3.127,26	
04 ALGEMENE KOSTEN ZONDER PARKINGS (9.714,00 / 9.714,00)				
6103	Sanitair en verwarming	137,80	152,96	
61038	Meters en meteropname	5.352,03	5.940,76	
6154	Verwarming	835,55	927,47	
Totaal :		37.273,14	39.423,58	

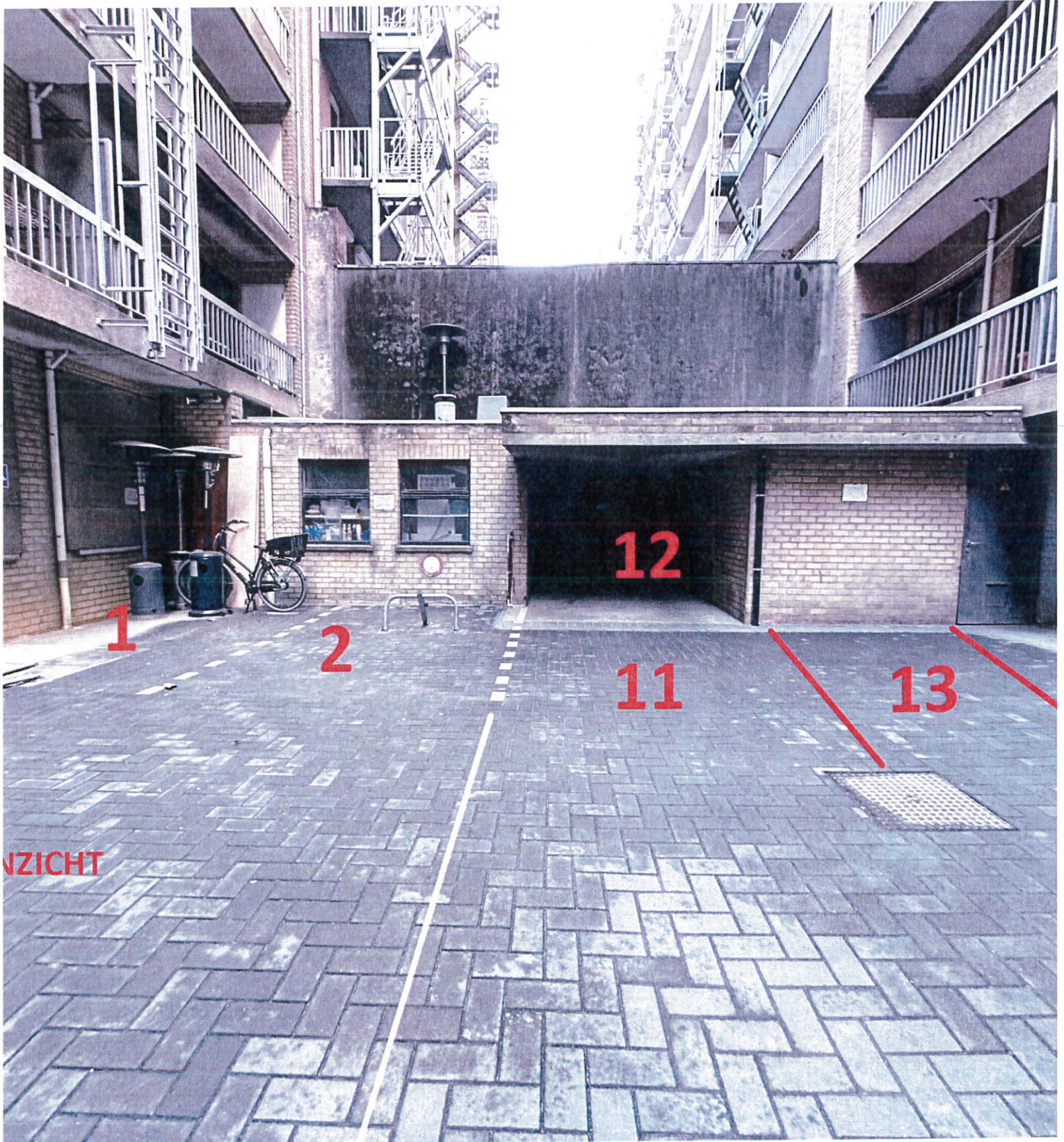
Referentiebedrag = 2022
Budget = Referentiebedrag + 11,00%

Reknr	Omschrijving	Debet	Credit
400000	Klanten	30.050,65	
440	Leveranciers		10.596,41
499	Wachtrekeningen		3.687,52
4990	Afrondingen		5,28
5521	Zichtrekening	34.950,25	
5522	Spaarrekening	41.961,80	
6120	Water	622,10	
6122	Gas		1.333,10
700	Voorschotten reservekapitaal		51.962,49
701	Voorschotten werkkapitaal		40.000,00
Totaal:		107.584,80	107.584,80

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'D.E.', 'A.', 'P.', 'R.', 'S.', 'T.', 'U.', 'V.', 'W.', 'X.', 'Y.', 'Z.', 'AA', 'BB', 'CC', 'DD', 'EE', 'FF', 'GG', 'HH', 'II', 'JJ', 'KK', 'LL', 'MM', 'NN', 'OO', 'PP', 'QQ', 'RR', 'SS', 'TT', 'UU', 'VV', 'WW', 'XX', 'YY', 'ZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ']

AGENDAPUNT 16

Nummer	Naam1	Privatief	Aandeeldeel	Totaalverdiensfeitel	Aanwezig 0/1	Volmacht 0/1	Volmacht aan	Aandeel aanwezig	Voor 0/1	Tegen 0/1	Onth 0/1	Totaal voor	Tegen	Totaal Onth
C01			207	10000	1			207	1			207		0
D06			174	10000	1			174	1			174		0
C04			207	10000	1			207	1			207		0
P01, P06, P13			66	10000	1			66		1			66	0
D09			174	10000	1			174	1			174		0
D01			174	10000	1			174	1			174		0
B10			156	10000	1			156		1			156	0
A03			207	10000	1			207	1			207		0
D08			174	10000	1			174	1			174		0
C08			207	10000	1			207	1			207		0
D04			174	10000	1			174			1			174
C03			207	10000	1			207		1				0
E07, P02			229	10000	1			229		1				0
B05			140	10000	1			140	1			140		0
E00			229	10000	1			229	1			229		0
B03			140	10000	1			140	1			140		0
E04			207	10000	1			207		1				0
P09, P10			44	10000	1			44	1			44		0
A01			207	10000	1			207			1			0
C06			207	10000	1			207	1			207		0
C05			207	10000	1			207		1				0
E10, D10			294	10000	1			294		1				0
A10			162	10000	1			162		1				0
C09			207	10000	1			207	1			207		0
A04			207	10000	1			207	1			207		0
D02			174	10000	1			174		1				0
C00			229	10000	1			229	1			229		0
E01			207	10000	1			207		1				0
D07			174	10000	1			174		1				0
B02			140	10000	1			140	1			140		0
E05			207	10000	1			207		1				0
E06			207	10000	1			207	1			207		0
P05			22	10000	1			22		1				0
A08			207	10000	1			207			1			0
			6174		24			6174	19	12	3	3548	2038	588



VZICHT