

Notulen van de algemene vergadering

**V.M.E. Residentie
Pieter Bortier
Duinkerkeleen 118
8660 De Panne
0873.225.573**

Zaterdag 09/02/2019 om 14u00, hotel Donny, 8660 De Panne.

1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst, quorum.

Aanwezig : 793/2.907 - 15/52
Volmacht : 815/2.907 - 12/52
Afwezig : 1.299/2.907 - 25/52

1.608/2.907 aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd

27/52 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd

Het dubbele quorum is bereikt, de algemene vergadering is rechtsgeldig samengesteld.

2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.

Mr. Verbeken wordt aangeduid als voorzitter van de algemene vergadering.

3. Benoeming van de secretaris van de algemene vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris.

Agence Leroy wordt aangeduid als secretaris van de algemene vergadering.

4. Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het boekjaar 2018. Verslag van de rekencommissaris.

De rekeningen worden overlopen. De rekencommissaris, Mr. Verstraete brengt verslag uit.

- Stand van de zichtrekening op 31/01/2019 : € 7.410,03;
- 2 mede-eigenaars blijven in gebreke van betaling van hun afrekening 2017 + provisie 2018 voor een totaal bedrag van € 1.570,00;
- Er is een prijsverhoging voor schoonmaak en aanverwante ten gevolge de noodzaak om de vuilnislokalen. De algemene vergadering vraagt om de mogelijkheid te bestuderen om het huisvuil in containers te plaatsen en te laten ophalen.

- De rekencommissaris heeft geen opmerkingen betreffende de voorgelegde rekeningen.
- De raad van mede-eigendom vraagt aan de syndicus om de beloofde financiële tussenkomst van Agence Leroy bvba in de liftkosten te willen betalen, met terugwerkende kracht.
- De syndicus zal aan alle mede-eigenaars met een geldig email adres een nieuwe paswoord bezorgen voor toegang tot de website.

De rekeningen en de balans van het boekjaar 2018 worden door de algemene vergadering unaniem goedgekeurd.

5. Kwijting aan de raad van mede-eigendom, aan de commissaris van de rekeningen en aan de syndicus voor het boekjaar 2018.

De unanieme algemene vergadering geeft kwijting aan de raad van mede-eigendom, de rekencommissaris en de syndicus voor het boekjaar 2018.

6. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen voor een periode van 1 jaar.

Mr. Verstraete wordt unaniem verkozen als rekencommissaris voor het boekjaar 2019.

7. Verkiezing van de raad van mede-eigendom en duur van het mandaat.

De kandidaturen van M. Verbeken, M. Verstraete en M. Harteel worden door de unanieme algemene vergadering goedgekeurd. De raad van mede-eigendom wordt verkozen voor de periode tot goedkeuring van de vernieuwde statuten van de VME Zand Algemeen.

8. Verkiezing van de syndicus en duur van het mandaat. Kandidatuur van Agence Leroy bvba aan dezelfde erelonen, jaarlijks indexeerbaar. Goedkeuring van het syndicuscontract. Bespreking aanstelling syndicus na goedkeuring van de nieuwe statuten VME Zand Algemeen.

De unanieme algemene vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van Agence Leroy. De syndicus wordt aangesteld voor een periode van 1 jaar.

De syndicus wordt aangesteld voor de periode tot goedkeuring van de vernieuwde statuten van de VME Zand Algemeen.

De algemene vergadering geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom om het syndicuscontract te ondertekenen.

a.

9. Voorstel om de betonnen gevel elementen te reinigen en te behandelen met een hydrofuge (zie offerte firma de Mosman in bijlage). Te stemmen voor principe akkoord (2/3 meerderheid), indien akkoord, bepalen van het maximum budget en volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom om na voorlegging van 2 bijkomende offertes, de uitvoerder aan te duiden. De nodige fondsen voor deze werken worden opgevraagd van zodra het aannemingscontract wordt ondertekend.

Naar aanleiding van het bezoek van een expert in gevelrenovatie allerhande aan de kust, Ir. Deconinck (Veurne) aan de kantoren van de syndicus, werd opgemerkt dat de soepele voegen tussen de betonelementen aan vervanging toe zijn (duidelijke sporen van infiltraties merkbaar op het beton en op het metselwerk – zie foto's in bijlage).

De algemene vergadering is van oordeel dat een werkgroep binnen de VME Pieter Bortier in eigen beheer een lastenboek kan opstellen en prijsoffertes opvragen bij verschillende firma's (minimum 3). De prijsoffertes zullen voorgelegd worden aan de volgende algemene vergadering. De werkgroep bestaat uit de leden van de raad van mede-eigendom.

10. Aanpassing wet op de mede-eigendom met ingang van 01/01/2019. Verplichte oprichting van een reservefonds (jaarlijkse bijdrage niet minder dan 5% van de gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar) en verplichte opstelling van een reglement van inwendige orde. Uitleg.

De aanpassingen op de wet op de mede-eigendom hebben als grote kenmerken :

- Aanpassing voor wat betreft de vereiste meerderheden bij stemmingen voor uitvoering van werken : wettelijke verplichte werken 50% +1, alle andere werken 2/3 meerderheid;
- Het voorrecht van de VME bij inning van achterstallige provisies;
- Het verplicht opstellen van een reglement van interne orde;
- Het verplicht oprichten van een reservefonds met een minimum van 5% van het werkkapitaal van het vorig boekjaar. Dit kan afgewezen worden mits 4/5 meerderheid van de stemmen.
- Het opstellen van een syndicuscontract met opsomming van de bijzondere voorwaarden.

11. Bijdrage in de gemene lasten van het gebouw, wanbetaling, forfaitaire kosten, verantwoording. De niet betaling van de bijdrage in de gemene lasten door individuele mede-eigenaars brengt nutteloze aanvullende kosten met zich mee ten laste van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus. Voorstel om een schadevergoeding toe te passen van 10% van het openstaand bedrag, met een minimum van € 200,00 (als administratieve schadevergoeding) en van een nalatigheidsintrest van 10%. Te stemmen voor akkoord (gewone meerderheid).

De unanieme algemene vergadering gaat akkoord met het voorstel. Deze resolutie wordt opgenomen in het reglement van interne orde.

12. Goedkeuring van het budget voor het boekjaar 2019. (zie voorstel in bijlage).

De unanieme algemene vergadering gaat akkoord met een budget van € 53.000,00 voor het boekjaar 2019.

13. Vastleggen van de datum voor de algemene vergadering van 2020.

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 08/02/2020.

Diversen :

- De algemene vergadering vraagt om de stand van de afzuiging in de winterperiode lager te zetten;
- Parlofoon installatie van de appartementen A4 & A5;
- Balustrades en glas van het appartement 0306 vast te zetten;
- De algemene vergadering gaat ermee akkoord dat de syndicus de mogelijkheden onderzoekt om de dakdeuren/technische lokalen van de liften, te isoleren.
- De algemene vergadering vraagt aan alle mede-eigenaars om er steeds voor te zorgen dat de parlofonen goed in geklikt zijn bij vertrek.

Voor de VME res. Pieter Bortier,
De syndicus,
B.V.B.A Agence Leroy

Handtekening raad van mede-eigendom :

Handtekeningen alle nog aanwezige mede-eigenaars :

The image shows several handwritten signatures in blue ink. The top row contains five signatures, with the second one clearly reading 'Wich'. The bottom row contains three signatures, with the first one clearly reading 'LEFEVRE Sandra'. There are also some illegible scribbles and a long horizontal line at the bottom.