

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

880/1.000 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 syndicus opent de vergadering om 18.40u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Bijzondere Algemene Vergadering van de Residentie IRIS.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering duidt mevrouw Matthijs aan als voorzitter en de heer Becue als secretaris.

3. Verkiezing rekencommissaris en leden van de Raad van Mede-eigendom

De heer Vandelanotte wordt verkozen tot rekencommissaris.

De syndicus verduidelijkt dat de oprichting van een raad van Mede-eigendom volgens de wet op mede-eigendom niet verplicht is. Ter voorbereiding van de jaarlijkse Algemene Vergadering zal er wel 'en petit comité' samengezeten worden met enkele mede-eigenaars om een evaluatie te maken van het voorbije boekjaar en om de dagorde samen te stellen van de Algemene Vergadering.

De heer Vandelanotte, mevrouw Wullaert en mevrouw Vannuffelen zijn bereid om hieraan deel te nemen.

4. Stand van zaken en bespreking inkomsten en uitgaven boekjaar 2014-2015.

Pas op 30 juni ll. heeft de heer Becue een beperkt aantal documenten ontvangen van de vorige syndicus. Aan de hand van de rekeninguittreksels werd er een afrekening opgemaakt voor het boekjaar 2014, aangezien deze niet werd opgemaakt door de vorige syndicus. De heer Becue geeft tekst en uitleg bij de rekeningen en de stand van zaken tot op heden.

Door het feit dat de tellerstanden van het koud water in de voorbije twee jaar niet of niet correct werden opgenomen dringt zich nu een regularisatie op met betrekking tot de verrekening van de kosten van de waterfactuur. Er zal een herberekening van het individuele waterverbruiken van 2012 tot eind 2015 gebeuren aangezien de vorige syndicus de tellerstanden van de hoofdteller niet telkens heeft doorgegeven aan de watermaatschappij. Hierdoor kon er geen correcte afrekening door de watermaatschappij opgemaakt worden en is het dus ook fout gelopen bij de verrekening van het individueel waterverbruik.

Er wordt beslist om de kosten voor de herstellingsfactuur van de firma Boey te verrekenen vanuit het reservefonds.

De beginbalans van 2013 en 2014 opgemaakt door de vorige syndicus klopten niet met de reële toestand. Bovendien waren de cijfers rond het aandeel in het reservefonds en het werkkapitaal niet duidelijk. De Algemene Vergadering beslist om hierin duidelijkheid te scheppen en een werkkapitaal te voorzien van 2.000 euro waardoor dat het reservefonds 15.418,07 euro (per 1 januari 2015) bedraagt (weliswaar zonder de nog te voorziene aftrek van de factuur van Boey). Het is de bedoeling na aanzuivering van het werkingskapitaal in 2016, met andere woorden na verrekening en betaling van het saldo van boekjaar 2014 en 2015, dat het reservefonds terug wordt onderbracht op een spaarrekening. Het werkkapitaal moet aanzien worden als een soort waarborgsom die bij verkoop kan gerecupereerd worden. Het aandeel van elke eigenaar in het reservefonds blijft eigendom van de VME en kan dus bij verkoop niet gerecupereerd worden.

Na een inbraak in de residentie werd er nieuw cilinderslot geplaatst op de inkomdeur van de residentie. Er is wat onduidelijkheid over de betaling van deze kosten. Bepaalde kosten zouden betaald geweest zijn door de heer Vandelanotte maar al dan niet gerecupereerd zijn. De betrokken partijen zullen dit proberen uit te zoeken.

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

Schoonmaak

Schoonmaakbedrijf Onu Razvan verzorgt de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Elektriciteit

Momenteel loopt het abonnement voor elektriciteit via Electrabel. Mocht blijken dat er in de loop van het jaar gunstigere voorwaarden worden aangeboden door de concurrentie dan krijgt de syndicus de volmacht van de Algemene Vergadering om over te schakelen.

Verzekering

De lopende verzekeringspolis werd verplaatst naar het makelaarskantoor F. Finaut uit Oostende. De brandpolis is afgesloten bij de verzekeringsmaatschappij AXA. Er wordt uitgekeken of er betere voorwaarden en aan een interessantere premievoet kan verkregen worden.

De Algemene Vergadering beslist ook om een BA rekencommissaris te voorzien.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten werd in het verleden verzorgd door SKB Life Saving Equipment maar heet vandaag ondertussen Survitec. De syndicus kan echter via NV The Belgian een voordeliger onderhoud voorzien. De Algemene Vergadering geeft hiervoor zijn akkoord.

Onderhoud Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door de firma Otis.

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

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Modernisatie Lift.

Er werden prijsoffertes voor de modernisatie van de lift aangevraagd bij Otis, Cosmolift, Kone, Schindler, ThyssenKrupp en Orano-Coopman..

Enkel Otis en Cosmolift hebben een prijsofferte aangeboden voor een eenvoudige modernisatie.

Orano-Coopman heeft een offerte bezorgd maar dan wel met ook een vernieuwing van de sturing omdat zij op de implantatie van hun onderdelen op de bestaande sturing mogelijk problemen verwachten.

Omwille van het feit dat het bestaande onderhoudscontract met Otis kan blijven doorlopen bieden zij tegenover Cosmolift een beter voorstel. Bovendien heeft Otis de voorbije jaren de liftinstallatie onderhouden en kennen zij beter dan wie ook de lift van de residentie.

De Algemene Vergadering beslist om de modernisatie te laten uitvoeren door Otis.

De kosten voor de modernisatie van de lift zullen verrekend worden vanuit het reservefonds.

Plaatsing privatieve waterteller

Om in de toekomst verdere problemen te vermijden met de verrekening van het waterverbruik stelt de syndicus voor om privatieve watertellers te laten installeren door de watermaatschappij. De kosten door slecht werkende tellers, het waterverbruik van niet betalende mede-eigenaars of de in verdere toekomst te vervangen watertellers kunnen hierdoor vermeden worden.

De Algemene Vergadering beslist om de tellers te vervangen half december 2015.

Controle dak

Mede-eigenaars meldden dat de verluchting in hun badkamer niet optimaal is. Vanop het dakterras van het appartement op de achtste verdieping heeft de syndicus kunnen opmerken dat de het net rond de

schouw van de verluchtingsschouw nog steeds in tact is. Toch zal er extra controle van het dak uitgevoerd worden om dit na te zien en ook de algemene toestand van het dak te bekijken.

Er wordt een strip aangebracht op de treden van de inkomhall om deze zo beter zichtbaar te maken.

7. Begroting en bespreking werkings/reservekapitaal het nieuw boekjaar + data opvragingen

Voor het boekjaar 2014 en 2015 samen werden tot op heden maar een voorschot opgevraagd van 3.500 euro en 5.000 euro terwijl de jaarlijkse algemene onkosten gebruikelijk worden begroot op 9.000 euro per jaar. Bovendien dient er rekening gehouden worden met de te recupereren individuele verbruikskosten van het water. Er wordt beslist om nog een voorschot van 5.000 euro op te vragen die mee zal gestuurd worden met het te versturen van verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering. Het eerste voorschot voor het werkingskapitaal voor het boekjaar 2016 ten belope van 3.500 euro zal opgevraagd worden op 15 januari 2016. Een tweede en derde voorschot zullen respectievelijk opgevraagd worden op 15 mei en 15 september 2016

8. Rondvraag.

Er zijn diverse barsten zichtbaar in de trapzaal. Er wordt gesuggereerd om deze barsten aan te pakken en de trapzaal te schilderen. De syndicus zal een prijsindicatie aanvragen. Dit punt wordt voorlopig verdaagd naar latere datum.

De eigenaar van het gelijkvloers heeft via een schrijven gevraagd of er geen ontlasting kan gebeuren van de liftkosten. De Algemene Vergadering wijst op het feit dat de basisakte duidelijk specificeert dat het gelijkvloers wel degelijk moet mee betalen in deze kosten.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen.

9. Datume van de Jaarlijkse Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering wijzigt de 14 daagse periode waarin de Algemene Vergaderingen dienen door te gaan. Deze zal nu voorzien worden tussen 16 en 31 maart. De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op 19 maart 2016 om 14.30 u.

10. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten 21.30 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

The image shows several handwritten signatures in black ink. The signatures are arranged in two rows. The top row contains three distinct signatures. The bottom row contains four signatures, with the second one being 'De Waer' and the others being more stylized and less legible. The signatures are written over a white background.