

**Proces-verbaal van de algemene vergadering
van de vereniging van mede-eigenaars Duneland d.d. 19/05/2018 om 14:00**

01 Ondertekenen aanwezigheidsregister

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.068,00/10.000,00 - 60,68 %

Eigenaars: 51/87 - 58,62 %

Het vereiste quorum wordt bereikt.

De Vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.

02 Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de vergadering

(1/2 + 1)

Dhr. Van Buyten wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Syndic cvba wordt aangesteld als secretaris.

Dhr. Van Buyten bedankt mevr. Mernhout, de conciërge die afgelopen boekjaar met pensioen is gegaan. In de loop van het jaar hebben meerdere eigenaars een som gestort als bedanking voor Josiane. In naam van deze mede-eigenaars werd een cadeaucheque ter waarde van 400,00€ afgegeven aan Josiane.

Mevrouw Galle verlaat de vergadering.

03 Financieel beheer: Goedkeuring van de rekeningen van het afgelopen boekjaar - Goedkeuring van de balans - Kwijting aan de syndicus en aan de rekeningcommissaris - Goedkeuring van de algemene betalingsvoorwaarden.

(1/2 + 1)

Voorafgaand aan de vergadering werden de rekeningen gecontroleerd door de rekeningcommissaris, dhr. Vercaigne.

Er zijn geen opmerkingen op deze cijfers.

De rekeningcommissaris merkt op dat er diverse kosten zijn die er uit springen, zoals het herstel van de wasbak in de fietsenberging / de parkeerbeugel / ... Dit zijn kosten die vermeden kunnen worden indien elke bewoner zorg dragen voor de gemeenschappelijke delen.

Er werden afgelopen jaar heel wat schadegevallen gerapporteerd, daardoor zijn diverse uitbetalingen en ontvangsten verlopen over de rekeningen.

Ook wordt vastgesteld dat er afgelopen boekjaar heel wat rappelkosten werden aangerekend.

- De Vermogensstaat werd aangepast, wegens uitsplitsing overschot op budget en nog niet gebruikte vergoedingen schadegevallen. De aangepaste vermogensstaat zal meegestuurd worden met het verslag van de algemene vergadering.

- Enkele mede-eigenaars hebben een verschil opgemerkt in het waterverbruik. Deze leesfouten worden nog gecorrigeerd voor de definitieve afrekening.

- Mevr. De Boevere heeft een verschil vastgesteld in de kostprijs tussen de diverse appartementen voor de aanrekening van de ALU-profielen. Er wordt dan ook een overzicht gevraagd van deze aanrekening.

- Bij de schadevergoedingen staat een onbekende betaling van Allianz, de syndicus deed reeds navraag, maar mocht tot op heden geen reactie ontvangen van Allianz.

De overschot op het budget van het boekjaar 17-18, wordt meegenomen naar het huidige boekjaar (18-19).

De syndicus overloopt de rekeningen en geeft de nodige uitleg.

Na stemming keurt de Algemene Vergadering de rekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar unaniem goed en wordt er kwijting gegeven aan de syndicus en de rekeningcommissaris met betrekking tot de voorbije periode.

De algemene betalingsvoorwaarden worden goedgekeurd.

04 Aanstelling rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar

(1/2 + 1)

Na stemming gaat de Algemene Vergadering akkoord dat dhr. Vercaigne wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar.

05 Uit te voeren werken

05.01 Toestemming voor vervangen ramen conciërgewoning

(3/4)

De ramen van de conciërgewoning zijn nog nooit aangepast geweest. Er werd vastgesteld dat enkele ramen beschadigd zijn en dat de raamprofielen door ouderdom niet meer goed functioneren.

Er werd een offerte verkregen voor de aanpassing van het raamgeheel, ter waarde van € 10.979,39 (Excl. BTW).

De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met dit voorstel en deze offerte.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 5.263,00/5.263,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.263,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 709,00/5.972,00 aandelen - 11,87 %

Namen onthouding: Debailleul Sabine, Van Cleynenbreugel Paul, Decock - Brismer, Bergs Patrick, Wisofsky Hedy, Laurent Luc

05.02 Omgevingswerken:

(3/4)

° Fietsenrek inkom: vast rek voor 10tal fietsen voor bezoekers

° Paaltjes of nieuwe parkeerbeugel

° Afsluiten doorgang tuin

° Deksels op luchtkokers hoogspanning

- Er wordt vastgesteld dat bezoekers hun fietsen tegen de pas gerenoveerde gevel plaatsen, dit zorgt op termijn voor schade aan de gevel. Daarom wordt voorgesteld een fietsenrek voor bezoekers te plaatsen.

- Opnieuw werd de parkeerbeugel beschadigd, waardoor deze onbruikbaar is. De voorbije jaren werd deze beugel reeds meermaals vervangen. Daarom wordt voorgesteld om 3 (uitneembare) paaltjes te plaatsen aan de doorgang.

- Tijdens de gevelrenovatie, werd de tuinafsluiting aan de voorzijde van het gebouw verwijderd. Deze houten afsluiting was verrot en onveilig. Nu de werken zijn afgerond, wordt gevraagd om deze afsluiting terug te plaatsen, met een uitneembaar gedeelte. Dit om te verhinderen dat men zomaar in de tuin komt wandelen en toch toe te laten om indien nodig doorgang te verlenen.

- Bij het herstellen van de waterdichtheid rondom het gebouw, werd vastgesteld dat de kokers die aansluiten op de hoogspanningscabine vol zitten met zand. Hierdoor sijpelt water in deze ruimte met elektrocutiegevaar tot gevolg. Alsook kan de lucht bij een explosie moeilijk ontsnappen.

Om te vermijden dat deze putten jaarlijks moeten geleidigd worden, stelt men voor om metalen Verlichtingsroosters te plaatsen boven de 5 openingen. Dit om te voorkomen dat zand en water in de kokers terecht komt.

De totale prijs voor al deze afzonderlijke werken wordt geschat op € 12.500,00

De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord om de voorgestelde werken uit te voeren.

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 4.816,00/4.816,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/4.816,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.033,00/5.972,00 aandelen - 17,30 %

Namen onthouding: Debailleul Sabine, Linders - Lampe, Van Cleynenbreugel Paul, Decock - Brismer, Bergs Patrick, Daels Luc, Wisofsky Hedy, Laurent Luc

Blanco: 123,00/5.972,00 aandelen - 2,06 %

Namen blanco: Mernhout Josiane

05.03 Gemeenschappelijke delen:

(3/4)

° Controle en keuring elektriciteit gemeenschappelijke delen

° Goedkeuring schilderen en aanpassen verlichting per verdiep. (Verlichting via bewegingsmelders)

° Vervangen defecte rookmelders

Gezien de keuring van de elektriciteit en het vervangen van de rookmelders belangrijk zijn voor de veiligheid en bovendien gevraagd worden door de verzekering, wordt voorgesteld deze werken sowieso uit te voeren.

Wettelijk gezien dient de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen elke 5 jaar gecontroleerd te worden.

Betreffende de schilderwerken en verlichting wordt een principiële akkoord gevraagd, teneinde de nodige offertes te laten opmaken, om ter stemming voor te leggen op de volgende vergadering. De algemene vergadering gaat akkoord met dit voorstel.

06 Evaluatie van de leveringscontracten

Alle onderhoudscontracten m.b.t. het gebouw staan op de website www.desyndic.be. Met een login en paswoord kunnen de eigenaars de documenten raadplegen. De papieren versie van de contracten ligt ter inzage op het kantoor van de syndicus (na afspraak).

06.01 Volmacht aan één of meerdere mede-eigenaars voor het beslissen en mandateren van verzekeringscontract **(1/2 + 1)**

Begin 2018 werd een joint venture opgericht tussen De Syndic cvba en Groep Casier. Dit is een vennootschap waar De Syndic ook aandeel in heeft.

De joint venture werd opgericht met het oog op het schrijven van een eigen polis met daarin de belangrijkste voorwaarden en waarborgen waardoor u als mede-eigenaar de beste bescherming geniet.

Deze eigen polis wordt voorgelegd aan diverse verzekeringsmaatschappijen om via groepsaankoop de scherpste prijs te verkrijgen (met de nodige aandacht voor de kwaliteit).

Op geregelde tijdstippen wordt de polis herzien en wordt opnieuw onderhandeld met de maatschappijen. Dit om steeds de beste voorwaarden aan de beste prijs te kunnen bieden.

Om praktische redenen worden alle polissen op dezelfde vervaldatum gezet, nl. 01/07.

De algemene vergadering verleent volmacht aan de dhr. Van buyten en dhr. De Groeve voor het beslissen en mandateren van het verzekeringscontract.

De mede-eigenaars vragen om ingelicht te worden over de evoluties, zodat zij hun eigen aansluitende verzekering eventueel mee kunnen aanpassen.

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 5.876,00/5.876,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.876,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 96,00/5.972,00 aandelen - 1,61 %

Namen blanco: Van Cleynenbreugel Paul

07 Goedkeuring mandaat syndicus - Volmacht ondertekenen syndicuscontract **(1/2 + 1)**

Het mandaat van De Syndic cvba wordt verlengd voor een periode van 3 jaar.

De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om het contract te ondertekenen.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 5.371,00/5.489,00 aandelen - 97,85 %

Tegen: 118,00/5.489,00 aandelen - 2,15 %

Namen tegen: Sandra Daan

Onthouding: 228,00/5.972,00 aandelen - 3,82 %

Namen onthouding: de Boevere - De Waele, De Groeve-Mattel 

Blanco: 255,00/5.972,00 aandelen - 4,27 %

Namen blanco: Lembrechts - M lange, Remue Johan

08 Verkiezing leden raad van mede-eigendom

(1/2 + 1)

Na stemming gaat de Algemene Vergadering met meerderheid van stemmen akkoord dat de Raad van mede-eigendom wordt samengesteld door volgende personen:

- dhr. Van Buyten
- dhr. Vercaigne
- dhr. Braet (vanaf 01.01.2019)

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 5.603,00/5.603,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.603,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 114,00/5.972,00 aandelen - 1,91 %

Namen onthouding: De Groeve-Mattel 

Blanco: 255,00/5.972,00 aandelen - 4,27 %

Namen blanco: Lembrechts - M lange, Remue Johan

09 Goedkeuring werkingsbudget volgend boekjaar

(1/2 + 1)

Er wordt voorgesteld om een werkingsbudget op te vragen van   110.000,00 voor het volgende boekjaar. Te vermeerderen met de   25.000,00 goedgekeurde werken. Deze som (  135.000,00) zal in 2 provisies gespreid over het jaar worden opgevraagd.

Na stemming gaat de Algemene Vergadering unaniem akkoord met het voorgestelde werkingsbudget.

10 Opbouw reservefonds

(1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist met meerderheid van stemmen om 5% van het werkingsfonds op te vragen voor het reservefonds. Dit bedrag (  5.500,00) zal verdeeld worden volgens de aandelen.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 5.736,00/5.972,00 aandelen - 96,05 %

Tegen: 236,00/5.972,00 aandelen - 3,95 %

Namen tegen: Sandra Daan, Moons - De Meyst

11 Varia:

- Op heden heeft de syndicus geen overzicht betreffende de eigenaars van de kelders. Om sneller te kunnen reageren bij eventuele problemen, vraagt de syndicus aan alle mede-eigenaars die een kelder bezitten, om dit nummer mee te delen. Bij voorkeur per mail: info@desyndic.be

- Opnieuw werd de VME geconfronteerd met een waterschade. Deze schade kon vermeden worden, indien de waterkraan gesloten werd.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk gevraagd aan alle mede-eigenaars om bij het vertrek uit uw privaatief, steeds de waterkraan van uw privaatief af te sluiten.

- Er werd meermaals vastgesteld dat er grote werken werden uitgevoerd in de privaatieve delen, zonder dat de syndicus hiervan op de hoogte werd gesteld.

Gelieve bij renovatiewerken steeds de syndicus op de hoogte te stellen van de aard van de werken en de naam van de betrokken aannemer(s) mee te delen.

Bij structurele werken die raken aan de stabiliteit van het gebouw (steunmuren, ...) dient steeds een verslag van een architect/ingenieur en (indien nodig) een stedenbouwkundige vergunning worden bezorgd aan de syndicus.

Deze meldingen dienen enkele weken voor de aanvang van de werken overgemaakt te worden aan de syndicus.

- Recent werden meerdere waterinfiltraties vastgesteld ter hoogte van de centrale kokers. Deze kokers zijn op heden helaas niet bereikbaar. De syndicus roept de eigenaars dan op om toestemming te verlenen om in hun appartement een eventueel toezichtsluik te laten plaatsen, teneinde onderhoud en toezicht in de koker toe te laten. Graag reactie via info@desyndic.be
Deze luiken zouden geplaatst worden in de toiletten. Zij dienen brandwerend en akoestisch isolerend te zijn.

- Er wordt opgemerkt dat de draden aan de paaltjes langs het pad richting de zee los hangen. Daarom wordt ook gevraagd om deze draden opnieuw te (laten) bevestigen.

- De kokers in de tuinen brokkelen af en vragen dringend onderhoud. Er wordt dan ook gevraagd dit te agenderen voor de volgende vergadering.

- De verlichting aan de inrit is niet voldoende. Er wordt dan ook gevraagd om uit te kijken naar betere verlichting aan de inrit.

- Er lekt water in de gemeenschappelijke tellerkast op de eerste verdieping.

- Er is nog steeds overlast van duiven. De conciërge zal dit verder opvolgen. Aan de gemeente zal gevraagd worden om opnieuw vallen te plaatsen. De vraag wordt gesteld of de VME zelf geen val kan aankopen om dit zelf te doen?

- De honden lopen nog steeds vrij rond op het gelijkvloers, er dient opnieuw een schrijven gericht te worden aan de eigenaar van het appartement.

De Voorzitter

De nog aanwezige mede-eigenaars

De Secretaris