



Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE

info@syndic-beheer.com
www.syndic-beheer.com
BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars:

ROYAL MIDLAND

Ondernemingsnummer:

0883.332.577

Soort vergadering:

algemene vergadering

Gehouden op:

17/09/2022 om 14:00

Locatie:

Vayamundo De Kinkhoorn & Ravelingen, Zeedijk 290-330, 8400 OOSTENDE

NOTULEN:

01 Teken van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, berekening van het aanwezigheidsquorum

36 van de 52 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd;

6138 van de 10.000 quotiteiten zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

De Algemene Vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 Benoeming van de Voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering

wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door Seynaeve Lieven, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen beslissingen notuleren.

03 Goedkeuring globale afrekening vorig boekjaar

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2021- 2022 unaniem goed.

04 Goedkeuring balans vorig boekjaar

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 31/07/2022 unaniem goed.

05 Kwijting aan de syndicus, Raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent met unanimité kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimité kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimité kwijting aan de rekeningcommissarissen.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.

06 Aanstelling commissaris van de rekeningen voor het nieuwe boekjaar

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien.

- worden met unanimité aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2022 - 2023.

07 Goedkeuring hernieuwen mandaat van de syndicus

Syndic Beheer stelt zich kandidaat om het beheer van de residentie verder te zetten.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van Syndic Beheer voor de periode van 1 jaar en dit minstens tot de Algemene Vergadering van 2023.

De Algemene Vergadering verleent met unanimité volmacht aan De heer Kelchtermans om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

08 Benoeming leden raad van Mede-eigendom

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.



Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

09 Poort

Offerte Barbier voor vervangen poort

PremiumPro poort rechts:	€ 2498.00
PremiumPro poort links:	€ 2716.00
Uitbreken en afvoeren bestaande poort:	€ 125.00/poort

Opties:

- Extra kustbescherming: 270€
- Set onderhoudsproducten: 75€
- Codeclavier inox met binnencentrale bedraad: 300€
- Extra zender Faac: 50€/stuk

De algemene vergadering is unaniem akkoord deze offerte niet uit te voeren en het onderhoud te laten verder uitvoeren.

10 Vernieuwen sloten

* 3 XCilinders GERA WSE 30/40 + 9 sleutels	242.98 Euro
* 2 X Cilinders GERA WSE 30/10 + 6 sleutels	145.45 Euro
* Cilinders gelijksluitend KA + 10%	38.84 Euro
* Forfait & werkuren	89.00 Euro

Totaal Excl.BTW : 516.27 Euro

* Prijs Extra sleutels : 23.14 Euro - 20% : 18.51 Euro / stuk

Prijs privatieve cilinders MKS (sleutels passen algemene delen + privatief)

Cilinder 30/30 + 3 sleutels + Krt	87.27 Euro
Cilinder. 30/30 met gevarenfunctie + 3 sleutels + krt	107.10 Euro
Cilinder. 30/30 met knop binnenzijde + 3 sleutels +krt	117.02 Euro

Werkuren plaatsen cilinder privaatief is inclusief de prijs cilinder.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om volmacht te geven aan de RME.

11 Noodverlichting

Ansul (variant 1)

LEVERING BATTERIJ PLAATSING INBEGREPEN 92* 60,00 = 5.520,00+ BTW
LEVERING TL LAMP PLAATSING INBEGREPEN 92 *5,00 = 460,00 + BTW
RECYCLAGE BIJDRAGE MILIEU (NOODVERLICHTING) 92 * 2,50 = 230,00 + BTW
VERPLAATSINGSKOSTEN EMERGENCY LIGHTS 45 + BTW
Totaal = 6255 + BTW

Ansul (variant 2)



LEV. NOODVERLICHTING LED 3,7W 277LM+PLAATSING 92 * 90,00 = 8.280,00 +BTW
RECYCLAGE BIJDRAGE MILIEU (NOODVERLICHTING) 92* 2,50= 230,00 + BTW
VERPLAATSINGSKOSTEN EMERGENCY LIGHTS 45,00 + BTW
Totaal = 8555+BTW

Mares

92* Noodverlichting CET type LED 150lm 1h autonomie

1* Transpor

De nieuwe toestellen zijn kleiner dan de huidige. Indien gewenst kunnen wij een witte kunststofplaat plaatsen vooraleer het nieuwe toestel wordt geplaatst. Supplementaire kost hiervoor: € 15,19 / stuk.

Totaal : 8624.76 + BTW

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de offerte van Mares en neemt dit ten laste van het reservefonds

12 Privatief gebruik electriciteit

De algemene vergadering is unaniem akkoord dat er geen stopcontacten meer mogen gebruikt worden van de algemene delen.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om de stopcontacten waar nodig een sleutel op te steken en de rest uit te halen.

13 Juridisch dossier

De syndicus heeft deze tekst ontvangen :

Geachte Syndicus, Uw bericht van 9 september ll. In bijlage vindt U afschrift van het schrijven dat ik heb gericht aan mr. Goethals, de raadsman van BEFRACON, met verder de gerechtsdeskundige en alle andere partijen in cc. Ik zou voorstellen dat wanneer U uiterlijk per 30 september a.s. niets heeft vernomen, U mij terug verwittigt. Ik zal de gerechtsdeskundige dan gewoon verzoeken zijn (aanvullend) voorverslag op te maken. Komt men nadien alsnog over de brug, des te beter. Maar het heeft geen zin de procedure op te schorten, in afwachting van een minnelijke regeling, wanneer in de praktijk moet worden vastgesteld dat het benaastigen van die minnelijke regeling kennelijk uitsluitend is ingegeven door de wens de procedure te zien opschorten... Ik houd U op de hoogte. Met de meeste hoogachting, Mr. Geert AMPE

De algemene vergadering is unaniem akkoord volmacht te geven aan de raad om dit verder op te volgen. De algemene vergadering vraagt een tweede offerte voor herstel ramen.

13.01 Kosten juridisch dossier

vraagt geen tussenkomst meer voor de juridische dossier.

De algemene vergadering is unaniem akkoord dat iedereen dient tussen te komen volgens hun aandeel.

14 Evaluatie van de leveringscontracten

Overzicht lopende contracten:

Lift:

Onderhoud: **Kone**

Inspectie: **BTV**



Noodtelefoon: **Proximus**

Nutsvoorzieningen: Elektriciteit A.D.: **Engie**
Water: **Farys**

Verzekeringen: Makelaar: **Finaut**
Blokpolis: **Vivium**
B.A. : **Vivium**
Rechtsbijstand: **Geen**

Andere: Schoonmaak A.D.: **Foxy Clean**
Syndicus: **BV SYNDIC BEHEER**
Bank: **KBC**
Brandbeveiliging: **Ansul**
Goede Huisvader : **De Rycke**

Geen wijzigingen. Het vertrouwen blijft behouden in de huidige leveranciers.

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur.
Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com
Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen: NIHL

De algemene vergadering vraagt duiding in huidig contract van van het kuisen.

15 Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Samen met de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal meegestuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal *bedraagt 30.000,00 EUR*. Dit werkkapitaal is onvoldoende om het boekjaar te overbruggen. Voorstel: Opvragen 2 voorschotten t.b.v. 20.000,00 EUR, samen 40.000 EUR met vervaldatum 31/12/22 en 31/03/23.

De Algemene vergadering gaat unaniem akkoord. De opvraag zal samen met de notulen worden verzonden.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

16 Toestand van het reservekapitaal - opvraging

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 23.652.71 €.

Voorgesteld wordt om voor het werkjaar 2022 - 2023 terug een schijf op te vragen van 5.000,00 euro voor de verdere vorming van het reservekapitaal, met vervaldatum: 31/05/2023.

Het reservekapitaal voorstel wordt unaniem aanvaard en goedgekeurd en zal samen met de notulen verzonden worden



17 Varia (geen bindende beslissing mogelijk)

Nazicht Ventilatie via dak kant zeedijk.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om een stuk te bestellen in samenspraak met de heer Derycke.

18 Voorlezing en ondertekening notulen

19 Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering

16 /09 / 2023 - 14 (onder voorbehoud) – Vaya Mundo

Handtekening voorzitter



Handtekening secretaris

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars

