

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 26/04/2017.

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: . 4.000/4.885 aandelen

- Eigenaars: 16/20 eigenaars volgens aanwezigheidslijst

Eventuele volmachten 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. Devos

Als secretaris en stemopnemer: Dhr. Dejaeghere 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 27/04/2016 en bespreking opvolging wet op mede-eigendom, verzekering BA vereniging en raadsleden.

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 27/04/2016 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 (nagaan activatie).



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSEST BLOK C OP 26/04/2017.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 01/02/2016-31/01/2017.

4.1. Overzicht facturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 23/08/2016 en 22/02/2017 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 boeteclausule.

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.

Het voorstel tot aanrekening van een standaard boeteclausule van 50 euro bij aanhoudende wanbetaling ná aangetekend schrijven werd in 2015 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: 5.143,94 euro en eindstand spaarrekening: 2.870,92 euro).

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidig saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 11.870,92 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2017-2018 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondsrekening dient volstort te worden voor 9.000 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 2016-2017, ontslag en aanstelling syndicus en raad van mede-eigendom wegens einde mandaat, beheersovereenkomst en aanstelling commissaris van de rekeningen 2017-2018.

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. De Ketelaere – namens de mede-eigenaars – afgegeven aan de raadsleden. Hierop volgt algemeen applaus.

Ook het ontslag van de syndicus alsook van de raad van mede-eigendom wordt aanvaard.

Na bespreking beslist de algemene vergadering tot aanstelling als syndicus voor de wettelijke periode van 3 jaar (2017-2020): de firma SYNKO BVBA met als huidig zaakvoerder Dhr. Frenier Geoffrey.

De nieuwe beheersovereenkomst mag namens en met volmacht van de algemene vergadering worden ondertekend door de voorzitter van de raad van mede-eigendom.

Als voorzitter en raadsleden worden voor volgende periode 2017-2020 respectievelijk verkozen:

Dhr. Devos, Dhr. Dejaeghere

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

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.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDNEST BLOK C OP 26/04/2017.

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.

6. Budgettering en provisiebepaling 2017-2018.

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 (07/2017) of volgens noodzaak.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2016-2017 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 – juridische invordering – alle kosten ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar + toepassing boeteclausule).

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 reeds diverse malen doorgegeven aan Schindler.

Gezien de lift dateert van 2002 diende de eerste risicoanalyse in principe 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, gezien de analyse nog niet werd uitgevoerd door BTV; mogelijks is deze aan de hand van de laatste wijziging van de wetgeving uitgesteld met 5 jaar.

In 2015 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 2015 en 2016: 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".**



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 26/04/2017.

7.4. Wetgeving gaswandketels/schouwdoosier.

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.

Iedereen van Het Arendsnest krijgt de kans om in te stappen in het groepsvoorstel voor het 2-jaarlijks onderhoud van de gaswandketel (aan verminderd tarief). De betreffende firma zorgt voor een volledig attest en beslist of de schoorsteen moet gereinigd worden.

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:

- Dhr. Devos meldt dat er met de VME terug werd heringeschreven op de groepsaankoop elektriciteit bij ENECO.

7.7. Activiteitenkalender (werd meegestuurd met uitnodiging).

BELANGRIJKE DATA:

De volgende algemene opkuis wordt voorzien op **zaterdag 08/07/2017 vanaf 13.00 uur gevolgd door een gezellig samenzijn (formule werd uitgewerkt en iedereen verwittigd; nog 3 gegadigden nodig)**. Er wordt ook nu weer gerekend op een talrijke opkomst! Betreffende opkuis graag 1 afgevaardigde per appartement volgens mogelijkheid.

Data 2017:

Zaterdag 08/07/2017 vanaf 13.00 uur:	jaarlijkse opkuis/gevolgd door.....
Zondag 10/09/2017:	herfstwandeling
Dinsdag 26/12/2017:	Kerstdrink
Woensdag 25/04/2018 om 19.30 uur:	algemene vergadering 2018

7.8. Diversen; dossier omgevingswerken.

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.

Indien beschadiging aan de gemeenschappelijke delen wordt vastgesteld of private schade die kan leiden tot verdere gevolgschade, wordt verzocht per kerend de syndicus, eigenaar of raadsleden te verwittigen. Er wordt gevraagd om de oorzaak van schade aan de algemene delen zo snel mogelijk weg te werken, uiteraard gevolgd door het wegwerken van de gevolgschade aan de algemene delen zelf.

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.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSEST BLOK C OP 26/04/2017.

Dossier omgevingswerken:

Wordt opgevolgd in samenspraak met de raadsleden.

Graag inzage in het voorstel voor de afwerking van de verluchtingsbuizen van de garages. Dhr. Wolf Vandamme van Urban Link zal dit doorgeven via de werfcoördinator.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia en ondertekening verslag; vastlegging vergaderingen.

9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op woensdag 25/04/2018 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 22/08/2017 om 10.30 uur alsook op woensdag 21/02/2018 om 10.30 uur, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

Graag kopij van aanwezigheidslijst toe te voegen aan huidig verslag op vraag van de AV.

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering hierop afgesloten om 20.30 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. 26/04/2017.

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

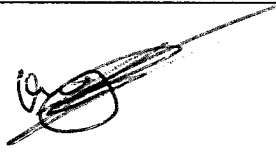
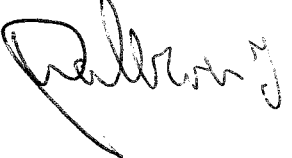
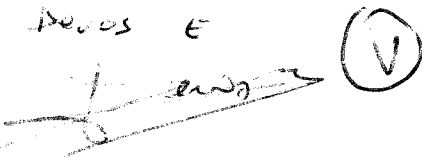
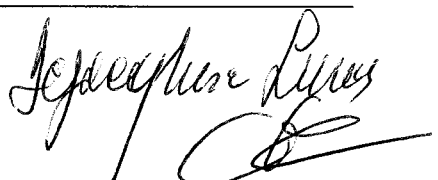
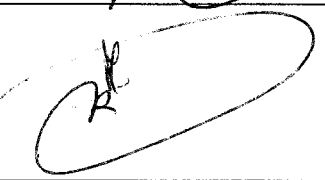
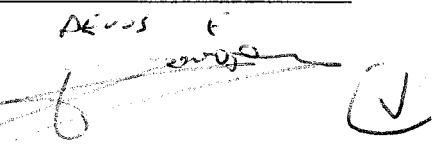
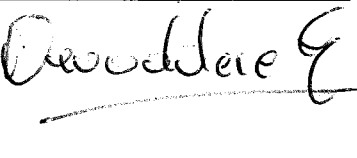
Frenier Geoffrey Erkend vastgoedmakelaar BIV: 503813

Aanwezigheidslijst

Gebouw: **Het Arendsnest blok C (0818.069.690)**

26/04/2017

p. 1

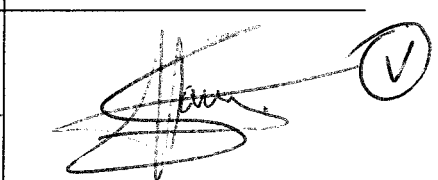
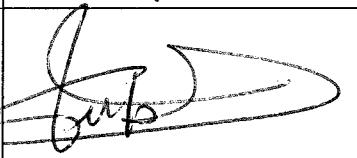
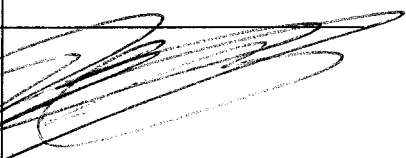
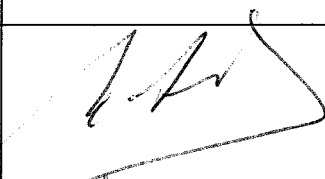
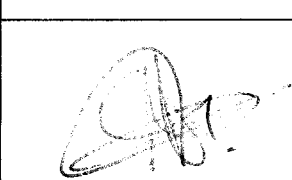
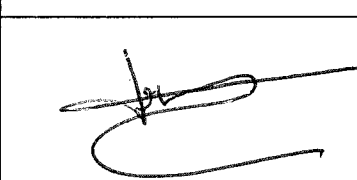
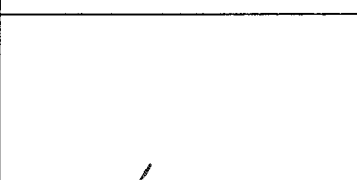
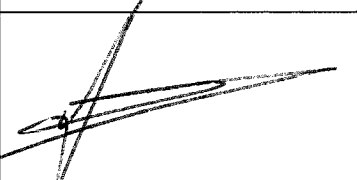
Persoon	App	Quot	Handtekening
Ameye P. Merelstraat 2/02.03 8530 HARELBEKE tel: 056/41.82.03 gsm: email:	C2.4+P23+G13	265 / 4885	
		Taal: N	
Cauwelier-Walbrou Merelstraat 2/00.05 8530 HARELBEKE tel: 056/72.88.65 gsm: email:	C0.1+G1+15	280 / 4885	
		Taal: N	
Chantrie Merelstraat 2/02.01 8530 HARELBEKE tel: 056/71.52.73 gsm: email:	C2.3	205 / 4885	
		Taal: N	
Claerhout-Lemayeur Merelstraat 2/02.05 8530 HARELBEKE tel: 0476/71.63.22 gsm: email:	C2.1+G8, P26	340 / 4885	
		Taal: N	
Claerhout E. Klokketuin 9 8570 ANZEGEM tel: 056/32.63.43 gsm: email:	C0.5+G19, P28	240 / 4885	
		Taal: N	
Declercq-Dubrulle Kortrijkstraat 151 8550 ZWEVEGEM tel: gsm: 0498/43.52.53 email: nancydubrulle@hotmail.com	C0.2+P27	200 / 4885	
		Taal: N	
Dejaeghere-Decock Merelstraat 2/01.05 8530 HARELBEKE tel: gsm: email:	C1.1+G11+G12	365 / 4885	
		Taal: N	
De Ketelaere M. Kindelstraat 7 8530 HARELBEKE tel: 0475/60.45.88 gsm: email:	C1.3	205 / 4885	
		Taal: N	
Deleersnyder-Vande Ginste Rijksweg 20 8520 KUURNE tel: 056/71.35.94 gsm: email:	C0.4+P24+G14	240 / 4885	
		Taal: N	
Devoddere G. Merelstraat 2/1 8530 HARELBEKE tel: 056/42.74.76 gsm: email:	C0.3+G18	215 / 4885	
		Taal: N	

Aanwezigheidslijst

Gebouw: **Het Arendsnest blok C (0818.069.690)**

26/04/2017

p. 2

Persoon	App	Quot	Handtekening
Devos-Debeurme Merelstraat 2/0102 8530 HARELBEKE tel: 056/70.35.94 gsm: 0478/282.303 email: edd.devos@gmail.com	C1.5+P30+G5, G10	300 / 4885	 Taal: N
Immo Pype Oude Leielaan 4 8930 MENEN tel: gsm: email:	C3.4+G16, C3.5+G17	440 / 4885	 Taal: N
Lesage-Verbeke Koning Boudewijnstraat 158 8520 KUURNE tel: 0477/97.31.64 gsm: email:	C1.4, P25	230 / 4885	 Taal: N
Mervilde Björn Toekomststraat 57 9800 DEINZE tel: gsm: 0477/44.16.09 email:	G2	35 / 4885	 Taal: N
Muyllaert-Scherpereel Lizernelaan 28 8500 KORTRIJK tel: 056/21.63.99 gsm: 0477/20.10.60 email:	C3.2, G7, P29	215 / 4885	 Taal: N
Schaubroeck-Vandenbussche Deinsesteenweg 228 8700 TIELT tel: 051/77.01.13 gsm: email:	C1.2+G9	240 / 4885	 Taal: N
Simoens Nele Merelstraat 2 bus 3.1 8530 HARELBEKE tel: gsm: email: nele.simoens@hotmail.be	C3.3, P22	180 / 4885	 Taal: N
Taelman Eline Merelstraat 2/305 8530 HARELBEKE tel: gsm: 0495/12.90.15 email:	C3.1	195 / 4885	 Taal: N
Van Coppernolle F. Merelstraat 2/02.04 8530 HARELBEKE tel: 0475/30.40.10 gsm: email: info@perpetuum.be	C2.2, G3	240 / 4885	 Taal: N
Vansteenkiste B. Merelstraat 2/02.02 8530 HARELBEKE tel: 0475/38.74.70 gsm: email:	C2.5+G4	255 / 4885	 Taal: N

Aanwezigheidslijst

Gebouw: **Het Arendsnest blok C (0818.069.690)**

26/04/2017

p. 3

Persoon	App	Quot	Handtekening
---------	-----	------	--------------

aantal eigenaars:		4885 / 4885	
-------------------	--	-------------	--

16/20
4000/4885

NAAM
↓

HANDTEKENING
↓

Voorzitter:

Devos Edely

Secretaris:

DEJAEGERE Lucas

Stemopnemer:

Schaubroeck Carlos

