

Mevrouw,
Mijnheer,

Ingesloten sturen wij u het verslag geworden van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars Residentie Wellington van 08/11/2014.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING D.D 08/11/2014.

DAGORDE:

1/Opening van de Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum.

De voorzitter, Mr. Devaere, opent de vergadering om 9u45. Hij verwelkomt van harte de aanwezige mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering.

Mevrouw Dieleman, deelt de aanwezigheden mede.

Vertegenwoordigd in aantal

Aanwezig :	31	Afwezig :	37
Volmachten :	15	Tot. Vert:	46
Tot.vert.:	46	Totaal :	83

Vertegenwoordigd in eenheden:

Aanwezig:	3829	Afwezig :	4145
Volmachten :	2026	Tot.vert.:	5855
Tot.vert./:	5855	Totaal :	10000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de Algemene Vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

2/Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering.Voorstel om de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom aan te stellen. Stemming. (50%+1)

Mevrouw Dieleman vraagt aan de vergadering of iedereen kan akkoord gaan met dit voorstel.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom, Mr. Devaere, wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

3/Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering. Voorstel om de syndicus aan te duiden als secretaris. Stemming.(50%+1).

De voorzitter vraagt of iedereen akkoord kan gaan met dit voorstel.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : de syndicus, N.V. Euro Immo, wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

4/Aanstellen van een commissaris van de rekeningen. Stemming.(50%+1)

Mevr. Destrebecq is geen kandidaat meer om de rekeningen te controleren.

Zij heeft dit jaren gedaan en ook goed uitgevoerd. De voorzitter vraagt of er andere kandidaten zijn. Er zijn geen kandidaten. Mevr. Dieleman legt uit dat er tegen het einde van het nieuwe boekjaar zeker een commissaris moet zijn om dan de rekeningen te controleren.

Misschien dat er tegen dan toch iemand zich geroepen voelt om het te doen. Dan moet deze persoon gewoon contact opnemen met de syndicus.

Er kan dan ook niet gestemd worden over dit punt.

5/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/2013-30/09/2014. Stemming. (50%+1)

Mevr. Destrebecq legt uit dat ze de rekeningen grondig gecontroleerd heeft en geen abnormaliteiten heeft gevonden.

Mevr. Dieleman vraagt of er vragen zijn over de rekening.

-Bijdrage voor RSZ zoveel hoger dan vorig boekjaar :

In het boekjaar 2012-2013 heeft de VDAB 3x2.100,00€ uitbetaald aan premies omdat de VME een werknemer van meer dan 50 jaar heeft aangenomen. In het boekjaar 2013-2014 was dat nog 3.000,00€. Volgend boekjaar zal er geen premie meer uitbetaald worden. Vandaar dat er een bedrag voorzien wordt van 9.000,00€.

-Bijdrage betaald verlof conciërge :

Normaal wordt deze bijdrage 1x per jaar aangerekend. Deze voor 2013 wordt aangerekend in 2014. Vanaf 2014 heeft het sociaal bureau besloten om deze bijdrage maandelijks aan te rekenen. Dus werd 2013 aangerekend in één maal en in 2014 maandelijks (9 maanden). Volgend jaar zal er echter alleen maandelijks een bijdrage aangerekend worden dus 3 maanden van 2014 en 9 maanden van 2015.

De bijdrage betaald verlof voor 2012 bedroeg maar 499.24€ daar de conciërge pas eind 2012 aangeworven werd. De rest werd betaald door zijn vorige werkgever.

-Herstelling liftdeuren :

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
annie@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82
F* 32(0)58 23 03 15

Eén van de twee vouwdeuren werd hersteld. De verlichting in beide liften werd vernieuwd en de noodstop in beide liftputten werd vervangen.

-Onderhoud garage :

Er werd één schouw op gemetst. De andere twee zullen ook nog gedaan worden voor het einde van dit jaar. Voor die twee schouwen moeten er enkele struiken weg genomen worden op het terrein ernaast. Het is duidelijk dat er geen infiltraties meer zijn via de op gemetste schouw.

-Schulden vorige conciërge :

De vorige conciërge heeft twee afrekeningen van het verbruik nooit betaald.

Deze afrekeningen werden opgemaakt per 30 september, zoals voor de mede-eigenaars.

De eerste afrekening per 30/09/2010 werd betaald maar deze van 30/09/2011+ het saldo van 2012 wilde hij niet meer betalen. Daar er ook nog andere problemen waren en hij zich ziek meldde, hebben we op 19/01/2012 een advocaat aangesteld. Op 25/02/2012 werd er een bijzondere algemene vergadering bijeen geroepen voor het ontslag van deze conciërge tijdens zijn ziekteverlof.

Het is wettelijk niet toegelaten om onbetaalde rekeningen af te houden van het loon van een conciërge.

Ondertussen liep het verbruik hoger op. Het is ook niet toegelaten om de verwarming af te sluiten. Hij heeft uiteindelijk de conciërgewoning verlaten op 7 mei 2012. Tussen 1/10/2011 en 07/05/2012 was er een verbruik van 2.993,88 Euro.

Toen de zaak voor de rechtbank kwam wilde de rechter geen uitspraak doen omdat er niet gestemd werd door de Algemene Vergadering om een procedure op te starten voor die onbetaalde rekeningen (voor een mede-eigenaar is dit niet vereist).

Vandaar dat dit punt op de vorige algemene vergadering ter stemming werd voorgelegd.

Ondertussen hebben we vernomen dat die persoon niet solvabel is.

Het bedrag van 5.560,71 Euro zal nooit kunnen geïnd worden en komt dus op de afrekening van de mede-eigenaars.

De huidige conciërge betaalt maandelijks een provisie aan de VME. Zijn verbruik ligt echter veel lager.

-Fietsshaken :

De huuropbrengst van de fietsshaken zijnde 20 Euro per haak per jaar, wordt terug afgetrokken van de kosten zodat iedere eigenaar ervan geniet volgens zijn aantal tienduizendsten.

-reservefonds:

Het reservefonds bedraagt op heden 54.431,73 Euro.

Van zodra er genoeg geld binnen komt zal er 2.500,00 Euro overgeschreven worden op de spaarrekening van het reservefonds.

De eigenaars vragen om het gsm nummer van de conciërge in de liften te hangen.

Ook om zijn taken en werkuren in huidig verslag te zetten zodat het duidelijk is voor wat en wanneer hij mag ingeschakeld worden, dit na een opmerking van een mede-eigenaar. Zijn

takenlijst zal met huidig verslag mee gestuurd worden. De mede-eigenaars zouden ook graag op de hoogte gehouden worden van de werken die hij zal uitvoeren. Nu is hij begonnen met het schilderen van de gangen. Een eigenaar vraagt of hij wel verzekerd is voor dat soort werken. De syndicus heeft zich eerst geïnformeerd en zegt dat het mag.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : de afrekening wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

6/Begroting voor het boekjaar 2014-2015. Stemming. (50%+1)

Mevr. Dieleman legt uit dat de bedragen van de begroting niet exact zijn want er kan niet voorzien worden welke kosten er zullen gemaakt worden.

Hier wordt de opmerking gemaakt i.v.m. het voorziene ereloon van de syndicus.

De begroting kan maar goedgekeurd worden nadat het punt 11 behandeld is.

De voorzitter heeft prijs gevraagd aan twee andere syndici nl. Leroy en Mulier.

N.V. Euro Immo wil haar ereloon verhogen naar 12,50€ per maand per appartement. Nu is het 9,95€. Er zijn maar een drietal parkings zonder appartement en die betalen nu 1,62€ wat zou verhogen naar 2,50€. Voor de andere parkings is het gratis.

Bij Leroy is het 12,00€ per app. en 1,50€ per parking is 13,50€ in totaal.

Bij Mulier is het 9,50€ per app. en 1,50€ per parking is 11,00€ in totaal.

De voorzitter legt uit dat deze twee syndici geen enkele maal persoonlijk contact opgenomen hebben met hem om de zaak te bespreken waardoor hij twijfelt aan hun interesse.

De mede-eigenaars zijn tevreden over de huidige syndicus die al meer dan 15 jaar werkt voor hen. Mevrouw Dieleman werkte ook al voor de vorige syndicus en is er al 25 jaar bij. De voorzitter vraagt om te stemmen over het budget.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5436	0

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd : Callens, Claus en Fronville

Resultaat : de begroting voor 2014-2015 wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

7/Verzekering Raad van Mede-eigendom+rekeningcommissaris : Ag. Insurance (480,70€ ipv 111,54€). Stemming (50%+1).

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
annie@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82
F* 32(0)58 23 03 15

Mr. Dhondt , de zaakvoerder van Euro Immo, legt uit dat sedert juni 2010 de nieuwe wet op mede-eigendom veel strenger is geworden en dat de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris nu verantwoordelijk zijn voor hun taken.

Daar de taak van de rekeningcommissaris meer risico's inhoudt, is de verzekeringspremie hoger dan deze voor de raad van mede-eigendom.

De voorzitter vraagt om tet stemmen. Momenteel is er nog geen rekeningcommissaris maar tegen eind september 2015 zal iemand de rekeningen moeten nazien.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5640	215

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Leemans en Baluwe.

Resultaat : de Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanpassing van de verzekeringspolis voor de Raad van Mede-eigendom en de rekeningcommissaris mee te verzekeren.

8/Verhoging werkkapitaal van 10,00 Euro per tienduizendste naar 12,00 Euro per tienduizendste. Stemming (50%+1).

Het budget voor volgend boekjaar is voorzien op 103.000 Euro.

Daar de rekeningen pas goedgekeurd worden op de Algemene Vergadering in november, is er onvoldoende provisie om deze periode te overbruggen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : de Algemene Vergadering gaat akkoord met de verhoging van het werkkapitaal.

9/Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom. Stemming. (50%+1)

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende de Raad van Mede-eigendom. Er zijn geen opmerkingen en men gaat over tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : er wordt kwijting gegeven aan de Raad van Mede-eigendom (Mr. Devaere, Debauche en Mevr. Destrebecq) door de Algemene Vergadering.

10/ Kwijting aan de syndicus. Stemming. (50%+1)

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende de kwijting aan de syndicus.

VME RES. WELLINGTON
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer 0833.535.153
annie@euroimmo.be
Dhondt Stefaan BIV 501 275
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82
F* 32(0)58 23 03 15

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : er wordt kwijting gegeven aan de syndicus (N.V. Euro Immo) door de Algemene Vergadering.

11/Verlenging mandaat syndicus voor 3 jaar. Stemming. (50%+1).

Zoals reeds besproken onder punt 6, zal de syndicus het ereloon verhogen en gaat de Algemene Vergadering daarmee akkoord.

Mr. Dhondt legt uit dat de kosten van de syndicus, zoals de beroepsverzekering, de software enz. ook veel duurder geworden zijn.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : De Algemene Vergadering gaat akkoord met de verlenging van het mandaat van de syndicus voor 3 jaar voor de prijs van 12,50€ per maand per appartement en 2,50€ voor een aparte parking.

12/Vastleggen datum Algemene Vergadering. Stemming. (50%+1)

De voorzitter stelt voor om de datum te houden nl. de 2^{de} zaterdag van november.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5855	0

Resultaat : De Algemene Vergadering beslist om de huidige datum te houden.

13/Diversen.

-parking :

Een eigenaar stelt voor om de lichten langer te laten branden want met de bewegingsmelders is het moeilijk om ze telkens terug te laten aanslaan.

Hij vraagt ook of de voet van de nieuwe steunpilaren kan afgeschermd worden zodat er geen schade kan ontstaan aan de auto's die erover rijden. De syndicus zal de mogelijkheden bekijken met een aannemer.

-het voorterras :

Een eigenaar vraagt of er geen herstellingen moeten gebeuren aan het voorterras van het gebouw. Er zullen offertes opgevraagd worden tegen de volgende algemene vergadering om het voorterras te vernieuwen want ter hoogte van de mazouttank zijn er verzakkingen.

-ruiten van de DO:

Dit appartement staat leeg en ziet er verwaarloosd uit. De syndicus zal de eigenaar aanschrijven daarover.

-verlichting in de private kelders:

De eigenaar die dit voorstel doet is zelf niet aanwezig wat toch een vereiste is om een punt te bespreken.

Om elke berging van een lamp en schakelaar te voorzien, zou men één kabel in de gemeenschappelijke gangen moeten plaatsen voor rekening van alle eigenaars en dan telkens een vertakking naar de kelders voor rekening van de eigenaar van die kelder. Dit zou een grote kost zijn. Er zijn andere mogelijkheden die minder duur zijn zoals een lamp met een batterij plaatsen. Dan is er ook geen discussie over het verbruik van stroom. Iemand maakt de opmerking dat er soms gewerkt wordt in één van de kelders in de gang rechtover de liften en daarbij stroom genomen wordt van de gemeenschap. De syndicus zal vragen aan de conciërge wie deze eigenaar is.

Daar er geen punten meer te bespreken zijn, dankt de voorzitter de aanwezige eigenaars voor hun positieve en actieve medewerking en sluit de Algemene Vergadering om 11u30.