

Notulen van de algemene vergadering van de residentie

NATHAN

ondernemingsnummer: 0696.860.965
gehouden op 26/09/2024 om 17:30 uur
SISSAU Oostende, Leopold II-laan 3, 8400 OOSTENDE

01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat

	<u>AANTAL EIGENAARS</u>	<u>AANTAL AANDELEN</u>
aanwezig/vertegenwoordigd zijn	5 op 8	756 op 1000

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. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede Algemene Vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn. De Algemene Vergadering beslist, met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen. De beschikbare volmachten (zie aanwezigheidslijst) worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

02 | Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen

Art 3.87 §5 BW stelt dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.
[REDACTED] **wordt benoemd als voorzitter en opent de vergadering.**

Art 3.87 §10 BW voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.
[REDACTED], **afgevaardigde van van Agence Sissau, wordt aangesteld als secretaris.**

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.
[REDACTED] **wordt aangesteld als rekencommissaris.**

03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds,

De kostenafrekening en balans over het werkjaar 2023 - 2024 lopende van 01/03 tot 29/02, werden samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd : de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbij werkjaar; de afrekening per appartement voorbij werkjaar; de balans van het voorbij werkjaar; een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbij werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is".

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering voor de afrekening + balans

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	756	/	/	756

01 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 / 1.000,00)

612100	Elektriciteit algemene delen	452,00	475,00
614000	Brandverzekering	1.607,18	1.690,00
616000	Administratiekosten	218,43	230,00
616100	Gebruik vergaderzalen	60,22	35,00
640100	Polderbelasting	16,00	17,00
6420	Diverse kosten	0,00	1.138,00 brugkapitaal marge
650000	Bankkosten en kosten van schulden	371,80	380,00 toestand op 01/01 - volgend jaar minder met BNP

02 KOSTEN NIET VOOR NARCISSENLAAN (840,00 / 840,00)

610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	1.554,08	1.635,00
--------	------------------------------------	----------	----------

04 ERELOON SYNDICUS APPARTEMENTEN (8,00 / 8,00)

613001	Erelonen syndic appartementen	1.671,44	2.400,00 forfait incl garages
--------	-------------------------------	----------	-------------------------------

Totaal : 5.951,15 8.000,00

Werkkapitaal (29/02/2024): 5.515,00

Cfr. voornoemde **begrotingsraming van 8.000€** beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewoon voorschot opvragen bij eventuele onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

De VME beschikt over een vaste kom werkkapitaal van 5.515 EURO.

De Algemene Vergadering beslist om **2.500 EURO (2.5€ per aandeel)** op te vragen als provisie.

$5.515 + 2.500 = 8.015€$ == begroting 8.000€ inclusief een brugmarge van 1.138€ (evtl voor onvoorziene)

Provisies worden per einde jaar in mindering gebracht van de eindafrekening.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 e	756	/	/	756

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een 4/5 e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
4/5 e	/	756	/	756

De VME beschikt over géén reservekapitaal van en beslist géén te leggen

Evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus. Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SSSAU ook syndicus is wordt beslist dat er geen dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buiten de hierna vernoemde:

- er volgt een bespreking en beslissing om van bank te veranderen naar BNPPARIBAS wegens goedkoper.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 e	756	/	/	756

03.01 | Compensatie verkeerd aangesloten elektriciteit gemeenschappelijke delen

Bij de vernieuwing van het gebouw is de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen aangesloten op de 0202, omdat de elektriciteit gemeenschappelijke delen afgekeurd was... (teller gemeenschappelijke delen was niet aangesloten). Nu is alles in orde.

Bekrachtiging der uitbetaalde vergoeding van 300 € aan de eigenaar voor de verbruikte elektriciteit.

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 e	756	/	/	756



04 | Kwijting Commissaris van de Rekeningen en syndicus

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede-eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting rekeningcommissaris en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	756	/	/	756
De vereniging van mede-eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de Raad van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus en bevestigt dit met deze décharge.				

Aanstelling syndicus

Agence Sissau legt een nieuw contractvoorstel van 2 jaar voor met vraag een verhoging te mogen toepassen naar 200€ per maand volledig gebouw 24-25 en naar 250€ per maand volledig gebouw 25-26
Jaarlijkse administratiekosten: 182,83€ + btw (jaarlijkse indexatie)
Additionele taken en vergoedingen: verwijzing naar de syndicusovereenkomst.

Bespreking en beslissing

De verhoging wordt als een mes op de keel ervaren, er volgt een foute discussie.
Als besluit neemt de algemene vergadering de aanstelling van Agence Sissau in beraad.
Mede-eigenaar [REDACTED] zal offertes rondvragen.
De algemene vergadering neemt nog 30 dagen de tijd alvorens hierin een beslissing te nemen.

1 maand verlenging mandaat syndicus N.V. Agence SISSAU gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	756	/	/	756

Agence Sissau wordt aan bestaande contractvoorwaarden en prijs aangesteld tot 26/10/2024.

Wat betreft periode 26/10/24 - 26/09/2025 of 2026 ontvangt de Voorzitter van deze algemene vergadering mandaat om na overleg met de eigenaars verder over de zaak en de prijs van het syndicuscontract te beslissen en een contract met de syndicus namens de VME aan te gaan/te ondertekenen.

05 | Onderhoudsplanning -en werken gemene delen: bespreking en beslissing

NIHIL

06 | Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede volgende vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen: **géén**

07 | Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen).

De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens de **laatste helft van de maand SEPTEMBER**.

De Volgende Algemene Vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan samen met Karel Sissau op donderdag 24 april om 17.30 u** (einde boekjaar op 29/02).

De syndicus meldt dat agendapunten voor de volgende vergadering ten minste één maand op voorhand dienen gemeld te worden.

08 | Varia / Rondvraag

- Minuterie verlichting inkomhal te laten nazien
- Schakelaar verlichting kelder om te schakelen naar een sensor.

09 | Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

Tot uw dienst

**N.V. AGENCE SISSAU, SYNDICUS
KAREL SISSAU i.o. MARINO DUCASTEELE**

Handtekeningen

Voorzitter

secretaris

mede-eigenaars/lasthebbers

