

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 24/04/2013.

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: . 3.870/4.885 aandelen

- Eigenaars: 15/21 eigenaars volgens aanwezigheidslijst

Eventuele volmachtgevingen worden op heden vermeld en zullen aangehecht worden in het notulenboek. Er zijn geen eigenaars met stembepierking. 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. Devos

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

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

3. Goedkeuring verslag algemene vergadering 25/04/2012 en bespreking opvolging wet op mede-eigendom, verzekering BA vereniging en raadsleden en coördinatie statuten.

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 25/04/2012 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 van en met expliciete 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, waarvan publicatie op huidig verslag.

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.

Het publiceren van alle niet-privatieve documenten op een website van de vereniging blijkt geen verplichting; de algemene vergadering wenst hier dan ook voorlopig niet op in te gaan. 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 ARENDSDNEST BLOK C OP 24/04/2013.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 01/02/2012-31/01/2013.

4.1. Overzicht fakturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 28/08/2012 en 27/02/2013 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.

Wat de elektriciteitsleverancier betreft wordt gemeld dat dit werd nagezien door de raadsleden en gewijzigd naar Luminus Click Pro, gezien voordeligst.

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 dient nagezien te worden (245,09 euro). De leveranciers werden volledig vereffend op het einde van het boekjaar. De originele bankuittreksels werden door de raadsleden afgetekend (eindstand zichtrekening: - 991,23 euro en eindstand spaarrekening: 4.785,09 euro). De betalingen volgend boekjaar betreft het onderhoudscontract lift voor het nieuwe boekjaar.

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidig saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 7.785,09 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2013-2014 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondsrekening dient volstort te worden voor 3.000 euro na ontvangst van alle afrekeningen en de eerste provisie. Een detail van het fonds wordt door de syndicus bijgehouden.

5. Décharge raad van mede-eigendom en syndicus boekjaar 2012-2013, beheersovereenkomst en aanstelling commissaris van de rekeningen 2013-2014.

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. Beuselinck meldt zijn ontslag als raadslid wegens verkoop. De algemene vergadering en de syndicus danken Dhr. Beuselinck voor de inzet van het afgelopen jaar.

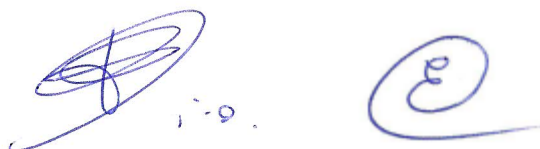
De beheersovereenkomst werd met volmacht van de algemene vergadering ondertekend door de aangestelde voorzitter – kopij werd bezorgd aan de voorzitter; volgende aanstellingstermijn op te volgen.

Als commissaris van de rekening wordt aangesteld: Dhr. Devos

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

6. Budgettering en provisiebepaling 2013-2014.

Aan de hand van de balans 2012-2013 wordt beslist opnieuw 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 (07/2013) of volgens noodzaak.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDREKST BLOK C OP 24/04/2013.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2012-2013 zullen hun tegoed bij de eerste provisie-opvraging verrekend 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).

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 2013 – uitvoering op te volgen, vermoedelijk geen aanpassingen nodig; op te volgen met raad van mede-eigendom; gezien volgens het nieuw KB op de liften van 19/12/2012 de risicoanalyse nu maar om de 15 jaar dient te gebeuren mogelijks ook verschuiving van uitvoeringstermijn van de risicoanalyse. Verslag op te volgen met BTV.

7.3. Huishoudelijk reglement: huisdieren, huisvuilzakken en dichtdoen voordeur.

- Geen vetten of frituurolie in de afvoeren gieten; zoveel als mogelijk vloeibare wasproducten gebruiken!
- indien een persoon aanbelt die men persoonlijk niet kent, gelieve de voordeur niet te openen via de deuropener.
- Huisvuilzakken niet eerder buiten zetten dan dinsdagavond vanaf 19 uur; ook niet bij afwezigheid; het buitenzetten van huisvuilzakken dan eventueel laten voorzien door buur. Graag rekening houden met de ophaalkalender voor overig afval ook. Bij bevuiling van de gemeenschappelijke delen uit eigen beweging opkuisen!
- Huisdieren: bij bevuiling gemeenschap evenzo per kerend en uit eigen beweging opkuisen!
- Letten op het dichttrekken van de voordeur; idem voor het dicht doen van de garagepoort!

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. Voorstel plaatsing rookmelders in gemeenschappelijke delen.

Er wordt voorgesteld rookmelders (2 per overloop) te plaatsen in de gemeenschappelijke delen; na bespreking beslist de algemene vergadering: de leden van de raad van mede-eigendom zien aankoop en plaatsing na. Effectieve uitvoering mag door hen worden beslist. De offerte (2011) van de firma All Fire Security wordt besproken en goedgekeurd voor uitvoering (pictogrammen).

7.6. Voorstel planning schilderen gemeenschappelijke delen.

Na bespreking beslist de algemene vergadering: voorstel voor kleur en prijsaanbod zal worden nagezien door de raad van mede-eigendom;

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDNEST BLOK C OP 24/04/2013.

het betreft enkel gemeenschappelijke muren, geen privatieve voordeuren. Wordt opgenomen als punt van de volgende algemene vergadering ter beslissing! De werken zouden echter slechts worden uitgevoerd na de mogelijks besliste uitvoering tot verandering van de lichtarmaturen (zie punt in rubriek diversen).

7.7. Diversen.

BELANGRIJKE DATA:

De volgende algemene opkuis wordt voorzien op **zaterdag 01/06/2013 vanaf 13.00 uur, gevolgd door een etentje en een gezellig samenzijn. Er wordt ook nu weer gerekend op een talrijke opkomst!**

Data volgend jaar:

Maandag 21 april 2014: Paasontbijt

Woensdag 30 april 2014: algemene vergadering

Zaterdag 14 juni 2014: jaarlijkse opkuis/etentje

Vrijdag 26 december 2014: Kerstdrink

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.

Vorig jaar werd de vraag gesteld of er in de gemeenschappelijke delen en/of de gemeenschappelijke tellerlokalen fietsen kunnen worden geplaatst. Na bespreking besliste de algemene vergadering dat ALLE gemeenschappelijke delen dienen vrij te blijven. Het plaatsen van fietsen is dus verboden. Evenwel werd inmiddels door tussenkomst van de raad van mede-eigendom een fietsenrek geplaatst.

Herhaling vorig jaar, ter info: 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 bevuilen.

Vorig jaar werd het voorstel gemaakt de gele muur na de 2^e glazen deur eventueel te voorzien van een nieuw laagje verf, gezien vervuild. Werd inmiddels in samenwerking met de raad van mede-eigendom uitgevoerd.

Herhaling vorig jaar: 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.

Op heden wordt volgend besproken en beslist: de raad van mede-eigendom gaat de kostprijs na van de vervanging van de huidige lichtarmaturen door een type met individuele bewegingsdetector, zodoende dat slechts de nodige verlichting brandt en niet zoals op heden dat bij activatie van de schakelaars alle lampen branden. De raad van mede-eigendom zal mogelijks 1 testarmatuur plaatsen om de goede werking na te gaan, volgende plaatsingen zullen dan worden beslist op de eerstkomende algemene vergadering.



**VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE
ARENDSDNEST BLOK C OP 24/04/2013.**

De eigenaars die verhuren worden erop gewezen te letten dat de huurders beschikken over een huurdersaansprakelijkheidsverzekering; er wordt aangeraden deze verplichting op te nemen in het huurcontract.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia.

9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op woensdag 30/04/2014 om 19.30 uur in de raadzaal van CC Het Spoor, indien beschikbaar; alternatieve locatie bij noodzaak.

De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op dinsdag 27/08/2013 om 10.30 uur alsook op woensdag 26/02/2014 om 10.30 uur, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering afgesloten om 22.00 uur.



i.o. Frenier Geoffrey voor BVBA SYNKO, syndicus



De voorzitter, Dhr. Devos, namens en gevolmachtigd door huidige algemene vergadering d.d. 24/04/2013.

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