

Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

**Proces-verbaal
Algemene Vergadering
Vereniging der Mede-eigenaars
Residentie ALBERT 1**

Datum: 07/02/2019 om 14:30 u

Plaats: vergaderzaal op het kantoor van de Parkhotel, Dumontlaan 30, te De Panne.

Volgende punten op de dagorde worden behandeld:

0. Welkomstwoord - quorum.

| | |
|------------------|--|
| Quorum: | 7 765 / 10.000 aandelen |
| | 35 / 47 eigenaars |
| Aanwezig | 15 van de 47 eigenaars, 3 620 / 10 000 |
| Vertegenwoordigd | 20 van de 47 eigenaars, 4 145 / 10 000 |
| Afwezig | 12 van de 47 eigenaars, 2 235 / 10 000 |

Inzake het quorum personen, het quorum eenheden en de wettelijke voorschriften over volmachten, werd er voldaan aan de vereisten.

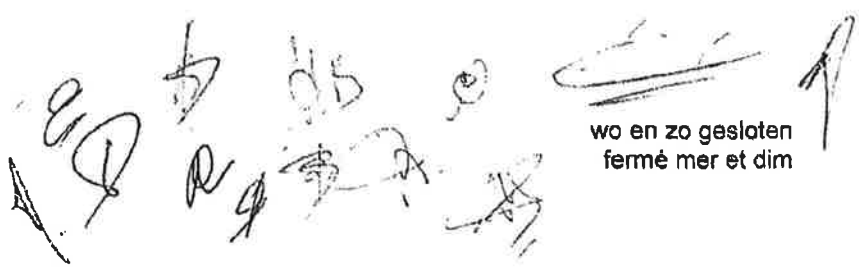
Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom door de syndicus. De nieuwe wet op de mede-eigendom is van toepassing sinds 01.01.2019.

Hierna een kleine opsomming van de belangrijkste wijzigingen:

- **Aanpassing benodigde meerderheden:**
De algemene vergadering beslist bij twee derde van de stemmen i.p.v. drie vierde van de stemmen.
Uitzondering: alle wettelijk opgelegde werken en werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan besloten worden bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
- Het reglement van inwendige orde wordt het reglement van Interne orde en bevat volgende nieuwe elementen:
 - De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering
 - De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de vernieuwing ervan, alsook de eventuele opzegging van zijn contract
 - De jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt.
- Het vermogen van de VME bestaat minstens uit een werkkapitaal en reservekapitaal (minimum van een jaarlijkse bijdrage van 5%)
- Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de hernieuwde algemene vergadering.

De volledige wet kan men raadplegen op het portaal van het gebouw of op het kantoor van de syndicus.

tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59



wo en zo gesloten
fermé mer et dim

Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

1. Aanstelling voorzitter Algemene Vergadering en stemopnemer.

Dhr. Benoit stelt zich kandidaat als voorzitter.

Resultaat stemming: unaniem

Dhr. Benoit wordt verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering.

Mevr. Beeckmans stelt zich kandidaat als stemopnemer.

Resultaat stemming: unaniem

Mevr. Beeckmans wordt verkozen als stemopnemer van de Algemene Vergadering.

2. Aanstelling van de secretaris van de Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris.

De syndicus wordt unaniem verkozen als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. Goedkeuring afrekening vorig boekjaar.

De rekeningen werden voor de Algemene Vergadering nagezien door de commissaris van de rekeningen.

Resultaat van de stemming: (stembrief 1)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 7 765 / 7 765 |
| Tegen: | 0 / 7 765 |
| Onthouding: | 0 / 7 765 |

De Algemene Vergadering keurt de rekeningen goed.

4. Goedkeuring van de balans.

Resultaat van de stemming: (stembrief 1)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 7 765 / 7 765 |
| Tegen: | 0 / 7 765 |
| Onthouding: | 0 / 7 765 |

De balans wordt goedgekeurd.

5. Kwijting aan de commissaris + verkiezing commissaris van de rekeningen. Kandidaturen dienen schriftelijk ingediend te worden bij de syndicus voor 31.01.2019.

- Kwijting aan de commissaris: (stembrief 1)

Resultaat van de stemming:

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 7 575 / 7 575 |
| Tegen: | 0 / 7 575 |
| Onthouding: | 190 / 7 765 |

De rekencommissaris, mevr. Beeckmans krijgt kwijting van de Algemene Vergadering.

tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59

wo en zo gesloten
fermé mer et dim

Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

- Verkiezing commissaris van de rekeningen: (stembrief 1)

Kandidaturen:

- o Mevr. Beeckmans;

Resultaat van de stemming:

Voor: 7 437 / 7 437
Tegen: 0 / 7 437
Onthouding: 328 / 7 765

Mevr. Beeckmans wordt verkozen als rekencommissaris.

6. Goedkeuring van de begroting voor het volgend boekjaar.

| | |
|---|-------------------|
| Kuisen gemene delen – nettoyage parties communes | € 12.500,00 |
| CV onderhoud – Entretien CC | € 3.500,00 |
| Onderhoud ventilatie – Entretien ventilation | € 1.200,00 |
| Onderhoud brandblussers – Entretien extincteurs | € 450,00 |
| Diverse kosten gemene delen – Frais divers parties communes | € 5.000,00 |
| Verzekering gebouw – Assurance immeuble | € 10.250,00 |
| Elektriciteit gemene delen – Electricité parties communes | € 15 000,00 |
| Erelonen syndic – Honoraires syndic/ Appt. | € 12.000,00 |
| Erelonen syndic – Honoraires syndic/Gara. | € 1.150,00 |
| Liftonderhoud – Entretien ascenseur | € 3.800,00 |
| Liftcontrole – Controle ascenseur | € 800,00 |
| Waterabonnement – Abonnement eau | € 5.000,00 |
| Waterverbruik – consommation eau | € 15.000,00 |
| Elektriciteit Lift – Electricité ascenseur | € 1.250,00 |
| Telefoon lift – Téléphone ascenseur | € 600,00 |
| Kosten garages – Frais garages | <u>€ 3.500,00</u> |
| Werkkapitaal - Fonds de roulement | € 91.000,00 |
| Resultaat van de stemming: (stembrief 1) | |

Voor: 7 304 / 7 304
Tegen: 0 / 7 304
Onthouding: 461 / 7 765

Het budget van € 91 000,00 wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

7. Reservekapitaal: opvraging reservekapitaal + bepalen op te vragen bedrag + bepalen periode van opvraging.

Stand reservekapitaal: € 30 392,94

Voorstel van de raad van mede-eigendom om 17 500,00 € op te vragen. Opvraging oktober - november 2019.

Resultaat van de stemming: (stembrief 2)

Voor: 7 174 / 7 627
Tegen: 453 / 7 627

tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59

wo en zo gesloten
fermé mer et dim

Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

Onthouding: 138 / 7 765

8. Begroting buitengewone uitgaven.

Er zijn geen buitengewone uitgaven voorzien dit jaar.

9. Evaluatie van de leverings- en onderhoudscontracten.

| | | |
|----------------------------|---|------------------------------|
| Brandverzekering gebouw | : | AG Insurance. |
| Elektriciteit gemene delen | : | Engie Electrabel |
| Liftonderhoud | : | Liften Kone. |
| Liftcontrole | : | BTI |
| Schoonmaak gemene delen | : | Schoonmaak Flanders Cleaning |
| Resultaat stemming | : | unaniem. |

De algemene vergadering gaat akkoord met de lopende contracten.

10. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: (stembrief 2)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 7 456 / 7 456 |
| Tegen: | 0 / 7 456 |
| Onthouding: | 309 / 7 765 |

De leden van de Raad van Mede-eigendom dhr. Peeters en Adviesbureau M.J.P NV ontvangen kwijting van de Algemene Vergadering.

11. Verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk ingediend te worden bij de syndicus voor 31.01.2019.

Kandidaturen:

- Dhr. Peeters:

Resultaat van de stemming: (stembrief 2)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 7 601 / 7 601 |
| Tegen: | 0 / 7 601 |
| Onthouding: | 164 / 7 765 |

Dhr. Peeters wordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

- Adviesbureau M.J.P NV

Resultaat van de stemming: (stembrief 2)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 6 459 / 6 459 |
| Tegen: | 0 / 6 459 |
| Onthouding: | 1 306 / 7 765 |

Adviesbureau M.J.P. NV wordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59



wo en zo gesloten
fermé mer et dim

Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

12. Kwijting aan de syndicus.

Resultaat van de stemming: (stembrief 3)

Voor: 7 765 / 7 765
Tegen: 0 / 7 765
Onthouding: 0 / 7 765

De syndicus krijgt kwijting voor het afgelopen boekjaar.

13. Verkiezing syndicus Agence Mulier NV aan het ereloon, jaarlijks indexeerbaar, zoals vermeld in het syndicuscontract. Mandaat aan een lid van de raad van mede-eigendom om het contract met de syndicus te ondertekenen in naam van de VME.

- Verkiezing syndicus Agence Mulier NV -

Resultaat van de stemming: (stembrief 3)

Voor: 7 765 / 7 765
Tegen: 0 / 7 765
Onthouding: 0 / 7 765

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de verlenging van het mandaat van Agence Mulier NV voor een periode van 1 jaar

- Mandaat aan de raad van mede-eigendom om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat van de stemming: (stembrief 3)

Voor: 7 765 / 7 765
Tegen: 0 / 7 765
Onthouding: 0 / 7 765

Mandaat wordt gegeven aan de raad van mede-eigendom om het contract met de syndicus te ondertekenen.

14. Nieuwe wet van mede-eigendom van toepassing vanaf 01.01.2019: goedkeuring reglement van interne orde.

Resultaat van de stemming (stembrief 4)

Voor: 7 765 / 7 765
Tegen: 0 / 7 765
Onthouding: 0 / 7 765

De algemene vergadering keurt het reglement van interne orde goed.

tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59



wo en zo gesloten
fermé mer et dim



Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

15. Verdeling kosten ereloon syndicus: per quotiteit en niet meer per appartement.

Resultaat van de stemming (stembrief 4)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 4 022 / 7 765 |
| Tegen: | 3 743 / 7 765 |
| Onthouding: | 0 / 7 765 |

De algemene vergadering beslist om de kosten te verdelen per quotiteit.

16. Bespreking: vervanging chauffageketel.

Dhr. Peeters, lid van de raad van mede-eigendom overloopt de werken.

Er zijn na overleg met de installateur, de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris enkele meerwerken besteld:

- Vervangen van de warmwater collectoren
- Bijkomende verlichting geïnstalleerd
- Uitvlakken van de vloer. En dit om de vloer waterdicht te kunnen maken.
- Keuring van de installatie door een erkend keuringsorganisme.

De syndicus wenst de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris te bedanken voor de goede samenwerking en opvolging van dit project.

17. Aanvraag door de handelsgelijkvloers G001 en G002: installeren gasleiding door de gemeenschappelijke delen. (aanvraag zie bijlage)

De uitbater van de handelsgelijkvloers Kim Rohart is aanwezig op de algemene vergadering. En geeft uitleg over de installatie van de gasleiding.

De algemene vergadering vraagt om na de werken een gasdichtheidstest uit te voeren door een erkend extern keuringsorganisme.

Resultaat van de stemming (stembrief 4)

| | |
|-------------|---------------|
| Voor: | 6 498 / 7 765 |
| Tegen: | 1 267 / 7 765 |
| Onthouding: | 0 / 7 765 |

Diverse:

- De eigenaar van appartement 0205 heeft de syndicus laten weten, dat er een doordringende geur in de inkomhal aanwezig is. De aanwezige eigenaars hebben dit nog niet ondervonden.
- Naar aanleiding van de Vlaamse Isolatiernorm 2020 heeft de syndicus een dakaudt laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat de dakisolatie van residentie Albert I voldoet. Het volledig verslag is terug te vinden op het portaal van de syndicus.
- Dagorde 2019: bespreking + beslissing plaatsen tussentellers in garages naar aanleiding van een stijging van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen.

tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59

wo en zo gesloten
fermé mer et dim

AGENCE MULIER NV SA

7

Dynastielaan 2 - 8660 De Panne

De volgende algemene vergadering gaat door op zaterdag 01/02/2020.

Daar alle punten tot tevredenheid van alle aanwezigen werden besproken, wordt de vergadering geheven om 16.00u

De syndicus,
Agence Muller NV - SA



tel. 058/42.28.01
fax. 058/42.29.59

wo en zo gesloten
fermé mer et dim