

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 20/04/2022.

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 18.30 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: . 3725/4.885 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 stembepaling. 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. Bruyneel S. (Synko bv) en Dhr. Dejaeghere

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 08/09/2021 .

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 08/09/2021 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.

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. Met akkoord van de algemene vergadering zullen de verslagen van de eventuele 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.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 2021-2022.

4.1. Overzicht facturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 16/02/2022 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.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDREKST BLOK C OP 20/04/2022.

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 privaatieve 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.

De 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 originele bankuittreksels werden door de raadsleden afgetekend (eindstand zichtrekening: 6.460,62 euro en eindstand spaarrekening: 5.830,64 euro).

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidige saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 16.840,59 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2022-2023 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondstrekening dient volstort te worden voor 11.009,95 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 2021-2022, beheersovereenkomst (2021-2024) en aanstelling commissaris van de rekeningen 2022-2023.

De algemene vergadering aanvaardt, met eenparigheid van stemmen, de kwijting van de syndicus, alsook deze van de leden van de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2021-2022.

Na bespreking besliste de algemene vergadering 09/2021 tot aanstelling als syndicus: firma BV SYNKO, voor de wettelijke periode van 3 jaar, zijnde voor de periode 2021-2024. De beheersovereenkomst werd met volmacht van de algemene vergadering ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering en door de syndicus.

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 en een dank u wel vanwege de raadsleden.

Als voorzitter en raadsleden werden voor de periode 2021-2024 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.

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 20/04/2022.

6. Budgettering en provisiebepaling 2022-2023.

Aan de hand van de balans 2021-2022 en in samenspraak met de vergadering wordt beslist een provisie van 15.000 euro te voorzien. De eerste provisie t.b.v. 6.500 euro zal worden opgevraagd met dit verslag. Het saldo van 8.500 euro in totaliteit zal opgevraagd worden eind augustus of volgens noodzaak.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2021-2022 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/poetskalender.

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.** Een planning van onderhoud en poetskalender zal worden meegestuurd met verslag. Indien huurders niet meewerken of weigeren hieraan mee te werken, moeten de eigenaars ingelicht worden, zodat zij op hun beurt contact kunnen opnemen met hun huurders. Eigenaars worden zo ook op de hoogte gesteld.

7.2. KB lift en uitvoeringstermijnen, onderhoud en offertes.

Laatst ontvangen controle attest = negatief attest; wegens nog niet voldoen aan de renovatieverplichtingen. Offerte van Schindler om modernisatiewerken uit te voeren voor 2400 euro excl. btw werd reeds goedgekeurd en recent uitgevoerd. Herkeuring van de installatie staat gepland op 04/05/2022. Algemene vergadering besliste de modernisatiewerken te financieren 50% met het reservefonds en 50 procent via het werkkapitaal. Syndicus vroeg nogmaals aan Schindler om bij interventies aan te bellen bij Dhr. Devos of Dhr. Dejaeghere.

7.3. Huishoudelijk reglement, aandachtspunten.

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:

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.

- Bij bevuiling van de gemeenschappelijke delen door huisdieren dient door de bewoner dit steeds op te kuisen
- Geen auto's onnodig te laten draaien in de garage gezien verminderde ventilatie in de garages door verlengen van verluchtungsbuizen bij werken omgeving
- 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
-



- **VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING
RESIDENTIE AREENDSNEST BLOK C OP 20/04/2022.**

- Geen rommel, fietsen, 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!
- Lift mag niet gebruikt worden bij verhuis van grotere stukken, hiervoor dient steeds een verhuislift gehuurd te worden
- Iedereen dient op eigen parking onkruid weg te nemen

7.4. Wetgeving gaswandketels/schouwdossier.

De gaswandketels, indien aanwezig, zijn 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.

Laatste gemeenschappelijke controle uitgevoerd in 10/2020 door firma Frederic Hoornaert –terug te voorzien 10/2022.

7.5. Technische diversen: aandacht onderhoud terrasafvoeren, nadruk onderhoud..

Afvoeren terrassen 3^e verdieping regelmatig na te zien op verstoppingen, dit om schade te voorkomen bij ondergelegen appartementen. Indien het water blijft staan (onder bankirai) loopt deze richting het appartement en zorgt voor infiltraties.

De plaatsing van de handgreep door de firma Romaco (gelden reeds opgevraagd in de afrekening) staat volgens laatste planning van de firma voorzien half mei. Raadsleden volgen op en vragen ingelicht te worden van exacte uitvoering. Indien de firma niet langs komt, zullen de raadsleden de syndicus hiervan inlichten.

7.6. Brandveiligheid/ wetgeving rookmelders

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

De syndicus maakt melding van de verplichting om rookmelders op elk verdiep te voorzien (bij verhuring ook in elke appartement verplicht). Rookmelders in de gemeenschappelijke delen worden jaarlijks door de raadsleden gecontroleerd, waarvoor dank.

7.7. Glasvezelkabel.

Toelichting betreft de aanpassingen/modernisering van het vaste netwerk van Proximus wordt voorgelegd. Indien de situatie zicht in de straat van de vereniging voordoet krijgen raadsleden volmacht van de algemene vergadering om hier in samenspraak met Proximus toewijzingen te doen.

7.8. Activiteitenkalender.

BELANGRIJKE DATA:

Data 2022-2023:

11 juni 2022: Algemene opkuis en etentje bij Eat & Co
11 september 2022: herfstwandeling
26 december 2022: Kerstfeest
19 april 2023: Algemene syndicus vergadering



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 20/04/2022.

7.8. Diversen

-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.

Bijkomend ook verzekering BA FAMILIALE aangeraden!

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

Aanvraag bijplaatsen Velux appartement C3.3, volgens verslag AV 09/2022: Schriftelijke stemming uitgevoerd, akkoord van nodige meerderheid ontvangen, werken dienen nog te worden uitgevoerd. Raadsleden vragen detail van uitvoering te mogen ontvangen van de uitvoerder voor aanvang van de werken.

Er wordt melding gemaakt dat Mevr. Cauwelier haar afrekening per post niet heeft ontvangen. Deze wordt opnieuw opgestuurd.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia en ondertekening verslag; vastlegging vergaderingen.

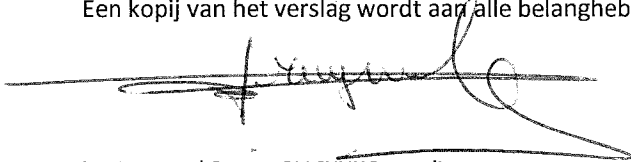
9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op **woensdag 19/04/2023 om 18.00 uur** in het gebouw ter plaatse.

De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op **dinsdag 23/08/2022 om 10.30 uur** alsook op **woensdag 22/02/2023 om 10.00 uur**, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

9.2. Ondertekening verslag.

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering hierop afgesloten Om 20.05 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. Bruyneel S. voor BV SYNKO, syndicus



De voorzitter, Dhr. Devos namens en gevolmachtigd door huidige algemene vergadering d.d. 20/04/2022.

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

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