

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 27/04/2016.

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: . 4.200/4.885 aandelen

- Eigenaars: 17/21 eigenaars volgens aanwezigheidslijst

Eventuele volmachten 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. Dejaeghere en Dhr. Vansteenkiste

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 29/04/2015 en bespreking opvolging wet op mede-eigendom, verzekering BA vereniging en raadsleden.

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 29/04/2015 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. Evenwel zullen alle aanwezigen bij het einde van deze algemene vergadering het opgemaakte kladverslag ondertekenen. Eventueel ontbrekende documenten uitnodiging AV worden nagezien en opgevolgd.

Met akkoord van de algemene vergadering zullen de verslagen van de tussentijdse raden van mede-eigendom overgemaakt worden aan de betrokken leden, evenwel kan iedere mede-eigenaar kopij bekomen van dit verslag via de syndicus of de inhoud/info/stand van zaken van de betreffende raad van mede-eigendom bekomen via de respectievelijke leden ervan.

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 ARENDSEST BLOK C OP 27/04/2016.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 01/02/2015-31/01/2016.

4.1. Overzicht facturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 25/08/2015 en 24/02/2016 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 afrekeningsstaat en voorstel standaard boeteclausule 50 euro.

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 privative 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.

Het voorstel tot aanrekening van een standaard boeteclausule van 50 euro bij aanhoudende wanbetaling ná aangetekend schrijven werd vorig jaar na bespreking unaniem goedgekeurd.

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 opgevolgd te worden. De leveranciers worden opgevolgd; geen onmiddellijke opmerkingen. De originele bankuittreksels werden door de raadsleden afgetekend (eindstand zichtrekening: 3.433,01 euro en eindstand spaarrekening: 5.867,12 euro). De betalingen volgend boekjaar staan effen.

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidig saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 10.867,12 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2016-2017 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondsrekening dient volstort te worden voor 5.000 euro na ontvangst van alle afrekeningen en de eerste provisie. Een detail van het fonds wordt door de syndicus bijgehouden.

5. Kwijting raad van mede-eigendom en syndicus boekjaar 2015-2016, beheersovereenkomst en aanstelling commissaris van de rekeningen 2016-2017.

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 kwijting 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. Een attentie, als dank voor de inzet, wordt door Mvr. Lemayeur – namens de mede-eigenaars – afgegeven aan de raadsleden. Hierop volgt algemeen applaus.

De beheersovereenkomst (2014-2017) werd zoals vorig jaar beslist ondertekend door de voorzitter. Publicatie gegevens ok.

Als voorzitter en raadslid werden in 2014 respectievelijk verkozen: Dhr. Devos en Dhr. Dejaeghere.

Als commissaris van de rekening werd aangesteld: Dhr. Devos.

De mandaten blijven ook voor het boekjaar 2016-2017 behouden.

De algemene vergadering wenst vanaf het nieuwe boekjaar de inzet van de raadsleden te honoreren met een geschenkcheque van 250 euro op jaarbasis per raadslid.

Er wordt gevraagd dat werkzaamheden en aanstelling van firma's om werken uit te voeren gebeurt in samenspraak met de raadsleden bij voorbaat. Vooraleer over te gaan tot betaling van de facturen wordt dan ook eerst het akkoord gevraagd aan de raadsleden om zeker te zijn dat de werken correct werden uitgevoerd.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDREKST BLOK C OP 27/04/2016.

6. Budgettering en provisiebepaling 2016-2017.

Aan de hand van de balans 2016-2017 en in samenspraak wordt beslist opnieuw een provisie van 13.000 euro te voorzien. De eerste provisie t.b.v. 6.500 euro zal worden opgevraagd met dit verslag. Het saldo van 6.500 euro in totaliteit zal opgevraagd worden halverwege het boekjaar (07/2016) of volgens noodzaak.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2015-2016 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 – juridische invordering – alle kosten ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar).

7. Gebouw.

7.1. Beurtrol kuisen: evaluatie en opmerkingen.

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! **Graag algemeen respect voor het onderhoud; er wordt gevraagd dat de eigenaars die verhuren deze punten betreffende het onderhoud, alsook alle punten die betrekking kunnen hebben op de huurders, doorgeven aan hun huurders.**

7.2. KB lift en uitvoeringstermijnen, onderhoud en eventuele offertes.

Laatst ontvangen attest = B-attest; opmerking ontbrekend kenteken in lift – werd doorgegeven aan liftfirma.

Gezien de lift dateert van 2002 zal de eerste risicoanalyse in principe dienen te gebeuren vóór 2017 en de aanpassingen vóór 2020. De syndicus vraagt na bij BTV en volgt verder op met de raad van mede-eigendom.

Vorig jaar werd de plaatsing van een SIM-box door Schindler (572,25 euro excl. BTW) besproken. De jaarlijkse abonnementskosten van de aansluiting zouden daarna jaarlijks doorgerekend worden in het onderhoudscontract, wat een verhoging van 150 euro excl. BTW betekent. Na bespreking besliste de algemene vergadering vorig jaar: afwachten tot huidige communicatiesysteem stuk is en bij vernieuwing pas overgaan om systeem met SIM-box.

7.3. Huishoudelijk reglement.

Het huishoudelijk reglement werd in 2014 bijgewerkt bij beslissing van de algemene vergadering; eigenaars die verhuren worden ook verzocht het reglement aan te hechten aan het huurcontract. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor volgende punten:

- **Ervoor zorgen dat alles goed in de huisvuilzak gesorteerd zit, karton bij voorkeur samenbinden.**
- **Bij lekkende huisvuilzak in lift of gangen – graag dat de bevuiler zelf het initiatief neemt op te kuisen**
- **Geen rommel, papiertjes en dergelijke binnen en rond het gebouw laten rondslingeren alsook geen reclamebladen in andere bussen deponeren of op de grond gooien....indien men geen publiciteit wenst, gelieve dan de bus te voorzien van de gekende sticker "geen reclame".**

7.4. Wetgeving gaswandketels/schouwdossier.

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.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSEST BLOK C OP 27/04/2016.

Laatste gemeenschappelijke controle uitgevoerd in 2014 – normaal terug te voorzien in 2016 (Firma Frederik Hoornaert).

De syndicus duidt op de nieuwe Europese regelgeving inzake gaswandtoestellen vanaf 09/2015, waarbij in de toekomst enkel nog toestellen van het condenserende type/B1-type zullen mogen worden voorzien.

Schouwkwis om de 2 jaar na te vragen en op te volgen met de raadsleden. Mogelijks zullen de huidige aansluitingen/huidig systeem moeten geauditeerd worden om de huidige situatie te toetsen aan de nieuwe wetgeving.

7.5. Controle brandveiligheid.

Controle brandblustoestellen en noodverlichting,... uitgevoerd door firma All Fire Security uit Wevelgem. Jaarlijks op te volgen.

7.6. Technische voorstellen/realisaties/bodemonderzoek en isolatienormen.

Dossier bodemonderzoek en isolatienormen (2020) vermoedelijk niet van toepassing; op te volgen.

Technische voorstellen:

- Betreffende de algemene opkuis; graag minimum 1 afgevaardigde per appartement volgens mogelijkheid.
- Offerte voor vernieuwing bepaalde noodverlichtingen inmiddels goedgekeurd in samenspraak met de raadsleden.
- Dhr. Devos meldt dat er met de VME terug werd ingeschreven op de groepsaankoop elektriciteit. De leverancier wordt Eneco i.p.v. Luminus.
- Kopijen van de afgestempelde en afgetekende gewijzigde basisakte zal gevraagd worden aan notaris Delrive. Kopij van deze akte zou reeds beschikbaar zijn op de site van de vereniging.
- Op heden gemeld: mogelijke verstopping goot achteraan – zal worden nagezien; syndicus wordt op de hoogte gehouden.

7.7. Aanvraag plaatsing windschermen (meerdere appartementen).

Na uitleg en bespreking beslist de algemene vergadering: vroeger stond uiterst links voor het gebouw een fabriek/loods die inmiddels afgebroken is. Sindsdien hebben de belendende appartementen enorm veel last van felle wind. Er wordt gevraagd of er windschermen mogen geplaatst worden met een identiek kader als dat van de balustrades (RAL7036), voorzien van plexi. Deze zouden de volledige hoogte en breedte van het terras dwars op het gebouw beslaan. Het betreft 1^e en 2^e verdieping. De algemene vergadering is unaniem akkoord met deze privaatieve plaatsing en kost voor zover eventueel toekomstige volgende plaatsingen gebeuren op identiek dezelfde basis als de eerste plaatsing.

7.8. Diversen – voorstel schilderen gangen; dossier omgevingswerken.

BELANGRIJKE DATA:

De volgende algemene opkuis wordt voorzien op **zaterdag 18/06/2016 vanaf 13.00 uur, gevolgd door een gezellig samenzijn (formule zal nog worden uitgewerkt en doorgemailed).** Er wordt ook nu weer gerekend op een talrijke opkomst! Betreffende opkuis graag 1 afgevaardigde per appartement volgens mogelijkheid.

Data 2016-2017:

Zaterdag 18/06/2016 vanaf 13.00 uur:	jaarlijkse opkuis/gevolgd door.....
Zondag 04/09/2016:	herfstwandeling
Maandag 26/12/2016:	Kerstdrink
Woensdag 26/04/2017 om 19.30 uur:	algemene vergadering 2017



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSEST BLOK C OP 27/04/2016.

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.

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 + graag aanhechting van het huishoudelijk reglement aan de huurcontracten + graag ook verslag algemene vergadering overmaken aan huurders.

Er wordt eveneens ten stelligste aangeraden, zeker bij verhuring, de private appartementen te voorzien van minstens 1 rookmelder en een CO-melder.

Voorstel schilderen gangen:

Het voorstel van de firma NV Vandekerckhove, via Dhr. Devos, wordt op heden besproken. Dit zou uitgevoerd worden (schilderen plafond en muren – voordeuren niet inbegrepen) voor de prijs van 5.083 euro excl. BTW. Telefonisch worden op heden nog volgende vragen gesteld en beantwoord door de firma: type verf = optisilk Boss-2 lagen (3 indien nodig) en afplakken begrepen in de prijs. Na bespreking is de algemene vergadering unaniem akkoord met de toewijzing van deze werken. Kosten apart op te vragen. Kleurstalen te plaatsen ter plaatse teneinde de kleurkeuze te bepalen.

Dossier omgevingswerken:

Vanaf morgen zou de betonplaat worden gegoten; wordt verder opgevolgd in samenspraak met de raadsleden.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia en ondertekening verslag; vastlegging vergaderingen.

9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op woensdag 26/04/2017 om 19.30 uur in de raadzaal van 't Gildenhof, indien beschikbaar; alternatieve locatie bij noodzaak.

De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op dinsdag 23/08/2016 om 10.30 uur alsook op woensdag 22/02/2017 om 10.30 uur, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering hierop afgesloten om 21.15 uur. Alle nog aanwezige eigenaars bij het einde van deze algemene vergadering ondertekenen het kladverslag. Het origineel verslag mag op uitdrukkelijke vraag en met uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering worden ondertekend door de aangestelde voorzitter van deze algemene vergadering. Een kopij van het verslag wordt aan alle belanghebbenden doorgestuurd.

i.o. Frenier Geoffrey voor BVBA SYNKO, syndicus

De voorzitter, Dhr. Devos, namens en gevolmachtigd door huidige algemene vergadering d.d. 27/04/2016.

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