

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

Carlton

Ondernemingsnummer: 0822.130.923

Gehouden op zaterdag 15 februari 2020 om 13:00 uur
In de kantoren van de syndicus Agence Sissau NV te Middelkerke

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat:

| | Aantal eigenaars | Aantal quotiteiten |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Aanwezig | 13 (op 17) | 721 (op 1.000) |
| Geldig vertegenwoordigd | 3 (op 17) | 193 (op 1.000) |
| AANWEZIGHEIDSSQUORUM | 16 (op 17) | 914 (op 1.000) |
| Afwezig/Niet vertegenwoordigd | 1 (op 17) | 86 (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.

De syndicus heeft volgende volmachten ontvangen en goedgekeurd:

| | | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------------------|-----|-----------|
| Katie & Vonny Sprl | 0402/KB02 | 96/1.000 ^{sten} | aan | Deveuster |
| Van der Auwera | 0204/KB15 | 44/1.000 ^{sten} | aan | Deveuster |
| Veldeman | 0203/KB11 | 53/1.000 ^{sten} | aan | Dubbeloy |

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

2. Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom; Hervervkiezing Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering neemt nota van volgende kandidatuurstellingen:

1. Dhr. D'Haeze als lid van de RvMe;
2. Dhr. De Clercq als lid van de RvMe;
3. Mevr. Jackson als lid van de RvMe;
4. Mevr. Dobbelaere als Commissaris van de Rekeningen;
5. Dhr. Deveuster als Voorzitter van de VMe;

De Algemene Vergadering beslist om de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen:

- Voorzitter van de Algemene Vergadering: Dhr. Deveuster
- Commissaris van de Rekeningen: Mevr. Dobbelaere
- Secretaris van de Algemene Vergadering: Dhr. Karel Sissau

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.

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. Dit zijn Dhr. D'Haeze, Dhr. De Clercq, Mevr. Jackson, Mevr. Dobbelaere en Dhr. Deveuster.

Tegenstemmers: Eigenaars Dubelloy, 0201/KB9, Sijnaeve 0103/KB 13, Van Halle 0202/KB05 en VELDEMAN 0203/KB11 met samen 202 van de aanwezige 914/1.000sten en zijn géén onthoudingen.

3. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.01.2019-31.12.2019 goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten

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 Algemene Vergadering keurt de afrekening en de balans over de periode **01.01.2019-31.12.2019** op haar beurt goed.

Mevrouw Dobbelaere, Commissaris van de Rekening bezorgt de aanwezige mede-eigenaars mondeling haar verslag. Zijnde dat alle afspraken gemaakt op de vorige algemene vergadering betreffende de afrekening nagezien worden zijn door haar en uitgevoerd zijn door de syndicus, verder zijn de facturen en de betalingen/ontvangsten nagezien.

Dhr. Dubelloy heeft vragen i.v.m. de schaderegeling (aanrijding van balustrade), de nog te ontvangen creditnota van firma Primeurs, de administratiekosten, de leverancierslijst, het reservefonds, de individuele aanrekening van kosten bij dhr. Delobbe, de betalingen naar de gemeenschap vanwege mevr. Jackson, betalingen van Aqua-Clean en over het contract van de lift.

Dhr. Sijnaeve vraagt of het mogelijk zou zijn om voor het komende jaar de kosten van dat jaar te vergelijken met de de kosten van de 3 voorgaande jaren.

Tegenstemmers: Eigenaars Dubelloy, 0201/KB9, Sijnaeve 0103/KB 13, Van Halle 0202/KB05 en VELDEMAN 0203/KB11 met samen 202 van de aanwezige 914/1.000sten en zijn géén onthoudingen.

Als voorschot op de werkingskosten voor het boekjaar 01.01.2020-31.12.2020 zal een eerste provisie opgevraagd worden ten bedrage van **€ 8.500,00** dewelke zal meegestuurd worden samen met het verslag van de Algemene Vergadering. Een tweede provisie voor eenzelfde bedrag van **€ 8.500,00** zal opgevraagd worden in de loop van de maand augustus.

Voor buitengewone uitgaven is er een reservekapitaal voorzien. Dit reservekapitaal bedraagt op het einde van het boekjaar 2019 op **€ 8.000,00**.

Reservefonds

De wijziging van de wet op de Mede-eigendom legt de VMe op dat er 5% van de werkingskosten als reservefonds moet worden opgevraagd. Echter kan dit bij 4/5 meerderheid voor het huidig boekjaar teniet worden gedaan.

De vergadering verneemt dat niet alle mede-eigenaars de betaling i.v.m. het reservefonds 2019 uitgevoerd hebben.

Na bespreking is iedereen akkoord om een opvraging van reservekapitaal te doen voor 2020 en dit als volgt:
Voor de eigenaars die reeds een betaling hebben uitgevoerd in 2019, zal deze betaling worden aanzien als betaling voor 2020. De eigenaars die niet overgegaan zijn tot betalen zullen een betalingsaanvraag krijgen voor een gelijk bedrag.

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

4. Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en syndicus; verlenging mandaat syndicus

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, de syndicus bezorgt de mede-eigenaars op eenvoudige aanvraag een kopie van het beheerscontract tussen de VME Carlton en syndicus.

Tegenstemmers: Eigenaars Dubelloy, 0201/KB9, Sijnaeve 0103/KB 13, Van Halle 0202/KB05 en VELDEMAN 0203/KB11 met samen 202 van de aanwezige 914/1.000sten en zijn géén onthoudingen

Dhr. Dubbeloy vraagt de syndicus om het punt wat betreft de mededinging op de agenda van de algemene vergadering van 2021 te willen plaatsen.

5. Wijziging Wet op de Mede-eigendom per 01.01.2019: Goedkeuring ontwerp Reglement van Interne Orde

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de gewijzigde wet op de mede-eigendom van kracht op 1 januari 2019. Met betrekking tot de gewijzigde wet op de mede-eigendom worden door de Algemene Vergadering de volgende beslissingen genomen:

- de Algemene Vergadering beslist tot het aanleggen van reservekapitaal; (verwijzend naar punt 3)
- de Algemene Vergadering ontvangt van de syndicus het ontwerp van reglement van interne orde samen met het huidig verslag. De eigenaars worden gevraagd om dit ontwerp na te lezen en desgevallend opmerkingen/aanvullingen te bezorgen voor 31 mei 2020 bij de syndicus, datum waarna alle niet geamendeerde punten als goedgekeurd zullen beschouwd worden. De geamendeerde punten zullen dan op de komende algemene vergadering besproken worden.
- het bedrag van mededinging wordt momenteel vastgelegd op € 1.000,00.

6. Onderhoudsplanning- en werken gemene delen: bespreking en beslissing

6.1. Aanpassing huisnummer

Het gemeentebestuur heeft een onderzoek gestart samen met de politie en brandweer. De actie valt onder de rubriek van de kwaliteit en de brandveiligheid van het patrimonium. Volgens het brandweerverslag staat genoteerd dat het gebouw niet voldoet aan bepaalde verplichtingen.

Het correcte huisnummer dient vermeld te worden op:

- De brievenbus
- De deurbel
- De voordeur van het appartement
- Gebouwnummer '43' naar '43A'

Beslissing van de keuze van huisnummer alsook van de uitvoering.

6.2. Plaatsing rookmelders

De Algemene Vergadering neemt nota van het feit dat het plaatsen van rookmelders bij wet verplicht zal zijn in 2020. Voor alle woningen (zowel woningen die verhuurd worden als woningen die bewoond worden door de eigenaar) zal vanaf 01.01.2020 een rookmeldersverplichting gelden. Voor huurwoningen is deze verplichting op heden al van toepassing.

Het rookmeldersdecreet legt geen verplichting op tot het plaatsen van rookmelders in gemeenschappelijke delen (traphal, inkomhal, gemeenschappelijke gangen), behalve voor een gemeenschappelijke zolder of kelder waar een technische installatie staat. Daar geldt wel een rookmeldersverplichting. De term "technische installatie" wordt zo ruim mogelijk ingevuld (dus o.a. CV ketel, elektrisch verdeelbord, gaskraan, ventilatie-unit, liftmechaniek,... - deze opsomming is niet limitatief).

Wel vraagt de vergadering om ook op de verdiepingen, in de gemeenschappelijke overlopen iedere keer een rookmelder te willen plaatsen. De syndicus zal hiervoor het nodige doen.

Nuttige link:

- <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

7. Ventilatie van HGLV: toestemming

De vergadering neemt nota van het feit dat er een probleem is geweest met de ventilatie. De ventilatie werkt op heden correct. Na bespreking beslist de vergadering in verband met de ventilatie wat volgt :

Mevrouw Van Halle, 0202 meldt de vergadering dat er in haar flat overlast te ondervinden is van lawaai komende van de afzuiging.

De vergadering is na bespreking akkoord dat de eigenaar van het handels gelijkvloers op zijn/haar kosten en risico de afzuigmond/uitlaat van zijn afzuigstelsel te draaien in een richting gunstiger dan nu. Dit om in de toekomst zo weinig als mogelijk overlast te berokkenen.

8. Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet-stemgerechtigde bewoners schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede geen vragen of opmerkingen van niet-stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

9. Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vastgelegde 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 13 februari 2021.

10. Varia/Rondvraag

Volgende punten zijn besproken geworden onder het punt varia :

- Dhr. Sijnaeve stelt voor om voor de komende algemene vergadering, ruim op voorhand , eigenaars te bevragen of er agendapunten zijn. Dit om eventueel de volgorde van de agendapunten op een algemene vergadering anders rangschikken.
- De vergadering verneemt dat er overlast is van een hond. De syndicus zal hiervoor uitkijken wat mogelijk is. De desbetreffende eigenaar zal ook zijn huurder bevragen.
- Mevr. Windels vraagt de syndicus wie haar sleutel heeft afgegeven aan de firma Dewulf. De syndicus deelt mee aan Mevr. Windels dat hij is meegegaan om de firma Dewulf het onderhoud te laten uitvoeren. De medewerker van de syndicus was constant aanwezig.
- Dhr. Dubelloy meldt de syndicus dat er waarschijnlijk nog een achterstand van betaling is van de VME Carlton naar firma Farys, dit ter waarde van 15 euro. De syndicus zal hiervoor het nodige doen.
- Mevr. Dobbelaere vraagt om voor de volgende algemene vergadering van 2021 de provisies/werkkapitaal te bespreken.

11. Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze notulen ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris van de Algemene Vergadering en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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 14:45 uur.

Tot uw dienst

Agence SISSAU nv – Syndicus voor de VME Carlton

