

Dagorde

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

7.308/10.000 sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie SELECT, Zeedijk 207 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.

2. Benoeming voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De heer Gernay wordt aangeduid als voorzitter van de Jaarlijkse Algemene Vergadering. De vergadering duidt de heer Becue aan als secretaris van de Algemene Vergadering.

De heer september wordt benoemd als rekencommissaris.

3. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus en commissaris van de rekeningen

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

Door een administratieve fout werden de appartementen "003" niet opgenomen in het adressenbestand. Hierdoor werden sommige afrekeningen verkeerd verstuurd. Ondertussen werden de correcte afrekeningen doorgestuurd.

De rekencommissaris, de heer September heeft de rekeningen grondig nagekeken en heeft geen bijzondere opmerkingen.

In balans zijn er bedragen die sinds enkele jaren worden meegesleept (dossier brand 2011 – 1.449,34 euro en 1.0. ⁶³⁴⁰ De rekencommissaris stelt voor om deze af te boeken via de gelden vanuit het reservefonds. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord. _{in de uitschikking}

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

4. Benoeming van de leden van de Raad van Mede-eigendom

De heer Gernay, de heer Muys, mevrouw Geerinckx, de heer September en de heer Detollenaere worden benoemd als lid van de Raad van Mede-eigendom.

5. Benoeming syndicus

Agentschap BECUE Bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke vertegenwoordigd door Peter Becue wordt door de Algemene Vergadering herverkozen als syndicus van de Residentie SELECT en dit voor een periode van 1 jaar. Behoudens de indexering die van toepassing is worden de voorwaarden van vorig jaar gewoon aangehouden. Voor het verschaffen van inlichtingen volgens artikel 577-11 van BW door de syndicus kan er een ereloon aangerekend worden van 100 euro dat betaald werd door Vereniging van Mede-eigenaars en bij de eerstvolgende afrekening zal doorgerekend worden aan de verkopende partij.

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

Elektriciteit

Het abonnement van de elektriciteit van de residentie verloopt via Engie-Electrabel.

Schoonmaak gebouw

Het onderhoud van het gebouw wordt verzorgd door Vermoclean.

In het voorjaar zal het achterterras thv de eerste verdieping terug opgekuist worden.

Hydrofoor

Seys verzorgt het onderhoud van de drukverhogingsinstallatie. Deze morgen is Seys ter plaatse moeten komen. Mogelijk is het probleem te wijten aan het expansievat. Er wordt opgemerkt dat het volume van het expansievat zeker groot genoeg moet zijn.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt voorzien door de firma ACS Fire Protection.

Onderhoud en technische controle Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Kone.

De zesmaandelijks technische controle van de lift zal uitgevoerd worden door BTV.

Er wordt gevraagd om meer duidelijk te krijgen van Kone ivm de frequentie van hun onderhoudsbeurten. De syndicus zal ten titel van informatie het onderhoudscontract van Kone op de website plaatsen.

Verzekering

Er is een brandverzekering voor de Residentie voorzien via Fidea. De BA uitbating en BA VME worden voorzien via AG Insurance.

De syndicus heeft een prijsofferte aangevraagd via verzekeringsmakelaar F. Finaut bij verschillende verzekeringsmaatschappijen. De Algemene Vergadering beslist om in te gaan in het prijsvoorstel van Generali - B-cover. ^{De} Het huidige verzekeringspolis zal dus opgezegd worden.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen

Vervangen cilinder inkomdeur + sleutelplan

In het voorbije jaar zijn er terug problemen geweest met het slot van de tweede inkomdeur.

De oude sleutels en de versleten cilinder neigen op lange termijn voor blijvende kosten te zorgen. De Algemene Vergadering beslist om te kiezen voor een combinatie slot. Alle eigenaars zullen bevroegd worden in afzonderlijk schrijven naar hun persoonlijke wensen (aantal sleutels en al niet een combinatie slot)

Schilderen inkom- en liftdeuren

Er werden prijsoffertes bekomen van enkele aannemers zijnde Demuynck, Verstraete Bart, Keppens, Van Eyken maar ook aan Kone.

De voorkeur wordt gegeven aan Kone omdat er dan ook geen discussie is over eventuele aangebrachte schade aan de liftinstallatie of de wijze van uitvoering (veiligheid)

Ook de eerste twee inkomdeuren worden aangepakt en bijkomende offertes gevraagd worden.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om een eindbeslissing te nemen in dit dossier,

De mede-eigenaars zullen op de hoogte gebracht worden wanneer precies de werken zullen uitgevoerd worden. Sowieso niet voor de zomer, hoogstwaarschijnlijk in oktober.

8. Beroep tov afgeleverde stedenbouwkundige vergunning gevelrenovatie Res. St.-Raphaël groting en bespreking werkings/reservekapitaal nieuw boekjaar + datum opvragingen.

Bij de start van de gevelrenovatie van de Residentie St-Raphaël werd er opgemerkt dat er een stedenbouwkundige afwijking werd aangevraagd door de Residentie St.-Raphaël in functie van plaatsen van bijkomende isolatie. De Residentie Select heeft zowel bij de gemeente Middelkerke als bij de Deputatie van West-Vlaanderen hiervoor een beroepschrift ingediend. Maar geen van beiden hebben de opmerkingen van de VME Residentie Select gevolgd.

De voornaamste afwijking betreft een vergroting van hun loggia zowel richting zee als zijdelings richting Residentie Select.

De Algemene Vergadering beslist om geen verder beroep in te dienen bij de Raad van vergunningsbetwistingen.

Er wordt gepoogd een dading af te sluiten om de garantie te verkrijgen van uitvoering zoals door de tegenpartij aan de syndicus werd gecommuniceerd.

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

Op basis van de voorgelegde begroting wordt er beslist om een budget te voorzien van 23.000 euro voor het boekjaar 2018.

Er werd reeds een voorschot van 7.000 euro opgevraagd voor het werkingsfonds.

16.000 euro van het werkkapitaal zal aangewend worden als het werkingskapitaal voor het nieuwe boekjaar. Dit betekent dat er 2.124,42 euro zal voorzien worden als werkkapitaal. Boekhoudkundig blijft het werkkapitaal wel 18.124,42 euro.

Het saldo van het boekjaar 2017 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Er wordt een bijdrage in het reservefonds opgevraagd van 10.000 euro op 1 september 2018..

10. Rondvraag.

Het schilderen van de plafonds van de 7 en 8^{ste} zullen samen uitgevoerd met het schilderen van de inkomdeuren.

Mevrouw Geerinckx vraagt de herbevestiging van het akkoord voor de plaatsing van haar airco ter hoogte van haar appartement. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen.

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 om 16.30 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 9 maart 2019 om 14.00 u. in de namiddag.

