

## Vereniging van Mede-eigenaars – Residentie ESMERALDA

Arendlaan 7 te 8434 Westende

Ondernemingsnummer : **0830.391.363**

### Algemene Vergadering 2024 - Verslag van de beslissingen

Zaterdag 7 september 2024 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	12 / 24	4 980 / 10 000
Geldig vertegenwoordigd	8 / 24	3 460 / 10 000
<b>Aanwezigheidsquorum</b>	<b>20 / 24</b>	<b>8 440 / 10 000</b>
Afwezig / Niet vertegenwoordigd	4 / 24	1 560 / 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 2024/2025:**

**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 2023/2024 :**

- Goedkeuring van de balans per 30/06/2024
- 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 nog niet ontvangen op het moment van de oproeping en werd nog niet opgestuurd aan de eigenaars. Zie bijlage.

R/700.000	Reservefonds in 10 000sten	:	€ 15.620,00
R/700.001	Reservefonds lift	:	€ 1.507,56
R/701.000	Werkkapitaal	:	€ 18.248,00

De afsluiting van de het dienstjaar 2023/2024 alsook de balans per 30/06/2024 wordt met unanimité goedgekeurd.

Akkoord	:	8 440 / 8 440sten
Niet akkoord	:	0 / 8 440sten

#### **4. Goedkeuring budget gemeenschappelijke kosten dienstjaar 2024/2025: € 24.992,00**

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 30/09/2024.

Akkoord	:	8 440 / 8 440sten
Niet akkoord	:	0 / 8 440sten

#### **5. 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 2023/2024.**

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

Akkoord	:	8 440 / 8 440sten
Niet akkoord	:	0 / 8 440sten

Met unanimité wordt kwijting verleend.

#### **6. Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom voor een mandaat in de loop van het dienstjaar 2024/2025.** 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 2025.

Akkoord	:	8 440 / 8 440sten
Niet akkoord	:	0 / 8 440sten

#### **7. Benoeming B.V. NOUVELLE AGENCE als syndicus van de residentie Esmeralda voor een periode van 3 jaar tot op de algemene vergadering van 2027.** Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Beheer: €21.96/pand/maand - Tarificatie index 09/2023.

Met unanimité wordt de BV Nouvelle Agence benoemd als syndicus tot op de algemene vergadering van 2027. De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd voor het ondertekenen van het desbetreffend beheerscontract.

Akkoord	:	8 440 / 8 440sten
Niet akkoord	:	0 / 8 440sten

#### **8. Gevelrenovatiewerken :**

De syndicus heeft het nodige gedaan voor de aanvraag van een premie voor de gevelisolatie op het gelijkvloers. Er werd een bedrag toegekend van € 1.522,20.

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

De firma NOVO heeft laten weten te stoppen met het plaatsen van brandvrije deuren.

De syndicus zou verder willen werken met de firma LDW, Kuipweg 11 te 8400 Oostende. (info@bvbaldw.be).

In bijlage sturen wij U een offerte van deze firma met de vermelding van de eenheidsprijzen.

De eigenaars die wensen te werken met deze firma moeten de bestelling van de deur persoonlijk doen bij deze firma. De syndicus komt niet meer tussen voor de bestellingen van brandvrije deuren.

De syndicus zal zorgen voor een brandvrije deur aan de trap naar de kelderverdieping alsook van de machinekamer van de lift op de 5<sup>de</sup> verdieping.

De brandvrije deuren moeten ten laatste tegen 31/10/2024 besteld zijn.

De brandvrije deuren moeten geplaatst zijn tegen 31/01/2025.

Deze deuren moeten ook geschilderd zijn. De kleur is RAL 9010.

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

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

Afwachten tot dat de deuren van de appartementen zijn geplaatst.

Het is de bedoeling om in de maand februari 2025 de schilderwerken aan te vatten om klaar te zijn tegen Pasen 2025.

In bijlage laten wij de ontvangen offertes geworden. De toewijzing zal gebeuren na onderling overleg met de leden van de RVM of na samenspraak in de WhatsApp groep.

Akkoord : 8 440 / 8 440sten

Niet akkoord : 0 / 8 440sten

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

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

- Verlichting met beweging sensor werd geplaatst.

- Bespreking herstelling/vervanging fietsenhelling + inkomdeur achtergevel :

Zie offerte van de firma DEJONCKHEERE Brecht in bijlage: € 11 773.30 BTW inclusief

Ook zouden betonherstellingen kunnen uitgevoerd worden maar dat zou dan moeten gebeuren onder toezicht van een architect. Een offerte werd daar voor opgevraagd.

Men heeft er de voorkeur aan om in eerste instantie de schilderwerken te laten uitvoeren in de gemeenschappelijke delen. Dit punt wordt later verder besproken.

Akkoord : 8 440 / 8 440sten

Niet akkoord : 0 / 8 440sten

- Bespreking plaatsing van afgesloten bakken rond de vuilniszakken. Wordt later besproken.

- Bespreking jaarlijks onderhoud binnenkoer. De binnenkoer wordt jaarlijks grondig opgekuist door Dhr. Reunbrouck (Traiteur winkel).

**12. Bespreking rattenplag in de residentie en ondernomen acties.**

De syndicus heeft contact opgenomen met de firma Rentokil voor de voorziening van afgesloten bakjes met vergif.

Probleem met de duiven: De gemeente Middelkerke zal zorgen voor een contraceptie actie om de duiven te verdelgen.

**13. Brandveiligheid: bespreking ontvangen offertes :**

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

Offertes van de firma's : Ansul nv, Somati Fie, FPC en Dewofire.

Dit zal besproken en beslist worden met de leden van de Raad van mede-eigendom.

De eigenaars moeten minstens één brandmelder voorzien in hun appartementen met onvervangbare batterij.

Akkoord : 8 440 / 8 440sten  
Niet akkoord : 0 / 8 440sten

**14. Bespreking aansluiting afvoerbuiss aan de Distellaan ter hoogte van veranda « Le Clou de Paris » aan rioolnetwerk.**

De plaatsing van deze afvoerbuiss moet besproken worden tussen de firma Fluvius en de gemeente Middelkerke.  
De kosten zouden wel ten laste kunnen vallen van de VME Res. Esmeralda.

**15. Punt toegevoegd op aanvraag van Mevrouw Meunier (Appt. 0204) :**

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

Voorstel verandering verzekeringspolis (Brand).

De eigenaars zijn met de oproeping in het bezit gesteld van een Excel-bestand met een vergelijking per verzekeringsmaatschappij.

Er wordt beslist om het gebouw te laten verzekeren bij Baloise. Rechtsbijstand bij DAS.

Meubilair moet persoonlijk verzekerd worden met een privatieve polis.

Akkoord : 8 440 / 8 440sten  
Niet akkoord: 0 / 8 440sten

**16. Punt toegevoegd op aanvraag van De heer en Mevrouw Tielen (Appt. 0303) :**

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

Evaluatie werk huidige kuisploeg. Voorstel aanstelling andere kuisfirma.

De syndicus heeft contact opgenomen met de kuisfirma dat er beter moet gekuist worden.

Er werden ondertussen offertes opgevraagd bij drie andere firma's.

Bij ontvangst van de offertes zullen gecommuniceerd worden in de WhatsApp groep.

**17. Aanvullen van het reservefonds:**

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

Minimaal verplicht opbouw reservefonds is 5% van de kosten van het vorig boekjaar. De gemeenschappelijke kosten bedragen € 23.151,06 x 5% = € 1.157,55.

Er wordt met unanimité beslist dat er in het boekjaar 2024/2025 geen bijkomend reservefonds moet opgevraagd worden

De kosten van de gemeenschappelijke brandvrije deuren moeten afgenomen worden van het bestaande reservefonds.  
Bij de eigenaars van de appartementen moet dan nog een bijkomende schijf van € 15 000.00. worden opgevraagd.

Zie opvraging in bijlage. Uiterste datum van betaling 31/10/2024.

Het reservefonds voor de lift zal toegevoegd worden bij het RF voor de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen.

Akkoord : 8 440 / 8 440sten  
Niet akkoord : 0 / 8 440sten

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

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

- Onderhoudscontract lift : Thyssen Krupp
- Brandverzekering : Allianz Benelux (wordt vervangen door Baloise – Verzekeringsmakelaar Dirk Dejonghe uit Middelkerke)
- Verzekering rechtsbijstand : Das (Verzekeringsmakelaar Dirk Dejonghe uit Middelkerke)
- Verzekering BA : AG Insurance (Verzekeringsmakelaar Dirk Dejonghe uit Middelkerke)
- Levering elektriciteit : Luminus
- Schoonmaak gebouw : Vermo Clean tot na ontvangst van de bijkomende offertes.
- Nazicht blusapparaten : Dimex

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

Akkoord : 8 440 / 8 440sten  
Niet akkoord : 0 / 8 440sten

**19. Diversen :**

- a. Datum algemene vergadering 2024 : De vergadering zal doorgaan op zaterdag 06/09/2025 met aanvang om 09u30.
- b. Vuilnislokaal :  
De eigenaars worden er op attent gemaakt dat het verboden is om huisvuil achter te laten in gewone gele plastic zakken. Er moet gewerkt worden met vuilniszakken van de gemeente Middelkerke.

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.