

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 17/04/2024.

Overeenkomstig Art. 3.92-§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 18.00 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 vervuld zijn.

- Quorum: . 4250/4.885 aandelen

- Eigenaars: 17 /20 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. 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 19/04/2023 .

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 19/04/2023 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Op dit verslag kwamen geen opmerkingen zoals voorzien in Art. 3.92-§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 2023-2024.

4.1. Overzicht facturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 22/02/2024 in eindcontrole, werd een overzicht van de rekeningen opgestuurd met de uitnodiging van de algemene vergadering. Alle uitgaven worden goedgekeurd en door de algemene vergadering aanvaard.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSDREEST BLOK C OP 17/04/2024.

4.2. Individuele afrekeningsstaat.

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. De nummering van het appartement zal in de toekomst bij het kavelnummer worden vermeld, dit op vraag van de eigenaars.

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: 4.060,28 euro en eindstand spaarrekening: 10.589,02euro).

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidige saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 16.063,60 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2024-2025 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondsrekening dient volstort te worden voor 5.473,68 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 2023-2024, ontslag en aanstelling syndicus en raad van mede-eigendom wegens einde mandaat, beheersovereenkomst (2024-2027) en aanstelling commissaris van de rekeningen 2024-2025.

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 2023-2024.

Na bespreking besliste de algemene vergadering tot aanstelling als syndicus: firma BV SYNKO, voor de wettelijke periode van 3 jaar, zijnde voor de periode 2024-2027. De beheersovereenkomst wordt 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.

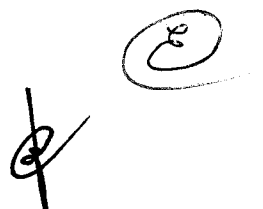
Een attentie, als dank voor de inzet, wordt door Mvr. Lemayeur – namens de mede-eigenaars – afgegeven aan de raadsleden. Hierop volgt algemeen applaus en een dank u wel vanwege de raadsleden.

Als voorzitter en raadsleden worden voor de periode 2024-2027 verkozen: Dhr. Devos, Dhr. Dejaeghere
Als commissaris van de rekening wordt aangesteld: Dhr. Devos.

Agendapunt 7.6 wordt hierbij aangehaald:

De algemene vergadering wenst vanaf het nieuwe boekjaar een aanpassing te doen aan de geschenkcheque voor de inzet van de raadsleden, de vergadering beslist hen te honoreren met een geschenkcheque van 500 euro op jaarbasis per raadslid. Elk jaar zal dit geëvalueerd worden met de mogelijkheid dit aan te passen.

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 ARENDSEST BLOK C OP 17/04/2024.

6. Budgettering en provisiebepaling 2024-2025.

Aan de hand van de balans 2023-2024 en in samenspraak met de vergadering wordt net zoals vorig jaar beslist een totale jaarprovisie van 18.000 euro te voorzien. De eerste provisie t.b.v. 9.000 euro zal worden opgevraagd met dit verslag. Het saldo van 9.000 euro in totaliteit zal opgevraagd worden eind augustus of volgens noodzaak. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2023-2024 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. RIO/Beurtrol poetsen/poetskalender.

Herhaling vorige jaren:

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
- 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

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

1



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 17/04/2024.

beurten contact kunnen opnemen met hun huurders. Eigenaars worden zo ook op de hoogte gesteld.

De nieuwe activiteitenkalender en de poetskalender zal worden mee verstuurd met het verslag. Er zal aan de bewoners een blad worden bezorgd met duidelijke afspraken

Extra aandachtspunten

Lawaaihinder:

- Viltjes onder de meubels (tafel, stoelen,...)
- Geen nachtlawaai (wasmachine, muziek,...)

Vuilnis op terrassen: geen open zakken plaatsen of dozen. Bij wind waait alles rond. Gesloten boxen gebruiken.

7.2. Lift KB/ Brandveiligheid.

Laatst ontvangen controle attest 12/2023 = A-attest. Volgende risicoanalyse tegen 2033, syndicus volgt op.

Controle brandveiligheid gebeurt door de firma All Fire Security. 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.

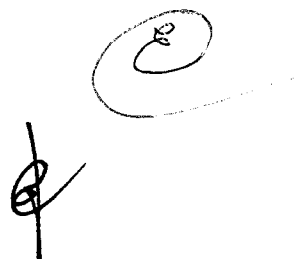
7.3. Afvoeren en terrassen: nadruk onderhoud

Herhaling vorige jaren:

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.

7.4. Volmacht raad- van mede- eigendom overdracht grond ventilatiebuizen

Er is nog steeds een dossier/discussie lopende met de sociale huisvestingsmaatschappij MIJN HUIS en Stad Harelbeke over de (in opdracht van bouwheer Mijn Huis) verplaatste verluchttingsbuizen van de garages van het gebouw. De vereniging werd hiervoor gedagvaard bij het vredegerecht voor een minnelijke schikking uit te werken. Via de rechtsbijstand van het gebouw werd hiervoor ook bijstand/advies gevraagd van een raadsman om de belangen van de vereniging te verdedigen in samenspraak met de raadsleden. Voorstel werd gedaan om uitstel te vragen om procedure van afsluiten buizen te onderzoeken, zodoende kunnen buizen gesupprimeerd worden. Raad van mede-eigendom heeft een afspraak gemaakt met Mijn Huis voor minnelijke regeling uit te werken zonder verdere juridische procedure. De vraag wordt gesteld of de raadsleden de volmacht krijgen om in naam van de algemene vergadering alle verdere stappen te zetten in dit dossier in samenspraak met de syndicus, alsook beslissingen te nemen. Indien nodig en noodzakelijk kan hiervoor een buitengewone vergadering samengeroepen worden als de raadsleden dit nodig achten. De piste van overdracht grond waarop ventilatiebuizen gelegen zijn wordt toegelicht. Ook hier wordt volmacht gevraagd aan de raad van mede-eigendom om alle nodige handelingen in naam van de algemene vergadering uit te voeren indien nodig. Algemene vergadering bespreekt en beslist dat de volmacht mag gegeven worden aan de raad van mede- eigendom om dit verder op te volgen. De insteek van de raadsleden is dat er geen kosten aan verbonden mogen zijn.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 17/04/2024.

7.5 Technische diversen

De raadsleden melden dat er nieuwe vuilwaterpompen geïnstalleerd zijn en leggen uitgebreid de werking uit. Met dank aan de raadsleden voor het vele werk hieraan.

7.6 Onkosten RVM/Geschenk

Zie eerdere bespreking voorgaand punt 5.

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia en ondertekening verslag; vastlegging vergaderingen.

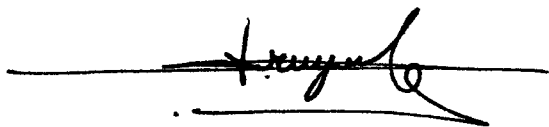
9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op woensdag 16/04/2025 om 18.00 uur in het gebouw ter plaatse.

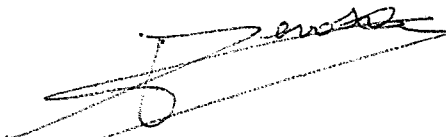
De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op dinsdag 20/08/2024 om 10.30 uur alsook op woensdag 19/02/2025 om 10.30 uur, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

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. 17/04/2024.

BV SYNKO
Stationsstraat 18
8500 Kortrijk
tel : 056/25.76.21
Alex Vereecke BIV 515874

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