

Vereniging van Mede-Eigenaars
Residentie "HET ARENDSNEST"
Merelstraat 2
8530 HARELBEKE
KBO 0818.069.690

VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 25/04/2012.

Overeenkomstig Art. 577-9-§2 van het Burgerlijk Wetboek kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet ingesteld worden binnen de vier maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

1. Verwelkoming en vaststelling quorum.

De voorzitter van de raad van mede-eigendom verwelkomt de aanwezigen en opent de vergadering om 19.30 uur.

De algemene vergadering wordt geopend nadat blijkt uit de aanwezigheidslijst dat minstens één van de twee voorwaarden, voorzien in de wet op de mede-eigendom d.d. 02.06.2010 (in voege vanaf 01.09.2010) vervuld zijn.

- Quorum: . 4.160/4.885 aandelen

- Eigenaars: 17/21 eigenaars volgens aanwezigheidslijst

Eventuele volmachtgevingen worden op heden vermeld en zullen aangehecht worden in het notulenboek. Er zijn geen eigenaars met stembepanking. Huidige algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, echter wordt de syndicus verzocht de nodige duiding te geven betreffende de agendapunten en het uitgevoerde beheer van afgelopen jaar.

2. Aanstelling bureau: voorzitter algemene vergadering + secretaris en stemopnemer met goedkeuring van de agenda.

De algemene vergadering stelt aan:

Als voorzitter: Dhr. Vandenberghe

Als secretaris en stemopnemer: Dhr. Devos en Dhr. Beuselinck

Alle aangestelden ondertekenen de aanwezigheidslijst ter controle. Hierop wordt de agenda goedgekeurd. Deze lijst zal aan de notulen gehecht worden.

3. Goedkeuring verslag algemene vergadering 27/04/2011 en bespreking opvolging wet op mede-eigendom, verzekering BA vereniging en raadsleden en coördinatie statuten.

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 27/04/2011 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Op dit verslag kwamen geen opmerkingen zoals voorzien in Art. 577-9-§2 van het burgerlijk wetboek. Het verslag werd reeds door de voorzitter ondertekend en in het notulenboek gehecht.

De syndicus geeft de nodige uitleg betreffende de huidige stand van zaken in de wet op mede-eigendom die in voege is gegaan vanaf 01/09/2010 (wet van 02/06/2010). Het na de algemene vergadering opgemaakte verslag zal op vraag en met volmacht van de algemene vergadering door de voorzitter ter goedkeuring ondertekend worden en doorgestuurd worden aan alle eigenaars.

Eventuele aanpassingen van de basisakte op basis van de nieuwe wetgeving zullen door de syndicus opgevolgd worden (uiterlijk 09/2013 – zal door een door de syndicus aan te stellen notaris worden uitgevoerd). Ook werd inmiddels een KBO nummer via het hypotheekkantoor aangevraagd en ontvangen.

De syndicus krijgt volmacht alle verplichtingen, opgelegd door de wetgeving, uit te voeren alsook zullen de hiervoor gemaakte kosten in de gemeenschappelijke kosten van komend boekjaar verdeeld worden.

De verplichting van het publiceren van alle niet-privatieve documenten op een website van de vereniging zal worden opgevolgd maar blijkt geen verplichting. Publicatie gegevens op te volgen. De syndicus krijgt volmacht een verzekering af te sluiten betreffende de aansprakelijkheid van de vereniging en de leden van de raad van mede-eigendom.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 25/04/2012.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 01/02/2011-31/01/2012.

4.1. Overzicht fakturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 30/08/2011 en 29/02/2012 in eindcontrole, werd een overzicht van de rekeningen opgestuurd met de uitnodiging van de algemene vergadering. Alle uitgaven worden besproken, goedgekeurd en door de algemene vergadering aanvaard.

4.2. Individuele afrekening.

Met de uitnodiging van de algemene vergadering werd eveneens een overzicht van de individuele rekeningen opgestuurd. Alle gemeenschappelijke kosten van het voorbije boekjaar worden volgens de sleutels die voorzien zijn in de basisakte, of tussen de eigenaars werden overeengekomen, verdeeld. De individuele kosten omvatten de puur privatieve kosten. De betaalde provisie gedurende het jaar wordt met deze afrekening in mindering gebracht, zodat er een saldo te betalen of terug te krijgen is.

4.3. Balans

Met de uitnodiging van de algemene vergadering werd de balans meegestuurd. De balans wordt besproken, is in evenwicht en wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

De balanspost schadegevallen wordt opgevolgd (245,09 euro). De leveranciers worden opgevolgd. De originele bankuittreksels werden door de raadsleden afgetekend. De betalingen volgend boekjaar betreft het onderhoudscontract lift voor het nieuwe boekjaar.

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidige saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 6.746,61 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2012-2013 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondsrekening dient volstort te worden voor 4.000 euro na ontvangst van alle afrekeningen. Een detail van het fonds wordt door de syndicus bijgehouden.

5. Décharge raad van mede-eigendom en syndicus boekjaar 2011/2012, beheersovereenkomst en aanstelling commissaris van de rekeningen 2012-2013 + wijziging samenstelling leden raad van mede-eigendom.

Hierop verwijdt de syndicus zich uit de algemene vergadering teneinde geen subjectieve invloeden toe te laten om de beslissing te kunnen nemen rond dit agendapunt.

De algemene vergadering aanvaardt, met eenparigheid van stemmen, de décharge van de syndicus, alsook deze van de leden van de raad van mede-eigendom.

Met bijzondere dank aan de leden van de raad van mede-eigendom voor hun vrijwillige inzet ten voordele van de vereniging alsook aan alle andere bewoners die zich vrijwillig inzetten ten voordele van de vereniging. Dhr. Vandenberghe meldt zijn ontslag als voorzitter. De algemene vergadering en de syndicus danken Dhr. Vandenberghe voor zijn jarenlange inzet als voorzitter van de vereniging.

De beheersovereenkomst werd met volmacht van de algemene vergadering ondertekend door de aangestelde voorzitter – kopij werd bezorgd aan de voorzitter.

Als commissaris van de rekening wordt aangesteld: Dhr. Devos

Als voorzitter en raadslid worden respectievelijk verkozen: Dhr. Devos en Dhr. Beuselinck

6. Budgettering en provisiebepaling 2012-2013.

Aan de hand van de balans 2011-2012 wordt beslist een provisie van 12.000 euro te voorzien. De eerste provisie t.b.v. 6.000 euro zal worden opgevraagd met dit verslag. Het saldo van 6.000 euro in totaliteit zal opgevraagd worden halverwege het boekjaar (07/2012) of volgens noodzaak. De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2011-2012 zullen hun tegoed bij de eerste provisie-opvraging verrekenend krijgen. Indien noodzakelijk kan de raad van mede-eigendom beslissen een bijkomende provisie op te vragen. De betalingen van eventuele achterstallen worden opgevolgd (1^e rappel-2^e rappel-aangetekende zending – kosten ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar).



**VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE
ARENDSNEST BLOK C OP 25/04/2012.**

7. Gebouw.

7.1. Beurtrol kuisen: afspraken.

Het beurtrolsysteem is iedereen welbekend. Een schema werd hiervoor opgemaakt. Dit beurtrolsysteem vereist van alle bewoners een kleine inspanning en maakt dat de kosten voor het onderhoud van het gebouw zeer beperkt zijn, om niet te zeggen onbestaande. Uiteraard dient eenieder deze beurtrol te respecteren teneinde de continuïteit en uitvoering ervan te behouden.

7.2. KB lift en uitvoeringstermijnen.

Laatst ontvangen attest = A-attest; geen opmerkingen. Risicoanalyse volgens wetgeving voorzien door de firma BTV in april 2012. Verslag op te volgen.

7.3. Huishoudelijk reglement.

Geen onmiddellijke opmerkingen.

7.4. Wetgeving gaswandketels.

De gaswandketels, indien aanwezig, zijn vanaf 06/2010 om de 2 jaar onderhevig aan onderhoud/nazicht. De eigenaars dienen hiervoor zelf in te staan. Eigenaars die verhuren dienen erop toe te zien dat het onderhoud uitgevoerd wordt door hun toedoen of dat van de huurder. Vereniging, noch syndicus, kunnen verantwoordelijk gesteld worden voor het eventueel niet uitvoeren van het gemelde onderhoud.

De algemene vergadering maakt het voorstel dat de firma die het vorige onderhoud heeft uitgevoerd, nogmaals een voorstel maakt om gezamenlijk uit te voeren, teneinde de kostprijs te drukken. Wordt opgevolgd door de raad van mede-eigendom. Iedere eigenaar/huurder ontvangt hiervoor zelf de factuur rechtstreeks van de uitvoerder.

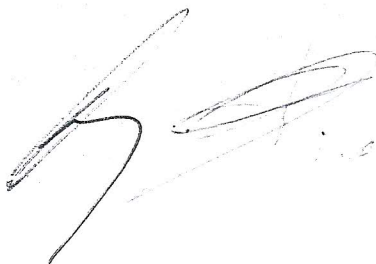
7.5. Diversen.

De volgende algemene opkuis wordt voorzien op zaterdag 12/05/2012 vanaf 13.00 uur. Volgend jaar zal de algemene opkuis doorgaan op zaterdag 01/06/2013 vanaf 13.00 uur.

De raad van mede-eigendom volgt het aanbevolen jaarlijks preventief onderhoud/reiniging van de pompen op i.s.m. de firma Laverge. Syndicus wordt op de hoogte gehouden.

Dhr. Claerhout E. verzoekt de algemene vergadering of toelating kan gegeven worden tot plaatsing van vliegenramen. Na bespreking beslist de algemene vergadering hiervoor toelating te geven, op voorwaarde dat deze worden uitgevoerd in het RAL kleur 7016, zoals de eerst geplaatste vliegenramen, waarvoor eerder akkoord werd gegeven. De uitvoering dient dus uniform te zijn. Wel wordt opgemerkt dat er van 1 appartement de vliegenramen niet werden uitgevoerd in bovenvermeld kleur; er wordt gevraagd ook dit te regulariseren.

De vraag wordt gesteld of er in de gemeenschappelijke delen en/of de gemeenschappelijke tellerlokalen fietsen kunnen worden geplaatst. Na bespreking beslist de algemene vergadering dat ALLE gemeenschappelijke delen dienen vrij te blijven. Het plaatsen van fietsen is dus verboden. Evenwel wordt op heden voorgesteld de beplanting achteraan te vervangen met een beplanting gelijkaardig aan die van de 1^e woning in de straat; eventueel kan gekeken worden hiervan ook een deel te verharden om een fietsenrek te plaatsen. De algemene vergadering beslist dat dit voorstel mag opgevolgd worden met de raad van mede-eigendom ter beslissing.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 25/04/2012.

Er wordt gevraagd of er een specifiek product bestaat ter behandeling van de vervuilde terrasneuzen. Dit kan worden gekuist met een product als Greenstop, aan te brengen met een vernevelaar, teneinde de onderliggende terrassen niet te hinderen of te bevuilden.

Het voorstel wordt gedaan de gele muur na de 2^e glazen deur eventueel te voorzien van een nieuw laagje verf, gezien vervuild. Mag opgevolgd en mogelijks toegewezen worden in samenspraak met de raad van mede-eigendom.

Kapotte gloeilampen zullen in de toekomst vervangen worden door lampen met een lager wattage of halogeenlampen. De mogelijkheid van omschakeling naar LED-lampen zal nog even afgewacht worden, gezien de hogere kostprijs op heden. Wordt opgevolgd met de raad van mede-eigendom.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia.

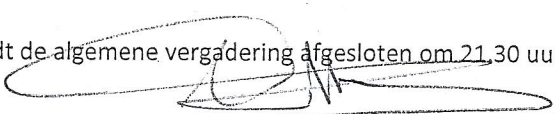
9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op woensdag 24/04/2013 om 19.30 uur in het zaaltje van "De Mart". De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op dinsdag 28/08/2012 om 19.00 uur alsook op woensdag 27/02/2013 om 10.30, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering afgesloten om 21.30 uur.



i.o. Frenier Geoffrey voor BVBA SYNKO, syndicus


De voorzitter, Dhr. Vandenberghe

BVBA SYNKO

Stationsstraat 18
8500 Kortrijk
tel : 056/25.76.21
fax : 056/25.76.28

NIEUW e-mail : info@synko.be

BA/Waarborg: CONCORDIA KBC 289914242638V

NOODLIJN: 0475/51.82.09

KBO Kortrijk 0825 782 477

Frenier Geoffrey Erkend vastgoedmakelaar BIV: 503813