

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING RES. WELLINGTON D.D 30/11/2019.

DAGORDE

Bij het binnenkomen voor huidige AV, heeft elke mede-eigenaar een papieren afdruk van de Powerpoint presentatie (NL + FR) bekomen met de nodige toelichting over de agendapunten. Bij wijze van verduidelijking mag dit document mede beschouwd worden als deel van huidig verslag van deze jaarlijkse Algemene Vergadering van 30/11/2019. Mede-eigenaars die niet aanwezig waren, kunnen op eenvoudig verzoek aan de syndicus (annie@euroimmo.be) een kopie bekomen via email. Vermits het document 52 bladzijden bevat, is het niet wenselijk dit via de post te bezorgen.

1/Opening van de Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum.

De voorzitter, Dhr. Devaere, opent de vergadering om 9u15. Hij verwelkomt van harte de aanwezige mede-eigenaars op deze jaarlijkse Algemene Vergadering.

Hij deelt ook mede dat Mevr. Annie Dieleman op pensioen gaat vanaf februari en vervangen wordt door Mevr. Isabelle Deboo, ook aanwezig op de algemene vergadering.

Daarna deelt Mevr. Dieleman de aanwezigheden mee.

Vertegenwoordigd in aantal

Aanwezig :	37	Afwezig :	27
Volmachten :	16	Tot. Vert. :	53
Tot. Vert. :	53	Totaal :	80

Vertegenwoordigd in eenheden

Aanwezig	4927	Afwezig :	3054
Volmachten :	2019	Tot. vert. :	6946
Tot. vert.:	6946	Totaal :	10.000

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

Eén eigenaar heeft zijn stembrief niet afgegeven bij het verlaten van de vergadering waardoor het totaal van de stembrieven niet overeenstemt met het totaal aanwezig en vertegenwoordigde eigenaars.

2/Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering. Stemming(50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6783	

Resultaat : Dhr. Devaere wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

3/Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering. Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6783	

Resultaat : De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

4/Goedkeuring afrekening periode 01/10/2018-30/09/2019. Stemming (50%+1)

- Bij deze afrekening bedragen de personeelskosten slechts 9.544,34 euro omdat de conciërge slechts gedurende de laatste twee maanden van het afgelopen boekjaar vast in dienst was. Daartegenover zijn er voorheen wel kosten betaald aan een externe firma voor het verzamelen van het vuilnis en het uitvoeren van de schoonmaak, vervolgens aan uitzendkantoor Adecco tijdens de proefperiode van onze huidige conciërge. Deze laatste kosten vallen weg volgend jaar en de personeelskosten zullen dan veel hoger zijn.

- Een mede-eigenaar vraagt toelichting over “RUBRIEK 12 SPECIALE VERDELING” in de globale afrekeningenstaat met het overzicht der facturen, waarbij 10 % van de chauffagekosten in deze aparte rubriek worden weergegeven : De oorspronkelijke samenstelling van het totaal bedrag der chauffagekosten (gas, elektriciteit, kleine herstellingen ; dus grote herstellingen en vervangingsinvesteringen worden hier niet meegerekend) wordt weergegeven in onderstaande “voorlopige” kostenrekening 611031, die wordt ondergebracht onder de rubriek 950 **UITGESTELDE KOSTEN** (maakt geen deel uit van de kostenstaat die aan de mede-eigenaars wordt meegegeven, omdat dit slechts een boekhoudkundige hulprubriek met “tussenrekeningen” betreft).

Situatie einde boekjaar, voor centralisatie en kostenverdeling :

950 UITGESTELDE KOSTEN		(0,00 - 0,00)	
611031 - gas/elek/onderh chauff/uren			
14-10-2018	IF	2018/00004 ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	604,00
14-10-2018	IF	2018/00004 ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	2.856,00
19-10-2018	IF	2018/00015 ENGIE ELECTRABEL - gas 14/10/2017-08/10/2018	-32,41
19-10-2018	IF	2018/00018 ENGIE ELECTRABEL - elek 14/10/2017-04/10/2018	-180,08
06-12-2018	IF	2018/00035 MORLITERM - Interventie verwarming	162,18
14-01-2019	IF	2018/00049 ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00
14-01-2019	IF	2018/00049 ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3.352,00
06-02-2019	IF	2018/00059 MORLITERM - interventie	305,28
14-04-2019	IF	2018/00089 ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00
14-04-2019	IF	2018/00089 ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3.352,00
14-07-2019	IF	2018/00135 ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00
14-07-2019	IF	2018/00135 ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3.352,00
gas/elek/onderh chauff/uren			15.633,97
			15.633,97
6120 - Water			
03-04-2019	IF	2018/00084 I.W.V.A.	7.450,68
05-08-2019	IF	2018/00148 I.W.V.A.	5.072,81
Water			12.523,49
			12.523,49
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs			
22-08-2019	IF	2018/00149 BOSSCHEM Luc Architect - dakwerken 1e factuur	2.050,95
Erelonen architecten/ingenieurs			2.050,95
			2.050,95
Erelonen app			2.050,95
UITGESTELDE KOSTEN			30.208,41

Tien procent van de tussenrekening 611031 nl. 15.633,97 is dus 1.563,40, zoals weergegeven in RUBRIEK 12.

De reden van die afzonderlijke verrekening van die 10 % chauffagekosten ligt bij de specifieke globale verdeelsleutel van de chauffagekosten als volgt :

- Negentig procent van deze chauffagekosten wordt verdeeld op basis van het reëel verbruik van elke mede-eigenaar, op basis van de huidige urentellers.
- Tien procent van deze chauffagekosten wordt verdeeld op basis van de aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschap, de zgn. quotiteiten. Reden voor deze specifieke verdeling van die 10 % is dat hierdoor een minimale bijdrage kan aangerekend worden aan mede-eigenaars die een bepaald jaar geen verbruik zouden hebben (door bijvoorbeeld leegstand).

Ter informatie voor de nieuwe mede-eigenaars, deze specifieke verdeling voor de chauffagekosten werd reeds jaren terug ingevoerd ingevolge een beslissing hierover door de toenmalige algemene vergadering.

- Onder dezelfde rubriek 950 UITGESTELDE KOSTEN wordt op een aparte rekening bijvoorbeeld ook het totaal waterverbruik van het gebouw geboekt op de voorlopige kostenrekening 6120, om dit op het einde van het boekjaar dan toe te wijzen aan de mede-eigenaars op basis van hun reëel verbruik, gemeten via hun individuele watermeters.

- De kost erelonen architect (zie kostenrekening 61302 in zowel bovenstaande rubriek 950 **UITGESTELDE KOSTEN** als op de actiefzijde van de balans) gaat over de eerste ereloon van de architect die aangesteld werd om de dakwerken op te volgen. Deze kost zal later verrekend worden, na het voltooien van deze werken.

Situatie einde boekjaar, na centralisatie en kostenverdeling

950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)	
611031 - gas/elek/onderh chauff/uren					
14/10/2018	IF	2018/00004	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	604,00	
14/10/2018	IF	2018/00004	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	2 856,00	
19/10/2018	IF	2018/00015	ENGIE ELECTRABEL - gas 14/10/2017-08/10/2018	-32,41	
19/10/2018	IF	2018/00018	ENGIE ELECTRABEL - elek 14/10/2017-04/10/2018	-180,08	
06/12/2018	IF	2018/00035	MORLITERM - Interventie verwarming	162,18	
14/01/2019	IF	2018/00049	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00	
14/01/2019	IF	2018/00049	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3 352,00	
06/02/2019	IF	2018/00059	MORLITERM - interventie	305,28	
14/04/2019	IF	2018/00089	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00	
14/04/2019	IF	2018/00089	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3 352,00	
14/07/2019	IF	2018/00135	ENGIE ELECTRABEL - elek voorschot	621,00	
14/07/2019	IF	2018/00135	ENGIE ELECTRABEL - gas voorschot	3 352,00	
30/09/2019	MB	2018/00053	overboeking 10% vaste kosten chauffage	-1 563,40	
30/09/2019	MB	2018/00055	Gas: Verwarming	-14 070,57	
				gas/elek/onderh chauff/uren	0,00
					0,00
6120 - Water					
03/04/2019	IF	2018/00084	I.W.V.A. - verbruik 30/09/2018-02/04/2019	3 191,89	
05/08/2019	IF	2018/00148	I.W.V.A. - voorschot	5 072,81	
30/09/2019	IF	2018/00163	I.W.V.A. - verbruik 02/04/2019-30/09/2019	4 056,28	
30/09/2019	IF	2018/00163	I.W.V.A. - verrekening voorschot	-5 072,81	
30/09/2019	MB	2018/00052	verbruik water algemene delen 557m3	-2 358,34	
30/09/2019	MB	2018/00054	Water	-4 889,83	
				Water	0,00
				Water	0,00
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs					
22/08/2019	IF	2018/00149	BOSSCHEM Luc Architect - dakwerken 1e factuur	2 050,95	
				Erelonen architecten/ingenieurs	2 050,95
				Erelonen app	2 050,95
				UITGESTELDE KOSTEN	2 050,95

In verband met de balans kan een balans van een vennootschap niet vergeleken worden met de balans van een vereniging van mede-eigenaars.

Op een balans van een VME mogen er 6 of 7 rekeningen staan als uitgestelde kost of opbrengst. In die optiek vervullen deze 6 en 7 rekeningen in de balans van een VME de functie van “overlopende rekeningen” in de balans van een vennootschap, waarbij bijvoorbeeld reeds betaalde kosten overgedragen worden naar een volgend boekjaar en dan pas “ten laste” worden genomen en worden toegerekend op de juiste kostenplaats en desgevallend volgens de juiste verdeelsleutel.

- Dit jaar werd er tweede verblijfstaking aangerekend omdat er op 1 januari 2019 niemand gedomicilieerd was in de conciërgewoning.

UITSLAG VAN DE STEMMING

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

JA
6783

NEEN

Resultaat : De Algemene Vergadering keurt de afrekening goed.

5/Voorstellen verslag van de rekeningcommissaris over het afgelopen boekjaar.

De voorzitter leest het verslag voor dat opgemaakt werd door Dhr. Delrez.
Het verslag zal ook meegestuurd worden met het verslag van de algemene vergadering.
Dhr. Delrez heeft geen fouten gevonden in de boekhouding.
Hij heeft zich verontschuldigd voor zijn afwezigheid.
De voorzitter bedankt hem in naam van de algemene vergadering voor zijn werk de laatste twee jaren.

6/Begroting voor het boekjaar 2019-2020. Stemming (50%+1)

Er is een bedrag voorzien van 103.565,00 euro. Het werkkapitaal bedraagt 120.000,00 euro.
De syndicus vermeldt dat de cijfers van het budget slechts een schatting zijn, waarbij de definitieve cijfers van de uiteindelijke kosten kunnen afwijken, buiten de wil en de mogelijkheden van diegene die dit budget heeft opgemaakt.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA
6783

NEEN

Resultaat : de begroting voor het boekjaar 2019-2020 wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

7/Stand van zaken reservefonds.

- Per 30/06/2019 werd de eerste schijf van 300.000,00 Euro opgevraagd.
Alle eigenaars hebben hun eerste schijf betaald.
De volgende schijven van elk 300.000,00 Euro zullen opgevraagd worden op 31/12/2019 en 30/06/2020 tot eind 2023.

- Een mede-eigenaar vraagt hoe het nu zit met een mogelijk lening.
Elke eigenaar kan een persoonlijke lening aanvragen, zonder dat hij een doel voor deze lening dient op te geven bij de bank. Afhankelijk van de solvabiliteit van de aanvrager, kan de bank een hypotheek of volmacht hypotheek vragen. Bij meerdere eigenaars is gebleken dat het voorleggen van offertes voor de diverse werken niet strikt noodzakelijk is bij de bank. Meer nog, voor het aanvragen van offertes voor de diverse werken is heel wat voorstudie nodig, alsook het opmaken van de nodige lastenboeken. Bijgevolg zijn we momenteel nog niet in staat om alle gewenste offertes op te vragen.
Opnieuw komt de vraag om de mogelijkheden van een zogenaamde VME lening te onderzoeken. De raad van mede-eigendom en syndicus hebben dit verder onderzocht, vervolgens samen besproken en besluiten als volgt :

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

- Er zijn slechts 3 banken die een VME lening aanbieden nl. KBC, Creditum en Federale.
- De voorwaarden die ze aanbieden zijn niet voordeliger dan bij dossiers op individuele basis : duurdere intrest, verplichte kredietverzekering tegen wanbetalers (kosten die men bij individuele dossiers niet heeft), enz.
- De maandelijkse terugbetalingen verlopen via de syndicus : de syndicus is verplicht alle correspondentie te verzorgen met de deelnemende eigenaars, de syndicus int de maandelijkse terugbetalingen, de syndicus is verantwoordelijk voor de maandelijkse opvolging en rapportering betreffende de invorderingen, de syndicus moet betalingsherinneringen sturen in geval van laattijdige of niet-betaling, en uiteindelijk is het de syndicus die de maandelijkse terugbetaling naar de bank verricht in één gezamenlijke bankverrichting.
- Vermits meermaals wordt gesuggereerd door mede-eigenaars om een VME lening op 10 jaar af te sluiten, betekent dit 120 mensualiteiten of 120 keer dat de syndicus de bankactiviteiten in de plaats van de bank moet uitvoeren : Werkzaamheden in een discipline die een normale syndicus niet beheerst, en waarbij de syndicus niet beschikt over de passende informaticasystemen om deze taken periodiek op een min of meer automatische manier uit te voeren.
- De syndicus wordt betaald voor de taken die begrepen zijn in de syndicusovereenkomst, niet meer niet min.
- De raad van mede-eigendom is van mening dat, indien hierdoor de syndicuskosten plots de overeengekomen contractuele prijs zouden overschrijden, de niet-deelnemende eigenaars deze supplementen zouden verwerpen, of minstens in vraag stellen.
- Om al deze redenen komen de raad van mede-eigendom en syndicus gezamenlijk tot het besluit dat het onmogelijk is om een VME lening correct te kunnen begeleiden, met de financiële en praktische middelen waarover de syndicus slechts op heden beschikt. Deze conclusie mag als definitief beschouwd worden.

- Een andere mede-eigenaar vraagt om een (bijkomend) adviesverslag voor de gevelrenovatie te laten opmaken door het WTCB. Dit is mogelijk maar nu is het nog te vroeg daarvoor, te meer omdat we reeds beschikken over een zeer recent adviesverslag van ir. Deconinck, daterend van april 2019. Bedoeling is om eerste het reservefonds een paar jaar aan te vullen, alvorens dit project te kunnen opstarten.

- Iemand vraagt wanneer er te veel geld werd opgevraagd en de kosten minder zullen bedragen of dat geld dan terug betaald wordt : Van zodra mocht blijken dat het reservefonds over voldoende middelen beschikt om alle werken uit te voeren, zullen de laatste schijven voor het reservefonds niet meer opgevraagd worden. Het geld dat eventueel te veel zou worden opgevraagd, kan ook gewoon als reservefonds blijven staan zodat er enkele jaren geen reservefonds meer moet opgevraagd worden. In principe is het sedert 01/01/2019 wettelijk verplicht om jaarlijks te storten in het reservefonds, alleen wanneer 4/5 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars tijdens de algemene vergadering geen reservefonds willen, kan men de opbouw van het reservefonds afblokken. Indien men gedurende meerdere jaren geen

reservefonds wil aanleggen, dient de algemene vergadering elk jaar opnieuw hierover te beslissen met 4/5 meerderheid.

8/Voorstelling jaarverslag raad van mede-eigendom

De leden van de raad van mede-eigendom hebben zoals wettelijk bepaald een omstandig verslag opgemaakt van hun activiteiten van het afgelopen jaar. Dit verslag werd reeds bezorgd aan de mede-eigenaars.

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

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6620	163

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Dhr. Debauche

Resultaat : Er wordt kwijting gegeven aan de raad van mede-eigendom door de Algemene Vergadering.

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

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6620	163

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Dhr. Debauche

Resultaat : Er wordt kwijting gegeven aan de syndicus door de Algemene Vergadering.

11/Verlenging mandaat raad van mede-eigendom.

a/Dhr. Pol Devaere (voorzitter). Stemming (50%+1)

b/Dhr. Tom Mestdagh. Stemming (50%+1)

c/Dhr. Frank Vlaeminck. Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING .

Resultaat : De algemene vergadering geeft verlenging mandaat aan de huidige raad van mede-eigendom als volgt :

Dhr. Pol Devaere : 6683	Neen : 100	Dhr. Mars
Dhr. Tom Mestdagh :6520	Neen : 163	Dhr. Debauche en Blanco : 100
Dhr. Frank Vlaeminck :6520	Neen : 163	Dhr. Debauche en Blanco : 100
		Dhr. Lecomte

12/Aanstellen commissaris van de rekeningen of college van rekeningcommissarissen. 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

De heer Delrez heeft zich geen kandidaat meer gesteld om zijn mandaat te laten verlengen. Bijgevolg hebben de leden van de raad van mede-eigendom hun gezamenlijke kandidatuur ingediend om als college van rekeningencommissarissen mandaat te bekomen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6411	100

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Dhr. Mars

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd : Demeyer, Barolat en Callens

Resultaat : De heren Devaere, Mestdagh en Vlaeminck worden aangesteld als college van commissarissen van de rekeningen.

13/Toelichting en vergelijking offertes van aannemers egaliseren keldergangen en vuilnislokaal en keuze aannemer (kandidaat met hoogst aantal stemmen).

Deze werken werden reeds goedgekeurd tijdens de BAV van 28/09/2019 en zullen ongeveer een week duren, uitvoering voorzien vanaf 06/01/2020. Tijdens die week zullen de vuilnisbakken op een parkeerplaats geplaatst worden zodat de kelder niet moet betreden worden.

Alle keldergangen en het vuilnislokaal worden uitgevoerd. De toplaag wordt afgeschuurd + plaatsen van gietvloer EPOXY van ongeveer 3 millimeters dikte en daarop een lichte antislip die gemakkelijk te poetsen is. Er zal quasi geen niveauverschil zijn met de aangrenzende vloeren. De kleur is grijs RAL 7046.

UITSLAG VAN DE STEMMING

1.RENOBUILD BVBA	6683
2.HOLVOET STEFAAN BVBA	0
3.WHITE SURFACE BVBA	0

De volgende eigenaar heeft ongeldig gestemd : Dhr. Mars

Resultaat : De algemene vergadering heeft gekozen voor de firma RENOBUILD om deze werken uit te voeren.

14/Deelname samen aankoop branddeuren als toegangsdeur van elk appartement, voor rekening van elke deelnemende mede-eigenaar. Stand van zaken.

Alle eigenaars hebben een invulformulier gekregen.

De deelname aan deze groepsaankoop is niet verplicht, het wordt echter sterk aangeraden. In geval van verhuur is een branddeur een wettelijke verplichting.

Het deelformulier moet ten laatste de syndicus bereiken tegen 5 december 2019.

De deuren zullen geplaatst worden vanaf half januari 2020.

Vermits deze nieuwe branddeuren niet geschilderd zullen zijn, worden de deelnemers verzocht hun nieuwe deur te (laten) schilderen binnen de 6 maanden na plaatsing, in de kleuren zoals de

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

bestaande deuren nl. het deurvlak in RAL 9010 (gebroken wit) en het deurkozijn in RAL 8028 (donker bruin).

Voor het laten schilderen van deze nieuwe branddeuren, heeft de raad van mede-eigendom eveneens een gezamenlijke regeling uitgewerkt als volgt, waarop eveneens kan worden ingeschreven via het betreffend deelnameformulier dat werd uitgedeeld bij aanvang van huidige AV : Basisprijs van 204 € excl. voor beide zijden, volledig afgewerkt in voornoemde kleuren. Indien een ander kleur aan de privatieve kant gewenst, dit kan mits supplement van 28 €, alle prijzen excl. BTW. Deelname mogelijk tot 05/12/2019. Uitvoering 01/2020 of 02/2020. Ondertussen hebben minstens 30 mede-eigenaars ingeschreven voor deelname tot plaatsen van een branddeur en meerdere mede-eigenaars nemen deel aan de groepsregeling voor het schilderen van hun nieuwe deur.

Het schilderen wordt uitgevoerd door firma Crevits uit Koekelare, die in het verleden reeds correct werk heeft verricht voor mede-eigenaars.

15/Toelating om een deel van het reservefonds te gebruiken voor de renovatie van de conciërgewoning. Stemming (50%+1)

Het is wettelijk verplicht om toestemming te vragen aan de algemene vergadering om het reservefonds te gebruiken.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6783	

De volgende eigenaars hebben NEEN of BLANCO gestemd :

Resultaat : De Algemene Vergadering gaat akkoord om een deel van het reservefonds te gebruiken voor de renovatie van de conciërgewoning.

16/Toelating om een deel van het reservefonds te gebruiken voor de dakwerken. Stemming (50%+1)

Idem

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6680	

De volgende eigenaar heeft BLANCO gestemd : Dhr. Barolat

Resultaat : De algemene vergadering gaat akkoord om een deel van het reservefonds te gebruiken voor de dakwerken.

17/Toelating om een deel van het reservefonds te gebruiken voor de brandcentrale met toebehoren, de brandcompartimentering en egaliseren keldervloer. Stemming (50%+1)

Idem

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

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6783	

Resultaat : De Algemene Vergadering gaat akkoord om een deel van het reservefonds te gebruiken voor de brandcentrale met toebehoren, de brandcompartimentering en het egaliseren van de keldervloer.

18/Verlenen mandaat aan de raad van mede-eigendom voor onderhandeling en afsluiten van een nieuwe overeenkomst ter verdeling der gemeenschappelijke kosten tussen Wellington en Westland. Stemming (50%+1)

De oorspronkelijke overeenkomst tussen de twee residenties voor het verrekenen van bepaalde kosten is verloren gegaan en zou moeten vernieuwd worden. Bedoeling is het weder samenstellen van de betreffende kosten, de basis voor het bepalen van de verdeelsleutels te achterhalen en hiervan opnieuw een schriftelijke overeenkomst op te maken. Residentie Westland heeft een zelfde mandaat verleend tijdens haar AV van vorige week 23/11/2019.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6683	100

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Dhr.Mars

Resultaat : De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de raad van mede-eigendom voor het onderhandelen en afsluiten van een nieuwe overeenkomst ter verdeling der gemeenschappelijke kosten tussen Wellington en Westland.

19/Verlenen mandaat raad van mede-eigendom voor onderhandelen en afsluiten overeenkomst met Westland voor aankoppelen van onze sprinklers en blushaspels aan hun installatie in de garage, bijhorende modaliteiten en verdeling onderhoudskosten. Stemming (50%+1)

De Westland heeft zo'n installatie en het zou gemakkelijk zijn voor de Wellington om daarop te mogen aansluiten. Dit bespaart ons de kosten voor het aanleggen van de toevoerleidingen. Ook voor onderhoud en herstelling kunnen kosten gedeeld worden met Westland. Bovendien kan het systeem voorzien worden van sensoren waardoor beide residenties gealarmeerd worden in geval de sprinklers van één der residenties in werking treden.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6683	100

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Dhr. Mars

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

Resultaat : De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de raad van mede-eigendom voor onderhandelen en afsluiten overeenkomst met Westland voor aankoppelen van onze sprinklers en blushaspels aan hun installatie in de garage, bijhorende modaliteiten en verdeling onderhoudskosten

20/Goedkeuring voor het oprichten, uitbouwen en beheren van een VME website.

Stemming (2/3).

Alle eigenaars hebben een invulformulier ontvangen waarin ze hun emailadres ter beschikking stellen. Dit emailadres maakt het mogelijk om aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke LOGIN te bezorgen voor deze website, de website is enkel toegankelijk voor mede-eigenaars die beschikken over hun persoonlijke LOGIN en de syndicus. Wanneer er belangrijke berichten op de website geplaatst worden, worden de mede-eigenaars hiervan verwittigd via email. Er zal meer informatie kunnen gedeeld worden dan technisch mogelijk via de post of email. Hiermee besparen we heel wat verzendingskosten, en is het zeer gemakkelijk om snel tussentijdse berichtgeving van allerlei aard over de residentie (vakantie conciërge, aankondiging werken , enz.) te publiceren.

Het zal één elektronisch archief zijn vol nuttige informatie over de VME en de residentie bijeen, waardoor een persoonlijk archief niet meer nodig is.

Wanneer een eigenaar zijn appartement verkocht heeft, wordt de LOGIN afgesloten.

De opmaak van deze website kost éénmalig 800 euro excl. BTW + jaarlijks 23,88 € excl. BTW voor de hosting en domeinnaam.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6234	434

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Mars, Outmans, Deprez.

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd : Baluwe

Resultaat : De Algemene Vergadering gaat akkoord met het oprichten, uitbouwen en beheren van een VME website.

21/Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering (2^{de} zaterdag van november).

Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6783	

Resultaat : de Algemene Vergadering is akkoord om de volgende Algemene Vergadering te laten doorgaan op de 2^{de} zaterdag van november 2020.

22/Voorbereidingen aanpassing van de huidige statuten (basisakte + reglement van mede-eigendom) en opmaak totaal nieuw reglement van interne orde (wet van kracht sedert 01/01/2019) + verlenen van mandaat aan de raad van mede-eigendom voor het

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

laten uitvoeren van een juridische verificatie van de finale ontwerp teksten van de aangepaste statuten en RIO door externe juristen/deskundigen. Stemming (50%+1)

Sedert 01/01/2019 is de opmaak van een reglement van interne orde voor elke VME verplicht. Door deze nieuwe wettelijke verplichting zijn ook heel wat aanpassingen nodig aan de statuten (basisakte + reglement van mede-eigendom).

Na ruim 40 jaar zijn de statuten ook aan modernisatie toe, en is dit meteen de kans om tegenstrijdigheden uit te klaren en alle onvolmaaktheden in de bestaande statuten te corrigeren. Aan de basisrechten en –plichten zoals oorspronkelijk bepaald, wordt in principe niet geraakt. Doel is om tot teksten te komen die voor iedereen overzichtelijk, leesbaar en begrijpbaar zijn, en juridisch volledig conform.

Nadat de teksten zijn goedgekeurd door de algemene vergadering (en de statuten vervolgens via notariële akte), worden deze door de raad van mede-eigendom vertaald in het Frans, met hulp van Franstalige mede-eigenaars om de taalfouten te corrigeren.

Van zodra mogelijk, worden de door de raad van mede-eigendom voorbereide teksten gedurende enkele weken gepubliceerd op de website, zodat de mede-eigenaars hun bevindingen, suggesties en correcties kunnen meedelen.

Deze suggesties van de mede-eigenaars wordt vervolgens verwerkt en zo mogelijk wordt door de raad van mede-eigendom feedback bezorgd aan de respectievelijke mede-eigenaars.

Na een eerste evaluatieronde door de raad van mede-eigendom en syndicus, worden aangepaste teksten (versie 2) gepubliceerd op de website, waarop opnieuw suggesties kunnen geformuleerd worden door de mede-eigenaars.

Zo gaan we verder totdat de raad van mede-eigendom en syndicus vaststellen dat er consensus is over een correcte basistekst.

Indien er over bepaalde principes uit de teksten geen consensus kan gevonden worden, worden deze betwiste passages uit de basisteksten verwijderd en zullen die passages deel uitmaken van telkens aparte amendementen die tijdens een speciale BAV elk apart zullen worden gestemd.

Alvorens de teksten tijdens die speciale BAV te laten stemmen, worden deze juridisch doorgelicht en desgevallend gecorrigeerd. Voor deze externe juridische doorlichting wordt bij deze mandaat gevraagd.

Bedoeling is om in de loop van 2020 tot goedgekeurde statuten en reglement van interne orde te komen.

De nieuwe website is een ideaal middel om dit project vlot en kostprijsvoordelig te laten verlopen.

BELANGRIJKE PRAKTISCHE MEDEDELING :

Het delen van de ontwerp teksten en de communicatie hierover gebeurt uitsluitend via de nieuwe website en via email. Elke communicatie hierover via de post is uitgesloten wegens te tijdrovend, te duur en niet werkbaar.

Daarom dringen de raad van mede-eigendom en syndicus er nog eens op aan om dringend het formulier ingevuld te bezorgen waarin u toestemming geeft om uw emailadres te gebruiken in het kader van het beheer van de VME. Enkel dan zal u een persoonlijke LOGIN als toegang tot de nieuwe website bezorgd worden, waarmee u in staat bent onder meer de ontwerp teksten voor de vernieuwde statuten en het nieuw reglement van interne orde te raadplegen en hierover eventueel suggesties te formuleren.

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

Bedoeling is dat u als mede-eigenaar op eenvoudige, snelle en goedkope manier kan deelnemen aan de definitieve opmaak van deze reglementen, met volle inspraak en in volle transparantie.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6683	100

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Dhr. Mars

Resultaat : De Algemene Vergadering is akkoord met het voorbereiden van de aanpassing van de huidige statuten (basisakte + reglement van mede-eigendom) en opmaak totaal nieuw reglement van interne orde (wet van kracht sedert 01/01/2019) + verlenen van mandaat aan de raad van mede-eigendom voor het laten uitvoeren van een juridische verificatie van de finale ontwerp teksten van de aangepaste statuten en RIO door externe juristen/deskundigen

23/Divers.

- Een mede-eigenaar vraagt waarvoor de cilindrische kokers dienen die onder de brievenbussen in de inkomhal hangen. Mevrouw Dieleman vertelt ons dat de ene koker een sleutelkluis is van de brandweer, de andere van Fluvius die te allen tijde toegang moet hebben tot de hoogspanningscabine in onze kelderverdieping.

- Een mede-eigenaar, die niet aanwezig kan zijn op huidige AV, heeft schriftelijk gevraagd of er bijkomende balustrades kunnen geplaatst worden in de traphal, dit zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde in de traphal. Deze eigenaar is bezorgd over de veiligheid in de traphal voor in het geval de beide liften gelijktijdig defect mochten zijn. De raad van mede-eigendom neemt zich voor dit issue te zullen onderzoeken en hier later op terug te komen.

- Iemand vraagt of er gezamenlijk (en dus voordeliger) WIFI kan voorzien worden in het gebouw. Blijkbaar is dit issue al eerder eens aan bod gekomen en is dit niet kunnen gerealiseerd worden om één of andere reden die de syndicus zich niet meer herinnert. We nemen dit issue opnieuw op en komen hier later op terug.

- In de marge van huidige AV hebben de raad van mede-eigendom en syndicus van een aantal mede-eigenaars vernomen dat ze problemen hebben met hun verwarming nl. dat hun radiatoren niet of niet genoeg opwarmen, of soms slechts gedeeltelijk opwarmen.

Wij hebben vernomen dat heel wat mede-eigenaars sedert het plaatsen van de nieuwe verwarmingsketels nog steeds hun radiatoren niet hebben ontlucht (zie envelop met handleiding en sleuteltje om te ontluchten). Wanneer een eigenaar zijn thermostaat activeert zonder voorafgaand zijn radiatoren te ontluchten, stuurt hij de lucht uit zijn radiatoren verder doorheen het gehele stelsel van chauffageleidingen naar de andere appartementen, dus ook naar de appartementen waar de radiatoren reeds ontlucht waren. Vermits lucht lichter is dan water en dus stijgt, zijn het bijgevolg vooral de hoger gelegen verdiepingen die hiervan last hebben.

Daarom dringend verzoek aan iedere mede-eigenaar om bij zijn eerste bezoek aan zijn appartement alle radiatoren te ontluchten, en vervolgens de conciërge hiervan te verwittigen. Nadat u uw radiatoren ontlicht, daalt immers de druk van het water in de radiatoren, waardoor de verwarming ook opeens slechter begint te werken. Om dit te verhelpen, verhoogt de conciërge onmiddellijk opnieuw de druk op het verwarmingssysteem. In bepaalde gevallen kan het nodig zijn dat u meer dan één keer uw radiatoren zal moeten ontluchten.

- De Voorzitter neemt het woord, en bedankt Annie voor de vele tientallen jaren dienst, bij diverse eigenaars van het syndicus kantoor. Hij wijst op haar loyale inzet, en dit zowel ten opzichte van haar bazen als ten opzichte van de mede-eigenaars.

Gestart in St Idesbald, kwam ze later terecht in de Wellington in De Panne, om later haar werk uit te voeren in Nieuwpoort.

Annie was steeds aanspreekbaar voor alle mede-eigenaars, en dit tot grote tevredenheid van eenieder.

Namens de VME en alle mede-eigenaars overhandigt de voorzitter haar een welverdiende ruiker bloemen.

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.