



Vindictivelaan 7 – 8400 Oostende

(059) 33 92 80

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:	21/09/2024 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

31 van de 51 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd;
5810 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 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 globale afrekening over het boekjaar 2023-2024 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: NIHL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 31 juli 2024 unaniem goed.

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

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de syndicus.
De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.
De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit kwijting aan de rekeningcommissaris.

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.
De heer Van Roose wordt met unanimiteit aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2024 - 2025.

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 2025.

De Algemene Vergadering verleent met unanimiteit volmacht aan _____ 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.

_____ 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 Bespreking en beslissing offerte aanpassingen laagspanning in functie van wettelijk verplichte 5-jaarlijkse keuring

De veiligheid van de elektrische installatie moet gedurende de gehele levensduur worden gecontroleerd. Daarom is een controlebezoek (of periodiek bezoek) verplicht.

Zodra de gelijkvormigheid van de elektrische installatie tijdens een eerste controle werd vastgesteld, moet die periodieke controle om de 5 jaar uitgevoerd worden.

Bij het uitvoeren van een keuring van de laagspanningsinstallatie worden de normen van het AREI, Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie, gevolgd. Bij de keuring van de laagspanningsinstallatie worden er tijdens het onderzoek op volgende punten gelet:

- Schema's, plannen en uitwendige invloedsfactoren worden geverifieerd;
- Indien van toepassing wordt er een nazicht gedaan op de netstructuren TT, TN en IT;
- Nazicht van de beveiliging tegen overstroom;
- Visuele keuring van de laagspanningsinstallatie en globale conformiteit met de reglementering van het AREI;
- Keuring van de bedrading van het bord, de aansluitingen en verbindingen en de kleurcode van de geleiders;
- Visuele keuring van de geplaatste leidingen, stopcontacten en verlichting van het gebouw;
- Keuring van de bescherming tegen rechtstreekse en onrechtstreekse aanraken van de elektrische laagspanningsinstallatie;
- Meting van de isolatieweerstand en spreidingsweerstand van de elektrische installatie.

Het verslag van de keuring van de laagspanningsinstallatie bevat een duidelijke beschrijving van de gekeurde installatie met de eventuele inbreuken en een besluit.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de volmacht te geven aan de Raad en legt dit ten laste van het reserve.

10 Kuisen gevel

Johfra

Reinigen van de beton Voorfacade op basis van Hogedruk. Inclusief Druipboord van de terras.

→ 7148.38

Exclusief Vergunning en signalisatie

De algemene vergadering is unaniem akkoord en legt dit ten laste het reserve .

11 Vuilnis beheer

Offerte voor plaatsen kaartleesbeslag FLEXESS AERO STAND-ALONE
Ref. vuilnislokaal.

• Forfait	35.00€
• Werkuren	60.00€
• Kaartleesbeslag FL 200 MAASLAND	371.30€
• Badges (50 stuks) XKP10	743.80€
Totaal Excl. BTW :	1210.10€
BTW 6% :	72.61€
Totaal Incl. BTW :	1282.71€

De algemene vergadering vraagt dat iedere eigenaar en huurder zich steeds aan de reglement van het stad en geen glas te plaatsen in het lokaal.



12 Hangende juridische procedures: stand van zaken

Eerste Conclusie Termijn 26/03/2024

Conclusie Andere Partij : 9/10/2024

Tweede conclusie : 13/11/2024

Behandeling zaak : 14/05/2025 om 9 uur

De algemene vergadering is unaniem akkoord een volmacht te geven aan de raad.

13 Evaluatie van de leveringscontracten

Overzicht lopende contracten:

Lift: Onderhoud: **Kone**
Inspectie: **BTV**
Noodtelefoon: **Proximus**

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

Verzekeringen: Makelaar: **Claeys**
Blokpolis: **Vivium**
B.A. : **Vivium**
Rechtsbijstand: **Das**

Andere: Schoonmaak A.D.: **Foxy Clean**
Syndicus: **BV SYNDIC BEHEER**
Bank: **Crelan**
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: NIHIL

13.01 Tuin onderhoud

De tuin zal in maart terug aangelegd worden.

14 Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd. Rekening houdend dat het overzicht van reservekapitaal niet werd aangepast zal samen met de notulen een aangepast overzicht worden verstuurd.

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 vervaldata 31/12/24 en 31/03/25.

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

verzonden.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

15 Toestand van het reservekapitaal - opvraging

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 23.994.26 €.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 2024-2025 een opvraging te doen tbv. 5.000 € met als vervaldag 31/05/2025 ter verhoging van het reservekapitaal.

16 Varia (geen bindende beslissing mogelijk)

Er wordt gevraagd door mevrouw willems als er iemand iets gezien heeft voor een inbraak bij haar.
Gelieve zich te melden bij de politie.

Vervangen slot van poort naar voordeurslot.

Nazicht 123 4^{de} verdiep rookmelder

Offerte opvragen voor vervagen panelen.

Nazicht ventilatie Koker X.04

Schade 03.04

Afwassen plafond Gelijksvloers

Visie Electrische Fietsen

Nazicht voegsel achteraan

Nazicht goot achteraan

Nazicht infiltratie onkelinck

17 Voorlezing en ondertekening notulen

18 Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering

13/09/2025 - 14 (onder voorbehoud)

Handtekening voorzitter



Handtekening secretaris



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars