

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie Zonnewende KBO 0897.523.479
Brusselstraat 24
8380 Zeebrugge

14-09-'24

Notulen algemene vergadering van de mede-eigenaars residentie Zonnewende

01. Teken en aanwezigheidslijst en tellen van de quotiteiten

Er zijn 7.320/9.970 stemmen quotiteiten en 21/37 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, voldoende om geldig te vergaderen.

Nieuwe eigenaars:

- Appartement TVA wordt verkocht door .

02. Openen vergadering

De voorzitter heet iedereen welkom.

03. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering (meerderheid $\frac{1}{2}+1$)

B.I.G. wordt unaniem verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering.

04. Benoeming secretaris van de Algemene Vergadering (meerderheid $\frac{1}{2}+1$)

B.I.G. nv. wordt unaniem verkozen als secretaris van de Algemene Vergadering

05. Opvolging beslissingen vorige vergadering en uitgevoerde werken + uitleg werking nieuwe calorimeters.

Uitgevoerde voorziene werken:

- Herstellen helling: Oil: 12.052,20 €
- Opmaak asbestattest: Studiebureau Verhulst: 732,05 €. Er werd enkel asbest aangetroffen aan de brander van de ketel. Dit is ondertussen verwijderd. De syndicus zal het verslag laten updaten en om een onbeperkte houdbaarheid te bekomen.
- Leveren en plaatsen rookmelders verdiepingen: BBM: 689,00 €
- Leveren en plaatsen verdiepingnummeringen: BBM: 133,79 €
- Vervangen tapijt links en herstellen plafond hall: Ghitan: 375,24 €
- In huidig boekjaar:
 - vervangen Cv-ketels
 - vervangen defecte ventilator
 - herstelling bord ventilatoren
 - herstelling garagepoort

Uitgevoerde onvoorziene werken:

- Herstellen noodverlichting: BBM: 100,70 €
- Herstelling regenwaterbuis: BBM: 155,59 €
- Nazicht minuterie inkom en garage: Snauwaert : 180,20 €
- Herstelling greep sasdeur: BBM: 99,50 €
- Rattenverdelging: met dank aan Piet en Annemie. Er werden weer ratten waargenomen in de kelder.
- Verbeteren aarding: Snauwaert: 151,58 €
- Herstellen stroomonderbreking stopcontact: Snauwaert 69,58 €
- Voorlopige herstelling kitvoeg B1/C1: BBM: 93,28 €
- Vervangen cilinder inkomdeur: BBM: 275,40 €
- Aanpassing deksteen Searose / Zonnewende 50/50%: Elias: 628,17 €

Nog uit te voeren:

- nihil

06. Financiën (meerderheid ½+1)

a) Verslag commissaris der rekeningen

- De boekhouding werd nagezien door commissaris der rekeningen met bijgestaan de . Zij delen mede geen inbreuken te hebben vastgesteld.
- De bankkosten zijn terug gezakt na de overstap naar Argenta.
- De gasprijs is weer behoorlijk gedaald.

b) Mogelijkheid tot stellen vragen

- Er werd een grafiek opgemaakt met een vergelijking van de kosten van afgelopen 5 jaar.

c) Goedkeuring begroting en tussentijds voorschot

- De begroting voor volgend boekjaar wordt geraamd op 51.965 €. Er dient een overbruggingsperiode ingecalculleerd te worden tuss en afsl. 'ing van het boekjaar, fact. rat' e en betalingstermijn, waardoor een liquiditeit nodig is van 56.295 €
- Het werkkapitaal bedraagt 42.372 €. Er wordt voorgesteld op 01/10/2024 een voorschot op te vragen van 1,5 € per quotiteit.
- De AV gaat unaniem akkoord.

d) Reservekapitaal

- Het reservekapitaal bedroeg op het einde van het boekjaar 31.800 €
 - Saldo vorig jaar: 33.793 €
 - Opvraging (1 € /quotiteit): + 9.970 €
 - Intrest: + 89 €
 - Betalingen uit reservekapitaal - 12.052 € (helling garage)
- In lopend boekjaar werd nog 20.000 € uit reservekapitaal gehaald voor de financiering van de cv-ketels.
- Er wordt voorgesteld om op 01/02/2025 opnieuw een opvraging te doen van 1 € per quotiteit. Dit voorstel wordt unaniem aanvaard.

e) Goedkeuring rekeningen en décharge raad van mede-eigendom, commissaris der rekeningen en syndicus voor het afgelopen boekjaar

- De financiën worden goedgekeurd. Er wordt unaniem decharge geven aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en commissarissen der rekeningen.

07. Evaluatie lopende contracten

- Elektriciteit: TotalEnergies (variabel). Er wordt gevraagd om nog eens een gasvergelijking te maken en een eventuele overstap met de raad van mede-eigendom te bespreken.
- Gas: Octa+ (variabel)
- Schoonmaak: Dustbusters. Er is geen algemene tevredenheid. Er wordt gevraagd om eventuele opmerkingen aan de syndicus te melden zodat de schoonmaakfirma op de hoogte gebracht wordt (veel getelefoneer, stof op plinten, vlokken vlokken gelijkvloers, ...)
- Brandverzekering: Vivium
- Onderhoud liften: Kone
- Keuring liften: Van Hemelen.
De volgende risicoanalyse dient te gebeuren voor 16-10-2033.
- Blusmiddelen: Blumaco / Saval
- Onderhoud CV-ketel: Vanneste
- Herstellingen elektriciteit: Snauwaert
- Diverse kleine herstellingen: BBM

08. Voorstel vervanging garagepoort (meerderheid 2/3)

Vorig jaar werd op de vergadering een voorstel voorgelegd om de poort te vervangen wegens roestvorming. Er is toen gevraagd een offerte voor te leggen voor een volledige vervanging incl. profielen en motor.

De firma Montre&Laga (Hörmann) heeft een offerte gemaakt van 6.138,46 € incl. btw.

De AV beslist unaniem om dit niet uit te voeren.

09. Voorstel aanbrengen waterdichting in vloer ter plaatse van de doorrit en de 3 garagepoorten achteraan (meerderheid 2/3)

Er is door O.i.l. een offerte gemaakt voor het waterdicht maken van de asfalt wegenis ter plaatse van de 3 garagepoorten en doorrit voor de prijs van 11.850 € + 6% btw. De syndicus heeft nog bij 2 andere firma prijs gevraagd (Hempro en Vandenbusche-Lampo) maar zij delen mede dit niet te kunnen gezien de bestaande roofing stopt zonder opstand.

De AV beslist om momenteel niet in te gaan met de offerte van O.I.L. De syndicus zal samen met de raad van mede-eigendom andere mogelijkheden bekijken om de dichting aan te pakken. Dit wordt dan ineens uitgevoerd.

10. Voorstel afdichten open voeg aan plafond doorrit (meerderheid 2/3)

De eigenaar van app. A1 vraagt om de spleet tussen de vloerplaat en de muur met de burens te dichteren (tochthinder in de winter). Dit kan door BBM uitgevoerd worden in regie, of op voorhand prijs gevraagd worden bij de persoon die de plafondisolatie zal plaatsen.

De AV beslist unaniem hiermee akkoord te gaan.

11. Vraag toelating eigenaar appartement A1 om plafond doorrit te isoleren. (meerderheid 2/3)

De eigenaar van app. A1 vraagt toestemming om het plafond van de doorrit te isoleren om de EPC score van het appartement te verbeteren en de koude vloer in de winter op te lossen.

Er zou gewerkt worden met 8 cm PUR isolatie. De syndicus stelt voor om eerst documentatie voor te leggen ivm. het uitzicht en PIR te gebruiken ivm. de brandveiligheid.

De AV gaat hiermee unaniem akkoord.

12. Bespreken gebruik fietsenberging, aantal toegelaten fietsen per appartement (meerderheid ½+1)

Het fietsenlokaal is veel te klein om alle fietsen te kunnen stallen. Er wordt gevraagd om enkel fietsen die regelmatig gebruikt worden te stallen en fietsen met platte banden te verwijderen.

Er wordt gevraagd om de fietsen afzonderlijk vast te maken en niet aan elkaar.

Er zou gekeken kunnen worden of het vuilnislokaal groter is dan de bestaande fietsenberging.

Er wordt bekeken of vuilnis in de berging verzameld kan worden en de bestaande vuilnisberging als extra fietsenlokaal kan dienen.

13. Verkiezing syndicus, raad van mede-eigendom commissaris der rekeningen (meerderheid ½+1)

De raad van mede-eigendom wordt bedankt voor haar werken van afgelopen jaar.

• Als syndicus wordt B.I.G. nv. Unaniem herkozen voor de periode van 1 jaar, voor dezelfde voorwaarden mits indexatie.

○ Stemming: unaniem

• Voor de raad van mede-eigendom worden dhr. en mevr. unaniem verkozen

• Als commissaris der rekeningen worden n verkozen.

14. Mededelingen syndicus en raad van mede-eigendom

• Er wordt gevraagd niet op parkeerplaatsen van anderen te parkeren en maximaal in het midden van eigen plaats te parkeren.

• Rookdetectors zijn ondertussen verplicht in alle appartementen sinds 2020.

• De verwarmingsketel wordt aan- en uitgezet in functie van het weer. In de maanden bij stookseizoen wordt de installatie buiten dienst gezet als besparingsmaatregel.

- Er mag geen grofvuil achtergelaten worden in het vuilnislokaal. Er mag geen glas in de zakken gedeponereerd worden.
- Alle bewoners dienen hun naam of appartementsnummer aan de fietsen in de berging te plaatsen. Er wordt gevraagd om elke fiets individueel te sluiten en niet samen vast te maken. Fietsen zonder labels wordt verwijderd. Gezien de kleine fietsenstalling wordt gevraagd daar enkele fietsen te stockeren die in goede staat zijn en geregeld gebruikt worden, dus geen fietsen met platte banden.
- Vanaf 1 september 2024 kunnen de bewoners een aanvraag kunnen doen voor een sociaaltariefpremie voor de stookkosten. De gegevens werden door de syndicus naar alle eigenaars overgemaakt. Zij dienen dit door te sturen naar eventuele huurders.
- Er werd een update gemaakt van het EPC van de gemeenschappelijke delen opgemaakt, na vervanging van de ketels.
- Er is waterschade opgetreden in B0 en C0 ten gevolge van een kitvoeg van bovenliggend terras. De brandverzekering komt niet tussen.
- Er wordt gemeld dat er weer ratten gesignaleerd zijn. Op te volgen en eventueel weer vergif aan te kopen.

15. Varia

- Er wordt gevraagd om de eigen parkeerplaatsen eens op te vegen. Er hangt een vuilblik in de garage aan de goot en een borstel in het vuillokaal.

16. Vaststellen datum volgende vergadering (volgens RIO tussen 10 en 25 september)

Zaterdag 13 september 2025 om 10u00. Agendapunten zijn 3 weken voor 10 september schriftelijk te melden aan de syndicus.

17. Sluiten van de vergadering: De vergadering wordt om 11u30 gesloten