

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

181/200 sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie San Michèle zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en bijgevolg kan er over alle punten op de dagorde geldig worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VEM en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De voorzitter opent de vergadering omstreeks 14.10 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie San Michèle

2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

Mevrouw Verstegen is terug bereid de taak als voorzitter van de Algemene Vergadering 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 Debackere en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

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

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

Door een aantal onregelmatigheden van een aantal calorietellers werd nog geen verrekening van de warm water en de verwarmingskosten opgemaakt. De Algemene Vergadering beslist om de verwarmingskosten van het voorbije boekjaar te verrekenen op basis van een gemiddelde verbruik van de laatste 5 jaar. Om de anomalieën bij de diverse calorietellers op te sporen zal Vandecappelle uit Roeselare gevraagd worden alle calorietellers te na kijken.

De kostprijs van het warmwater wordt opgetrokken van 1.25 euro naar 1.30 euro per hectoliter.

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

4. Hervervkiezing syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de verkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke als syndicus van de Residentie San Michèle voor de periode van 1 jaar. Alle voorwaarden van de overeenkomst van vorig jaar worden hernomen (weliswaar geïndexeerd).

De syndicus verduidelijkt nogmaals dat de inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

5. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

Vorig jaar werd door Algemene Vergadering een raad van mede-eigendom opgericht terwijl de nieuwe wet op mede-eigendom dit in feit niet verplicht. De syndicus stelt voor om af te stappen van een officiële Raad van Mede-eigendom maar stelt wel voor om, zoals in het verleden, te werken met enkele vrijwillige mede-eigenaars om een aantal zaken samen met de syndicus op te volgen, Mevrouw Versteegen, de heer Debackere en de heer Depaemelaere zijn hier toe bereid. Zij worden alvast bedankt voor hun inzet.

6. Goedkeuring van de gecoördineerde tekst van de statuten.

De syndicus heeft alle mede-eigenaars een kopie bezorgd van de ontwerp tekst van de nieuwe gecoördineerde statuten. Aangezien er één en dezelfde basisakte is voor de Residentie San Michèle Leopoldlaan en Residentie San Michèle Zeedijk hebben de syndici van beide gebouwen overeengekomen om de kosten voor de opmaak van de nieuwe gecoördineerde statuten te delen. Op de volgende Algemene Vergadering zullen de nieuwe gecoördineerde statuten worden goedgekeurd.

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

Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster staat nog steeds in voor het onderhoud van de residentie. Prijs/kwaliteit lijkt dit nog steeds een goede oplossing.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt verzorgd door de firma NV The Belgian.

Onderhoud en technische controle Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Otis.

De zesmaandelijks technische controle van de lift wordt uitgevoerd worden door Aib Vinçotte.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd via het makelaarskantoor Finaut bij AG Insurance.

Aardgas en elektriciteit

De Algemene Vergadering beslist om met het abonnement van het aardgas en elektriciteit over te schakelen van Electrabel naar Euphony.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

*Aanpassen volgens KB 'Beveiliging Liften'

Er werden om de liften aan te passen volgens het KB 'Beveiliging liften' prijsoffertes verkregen van Cosmolift, Otis, ThyssenKrupp en Coopman. Deze prijsoffertes houden rekening met de huidige bepalingen van het KB. Er wordt bij het ministerie van economie echter gesproken over een uitstel van 5 jaar voor een aantal elementen in de verplichte modernisatiewerken. Het plaatsen van een lichtgordijn lijkt onoverkomelijk. De heer Becue wijst erop dat de eventuele nieuwe bepalingen nog niet verwerkt werden in een nieuw KB.

De Algemene Vergadering beslist, indien het nieuwe aangepaste KB een lichtgordijn verplicht voor een vooropgestelde datum, pas dan de syndicus opdracht zal geven om een lichtgordijn te plaatsen door de firma Otis.

De renovatie van het interieur wordt voorlopig uitgesteld.

Schilderen van de voordeur

De Algemene Vergadering beslist om zowel de eerste als de tweede inkomdeur te herschilderen.

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

De Algemene Vergadering beslist om voor het boekjaar 2012 terug vier voorschotten op te vragen van 350 € per privaat appartement per voorschot.

Er wordt voorlopig geen reservefonds aangelegd.

10. Rondvraag.

Er is nieuwe huurder voor het handelsgelijkvloers. De eigenaar van het gelijkvloers belooft plechtig dat er minder geluidsoverlast zal zijn.

De nodige herstellingen van het achterterras op de negende verdieping werden succesvol uitgevoerd door Xander Zonnekein. Tussen de derde en vierde verdieping werd er ook lichte betonrot vastgesteld. De heer Zonnekein heeft voor deze herstelling een prijsofferte voorgelegd aan de syndicus van circa 1.600 euro. Er wordt gemeld dat ook op andere verdiepingen lichte betonrot zou zichtbaar zijn. Er dient ook nagezien te worden hoe de hechting van het muurtje van het achterterras aan de achtergevel kan verstevigd worden. Er wordt een samenkomst voorzien met een deskundige en een aantal bereidwillige mede-eigenaars om de situatie beter te kunnen inschatten. Het spreekt voor zich als de situatie onveilig wordt bevonden dat de nodige maatregelen zullen getroffen worden. Indien nodige zal een bijkomende Bijzondere Algemene Vergadering bijeengeroepen worden.

Er zijn geen verdere opmerkingen of vragen.

11. 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 17.30 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan om 9.30 u op zaterdag 23 maart 2013.



The image shows seven handwritten signatures in black ink, arranged in two rows. The top row contains three signatures, and the bottom row contains four signatures. The signatures are stylized and cursive, typical of personal handwriting.