

Notulen van de Algemene Vergadering van de V.M. Iris, ondernemingsnummer 0894.925.562, Victor Lamoralstraat 6 te 8300 Knokke Heist gehouden op zaterdag 25.06.2022 in de lokalen van Hotel Adagio, Van Bunnanlaan 12 te 8300 Knokke – Heist.

### **1. Opening van de vergadering en nazicht van het aanwezigheidsquorum.**

De algemene vergadering wordt geopend omstreeks 14:10 uur.

Er zijn 629/1000sten en meer dan de helft der mede-eigenaars (11/16) aanwezig of vertegenwoordigd.

De lijst der aanwezigen, ondertekend door de mede-eigenaars of hun mandatarissen is geannexeerd bij het origineel van de notulen.

Het quorum is bereikt en de vergadering mag geldig beslissen over de punten aan de dagorde.

### **2. Verkiezing mede-eigenaar tot voorzitter van de algemene vergadering en aanstelling secretaris van de algemene vergadering.**

Wordt verkozen tot voorzitter van de vergadering bij unanimititeit van stemmen: Dhr. Lenaerts.

Wordt verkozen tot secretaris van de algemene vergadering bij unanimititeit van stemmen: de syndicus.

### **3. Verslag van de commissaris van de rekeningen.**

De boekhouding over de periode van 01.01.19 tem 31.12.20 werd nagezien door de rekeningscommissaris, de heer Muyswinkel, en goedgekeurd, verslag wordt voorgelegd.

Volgende facturen met betrekking tot vorige boekjaren werden ingeboekt in het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2020 :

Immo Service :	45,00 €
Engie Electrabel (april 2019) :	94,00 €
Engie Electrabel (juni 2019) :	94,00 €
Proximus (april 2019) :	27,03 €
Proximus (mei 2019) :	27,03 €
Landuyt schoonmaakbedrijf (april 2019) :	139,15 €
KBC (bankkosten 2017) :	12,00 €
KBC (bankkosten 2018) :	15,00 €
KBC (bankkosten 2019) :	17,00 €

Deze bedragen werden door de VME Iris voldaan aan de leveranciers maar nooit aan de eigenaars aangerekend.

#### **4. Dossier De Boeck: Stand van zaken.**

De syndicus heeft contact opgenomen met de heer Baudouin D'Hooghe [bd@tdnotaris.be](mailto:bd@tdnotaris.be) van het notariskantoor Thomas Dusselier in de Natiënlaan 118/22 te 8300 Knokke-Heist die het dossier opvolgt samen met de curator Advocaat De-meestere, Natiënlaan 75/B, 8300 Knokke-Heist. Het appartement "21" zal samen met garage "G3" via biddit verkocht worden. Dit is voorzien in het najaar 2022 maar moest nog bevestigd worden door de vrederechter.

Ondertussen werden de afrekeningen voldaan via de curator en is er bijgevolg voor garage 3 en appartement geen openstaand saldo.

#### **5. Verhoging werkkapitaal.**

Wegens een ontoereikend werkkapitaal heeft de syndicus bij de afrekening van het 3<sup>de</sup> kwartaal 2020 een bedrag van 5.040,00€ opgevraagd. Het totale werkkapitaal bedraagt op heden 13.500,00€.

De algemene vergadering is bij unanimititeit van stemmen akkoord met de verhoging van het werkkapitaal.

#### **6. Goedkeuring van de rekeningen van de afgelopen 3 boekjaren.**

De algemene vergadering geeft bij unanimititeit van stemmen goedkeuring voor de rekeningen van de afgelopen 3 boekjaren onder voorbehoud van positief advies van de nieuw aan te stellen rekeningscommissaris.

#### **7. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de afgelopen 3 boekjaren.**

De algemene vergadering geeft bij unanimititeit van stemmen kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de afgelopen boekjaren.

#### **8. Kwijting aan de syndicus voor de afgelopen 3 boekjaren.**

De algemene vergadering geeft bij unanimititeit van stemmen kwijting aan de syndicus voor de afgelopen 2 of 3 boekjaren.

#### **9. Voorstelling budget periode 01.01.2022/31.12.2022 – mededeling werkingskapitaal en stand reservefonds.**

Met het oog op het volgend boekjaar kan geraamd worden:

Technisch onderhoud en herstellingen	2.600, Euro
Opkuis:	2.000, Euro
Verbruik:	1.500, Euro
Verzekering:	1.700, Euro
Syndicus en andere werkingskosten:	2.600, Euro
<b>Totaal</b>	<b>10.400, Euro</b>

Werkingskapitaal bedraagt 13.500,00 Euro op 31.12.2021.  
Het reservekapitaal bedraagt 5.017,33 Euro op 31.12.2021.  
Begroting wordt bij unanimiteit van stemmen goedgekeurd.

#### **10. Reservefonds: wettelijke opvraging.**

De bijdrage tot het reservefonds, op basis van het vooropgestelde budget 01.01.22 tem 31.12.22, zou neerkomen op 520,00 Euro.

Het huidige reservekapitaal bedraagt momenteel 5.017,33 Euro.

De algemene vergadering beslist bij unanimiteit van stemmen om geen opvragingen uit te voeren voor het reservefonds.

#### **11. Website syndicus – online informatie eigenaars.**

Via de website [www.bonehill.be](http://www.bonehill.be) (login syndic) kunnen eigenaars met hun persoonlijke inlogcode heel wat informatie terugvinden zoals oa. verslagen van vergaderingen, afrekeningen,... Heel wat eigenaars blijken hiervan niet op de hoogte te zijn of maken hier nog geen gebruik van. Bent u uw afrekening verloren, of weet u niet meer wanneer de volgende vergadering zal plaatsvinden ? Geen, probleem u kan dit allemaal op de site terugvinden waar en wanneer u maar wil !

Uw persoonlijke inlogcode staat telkens nog eens op uw afrekening vermeld zodat u niet hoeft te zoeken.

De algemene vergadering beslist bij unanimiteit van stemmen dat de syndicus bij het versturen van de notulen de keuze van correspondentie moet meesturen.

#### **12. Verkiezingen:**

##### Hernieuwing mandaat syndicus en ondertekening syndicuscontract

Als syndicus bij unanimiteit van stemmen de P. Bonehill bv met zetel te Zeedijk 410, 8301 Knokke-Heist, vertegenwoordigd door Damiano de Robertis met BIV nummer 507 250.

Overeenkomstig de verplichtingen van de Wet op de mede-eigendom wordt de syndicus aangesteld voor een duur van 1 jaar, te beginnen op 25.06.2022.

Daar het huidige syndicuscontract niet meer in overeenstemming is met de actuele wet op de mede-eigendom is een nieuw en aan de huidige wet aangepast syndicuscontract opgemaakt.

De algemene vergadering beslist bij unanimiteit van stemmen om mandaat te verlenen aan de rekeningscommissaris om het syndicuscontract na te lezen en te ondertekenen.

##### Voorzitter

- Er wordt bij unanimiteit van stemmen beslist om geen voorzitter aan te stellen.

##### Raad van Mede-eigendom

- Er wordt bij unanimiteit van stemmen beslist om geen Raad van Mede-eigendom samen te stellen.

##### Commissaris van de rekeningen

- Wordt bij unanimiteit van stemmen verkozen tot commissaris van de rekeningen: Dhr. Claus.

### **13. Kwijting aan de voorzitter voor de afgelopen 3 boekjaren.**

Gezien er vroeger geen voorzitter werd verkozen komt dit punt te vervallen.

### **14. Proximus glasvezelkabel.**

De syndicus informeert de algemene vergadering omtrent de plaatsing van glasvezelkabel door Proximus in de gemeente Knokke-Heist.

Op 8 juni 2022 heeft de syndicus het voorstel tot voorzien van bekabeling in de gemeenschappelijke delen met privatieve doeleinden van Proximus overgemaakt per email aan alle eigenaars.

De algemene vergadering beslist bij unanimititeit van stemmen om akkoord te zijn met het voorstel van Proximus.

### **15. Plaatsing laadstation G1 (Leman NV – Mail 11.01.2022)**

De eigenaar van garage 1 vraagt toelating om een laadstation te plaatsen in zijn privatieve garage. Hij stelt voor om van zijn appartement aanpalend aan de residentie Iris elektriciteit te voorzien in zijn privatieve garage en dit via de gemeenschappelijke delen van de residentie Iris.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van stemmen 610/629sten, stemt tegen Garage 1 29/629sten niet akkoord te zijn met de vraag tot plaatsing van een laadstation in de privatieve garage 1

### **16. Plaatsen privatieve condensatieketel.**

De eigenaar van appartement 31 vraagt om de oude bestaande gaswandketel te vervangen door een condenserende ketel. De eigenaar van appartement 31 zal de firma Bonny contacteren om de bestaande ketel na te zien. De eigenaar van appartement 41 zal informatie bezorgen over de nieuw geïnstalleerde ketel in zijn appartement

### **17. Rookmelders: wettelijke verplichting privatieven.**

De syndicus informeert dat alle privatieve bewoonbare kavels vanaf 2020 een rookmelder moeten bevatten. Deze rookmelder moet om de 10 jaar vervangen worden. Eigenaars moeten zelf instaan voor de plaatsing hiervan. De syndicus vraagt dat de eigenaars voor een type met vaste batterij en een levensduur van 10 jaar uitkijken. Dit om te vermijden dat modellen geplaatst worden met een eenvoudige batterij die regelmatig moet vervangen worden.

### **18. Opmaken EPC gemene delen.**

Tegen 2023 zal een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. De opmaak van het EPC document gemene delen is verplicht, de syndicus doet het nodige.

### **19. Opmaken asbestinventaris.**

Tegen oktober 2023 moet een asbestinventaris voor de gemeenschappelijk delen opgemaakt worden. Dit is een wettelijke verplichting, de syndicus doe het nodige.

### **20. Bepaling datum Statutaire Algemene Vergadering 2023.**

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 1 april 2023 om 14 uur.

### **21. Diverse mededelingen.**

- De eigenaar van appartement 41 merkt roestvlekken op in keldergedeelte, meer bepaald op de muur aan de lift, aanpalende gebouw kant Pierslaan.
- De werken aan de gevel 4<sup>de</sup> verdieping zullen uitgevoerd worden in de maand september 2022. Dit zal geregeld worden met de kwartaalafrekeningen gezien er reeds een terugbetaling van de verzekering heeft plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2021.
- De syndicus moet de vochtigheid aan de gemeenschappelijke muur gelijkvloers kant Pierslaan nazien. Dit ook in de gemeenschappelijk hall aan de lift op de min 1. Tevens moet de dode duif weggenomen worden op het binnenterras van appartement 1<sup>ste</sup> verdieping.
- De timer van verlichting garage gelijkvloers moet langer ingesteld worden. Duurtijd is nu te kort.
- Het binnenplatform moet gereinigd worden via appartement 1<sup>e</sup> verdieping. Indien niet mogelijk eigenaar van parking 3 contacteren om toegang te hebben via de aanpalende residentie, tevens eigenaar van appartement 1<sup>ste</sup> verdieping van aanpalende residentie.
- De eigenaar van garage 5 vraagt om te parkeren binnen de parkeerlijnen en dit in het bijzonder voor de parkeerplaatsen met doorgang naar de gemeenschappelijke traphall en lift.
- De syndicus moet de kosten voor zout waterverzachter nazien op verdeling naar 1000sten.
- Aan de poetsploeg moet gevraagd worden om deur van de lift buitenkant min1 te poetsen.

### **22. Voorlezing notulen van de vergadering en ondertekening door de voorzitter , de secretaris en de aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.**

De notulen worden voorgelezen.

De voorzitter, de syndicus, de secretaris en de aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekenen het origineel van de notulen.

De vergadering wordt afgesloten omstreeks 16:35 uur.