

## NOTULEN

Notulen van de algemene vergadering van residentie "Jupiter", Zeedijk 59-60-61 te 8370 Blankenberge, op zaterdag 5 februari 2022 om 10.00u in de kantoren van Immo Blankenberge Syndic, Franchommenlaan 102 te 8370 Blankenberge.

### 0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

21 eigenaars zijn dus aanwezig, vertegenwoordigend	3942/10000
9 eigenaars vertegenwoordigd door volmacht	1870/10000
30 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd	5812 /10000

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

### 1. Verwelkoming door de syndicus en medelen 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 2020 en 2021. 1/2 +1

De rekening werden gecontroleerd door ██████████ Er waren geen specifieke opmerkingen.

Er wordt voorgesteld om in de toekomst eventueel zonnepanelen te laten plaatsen voor het verbruik in de gemene delen. De opmerking is dat zonnepanelen alleen te beperkt zijn, dit moet zeker aangevuld worden met batterijsysteem. Wordt voorlopig niet verder onderzocht.

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 en herbenoeming van de syndicus. 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.

De syndicus wordt opnieuw benoemd voor een periode van 3 jaar volgens de voorwaarden van het contract dd. 03/02/2018.

Na stemming: 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

Waternverzachter : BWT

Verwarming/sanitair : Geco

Telleropname: Caloriebel/Techem

Watervoorziening : Farys

Syndicus: Immo Blankenberge Syndic

Verzekering :

- Brandpolis gebouw : Vivium 02.004.14553 – kapitaal 7.653.859,43 € (Abex 858) – Premie 4.372,11 € (Jaarlijkse vervalddag 31/05)
- BA Uitbating : Vivium 32.003.6215 – (Jaarlijkse vervalddag 01/01)
- 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 en beslissing inzake mandaat aan de RaMe om binnen een budget van 5.000,00 € 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 5.000,00 € maximum herstellingen of werken te laten uitvoeren.

De RaMe krijgt een mandaat om binnen een maximaal jaarlijkse budget van 5.000,00 € herstellingen of werken te laten uitvoeren.

Na stemming

Stemmen tegen : nihil

Onthoudingen : nihil

Unaniem akkoord.

**12. Bespreking en beslissing inzake het plaatsen van individuele calorimeters in de technische kokers voor opname verbruik verwarming en contract van telleropname te veranderen naar andere firma te veranderen naar een andere firma. (stemming 2/3)**

De telleropname van verwarming en koud/warm water gebeurt door de firma Caloribel Techem, dit is een contract dat destijds nog werd ondgeschreven bij de vorige syndicus. In deze telleropname is ook de huur van de respectievelijke tellers inbegrepen en daardoor lijkt de jaarlijkse kostprijs relatief duur.

Voor verwarming en koud water loopt contract nog tot 2023 en voor warm water tot 2021. In geval van vroegtijdige opzeg wordt een afschrijvingswaarde van materieel aangerekend als schadevergoeding.

Vergelijking met nieuw bestek wordt voorgelegd, voor koud/warm watertellers is de installatie niet inbegrepen aangezien dit ook een eenmalige kost is bij gemeenschappelijke installatie.



#### HUUR + OPNAME

FIRMA	VERWARMING (268)	KOUD WATER (52)	WARM WATER (52)	EXTRA	TOTAAL
Caloribel Techem	7,26 €	(613,47)	(613,47)	-	1.945,68 €
SPM Technologies	7,97 €	(584,53 €)	(584,53 €)	141,57 €	2.278,57 €
Aquatel	6,24 € + 5,08 €	-	-	-	3.033,76 €

#### KOOP + OPNAME

FIRMA	VERWARMING (268)	KOUD WATER (52)	WARM WATER (52)	EXTRA	TOTAAL
Caloribel Techem	27,83 € + 6,17 €	(91,96€ + 5,93 €)	(91,96 € + 5,93 €)		9.112,00 €
SPM Technologies					
Aquatel	24,91 € + 5,08 €	-	-	-	8.037,32 €

Een alternatief is dat er privatieve tussentellers geplaatst worden door een loodgieter, die dan niet gehuurd maar gekocht worden.

Bestek voor privatieve tellers door loodgieter SIWI geplaatst wordt voorgelegd :

Verwarming Teller : 13.017,65 €  
 Plaatsing + materiaal: 12.785,51 €  
 Dus dit is per appartement 505,94 €

De vergadering beslist : het contract voor de verwarmingstellers zal vernieuwd worden bij Caloribel – Techem volgens hun nieuwe voorwaarden. De defecte en ontbrekende tellers zullen worden vervangen. De watertellers worden voortaan door de syndicus opgenomen, de eventuele afkoopwaarde zal betaald worden aan Caloribel – Techem.

Na stemming :

Stemmen tegen : nihil (zie overzicht in bijlage)

Onthoudingen: nihil (zie overzicht in bijlage)

Unaniem akkoord.

**13. Bespreking en beslissing inzake het plaatsen van poort of hekken aan de doorgang oprit achterkant Havenzicht. (stemming 2/3)**

Er wordt voorgesteld om een poort of hekken te plaatsen aangezien er tijdens de nacht regelmatig kabaal, vandalisme en andere ongemakken zijn op de binnenkoer. Een poort of rolluik is niet evident omdat dit op de gevel van Havenzicht zou moeten geplaatst worden. Daarom wordt voorgesteld om een draaihekken te plaatsen.

De vergadering beslist : er zal een automatisch hekken geplaatst worden en daartoe wordt een mandaat verleend aan de RaMe om dit te laten uitvoeren binnen een maximaal budget van 8.500,00 €.

Dit zal vooraf aan de brandweer worden voorgelegd om zeker te zijn dat dit is toegelaten. Als de brandweer geen toelating geeft dan zal de installatie niet uitgevoerd worden.

Na stemming

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

Unaniem akkoord.

**14. Bespreking en beslissing inzake aankoop accu veegmachine met toebehoren en drukspuit voor onkruidbestrijding (stemming 2/3)**

Veegmachine met toebehoren :	1.413,28 €
Drukspuit onkruid :	57,48 €

De vergadering beslist : deze veegmachine en drukspuit zullen worden aangekocht binnen een maximaal budget van 2.000,00 €.

Na stemming

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

Unaniem akkoord.

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

Volgende algemene vergadering op zaterdag 4 februari 2023 om 10.00 uur.

Na stemming unaniem akkoord.

**16. Begroting : gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven. Geen stemming**

Gewone werkingsmiddelen : zie exploitatierekening , er is rekening gehouden met een normale verhoging à rato van 4,50 %.

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

**17. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvraging. 1/2 +1**

Reservefonds per 31/12/2021 : 51.962,49 €

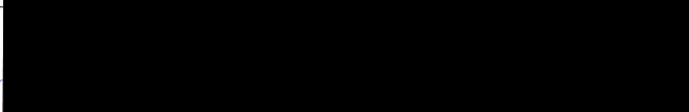
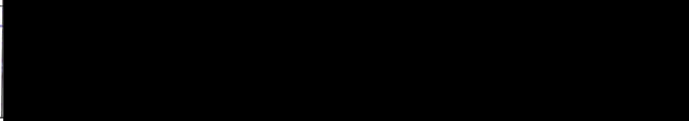
Opvraging : 0,00 € per jaar.

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
VOORZITTER	
IMMO BLANKENBERGE SYNDIC	

De A.V. wordt beëindigd om 12.00 uur.

Residentie "Jupiter"

Sleutel Reknr	2021	Budget 2022	Opmerking
<b>02 ALGEMENE KOSTEN GEHEEL GEBOUW ( 10.000,00 - 10.000,00 )</b>			
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	25,00	26,13	
6100 - Brandbeveiliging	194,51	203,27	
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	136,21	142,34	
6103 - Sanitair en verwarming	7.155,75	7.477,76	
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	50,14	52,40	
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk	12,00	12,54	
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	3.800,58	3.971,61	
61055 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	20,00	20,90	
61202 - Zout voor waterverzachter	959,73	1.002,92	
61210 - Elektriciteit algemene delen	897,91	938,32	
61300 - Erelonen syndici	8.798,52	9.194,46	
61303 - Erelonen deskundigen	968,00	1.011,56	
6140 - Brandverzekering	4.372,11	4.568,86	
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	166,96	174,48	
6146 - Rechtsbijstand	503,88	526,56	
6160 - Administratiekosten syndicus	493,65	515,87	
6161 - Kosten vergaderingen	250,00	261,25	
650 - Bankkosten en kosten van schulden	219,49	229,37	
<b>ALGEMENE KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>	<b>29.024,44</b>	<b>30.330,60</b>	
<b>03 LIFTEN ALGEMENE KOSTEN ( 9.027,00 - 9.027,00 )</b>			
61010 - Keuring liften	528,99	552,80	
61011 - Onderhoudscontract liften	1.971,60	2.060,33	
61013 - Noodtelefoon liften	261,36	273,13	
61014 - Aanpassingswerken liften	662,00	691,79	
61211 - Elektriciteit liften	2.832,59	2.960,06	
<b>LIFTEN ALGEMENE KOSTEN</b>	<b>6.256,54</b>	<b>6.538,11</b>	
<b>04 ALGEMENE KOSTEN ZONDER PARKINGS ( 9.714,00 - 9.714,00 )</b>			
61038 - Meters en meteropname	4.973,35	5.197,16	
6154 - Verwarming	3.187,17	3.330,60	
<b>ALGEMENE KOSTEN ZONDER PARKINGS</b>	<b>8.160,52</b>	<b>8.527,76</b>	
<b>Totalen</b>	<b>43.441,50</b>	<b>45.396,47</b>	

Referentiebedrag = 2021  
 Budget = Referentiebedrag + 4,50%

*(Handwritten signatures and initials are present in the right margin of the table, including a large signature at the top right and several initials below it.)*

