

Notulen
Algemene Vergadering
Vereniging der Mede-eigenaars
Residentie TEN DUINE (0830.389.482)

Datum : 23.02.2019 om 10.00 u

Plaats : vergaderzaal in het kantoor van de syndicus, Dynastielaan 2 te De Panne.

Volgende punten op de dagorde worden behandeld:

0. Welkomstwoord - quorum.

Aanwezig	12 van de 22 eigenaars, 491 / 1.000
Vertegenwoordigd	4 van de 22 eigenaars, <u>254 / 1.000</u>
	16 van de 22 eigenaars, 745 / 1.000

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

1. Benoeming voorzitter algemene vergadering en stemopnemer.

Dhr Gotalle wordt unaniem verkozen als voorzitter van de algemene vergadering.

Mevr Poleyn wordt unaniem 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 aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Goedkeuring afrekening vorig boekjaar.

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

4. Goedkeuring van de balans.

De balans wordt unaniem goedgekeurd.

5. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen + verkiezing commissaris van de rekeningen.

De commissaris van de rekeningen, Mevrouw Poleyn, krijgt unaniem kwijting van de algemene vergadering en haar mandaat wordt unaniem verlengd voor 1 jaar.

6. Goedkeuring van de begroting voor het volgend boekjaar. Totaal budget: € 18.500 (Raming : kosten geheel gebouw : € 4.000; kosten enkel verdiepingen : € 5.000; liftkosten : € 2.500; kosten gelijk deel appartement : € 4.000; overgangsperiode : € 3.000).

Het voorgesteld budget van € 18.500 wordt unaniem goedgekeurd.

7. Begroting buitengewone uitgaven.

Er zijn geen buitengewone uitgaven voorzien.

8. Evaluatie van de leverings- en onderhoudscontracten.

Brandverzekering gebouw	:	AG INSURANCE
Elektriciteit	:	Engie Electrabel
Liftonderhoud	:	Kone
Keuring lift	:	BTI
Telefoon lift	:	Proximus
Onderhoud gebouw	:	PMR Cleaning
Nazicht brandblustoestellen	:	Somati

De Algemene Vergadering herbevestigt unaniem alle lopende vaste contracten met uitzondering van de poetsploeg. Er mag uitgekeken worden naar een andere firma.

9. Verdeling kosten ereloon syndicus: per quotiteit en niet meer per appartement/winkel.

De algemene vergadering beslist om het ereloon van de syndicus te verdelen onder de aandelen.

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

Het ontwerp van het nieuw reglement van interne orde werd meegestuurd met de uitnodiging tot de algemene vergadering.

De syndicus geeft een korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom. 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, kunnen 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 5% van de jaarlijkse lasten).

- Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de hernieuwde algemene vergadering.

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

Unaniem akkoord van de algemene vergadering met het door de syndicus opgesteld reglement van interne orde mits aanpassing verdeling ereloon. Het goedgekeurd reglement van interne orde dient integraal deel uit te maken van huurcontracten op jaarbasis.

11. Vlaamse norm dakisolatie 2020. Zie dakaudit in bijlage. Isolatie van het dak is noodzakelijk. Aanstellen architectenbureau voor het opstellen van een meetstaat, lastenboek, offertes op te vragen en de werken op te volgen.

Tegen 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen, die voor 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn.

In een appartementsgebouw krijgen alle appartementen evenveel strafpunten bij het ontbreken van dakisolatie en niet enkel de appartementen die onder het dak gelegen zijn.

Vanaf 1 januari 2020 worden 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om de woning opnieuw conform te maken.

Het dak van de residentie Ten Duine is voldoende geïsoleerd.

12. Problematiek waterinfiltratie kant zee.

In een aantal appartement kant zee doet er zich waterschade voor ter hoogte van het plafond van de woonkamer.

De syndicus heeft de ingenieur-architect en de aannemer van de uitgevoerde gevelwerken gevraagd om een rondgang te doen. In het verslag werd genoteerd dat er geen problemen zijn met de gevel maar dat een aantal ramen daarentegen in heel slechte staat zijn.

De syndicus heeft alle mede-eigenaars van een appartement kant zee gevraagd om de ramen te laten nazien door een schrijnwerker.

13. Reservekapitaal: € 6.268,40. Verderzetten opvraging + bepalen op te vragen bedrag + bepalen periode van opvraging.

De nieuwe wet op mede-eigendom, met ingang op 01.01.2019, voorziet de verplichting van een jaarlijkse opvraging voor het reservefonds met een minimum van 5% van de gemeenschappelijke lasten van het voorbije boekjaar. Dus voor de residentie Ten Duine € 1.726.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om een opvraging te doen van € 9.000.

14. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom (Dhr. Lecat, Gotalle, Mevr. Lison, Poleyn, Quintart).

De leden van de raad van mede-eigendom krijgen unaniem kwijting van de algemene vergadering.

15. Verkiezing / herverkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom.

De heren Lecat en Gotalle alsook mevrouwen Poleyn en Quintart worden unaniem herkozen als leden van de raad van mede-eigendom.

16. Kwijting aan de syndicus.

De syndicus krijgt unaniem kwijting voor het afgelopen boekjaar.

17. Verkiezing syndicus – kandidatuur Syndiks Mulier Cvba/Scrl aan het ereloon (jaarlijks indexeerbaar) genoteerd in het syndicuscontract. Zie bijlage. Mandaat aan een lid van de raad van mede-eigendom om het contract met de syndicus te ondertekenen in naam van de VME.

Het mandaat van de syndicus wordt unaniem verlengd voor 1 jaar.

Mandaat wordt gegeven aan de heer Gotalle om het contract met de syndicus te ondertekenen.

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 22.02.2020.

Daar alle punten werden besproken, wordt de vergadering gesloten om 11.25 uur.

De syndicus,
Agence Mulier.

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged in two columns. The signatures are cursive and vary in size and style. Some are clearly legible, such as 'Gotalle' at the top left and 'Bastiaen' in the middle left. Others are more stylized or partially obscured.

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	19.492,86	440000	Leveranciers	346,15
		19.492,86			346,15
490000	Afrondingen	-18,10	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		346,15
493000	Over te dragen middelen (lift)	-11.988,28	700000	Voorschotten reservekapitaal	6.268,44
493002	Over te dragen onderhoudscontract lift	981,98	701000	Voorschotten werkkapitaal	18.500,00
		-11.024,40			24.768,44
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		8.468,46	Opbrengsten		24.768,44
550000	Rekening reservekapitaal	6.268,40			
551000	Zichtrekening	9.942,30			
552000	Spaarrekening	435,43			
		16.646,13			
Geldbeleggingen en liquide middelen		16.646,13			
Totaal:		25.114,59	Totaal:		25.114,59

TRADUCTION LIBRE

Procès-verbal Assemblée Générale Association copropriétaires Résidence TEN DUINE (0830.389.482)

Date : 23.02.2019 à 10.00 h

Lieu : salle de réunion au bureau du syndic, Dynastielaan 2 à De Panne.

Les points suivants sont à l'ordre du jour et ont été traités :

0. Bienvenue - quorum.

Présents	12 des 22 copropriétaires,	491 / 1.000
Représentés	4 des 22 copropriétaires,	<u>254 / 1.000</u>
	14 des 22 copropriétaires,	745 / 1.000

En ce qui concerne le quorum personnes, le quorum quotes-parts et les prescriptions légales sur les procurations, les exigences sont acquises.

1. Nomination du Président de l'assemblée générale et du contrôleur aux votes.

Mr Gotalle est élu comme Président de l'assemblée générale.

Mme Poleyn est élue comme contrôleur aux votes de l'assemblée générale.

2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale. Proposition de nommer le syndic comme secrétaire.

Le syndic est élu à l'unanimité comme secrétaire de l'assemblée générale.

3. Approbation des comptes de l'exercice précédent.

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité.

4. Approbation du bilan.

Le bilan est approuvé à l'unanimité par l'assemblée générale.

5. Décharge au commissaire aux comptes + élection commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, madame Poleyn, reçoit décharge à l'unanimité de l'assemblée générale et son mandat est reconduit pour un an.

6. Approbation du budget pour l'exercice prochain. Budget total : € 18.500 (Estimation : frais immeuble entier : € 4.000; frais uniquement étages : € 5.000; frais ascenseur : € 2.500; frais égal par appartement : € 4.000; période de transition : € 3.000).

L'assemblée générale approuve à l'unanimité le budget proposé de € 18.500.

7. Budget dépenses extraordinaires.

Il n'y a pas de dépenses extraordinaires de prévues.

8. Evaluation des contrats de livraisons et entretien.

Assurance incendie immeuble	:	AG INSURANCE
Electricité	:	Engie Electrabel
Entretien ascenseur	:	Kone
Contrôle ascenseur	:	BTI
Téléphone ascenseur	:	Proximus
Entretien immeuble	:	PMR Cleaning
Vérification extincteur	:	Somati

L'assemblée générale confirme tous les contrats de livraisons et entretiens actuels à l'exception de la firme de nettoyage. Le syndic regardera pour une autre firme.

9. Répartition honoraires syndic : par quote-part et plus par appartement/garages.

L'assemblée générale décide de répartir les honoraires du syndic par quote-part.

10. Nouvelle loi sur la copropriété d'application à partir du 01.01.2019 : approbation du règlement d'ordre intérieur.

Court exposé par le syndic concernant la modification de la loi sur la copropriété. La nouvelle loi est d'application depuis le 01.01.2019.

Ci-après vous trouverez les modifications les plus importantes :

- Modification majorités requises :
L'assemblée générale décide avec deux tiers des voix au lieu de trois quarts des voix.
Exception : tous les travaux imposés par la loi et travaux pour le maintien du bien et actes de gestion provisoire pour lesquels peut être décidé avec une majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Le règlement d'ordre intérieur devient le règlement d'ordre interne et contient les nouveaux éléments suivants :
 - Les dispositions relatives à la convocation, au fonctionnement et au pouvoir de l'assemblée générale.
 - Les dispositions relatives à la nomination du syndic, l'ampleur de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités pour le renouvellement, ainsi que la résiliation éventuelle de son contrat.
 - La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire.
- Le capital de l'ACP se compose de minimum un fonds de roulement et un fonds de réserve (minimum 5% des charges annuelles).
- Une procuration qui a été donnée pour une assemblée générale est également valable pour l'assemblée générale renouvelée.

La loi complète peut être consultée sur le portail ou au bureau du syndic.

Accord unanime de l'assemblée générale avec le règlement d'ordre interne rédigé par le syndic avec la modification répartition honoraires syndic. Le règlement d'ordre intérieur approuvé doit intégralement faire part du contrat de location à l'année.

11. Norme Flamande d'isolation 2020. Rapport analyse en annexe. L'isolation de la toiture est nécessaire. Désigner un bureau d'architecte pour la rédaction d'un métré, cahier des charges, faire un appel d'offre et le suivi des travaux.

D'ici 2020, tous les toits des logements résidentiels et locatifs, qui sont raccordés au réseau d'électricité avant le 01 janvier 2006, devraient être isolés.

Dans les immeubles, tous les appartements reçoivent le même nombre de points de pénalité en l'absence d'isolation du toit, et pas seulement les appartements situés sous le toit.

A partir de 2020 15 points de pénalités seront attribués à l'habitation s'il apparait que lors d'un contrôle l'habitation n'est pas conforme à la norme d'isolation. De ce fait l'habitation peut entrer en ligne de compte pour une déclaration impropre par le maire. Cela signifie que le propriétaire devra exécuter des travaux pour rendre l'habitation conforme.

Le toit de la résidence Ten Duine est assez isolé.

12. Problématique infiltration d'eau côté mer.

Dans certains appartements face mer il y a des infiltrations d'eau au niveau du plafond du séjour.

Le syndic a demandé à l'ingénieur architecte et l'entrepreneur des travaux de façade de faire le tour des appartements. Dans le rapport il est noté qu'il n'y a pas de problèmes avec la façade mais que plusieurs châssis au contraire sont en très mauvais état.

Le syndic a demandé à tous les copropriétaires d'un appartement face mer de faire vérifier leurs châssis par un menuisier.

13. Fonds de réserve : € 6.268.40. Continuer les demandes + déterminer le montant à demander + déterminer la période des demandes.

La nouvelle loi sur la copropriété, en vigueur depuis le 01.01.2019, prévoit l'obligation d'un fonds de réserve avec une demande annuel de 5% des charges communes de l'exercice précédent. Donc pour la résidence Ten Duine € 1.726.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire un appel pour le fonds de réserve de € 9.000.

14. Décharge aux membres du conseil de copropriété (Mr Lecat, Gotalle, Mme Lison, Poleyn et Quintart).

Les membres du conseil de copropriété reçoivent décharge à l'unanimité par l'assemblée générale.

15. Election / réélection des membres du conseil de copropriété.

Messieurs Lecat et Gotalle ainsi que mesdames Poleyn et Quintart sont réélus à l'unanimité.

16. Décharge au syndic pour sa gestion.

Le syndic est déchargé à l'unanimité pour l'exercice précédent.

17. Election syndic – candidature Syndiks Mulier Cvba/Scrl aux honoraires (indexés annuellement) repris dans le contrat de syndic. Voir annexe. Mandat à un copropriétaire pour signer le contrat avec le syndic au nom de l'ACP.

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité pour 1 an.

Monsieur Gotalle est mandaté pour signer le contrat avec le syndic.

La prochaine assemblée générale aura lieu le samedi 22 février 2020.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 11.25 heures.

Le syndic,
Agence Mulier.