



Notulen van de Statutaire Algemene Vergadering (SAV) VME Res. Le Protecteur  
dinsdag 16 april 2024

FORMELE ZAKEN

**1. Aanwezigheidslijst en Volmachten;**

- Aanwezig of vertegenwoordigd: 5 eigenaars op 5 met 1.000/1.000sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. In bijlage vindt u een kopie van de aanwezigheidslijst.
- Het dubbele aanwezigheidsquorum van meer dan de helft van de eigenaars met 50% van de aandelen werd bereikt. Bijgevolg kan de vergadering rechtsgeldig beraadslagen over alle punten op de dagorde, dit conform de bepalingen van het artikel 3.87 van het Burgerlijk Wetboek.

**2. Aanstelling van de Voorzitter van de Statutaire Algemene Vergadering (stemming 50%+1);**

[redacted] wordt unaniem verkozen tot Voorzitter van de Statutaire Algemene Vergadering.

**3. Aanstelling van de Secretaris van de Statutaire Algemene Vergadering (stemming 50%+1);**

[redacted] wordt unaniem verkozen tot Secretaris van de Statutaire Algemene Vergadering.

**4. Aanstelling van de Rekencommissaris voor het boekjaar 2024-2025 (stemming 50%+1).**

[redacted] wordt unaniem verkozen tot Rekencommissaris voor het boekjaar 2024-2025.

FINANCIELE AANGELEGENHEDEN

**5. Financieel beheer boekjaar 2023-2024**

**5.1. Inkomsten-uitgaven t.o.v. de begroting 2023-2024.**

**Facturen en provisies 2023-2024:**

De Syndicus overloopt het financieel verslag en geeft waar nodig uitleg.

**5.2. Verslag van de Rekencommissaris omtrent nazicht boekhouding 2023-2024.**

De rekeningen werden door de Rekencommissaris nagekeken.

**5.3. Goedkeuring van de afrekening en de balans 2023-2024 (stemming 50%+1).**

De SAV keurt met unanimitéit de afrekening en de balans van boekjaar 2023-2024 goed.

**5.4. Bepalen werkingsmiddelen (stemming 50%+1) en reservefonds voor het boekjaar 2024-2025 (stemming 4/5).**

De provisies voor het volgende boekjaar worden als volgt samengesteld:

Provisie 2024-2025			
	quotiteiten Euro/quot		
Appartementen	1.000	9	9.000
Totaal			<b>9.000</b>

Er werd een voorschot opgevraagd op 01/03/2024 ten bedrage 3.000 euro. Het saldo van 6.000 euro zal opgevraagd worden samen met het versturen van de notulen.

De SAV beslist unaniem om niet te starten met een reservefonds.

## STATUTAIRE ZAKEN

- 6. Kwijting aan de Rekencommissaris en Syndicus voor het boekjaar 2023-2024 stemming 50%+1).**  
Met unanimititeit wordt kwijting gegeven aan de Rekencommissaris en de Syndicus voor het boekjaar 2023-2024.
- 7. Bespreken en beslissen verlenging mandaat Henri Homes Beheer voor een periode van 1 jaar en dit aan een ereloon van 2.000 euro per jaar (stemming 50%+1).**  
Met overgrote meerderheid (dhr. Edgerton – app 0001 stemt tegen) wordt het mandaat van Henri Homes Beheer verlengd voor een periode van 1 jaar (tem de SAV 2025) met een verhoging van het ereloon van 2.000 euro per jaar. De SAV geeft unaniem volmacht aan dhr. Paul Istas om het Syndicuscontract te tekenen.
- 8. Verkiezen leden van de Raad van Mede-Eigendom voor een periode van 1 jaar (stemming 50%+1).**  
De SAV kiezen unaniem [REDACTED] (app. 0101) als leden van de RaME.

## DIVERSE ZAKEN

- 9. Toelichten elektriciteitskeuring van de algemene delen (melding).**  
De Syndicus deelt mede dat in het kader van de wetgeving er een keuring van de elektriciteit algemene delen van de residentie zal uitgevoerd worden. Deze keuring dient om de 5 jaar te gebeuren (nieuwe wetgeving sinds juni 2023 – voordien was dit maar om de 25 jaar nodig). Er werd een offerte bekomen van de firma Celofix voor een bedrag van **265 euro** (incl. 6% btw). We hebben van mevr. Corinne De Keyser de informatie verkregen van process-verbaal van gelijkvormigheidsonderzoek waar alle info zoals bedrading instaat.
- 10. Toelichting risicoanalyse van de lift (melding) en hoe deze werken te betalen (stemming 50%+1)**  
Om de 15 jaar dient een risicoanalyse van de lift uitgevoerd te worden. Dit is om na te gaan in hoeverre de lift nog conform is volgens de huidige wetgeving. BTI heeft de keuring uitgevoerd en hierop werd de analyse naar Cosmolift doorgestuurd. Er werd een offerte bekomen van **4.604,68 euro** (incl. btw). Deze werken dienen binnen de 3 jaar uitgevoerd te worden.  
  
Dit punt zal opnieuw besproken worden op de SAV van 2025. De Syndicus zal de offerte doormailen naar de RaME.
- 11. Herstel schalies (melding)**  
Er ontbreken enkele schalies aan de linkerkant van de dakappartement. De firma Highworks komt dit herstellen in de week van 22 april 2024.
- 12. Aanhoudende vochtinfiltratie in de slaapkamer van app 2 en app 3 : aanstellen van een studiebureau om de oorzaak te vinden van de vochtinfiltratie (stemming 50%+1).**  
De SAV is unaniem akkoord om studiebureau Pieters aan te stellen. Dit om na te gaan wat de mogelijke oorzaken, oplossingen en kosten zijn voor de aanhoudende vochtinfiltratie in de slaapkamers van appartementen op de 2 en 3 de verdieping.  
  
Er zal een offerte gevraagd worden aan studiebureau Pieters. Hiervoor zal er bijkomende provisie opgevraagd worden (verdeeld volgens quotiteiten volledig gebouw).  
  
Als uit de studie blijkt dat de oorzaak mede komt door het naastgelegen gebouw, Res. Dunelande, geeft de SAV unaniem volmacht aan de Syndicus om bij gebrek aan samenwerking juridische stappen te ondernemen.
- 13. Stand van zaken Fiberklaar maken van de residentie melding).**  
Het is momenteel wachten op datum van Fiberklaar wanneer de werken zouden starten. Door personeelsproblemen bij Fiberklaar lopen ze vertraging op.



**14. Bespreking van de huidige leverancierscontracten (melding).**

Het contract met Engie voor de elektriciteit van de gemene delen loopt tot eind december 2024.

VOORLEZING NOTULEN

**15. Voorlezen notulen en ondertekening door de Voorzitter, Secretaris en nog aanwezige eigenaars.**

De SAV gaat akkoord om alle correspondentie, incl. de betalingsopvraging en de notulen, in de mate van het mogelijke per e-mail te verzenden. Enkel eigenaars die op de inlichtingenfiche geen emailadres hebben ingevuld zullen de correspondentie per post ontvangen. De SAV dringt bij deze laatste aan om, indien ze over een actief emailadres beschikken, deze aan de Syndicus over te maken.

De volgende Statutaire Algemene Vergadering gaat door op **dinsdag 15 april 2025 om 17u00**

De Syndicus dankt de aanwezigen, de RaME en de Rekencommissaris voor de aangename samenwerking.

Ondertekening door de Voorzitter

Ondertekening door de Secretaris

Ondertekening door de nog aanwezige mede-eigenaars



**Henri Homes Beheer**

Kerkstraat 30

8420 Wenduine

+32 (0)50 42 31 50

wenduine@henrihomes.be

www.henrihomes.be

Assistentie telefoon

buiten kantooruren (7u-22u)

0903 69 071 (€1,50/min)

Openingsuren:

ma-di-do-vr: 9u-12u/ nm op afspraak

zat: 9u-12u30 en 13u30-17u







Zetel van de vennootschap:  
BIV 207510

nv Belamco - Franchommelaan 80 - 8370 Blankenberge  
Ond. Nr. BE 0429 930 229

bv Xenia - Franchommelaan 82 - 8370 Blankenberge  
Ond. Nr. BE 0463 449 568

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>200 KOSTEN VOOR HET HELE GEBOUW</b>				( 1 000,00 - 1 000,00 )
618000 - schadegevallen				
14/04/2023	IF	0023/00011	Highworks - herstellen afgewaaid dakpannen na stormschade	909,48
04/08/2023	IF	0023/00021	NN Belgium - Claims Team Home - Contractuele vrijstelling schade 24/1	303,10
20/10/2023	B1	0023/00044	vergoeding stormschade	-1 000,43
				schadegevallen 212,15
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				
02/02/2023	IF	0023/00004	PLO4 BV - herstellingen gemeenschappelijke afvoeren	356,16
31/03/2023	IF	0023/00006	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - sleutelkastje	20,00
18/09/2023	IF	0023/00029	Highworks - vernieuwen elastische hoekvoeg achtergevel	841,64
19/12/2023	IF	0023/00033	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - lampen hangen	110,00
16/02/2024	IF	0023/00001	Henri's Fix it - Plaatsen rookmelder algemene delen	82,28
				Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving 1 410,08
61201 - Water algemene delen				
01/06/2023	B1	0023/00015	Farys - voorschot	26,00
30/08/2023	B1	0023/00036	Farys - voorschot	26,00
29/09/2023	IF	0023/00025	Farys - verbruiksft. 07/10/2022 - 28/09/2023	25,67
				Water algemene delen 77,67
61210 - Elektriciteit algemene delen				
16/04/2023	IF	0023/00008	Engie - Electrabel - 01/02/2023-30/04/2023	241,00
16/07/2023	IF	0023/00019	Engie - Electrabel - 01/05/2023-31/07/2023	241,00
09/10/2023	IF	0023/00026	Engie - Electrabel - verbruiksft. 06/10/2022 - 28/09/2023	-145,97
14/01/2024	IF	0023/00036	Engie - Electrabel - 01/11/2023-31/01/2023	144,00
				Elektriciteit algemene delen 480,03
61300 - Erelonen syndici				
16/02/2023	IF	0023/00005	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 03/2023	138,95
14/03/2023	IF	0023/00002	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 04/2023	138,95
11/04/2023	IF	0023/00007	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 05/2023	138,95
15/05/2023	IF	0023/00012	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 06/2023	138,95
12/06/2023	IF	0023/00013	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 07/2023	138,95
13/07/2023	IF	0023/00018	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 08/2023	138,95
11/08/2023	IF	0023/00020	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 09/2023	138,95
11/09/2023	IF	0023/00022	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 10/2023	138,95
10/10/2023	IF	0023/00027	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 11/2023	138,95
16/11/2023	IF	0023/00030	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 12/2023	138,95
07/12/2023	IF	0023/00032	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 01/2024	138,95
05/01/2024	IF	0023/00034	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - indexatie 01/2024	1,88
15/01/2024	IF	0023/00035	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 02/2024	140,83
				Erelonen syndici 1 671,16
6140 - Brandverzekering				
08/04/2023	IF	0023/00009	Vivium - 01/05/2023-30/04/2024	745,69
				Brandverzekering 745,69
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
04/03/2023	IF	0023/00003	Vivium - 27/04/2023-26/04/2024	92,53
				Burgerlijke aansprakelijkheid 92,53
6160 - Administratiekosten syndicus				
31/03/2023	IF	0023/00006	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 1e kwartaal 2023	1,73
23/06/2023	IF	0023/00015	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 2de kwartaal 2023	17,26
25/09/2023	IF	0023/00023	Henri Homes Beheer Wenduine (Xenia bvba) - 3de kwartaal 2023	11,65
				Administratiekosten syndicus 30,64
6161 - Kosten vergaderingen				
15/06/2023	IF	0023/00017	Georges Hotel - Zaal SAV 15/06/2023	145,00
				Kosten vergaderingen 145,00
640 - Belastingen en retributies				
05/10/2023	IF	0023/00024	Nieuwe Polder van Blankenberge - Polderbelasting 2023	17,00
				Belastingen en retributies 17,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
29/12/2023	B1	0023/00055	Bankkosten 2023	24,00
29/12/2023	B1	0023/00056	Bankkosten 2023	250,00
				Bankkosten en kosten van schulden 274,00
<b>KOSTEN VOOR HET HELE GEBOUW</b>				<b>5 155,95</b>

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>300 KOSTEN NIET VOOR GELIJKVLOERS</b>				( 920,00 - 920,00 )
<b>61010 - Keuring liften</b>				
	08/06/2023	IF 0023/00014	BTI - periodieke controle 09/05/2023	120,13
	14/11/2023	IF 0023/00031	BTI - risicoanalyse	336,68
				456,81
Keuring liften				456,81
<b>61011 - Onderhoudscontract liften</b>				
	04/10/2023	IF 0023/00028	Cosmolift NV - 01/10/2023-30/09/2024	1 183,77
				1 183,77
Onderhoudscontract liften				1 183,77
<b>61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract</b>				
	12/04/2023	IF 0023/00010	Cosmolift NV - defect tgv stroompanne	143,95
				143,95
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				143,95
<b>61013 - Noodtelefoon liften</b>				
	04/03/2023	IF 0023/00037	Proximus - 03/2023	26,72
	04/04/2023	IF 0023/00044	Proximus - 04/2023	26,13
	04/05/2023	IF 0023/00046	Proximus - 05/2023	27,16
	04/06/2023	IF 0023/00042	Proximus - 06/2023	26,78
	04/07/2023	IF 0023/00047	Proximus - 07/2023	27,13
	04/08/2023	IF 0023/00043	Proximus - 08/2023	28,77
	05/09/2023	IF 0023/00045	Proximus - 09/2023	27,13
	04/10/2023	IF 0023/00040	Proximus - 10/2023	27,64
	04/11/2023	IF 0023/00038	Proximus - 11/2023	28,22
	04/12/2023	IF 0023/00041	Proximus - 12/2023	27,13
	04/01/2024	IF 0023/00039	Proximus - 01/2024	29,74
				302,55
Noodtelefoon liften				302,55
<b>KOSTEN NIET VOOR GELIJKVLOERS</b>				<b>2 087,08</b>
<b>Algemeen totaal</b>				<b>7 243,03</b>

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
[Redacted]	0401 275,00 / 1 000,00 N		
[Redacted]	0001 80,00 / 1 000,00 N		
[Redacted]	0201 215,00 / 1 000,00 N		
[Redacted]	0301 215,00 / 1 000,00 N		
[Redacted]	0101 215,00 / 1 000,00 N	online volgen	

Totaal : 1 000,00 / 1 000,00 - Totaal eigenaars : 5