

# Vereniging van Mede-eigenaars – Residentie ESERALDA

Arendlaan 7 te 8434 Westende

Ondernemingsnummer : 0830.391.363

## Algemene Vergadering 2022 - Verslag van de beslissingen

Zaterdag 10 september 2022 om 10u00.

Restaurant/Brasserie “Marie-Joseph”, Henri Jasparlaan 150 te 8434 Westende

### DAGORDE :

**1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst – nazicht van het aantal volmachten – geldigheid van de vergadering.**

*De vergadering is geldig indien 50%+1 van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dien zij samen minstens 50%+1 van de aandelen bezitten.*

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat :

|                                 | Aantal eigenaars | Aandelen      |
|---------------------------------|------------------|---------------|
| Aanwezig                        | 16 / 24          | 6880 / 10 000 |
| Geldig vertegenwoordigd         | 3 / 24           | 1160 / 10 000 |
| Aanwezigheidsquorum             | 19 / 24          | 8040 / 10 000 |
| Afwezig / Niet vertegenwoordigd | 5 / 24           | 1960 / 10 000 |

Mevrouw Billion-Santi, eigenares van appartement 0401 vervoegt de vergadering vanaf 10u36.

Het door de basisakte vereiste **aanwezigheidsquorum** (helft van de eigenaars + 1 en helft van de aandelen +1) **is bereikt** waardoor de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt alle aanwezige eigenaars.

**2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering alsook van een rekencommissaris voor het nazicht van de afsluiting van het dienstjaar 2022/2023:**

**Vereiste quorum:** 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Voorzitter Algemene vergadering : Mevrouw De Groote

Reken commissaris : De Heer Van de Meulebroucke

Secretaris Algemene vergadering : Syndicus – B.V. Nouvelle Agence

**3. Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke kosten van het dienstjaar 2021/2022 :**

- Goedkeuring van de balans per 30/06/2022

- Toelichting bij de toestand van de kapitaalrekeningen (provisies en reservefondsen)

**Vereiste quorum:** 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars

Het rapport van de rekencommissaris de Hr. Van de Meulebroucke, die de rekeningen heeft nagezien, werd reeds opgestuurd aan de eigenaars met de oproeping voor de algemene vergadering.

|           |                            |                  |
|-----------|----------------------------|------------------|
| R/700.000 | Reservefonds in 10 000sten | : 40.868,00 euro |
| R/700.001 | Reservefonds lift          | : 1.507,56 euro  |
| R/701.000 | Werkkapitaal               | : 18.248,00 euro |

De afsluiting van de het dienstjaar 2021/2022 alsook de balans per 30/06/2022 wordt met unanimité goedgekeurd.

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| Akkoord      | : | 8040 / 8040sten |
| Niet akkoord | : | 0 / 8040sten    |

**4. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom, de syndicus en de rekencommissaris voor de uitoefening van hun mandaat in de loop van het dienstjaar 2021/2022.**

**Vereiste quorum:** 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| Akkoord      | : | 8040 / 8040sten |
| Niet akkoord | : | / 8040sten      |

Met unanimité wordt kwijting verleend.

**5. Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom voor een mandaat in de loop van het dienstjaar 2022/2023. Vereiste quorum:** 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

De huidige leden, de familie De Groote (Appartement 0102), Mevrouw Vandenbogaert (Le Clou de Paris) en de Heer Van de Meulebroucke (Appartement 0502) zijn ontslagnemend en herkiesbaar.

Het mandaat van de familie De Groote, mevrouw Vandenbogaert en de heer Van de Meulebroucke wordt verlengd tot op de algemene vergadering van 2023.

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| Akkoord      | : | 8040 / 8040sten |
| Niet akkoord | : | 0 / 8040sten    |

**6. Goedkeuring budget gemeenschappelijke kosten dienstjaar 2022/2023: € 22 800.00**

Het voorgesteld budget wordt met unanimité goedgekeurd.

Het eerste voorschot budget werd reeds opgevraagd bij de oproeping van deze vergadering is te betalen ten laatste op 30/09/2022.

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| Akkoord      | : | 8040 / 8040sten |
| Niet akkoord | : | 0 / 8040sten    |

**7. Gevelrenovatiewerken :**

**a) Bespreking uitgevoerde werken op de verdiepingen :**

- Bestemming van de ontvangen premies voor gevel- en dakisolatie : 11.147,70 euro + 980,48 euro.
- Stand van zaken tussenkomst verzekering voor schade door lekkage langs dakterras.
- Stand van zaken tussenkomst verzekering aannemer voor schades langs gevels.

Er wordt overeengekomen dat de ontvangen premie van Fluvius voor de gevelwerken van € 11.147,70 zal worden toegevoegd aan het reservefonds en zal worden aangewend voor de kosten voor de werken op het gelijkvloers. Er werd ook € 9.850 ontvangen als vergoeding voor de waterschade.

Alle ontvangen vergoedingen van de verzekering zal worden op drie wachtrekeningen geboekt:

- 1 enkel voor de appartementen,
- 1 enkel voor de winkels en 1 voor de appartementen en winkels samen

Met de RVM zal worden overlegd hoe deze vergoedingen en premie zal worden besteed.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

**b) Bespreking werken op het gelijkvloers :**

- Door een aanzienlijke prijsstijging (30%) zullen deze werken niet door de firma Braet uit Nieuwpoort worden uitgevoerd maar door de firma Creawall bv uit Erpe-Mere. Kostprijs : 27.165,49 inclusief btw maar zonder ereloon architect.
- Vernieuwing glazenstructuur op het voetpad kant Arendlaan ter hoogte van de winkel 3 (Le clou du Paris). Kostenraming.

Het glas dat uitsteekt op het voetpad dient te worden vervangen. De kosten hiervoor zijn ten laste van het volledige gebouw. De architect Paul Hermans is hiervoor langsgekomen. De firma Braet heeft zijn prijzen verhoogd met 20% à 30% .Er werd een nieuwe firma gevonden die deze werken kan uitvoeren. De aannemer heeft nog niet laten weten wanneer de werken zullen worden uitgevoerd.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

De eigenares van appartement 0204 meldt dat de heer Rits nooit is langs geweest op haar terras aan de achterkant. Er moet hier een onderscheid worden gemaakt tussen de vergoeding voor de schade door de storm en de vergoeding voor de schade door de gevelrenovatiewerken. Maandag 12 september zal de syndicus contact opnemen met architect Paul Hermans en de eigenares zal dan hieromtrent worden ingelicht.

**8. Bespreking plaatsing brandvrije deuren in de gemene delen en technisch lokaal en aan de inkom van de appartementen :**

We hebben reeds een offerte ontvangen van de firma Atelier VDP. De offerte van de firma NOVO werd ondertussen ontvangen en blijkt de goedkoopste en voordeligste. Zie offerte en vragenlijst in bijlage dewelke elke eigenaar dient terug te sturen met de keuze en eventuele optie(s) die ze hierbij wensen. Deze dient te worden ingevuld voor 15/11/2022. De bestaande sloten kunnen worden behouden. De eigenares van 0401 Mevr. Billion wil haar stijl deur behouden en er zal worden gevraagd of dat mogelijk is.

**9. Bespreking en beslissing omtrent herstelling/opfrissing muren en plafonds gemene delen :**

Vereiste quorum: 2/3 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars van appartementen.

Er werd 6.455,74 euro ontvangen van de verzekering voor de geleden schade aan de gemene delen.

Er werd een offerte ontvangen door de firma Woonsfeer voor het schuren plamuren schilderen van de gangen, deuroplijstingen van de appartementen aan liften nl. € 16.180,90 BTW in. Er zal gewacht worden met de uitvoering van deze werken tot de branddeuren zijn geplaatst zodat het schilderen van de deuren hierin kunnen worden opgenomen.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

**10. Bespreking onderhoud en inrichting binnenkoer :**

Vereiste quorum: 2/3 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

- Plaatsing verlichting met beweging sensor : Er is een akkoord voor het plaatsen van verlichting met beweging sensor.
- Plaatsing van afgesloten bakken rond de vuilniszakken :  
Er wordt beslist dat dit punt op de dagorde van volgend jaar moet worden voorzien en dat de eigenaars voorstellen of ideeën kunnen doorsturen naar de syndicus voor wat de inrichting betreft van de koer.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

**11. Beslissing te nemen omtrent het al dan niet behouden van het gemeenschappelijk kabel distributienet :**

Kostprijs overschakeling naar individuele aansluiting : Offerte firma Tavernier uit Gistel : 8.640,00 euro + BTW.

De Residentie Esmeralda beschikt over een analoge kabeltelevisieaansluiting langs TELENET.

Dit abonnement kost 2.278,71 € per jaar voor 19 appartementen. Dit komt neer op 119,93 €/appartement/jaar of 9,99 €/appartement/maand.

Dit betekent ook dat mede-eigenaars die hebben gekozen voor een aansluiting langs een andere operator (Proximus, Orange, Scarlet, enz.) ook voor dit abonnement moeten betalen zonder dat zij er iets aan hebben.

Daarom wordt overwogen om het collectieve abonnement met Telenet op te zeggen, zodat iedereen zijn operator kan kiezen.

Alvorens tijdens de volgende Algemene Vergadering in 2023 een eventuele opzegging van het collectieve Telenet-abonnement voor te stellen, willen wij graag weten op welke operator elk appartement is aangesloten (Telenet, Proximus, Orange, Scarlet,...) om een overzicht te hebben van de huidige situatie.

Wij zouden het daarom op prijs stellen als u ons uiterlijk op 15/11/2022 op de hoogte brengt door de bijgevoegde lijst in bijlage in te vullen en terug te sturen.

**12. Punt geplaatst op de dagorde op aanvraag van Mevrouw Vandenbogaert (eigenares "Le Clou de Paris") :**

Vereiste quorum: 80% van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Toestemming om de huidige houten ramen te vervangen door PVC-ramen in een grijze kleur zoals op de gevels.

Met unanimité wordt de grijze kleur goedgekeurd.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

**13. Aanvullen van het reservefonds :**

Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Met unanimité wordt beslist dat er geen reservefonds bij de eigenaars moet opgevraagd worden in de loop van het dienstjaar 2022-2023.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

**14. Evaluatie van de bestaande leveringscontracten/onderhoudscontracten :**

Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars

|                              |   |
|------------------------------|---|
| - Onderhoudscontract lift    | : Thyssen Krupp                                 |
| - Brandverzekering           | : Allianz Benelux (nieuwe verzekeringsmakelaar) |
| - Verzekering rechtsbijstand | : Das (nieuwe verzekeringsmakelaar)             |
| - Verzekering BA             | : AG Insurance (nieuwe verzekeringsmakelaar)    |
| - Levering elektriciteit     | : Luminus                                       |
| - Schoonmaak gebouw          | : Vermo Clean                                   |
| - Nazicht blusapparaten      | : Dimex   |

Er wordt met unanimité beslist dat met de huidige leveringscontracten en onderhoudscontracten verder mag gewerkt worden.

Akkoord : 8040 / 8040sten  
Niet akkoord : 0 / 8040sten

**15. Diversen :**

- a. Datum algemene vergadering 2023 : De vergadering zal doorgaan op zaterdag 02/09/2023 om 10u00.
- b. De timing/minuterie van de verlichting in de hall en voor de lift dient te worden nagekeken en eventueel worden aangepast.
- c. De eigenaar die de ijzeren baren in de kelder op de grond heeft achter gelaten, wordt verzocht deze zo spoedig mogelijk te verwijderen. Er wordt nog eens op gehamerd dat het verboden is om grof huisvuil te dumpen in het gebouw en dat dergelijk materiaal door de persoon zelf naar het containerpark dient te worden gebracht.
- d. De poetsfirma Vermoclean zal worden aangeschreven met het verzoek de vuilniszakken niet meer voor de winkels te plaatsen maar aan de rand van het voetpad.

De vergadering wordt afgesloten om 11u40.

**De Syndicus,  
Voor de BV Nouvelle Agence.**

**M. DE NEVE.**

**N.B.** : Elke eigenaar die van mening is toegedaan dat de algemene vergadering onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen genomen heeft kan zich, binnen de periode van 4 maanden na afloop van deze vergadering, wenden tot de Heer Vrederechter teneinde de genomen beslissing te laten vernietigen of te wijzigen. Zonder opmerkingen gesteld binnen deze periode van 4 maanden krijgen alle genomen beslissingen van rechtswege een definitief karakter.

Alle documenten met betrekking tot het beheer van de vereniging van mede-eigenaars van de "Residentie ESMERALDA" zijn ter beschikking voor inzage in het kantoor van de B.V. NOUVELLE AGENCE, Distellaan 2 te 8434 Westende.