

## DAGORDE

### 1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

181/200 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VEM en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De voorzitter, mevrouw Verstegen opent de vergadering omstreeks 14.15 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie San Michèle.

### 2. Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom

De syndicus, de heer Becue, geeft de aanwezigen tekst en uitleg over enkele belangrijke wijzigingen uit de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sinds 1 september 2010. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst.

### 3. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergaderingen, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

De gewijzigde wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Algemene Vergaderingen voortaan moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar. Logischerwijze wordt de vraag gesteld aan mevrouw Verstegen huidige voorzitter van de residentie. Zij is bereid deze taak verder op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen haar dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene vergadering stelt respectievelijk de heer De Backere en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

### 4. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

De heer Becue geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

De teller van de heer Van Humbeek staat stil en dient te worden vervangen.

Bepaalde mede-eigenaars hebben in het voorbije boekjaar niet alle voorschotten correct betaald. De syndicus zal de nodige betalingsherinneringen doorsturen en indien nodig de nalatigheidskosten aanrekenen.

De spaarrekening vertoont een ander saldo dan wat vermeld staat in de documenten die werden verstuurd.

De overboeking van de gelden van de luifelrenovatie die aanvankelijk werden gestort op de zichtrekening zijn niet vermeld bij de spaarrekening. Ook de intresten op het spaarrekening zijn nog niet opgenomen.

De rekeningen worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd en er wordt décharge verleend aan de syndicus en raad van mede-eigendom.

## DAGORDE

### 1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

181/200 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VEM en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De voorzitter, mevrouw Verstegen opent de vergadering omstreeks 14.15 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie San Michèle.

### 2. Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom

De syndicus, de heer Becue, geeft de aanwezigen tekst en uitleg over enkele belangrijke wijzigingen uit de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sinds 1 september 2010. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst.

### 3. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergaderingen, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

De gewijzigde wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Algemene Vergaderingen voortaan moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar. Logischerwijze wordt de vraag gesteld aan mevrouw Verstegen, huidige voorzitter van de residentie. Zij is bereid deze taak verder op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen haar dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergadering. De Algemene vergadering stelt respectievelijk de heer De Backere en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

### 4. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

De heer Becue geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

De teller van de heer Van Humbeek staat stil en dient te worden vervangen.

Bepaalde mede-eigenaars hebben in het voorbije boekjaar niet alle voorschotten correct betaald. De syndicus zal de nodige betalingsherinneringen doorsturen en indien nodig de nalatigheidskosten aanrekenen.

De spaarrekening vertoont een ander saldo dan wat vermeld staat in de documenten die werden verstuurd. De overboeking van de gelden van de luifelrenovatie die aanvankelijk werden gestort op de zichtrekening zijn niet vermeld bij de spaarrekening. Ook de intresten op het spaarrekening zijn nog niet opgenomen. De rekeningen worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd en er wordt décharge verleend aan de syndicus en raad van mede-eigendom.

#### 5. Bevestiging benoeming syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie San Michèle voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 15 euro per maand per appartement. De kostprijs per extra bijzondere Algemene Vergadering bedraagt voortaan 150 euro. De inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen zal in de toekomst getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

#### 6. Eventuele benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

De syndicus verduidelijkt dat de oprichting van een raad van Mede-eigendom in de nieuwe wet op mede-eigendom niet verplicht is. De syndicus ijvert voor een goede communicatie tussen met alle mede-eigenaars. Het belet de syndicus niet om via een werkgroep bepaalde werken op te volgen.

#### 7. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van Algemene Vergadering

Rekening houdend met de traditionele vaste datum voor de Algemene Vergadering, zijnde de derde zaterdag van de maand maart wordt de periode van 14 maart tot 28 maart vastgelegd voor het houden van de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

#### 8. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is.

De vergadering beslist om het bedrag waarboven mededinging vereist is vast te leggen op 4.000 euro, weliswaar indexeerbaar. Gezond verstand primeert. Het belet de syndicus niet om in samenspraak met de mede-eigenaars toch bij eventuele investeringskosten onder deze som diverse prijsoffertes op te vragen.

#### 9. Opstellen van gecoördineerde tekst van de statuten (basisakte – reglement van mede-eigendom - huishoudelijk reglement) : stappenplan

De syndicus verduidelijkt dat de statuten dienen aangepast te worden vóór 1 september 2011. De syndicus stelt voor om een jurist aan te duiden om een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement op te stellen. De syndicus stelt voor om deze zaak te laten op volgen door een werkgroep van mede-eigenaars. De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan deze werkgroep om een jurist of een notaris aan te stellen en eventueel te helpen de nieuwe tekst op te stellen. Van zodra een nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten klaar is zal dit ter kennisgeving bezorgd worden aan alle mede-eigenaars. Deze tekst zal op ~~de~~ een Bijzondere Algemene Vergadering worden bekrachtigd. Alle leden van de Algemene Vergadering gaan akkoord met deze voorgestelde werkwijze.

Er zal nog eens nagekeken worden hoe de vork nu juist aan steel zit met betrekking tot het plat dak tussen de residentie San Michèle Zeedijk en Leopoldlaan.

## 10. Evaluatie van de verscheidene (onderhouds- en leverings)contracten.

### Schoonmaak gebouw

Alle mede-eigenaars benadrukken hun tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw. Greenstar werd in het voorjaar echter omgevormd naar Groene Ster. Er wordt nogmaals gevraagd om het glas zelf weg te brengen naar het containerpark om zo extra kosten te vermijden.

### Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten zal in de toekomst verder verzorgd worden door de firma NV The Belgian.

### Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd via het makelaarskantoor Fernand Finaut bij Mercator. De syndicus laat weten dat de residentie nog niet over de noodzakelijke B.A. uitbating beschikt. Kostprijs hiervoor bedraagt ongeveer 80 euro. De vergadering gaat akkoord om dit bijkomend te onderschrijven in de blokpolis.

## 11. Evaluatie gevelrenovatie

De stellingen werden dinsdag geplaatst. Het kapwerk werd reeds grotendeels uitgevoerd.

Ondertussen werd er in overleg met IBT, de heer De Backere en de heer Becue beslist om de luifel niet volledig in oorspronkelijke toestand te laten heraangielen maar met uitbouw van 25 cm rondom.

## 12. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Tijdens de voorbije maanden is gebleken dat bepaalde appartementen toch problemen ondervinden om de alle ruimtes vlot op te op te warmen. Er werd een afspraak gemaakt met Maertens om samen de heer De Backere en de syndicus de installatie na te zien. De stooklijn werd ondertussen uit noodzaak aangepast van 1.4 naar 1.6 en de nachtregeeling uitgeschakeld. De man van Maertens stelde voor om een debiet geregelde pomp te plaatsen en zelfs om de stijfkolom volledig te vernieuwen en zal hiervoor een offerte opmaken. De heer Becue heeft toch een tweede opinie gevraagd aan Marc Haegeman. Zijn conclusie was toch wel sterk verschillend met deze van Maertens. Marc Haegeman stelt onder andere voor de installatie te spoelen en beweert dat verticale buizen niet kunnen verstopt raken. De horizontale leidingen kunnen wel verstopt raken door het vuil in het water. Beiden zijn er het wel over eens dat een debietgeregelde pomp dient geplaatst te worden.

De vergadering beslist alvast om de leidingen te spoelen vanuit het kelderverdiep en geeft machtiging aan een werkgroep om hier omtrent te handelen als goede huisvader en deze zaak verder op te volgen.

Ter hoogte van het terras van de heer Thomas brokkelen er kleine stukjes stenen naar beneden. Het terras is alvast niet veilig. Er moet een nieuwe borstwering geplaatst worden. De vergadering geeft zijn akkoord om, indien nodig, een leuning te plaatsen in aluminium. Ook de andere terrassen moeten nagezien worden. Deze zaak zal eveneens verder opgevolgd worden door de werkgroep.

Bepaalde mede-eigenaars hebben ondertussen hun achterterras dicht gemaakt. Er wordt duidelijk gesteld dat hiervoor toestemming moet gevraagd worden aan de Algemene Vergadering en dat dit is tot op heden niet gebeurd is. Indien er werken moeten uitgevoerd worden aan de terrassen dan kunnen niet vergunde private aanpassingen (de gesloten terrassen) en de daaraan verbonden extra kosten niet ten laste gelegd worden van de gemeenschap.

### 13. Begroting en bespreking werkings/reservekapitaal nieuwe boekjaar + datum opvragingen

De Algemene Vergadering beslist zoals gebruikelijk om vier voorschotten voor het werkingsfonds boekjaar 2011 op te vragen.

Voorlopig wordt er geen reservefonds aangelegd.

### 14. Rondvraag.

Er wordt opgemerkt dat de uitbouw van de residentie vooraan niet veilig is. Als het raam openstaat kan men naar beneden vallen omdat er geen extra bescherming of balustrade gemonteerd is. Er wordt uitgekeken om op een esthetische manier hiervoor toch een veilige oplossing te bieden. Er wordt aangeraden om zeker op de ramen vooraan telkens een slot te plaatsen.

Er geen verdere opmerkingen of vragen.

### 15. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt hij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten omstreeks 17.10 u.

Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 24 maart 2012.

The image shows several handwritten signatures in black ink. From top left to bottom right, the signatures are: 'Habunbe', 'De Witte', 'Jan Ache', 'Van Kembeeck', 'Kubarku', 'Et J. O.', and 'A. Thone'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.