

Vereniging van Mede-eigenaars – Residentie ESMERALDA

Arendlaan 7 te 8434 Westende

Ondernemingsnummer : 0830.391.363

Algemene Vergadering 2023 - Verslag van de beslissingen

Zaterdag 2 september 2023 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	6 860 / 10 000
Geldig vertegenwoordigd	6 / 24	2 290 / 10 000
Aanwezigheidsquorum	22 / 24	9 150 / 10 000
Afwezig / Niet vertegenwoordigd	2 / 24	850 / 10 000

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 2023/2024:

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

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de VME Res. Esmeralda.

3. Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke kosten van het dienstjaar 2022/2023 :

- Goedkeuring van de balans per 30/06/2023
- 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, wordt aan de eigenaars die aanwezig zijn op de vergadering afgegeven. Zie bijlage.

De Hr. Van de Meulebroucke overloopt het door hem opgemaakte verslag.

R/700.000	Reservefonds in 10 000sten	:	0,00 euro
R/700.001	Reservefonds lift	:	1.507,56 euro
R/701.000	Werkkapitaal	:	18.248,00 euro

Aansluitend de afsluiting van de het dienstjaar 2022/2023 alsook de balans per 30/06/2023 wordt met unanimité goedgekeurd.

Akkoord	:	9 150 / 9 150sten
Niet akkoord	:	0 / 9 150sten

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 2022/2023.

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

Akkoord	:	9 150 / 9 150sten
Niet akkoord	:	0 / 9 150sten

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 2023/2024. 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 2024.

Akkoord	:	9 150 / 9 150sten
Niet akkoord	:	0 / 9 150sten

6. Goedkeuring budget gemeenschappelijke kosten dienstjaar 2023/2024: € 22.720,00

Het voorgesteld budget wordt met unanimité goedgekeurd.

Het eerste voorschot budget werd reeds opgevraagd bij de oproeping van deze vergadering en is te betalen ten laatste tegen 30/09/2023.

Akkoord	:	9 150 / 9 150sten
Niet akkoord	:	0 / 9 150sten

7. Gevelrenovatiewerken :

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

a) Bespreking uitgevoerde werken op de verdiepingen :

- Stand van zaken tussenkomst verzekering voor schade door lekkage langs dakterras :

Bij de afrekening van 2022/2023 werden de bedragen ontvangen van de verzekering in mindering gebracht bij de betrokken eigenaars. De verzekeringsmaatschappij is maar tussen gekomen voor 80% van de schade.

Indien een factuur met toepassing van BTW kan worden voorgelegd zal de verzekeringsmaatschappij alsnog tussen komen voor het ontbrekend saldo.

- Stand van zaken tussenkomst verzekering aannemer voor schades langs gevels :

Hiervoor werd beroep gedaan op de expert de Hr. Rits.

Zijn ereloon werd in mindering gebracht van hetgeen ontvangen werd van de verzekeringsmaatschappij en ten laste gelegd van de betrokken eigenaars volgens de grote van hun ontvangen vergoeding.

De syndicus zal met het verzekeringskantoor De Jonge proberen het ereloon van de Hr. Rits alsnog terug te krijgen van de verzekeringsmaatschappij.

b) Bespreking werken op het gelijkvloers :

- Stand van zaken.
- Goedkeuring afrekening gevelwerken.

De werken zijn volledig afgewerkt. Bij de werken werd vastgesteld dat er meer verborgen schade was dan voorzien. De afsluiting van dit dossier wordt met unanimiteit goedgekeurd.

Akkoord : 9 150 / 9 150sten
Niet akkoord : 0 / 9 150sten

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

In de kelderverdieping moet het nodige gedaan worden om een afscheiding te maken tussen de gastellers en de elektriciteitstellers. De plaatsing van brandvrije deuren voor de appartementen is gepland op het einde van 2023. Er wordt beslist dat de inkomdeuren in wit moeten geschilderd worden.

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 zal moeten gewacht worden met de renovatie van de gemeenschappelijke delen tot dat de brand vrije deuren van de appartementen zijn geplaatst.

Offerte Woonsfeer. € 18 187.48. Bedrag momenteel ontvangen van de verzekering € 5 049.28

Niet alle werken voorzien op de offerte moeten worden uitgevoerd worden. Er moet later beslist worden wat niet en wat wel zal moeten uitgevoerd worden. De syndicus zorgt nog voor 2 bijkomende offertes die zullen voorgelegd worden op de algemene vergadering 2024.

De deuren besteld bij de firma NOVO zullen door die firma geschilderd worden. Eigenaars die hun deur zelf willen schilderen moeten dit doen voor 31/12/2023 in dezelfde kleur als die gebruikt door de firma NOVO. Praktische inlichtingen zullen in een later stadium verstrekt worden via de WhatsApp groep.

Akkoord : 9 150 / 9 150sten
Niet akkoord : 0 / 9 150sten

10. Bespreking onderhoud en inrichting binnenkoer :

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

- Verlichting met beweging sensor werd geplaatst.
- Bespreking plaatsing van afgesloten bakken rond de vuilniszakken.
- Bespreking jaarlijks onderhoud binnenkoer.

Het onderhoud zou moeten uitgevoerd worden bij ten laatste tegen eind april. Er zal een offerte opgevraagd worden voor de vervanging van de deur en het hellend vlak. Dit offerte zal dan worden voorgelegd op de algemene vergadering van 2024.

Akkoord : 9 150 / 9 150sten
Niet akkoord : 0 / 9 150sten

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

De eigenaars die nog een factuur zouden ontvangen van Telenet moeten dat niet betalen.

Deze eigenaars worden verzocht die factuur in te willen scannen en door te sturen aan de syndicus.

12. Aanvullen van het reservefonds :

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

Er wordt beslist dat een reservefonds moet opgevraagd worden van € 15 620.00 bij de eigenaars met uitzondering van de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers. € 2.00 per punt in mede-eigendom.

Zie opvraging in bijlage. Uiterste datum van betaling 31/12/2023.

Akkoord : 9 150 / 9 150sten

Niet akkoord : 0 / 9 150sten

13. 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 : 9 150 / 9 150sten

Niet akkoord : 0 / 9 150sten

14. Diversen :

- a. Datum algemene vergadering 2024 : De vergadering zal doorgaan op zaterdag 07/09/2024.
- b. E-mailadressen eigenaars: De eigenaars die hun communicatie nog via post ontvangen worden verzocht toch hun e-mail adres op te geven zodat in geval van dringende zaken ze sneller en op tijd kunnen worden verwittigd. Eveneens wordt gevraagd aan deze eigenaars of ze hun volledige communicatie toch niet via mail willen ontvangen, dit om de papierberg te verminderen en de postkosten te drukken. Bevestiging mag worden gestuurd naar nathalie@nouvelleagence.be.
- c. Verzekering veranda's van handelsruimtes op het gelijkvloers :
De syndicus doet navraag bij de verzekeringsmaatschappij om na te kijken als de bij gebouwde veranda's eveneens opgenomen zijn in de verzekeringspolis
- d. Plaatsen zonnepanelen op het dak :
Momenteel kan geen goedkeuring bekomen worden bij de gemeente Middelkerke voor de voorziening van zonnepanelen op het dak

De vergadering wordt afgesloten om 12u30.

**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.