

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 24/04/2019.

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: . 3.495/4.885 aandelen

- Eigenaars: 15/20 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 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 25/04/2018 en bespreking nieuwe wet op mede-eigendom, verzekering BA vereniging en raadsleden/KBO.

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 25/04/2018 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 01/01/2019 (stemming, RF, RIO, verkoop). 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.

Een verzekering betreffende de aansprakelijkheid van de vereniging en de leden van de raad van mede-eigendom werd geactiveerd bij Allianz. Koppeling KBO op te volgen.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDRECHT BLOK C OP 24/04/2019.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 01/02/2018-31/01/2019.

4.1. Overzicht facturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 21/08/2018 en 20/02/2019 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: 853,52 euro en eindstand spaarrekening: 7.876.59 euro).

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidige saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 13.876,59 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2019-2020 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondstrekening dient volstort te worden voor 6.000 euro na ontvangst van alle afrekeningen en de eerste provisie. Een detail van het fonds wordt door de syndicus bijgehouden. Het reservefonds voldoet aan het wettelijk bepaalde minimum (min. 5% van het jaarbudget).

5. Kwijting raad van mede-eigendom en syndicus boekjaar 2018-2019, beheersovereenkomst (2017-2020) en aanstelling commissaris van de rekeningen 2019-2020.

Aangezien er geen opmerkingen zijn wordt op huidige basis verder gewerkt met syndicus en 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 (2017-2020) werd namens en met volmacht van de algemene vergadering ondertekend door de voorzitter van de raad van mede-eigendom.

Als voorzitter en raadsleden werden voor de periode 2017-2020 in 2017 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 ARENDSEST BLOK C OP 24/04/2019.

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 2019-2020.

Aan de hand van de balans 2018-2019 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 (07/2019) of volgens noodzaak.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2018-2019 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 – algemene opkuis.

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 = A-attest; geen opmerkingen.

Risicoanalyse werd uitgevoerd 21/02/2018; zal doorgestuurd worden aan (liftfirma) om offerte op te vragen – op te volgen met raadsleden.

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 op systeem met SIM-box.

Op heden nieuwe offerte ontvangen van Lifttel (nieuw systeem). 299 euro (excl. BTW) installatiekosten en 125 euro op jaarbasis abonnement incl. BTW. Nu bij Proximus abonnement per jaar 360 euro incl. BTW. Na bespreking beslist de algemene vergadering:

Akkoord; kosten op te nemen in de algemene kosten van het nieuwe boekjaar.

In samenspraak met de raadsleden werd ook een alternatieve offerte opgevraagd aan de firma De Lift m.b.t. het onderhoudscontract. De algemene vergadering geeft volmacht aan de raadsleden om eventuele overstap te beslissen, na het aflopen van het huidige contract bij Schindler.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSEST BLOK C OP 24/04/2019.

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 om 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".**
- **Sasdeur dichttrekken aub!**

7.4. Wetgeving gaswandketels/schouwdoossier.

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 Arendsest 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.

Werd uitgevoerd 11/2018 door firma Hoornaert.

7.5. 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 her ingeschreven bij Eneco voor de elektriciteit, dit na ook deelname aan de groepsaankoop.
- Dhr. Devos verzoekt de algemene vergadering om toestemming tot plaatsing van aircotoestel op het terras. Na bespreking beslist de algemene vergadering principieel akkoord te zijn, op voorwaarde dat volgende aanvragen evenzo worden ingediend op de algemene vergadering en dat het esthetisch uitzicht niet wordt geschonden, noch dat er enige overlast is bij gebruik van het toestel.

7.6. Brandverzekering/controle brandveiligheid.

Gezien de voorvallen in afgelopen jaren met waterschade had de brandverzekering de waarborg waterschade geschrapt. Makelaar heeft hierop gereageerd en bekomen dat de waterschade gedekt blijft, echter met uitzondering van de schade voortkomend van baden/douches. Bevestiging op papier nog te ontvangen. Er is nog gekeken om, gezien diverse types van baden/douches nog een uitzondering te verkrijgen; op te volgen met de raadsleden.

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

Bij toekomstige vernieuwing van de brandblustoestellen werd vorig jaar geopteerd voor schuimblussers, gezien deze minder nevenschade veroorzaken als de klassieke poederblussers. De 5 toestellen werden inmiddels vervangen.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDRECHT BLOK C OP 24/04/2019.

7.7. Activiteitenkalender.

BELANGRIJKE DATA:

De volgende algemene opkuis wordt voorzien op **zaterdag 01/06/2019 vanaf 13.00 uur gevolgd door een gezellig samenzijn. Er wordt ook nu weer gerekend op een talrijke opkomst! Betreffende opkuis graag 1 afgevaardigde per appartement volgens mogelijkheid.**

Data 2019:

Zaterdag 01/06/2019 vanaf 13 uur:	jaarlijkse opkuis/gevolgd door.....
Herfstwandeling:	zondag 08/09/2019
Kerstdrink:	donderdag 26/12/2019
Woensdag 22/04/2020 – 19.00 uur:	algemene vergadering 2020

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.

Bijkomend ook verzekering BA FAMILIALE aangeraden!

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

Dossier omgevingswerken:

Wordt opgevolgd in samenspraak met de raadsleden.

Volmacht werd bij vorige algemene vergadering gegeven aan de raadsleden om tot een zo best mogelijk compromis te komen.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDREKST BLOK C OP 24/04/2019.

9. Varia en ondertekening verslag; vastlegging vergaderingen.

9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op **woensdag 22/04/2020 om 19.00 uur** in het gebouw ter plaatse.

De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op dinsdag 20/08/2019 om 10.30 uur alsook op woensdag 19/02/2020 om 10.30 uur, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

Herstel 3^e VD niet naar behoren uitgevoerd; graag doorgeven en vraag tot oplossing.

De raadsleden zoeken samen met de firma Desmet een oplossing tot het steken van extra roosters in de garagepoort teneinde extra verluchting en luchtcirculatie te voorzien. De raadsleden krijgen toestemming hierin te beslissen.

Afvoeren terrassen 3^e verdieping regelmatig na te zien (verstoppingen!).

De raadsleden zullen het voegwerk van het gebouw in samenspraak met de firma Vandebuerie Didier controleren en indien nodig plaatselijk laten herstellen om eventueel verder verval te vermijden/tegen te gaan.

Er wordt nogmaals navraag gedaan bij Urbanlink ivm het tegoed

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering hierop afgesloten om 21.05 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. 24/04/2019.

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

