

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

Carlton

Ondernemingsnummer: 0822.130.923

Gehouden op zaterdag 19 januari 2019 om 13:30 uur
In de kantoren van de syndicus Agence Sissau NV te Middelkerke

1. Ondertekenen van de aanwezigheidslijst

Géén beslissing, enkel vaststelling.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat:

	Aantal eigenaars	Aantal quotiteiten
<i>Aanwezig</i>	13 (op 16)	797 (op 1.000)
<i>Geldig vertegenwoordigd</i>	2 (op 16)	159 (op 1.000)
AANWEZIGHEIDSQUORUM	15 (op 16)	956 (op 1.000)
<i>Afwezig/Niet vertegenwoordigd</i>	1 (op 16)	44 (op 1.000)

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (meer dan de helft der Mede-eigenaars + helft der quotiteiten) is bereikt zodat de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.

Nota:

Bij de opstart van de vergadering om 13:30 uur waren er 13 Mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd. Omstreeks 13:40 uur, bij het bespreken van punt 3.4, hebben dhr. en mevr. Windels-Vercaemst zich bij de vergadering gevoegd. Omstreeks 13:50 uur bij het bespreken van punt 4, hebben dhr. en mevr. Sijnave-Bosschaert zich bij de vergadering gevoegd. De syndicus heeft deze Mede-eigenaars bij het vervoegen van de vergadering op de hoogte gebracht van de besproken punten en de genomen beslissingen.

2. Nazicht van de volmachten door de Raad van Mede-eigendom

Beslissing: de helft plus één.

De syndicus heeft volgende volmachten ontvangen en goedgekeurd:

DELOBBE CHRISTIAAN	D3/0301, KB10	63/1.000 ^{sten}	aan	DEVEUSTER ROBERT
KATIA & VONNY SPRL	B4/0402,KB02	96/1.000 ^{sten}	aan	DEVEUSTER ROBERT

De Raad van Mede-eigendom heeft de volmachten nagezien en goedgekeurd.

3. 3.1. Benoeming Voorzitter van de Algemene Vergadering

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde de benoeming van de Voorzitter van de Algemene Vergadering en beslist hierbij dat dhr. Deveuster opnieuw als Voorzitter mag optreden.

Tegenstemmers: privatieven D2/0201-KB09, B2/0203-KB11, D1/0101-KB08 en C2/0202-KB05 (totaal: 212/1.000^{sten})

3.2. Benoeming Secretaris van de Algemene Vergadering

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde de benoeming van de Secretaris van de Algemene Vergadering en beslist hierbij dat Shirley, als medewerkster van de syndicus, als secretaris mag optreden.

3.3. Aanstelling Commissaris van de Rekeningen

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde de aanstelling van de Commissaris van de Rekeningen. Er zijn twee kandidaten aanwezig en dit zijn dhr. Dubelloy en mevr. Dobbelaere. De Algemene Vergadering gaat over tot stemming en beslist dat mevr. Dobbelaere als Commissaris van de Rekeningen mag optreden.

De Algemene Vergadering is akkoord dat de taak van de Commissaris van de Rekeningen als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering.

Stemmen voor dhr. Dubelloy: privatieven D2/0201-KB09, C2/002-KB05 en B2/0203-KB11 (totaal: 149/1.000^{sten})

Stemmen voor mevr. Dobbelaere: privatieven C3/0302-KB07, D3/0301-KB10, A3/0304-KB04, A4/0403-KB16, B3/0303-KB 12, 0000/HGLV, A0/0001-KB01, B4/0402-KB02 en C1/0102-KB06 (totaal: 647/1.000^{sten})

Onthouden tot stemming: privatieven D1/0101-KB08 (totaal: 63/1.000^{sten})

3.4. Bekrachtiging leden van de Raad van Mede-eigendom

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde de bekrachtiging van de leden van de Raad van Mede-eigendom. Er zijn 7 kandidaten die zich wensen te vervoegen tot de Raad van Mede-eigendom, de syndicus deelt mede dat de Raad van Mede-eigendom maximum uit 5 leden kan bestaan.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming en beslist om de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen: dhr. Deveuster, dhr. De Clercq, dhr. Dhaeze, dhr. Saerens en mevr. Jackson.

De leden van de Raad van Mede-eigendom worden bekrachtigd door de Algemene Vergadering. Dit zowel door het feit dat de Raad van Mede-eigendom oprecht is alsook de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Stemmen tegen dhr. Deveuster: privatieven D1/0101-KB08, D2/0201-KB09, C2/0202-KB05 en B2/0203-KB11 (totaal: 212/1.000^{sten})

Stemmen tegen dhr. De Clercq: privatieven B2/0203-KB11 (totaal 53/1.000^{sten})

Stemmen tegen dhr. Dhaeze: nihil

Stemmen tegen dhr. Dubelloy: privatieven C3/0302-KB07, D3/0301-KB10, A4/0403-KB16, B3/0303-KB12, B4/0402-KB02 en C4/0401-KB14 (totaal: 402/1.000^{sten})

Stemmen tegen mevr. Jackson: nihil

Stemmen tegen dhr. Saerens: privatieven D1/0101-KB08, D2/0201-KB09 en C2/0202-KB15 (totaal: 159/1.000^{sten})

Stemmen tegen dhr. Veldeman: privatieven C3/0302-KB07, D3/0301-KB10, A4/0403-KB16, B3/0303-KB12, B4/0402-KB02 en C4/0401-KB14 (totaal: 402/1.000^{sten})

Onthouden tot stemming: privatieven A3/0304-KB04, 0000/HGLV, A0/0001-KB01, C1/0102-KB06 en A1/0104-KB03 (totaal: 289/1.000^{sten})

4. Goedkeuring verslag van de vorige Algemene Vergadering dd. 20.01.2018

Géén beslissing enkel vaststelling.

Het verslag van de Algemene Vergadering dd. 20.01.2018 wordt unaniem goedgekeurd.

De Mede-eigenaar, mevr. Jackson, vraagt de syndicus om een kopie van dit verslag aan haar door te sturen. De syndicus zal haar dit bezorgen samen met het verslag van de huidige Algemene Vergadering.

5. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.01.2017-31.12.2018 goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten

Beslissing: de helft plus één.

De afrekening en de balans werden nagezien door de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen alvorens deze documenten werden opgestuurd naar de Mede-eigenaars. De kostenafrekening en de balans wordt door de syndicus op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de Mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden door de syndicus beantwoord.

De Mede-eigenaar, dhr. Veldeman maakt melding van het feit dat de gevel niet gereinigd werd. De syndicus deelt mede dat de gevel wel werd gereinigd, echter werd hiervoor géén hoogtewerker gebruikt. De syndicus zal voor de hoogtewerker een creditnota opvragen ter waarde van € 200,00.

De Mede-eigenaar, mevr. Dobbelaere deelt mede dat er enkele kosten niet correct zijn met betrekking tot het handelsgelijkvloers en Carlton Bouwpromotie. De syndicus deelt mede dat er hiervoor rechtzettingen zullen uitgevoerd worden in het nieuwe boekjaar 01.01.2019-31.12.2019.

De Algemene Vergadering keurt de afrekening en de balans over de periode **01.01.2017-31.12.2018** op haar beurt goed.

Tegenstemmers: D1/0101-KB08, D2/0201-KB09, B2/0203-KB11, B1/0103-KB13, C2/0202-KB05 en A1/0104-KB03 (totaal: 309/1.000^{sten})

Als voorschot op de werkingskosten voor het boekjaar 01.01.2019-31.12.2019 werd via de afrekening een eerste provisie opgevraagd van **€ 7.000,00**. Een tweede provisie van opnieuw **€ 7.000,00** zal opgevraagd worden in de loop van de maand juli.

De Mede-eigenaar, mevr. Jackson, vraagt om de provisie voor het handelsgelijkvloers aan te passen. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord en beslist dat het handelsgelijkvloers enkel moet bijdragen in de eerste provisie. De tweede provisie zal opgevraagd worden aan de overige privatieven.

Wat betreft de buitengewone uitgaven zijn er géén voorzieningen, een reservekapitaal is er momenteel en bedraagt **€ 6.000,00**. De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal momenteel niet verder aan te wenden.

De leveringscontracten worden door de Algemene Vergadering geëvalueerd. De Algemene Vergadering beslist om momenteel verder géén wijzigingen aan te brengen aan de bestaande leveringscontracten.

6. **Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en syndicus; verlenging mandaat syndicus**
Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus, de leden van de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de rekeningen over het afgelopen werkjaar.

Het mandaat van de syndicus, Agence Sissau NV, wordt door de Algemene Vergadering unaniem verlengd. Dit voor een termijn van 1 jaar, terug aan gelijke voorwaarden maar aangepast aan de index.

De Algemene Vergadering vraagt de Voorzitter van de Algemene Vergadering om het contract tussen de VME Carlton en de syndicus te tekenen namens de VME Carlton

Tegenstemmers: D1/0101-KB08, D2/0201-KB09, B2/0203-KB11, B1/0103-KB13, C2/0202-KB05 en A1/0104-KB03 (totaal: 309/1.000^{sten})

7. **Bespreking/beslissing offerte schoonmaakploeg**
Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde de schoonmaakploeg. De syndicus heeft hiervoor offertes ontvangen van de firma's Vermoclean, Rayclean, PMR-Clean en JAMA.

Vermoclean

Schoonmaak:	€ 190,50 excl. BTW	/ maand
Huisvuilophaling:	€ 85,00 excl. BTW	/ maand

Rayclean

Schoonmaak + huisvuilophaling:	€ 264,00 excl. BTW	/ maand
--------------------------------	--------------------	---------

PMR-Clean

Schoonmaak + huisvuilophaling:	€ 212,00 excl. BTW	/ maand
--------------------------------	--------------------	---------

JAMA

Schoonmaak + huisvuilophaling:	€ 190,00 excl. BTW	/ maand
--------------------------------	--------------------	---------

De Algemene Vergadering bespreek dit punt en beslist hierbij dat er hier voorlopig geen wijziging wordt aangebracht. De huidige schoonmaakploeg, Aqua-Clean, blijft.

Tegenstemmers: D1/0101-KB08, D2/0201-KB09, B2/0203-KB11 en B1/0103-KB13 (totaal: 232/1.000^{sten})

8. **Bespreking/beslissing rappelkosten onbetaalde saldo's**
Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde dat er vaak te laat betaald wordt. De leden van de Raad van Mede-eigendom en de syndicus stellen voor om voortaan te werken met rappelkosten, die als volgt samengesteld zijn:

1 ^{ste} rappel	⇒	€ 15,50 na 1 maand
2 ^{de} rappel	⇒	€ 25,00 na 1,5 maanden
3 ^{de} rappel	⇒	€ 37,50 na 2 maanden
Na 2 maanden	⇒	verder stappen via advocaat na 2,5 maanden

De Algemene Vergadering bespreek dit punt en gaat hiermee unaniem akkoord.

9. Bespreking/beslissing zonwerende constructie app. C4/0401

Beslissing: 2/3^{den} meerderheid.

De Algemene Vergadering neemt nota van het punt zijnde dat er een zonwerende constructie werd geplaatst op het terras van appartement C4/0401.

De Algemene Vergadering bespreekt dit punt en beslist hierbij dat de zonwerende constructie mag blijven. Dit onder voorwaarde dat alle kosten met betrekking tot deze constructie voor de desbetreffende Mede-eigenaars, zowel op heden als in de toekomst, zijn.

De Algemene Vergadering vraagt de syndicus om dit te melden aan de verzekeringsmakelaar. De syndicus voert hiervoor het nodige uit.

De Algemene Vergadering vragen de Mede-eigenaars om in de toekomst, voor het uitvoeren van een wijziging, eerst een aanvraag in te dienen bij de syndicus zodat dit kan besproken worden op de Algemene Vergadering.

Tegenstemmers: D2/0201-KB09, B2/0203-KB11, C2/0202-KB05 en B1/0103-KB13 (totaal: 202/1.000^{sten})

Onthouden tot stemming: D1/0101-KB08 (totaal: 63/1.000^{sten})

10. Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Beslissing: de helft plus één.

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 14 dagen). De syndicus stelt voor om de periode van jaarlijkse statutaire Algemene Vergadering te wijzigen naar de 1^{ste} helft van de maand februari. De aanwezige Mede-eigenaars gaan hiermee unaniem akkoord. De komende Algemene Vergadering zal doorgaan op **zaterdag 15 februari 2020**.

11. Rondvraag

Géén beslissing, enkel uitwisselen van informatie.

1. De Mede-eigenaar, dhr. Sijnave, meldt dat er waterinfiltratie is in zijn appartement (B1/0103). De syndicus neemt hier nota van en zal hiervoor ter plaatse gaan om dit te bekijken.
2. De Mede-eigenaar, dhr. Sijnave, meldt dat de firma Dewulf geen keuring kan uitvoeren in zijn appartement (B1/0103) door het vals plafond. De Mede-eigenaar en bouwheer, mevr. Dobbelaere, zal hiervoor een oplossing zoeken.
3. De Mede-eigenaar, dhr. Windels, meldt een mail te hebben ontvangen van de Mede-eigenaar, dhr. Dubelloy, die naar alle Mede-eigenaars werd verstuurd en vraagt meer uitleg. De syndicus vraagt om deze mail door te sturen, daar de syndicus deze niet heeft ontvangen. De Mede-eigenaar, dhr. Windels, zal deze mail doorsturen aan de syndicus. De syndicus stuurt de antwoorden op deze mail mee met het verslag van de Algemene Vergadering.
4. De Mede-eigenaar, mevr. Vercaemst, maakt melding van de problematiek met de vuilniscontainer van het handelsgelijkvloers. De syndicus deelt mede dat dit is toegelaten door de gemeente Middelkerke en zal dit probleem samen met de Mede-eigenaar van het handelsgelijkvloers, mevr. Jackson, bekijken zodat hier een oplossing voor kan gezocht worden. Bijkomende deelt de Mede-eigenaar van het handelsgelijkvloers ook mede dat de vuilnisophaling door een extern bedrijf gebeurt, waardoor de vuilniscontainer steeds ter beschikking moet worden gesteld.
5. Een Mede-eigenaar vraagt om de personenlift te gebruiken voor haar fiets, daar deze te zwaar is om via de fietslift te vervoeren. De Algemene Vergadering deelt mede dat dit absoluut niet toegelaten is.
6. De Mede-eigenaar, dhr. De Raedt, deelt mede dat er geurhinder aanwezig is in de lift. De aanwezige geurhinder is afkomstig van eten. Bijkomend deelt de Mede-eigenaar, dhr. Veldeman, mede dat de geurhinder al sinds het begin van de bouw aanwezig is. De Mede-eigenaars vermoeden dat deze geur afkomstig is van het handelsgelijkvloers. De syndicus gaat hiervoor te plaatse en zal dit ook bij het handelsgelijkvloer nakijken.

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen.

Dit verslag is een afschrift van de door de Mede-eigenaars ondertekende originele notulen dewelke op het kantoor van de syndicus bewaard worden.

De Algemene Vergadering werd gesloten omstreeks 14:35 uur.

Tot uw dienst

Agence SISSAU nv – Syndicus voor de VME Carlton

