
Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie San Michèle gehouden op zaterdag 26 maart 2016 in Taverne "Ter Duinen", Westendelaan 6 te Middelkerke

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

114/200 sten van de aandelen 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 VME en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Becue opent de vergadering om 10.05 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, rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

Mevrouw Verstegen wordt verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering benoemt de heer Debackere tot rekencommissaris en de heer Becue wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

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

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

Er zijn geen verdere opmerkingen op de voorgelegde rekeningen waardoor de Algemene Vergadering de rekeningen goedkeurt en décharge verleent aan de rekencommissaris, de raad van mede-eigendom en de syndicus.

4. Verkiezing syndicus

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herverkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie L'Aquitaine voor 1 jaar. De voorwaarden van vorig jaar, weliswaar geïndexeerd, worden aangehouden.

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

Elektriciteit en aardgas

Na een marktonderzoek en diverse onderhandelingen werd uiteindelijk het abonnement voor het verbruik aan elektriciteit en aardgas voor de VME terug met Electrabel verlengd weliswaar met verbeterde voorwaarden.

Schoonmaak

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Verzekering

De brandpolis van de residentie is via de verzekeringsmakelaar F. Finaut uit Oostende onderschreven bij Baloise.

Brandbeveiliging

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

Onderhoud Lift

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

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



Onderhoud verwarmingsinstallatie

De firma Maertens staat in voor het nazicht en onderhoud van het verwarmingsinstallatie. De Algemene Vergadering gaat akkoord om dit steeds begin maart te laten uitvoeren.

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Vernieuwing / Modernisatie lift volgens KB liften

Enkele weken voor de Algemene Vergadering heeft de syndicus een prijsoffertes voor leveren en plaatsen van een nieuwe lift van de firma Schindler doorgestuurd per mail naar alle mede-eigenaars. Vooraleer er bijkomende offertes worden aangevraagd bij andere liftfirma's zou het duidelijk moeten zijn of er al dan niet een draagvlak is om een nieuwe lift te plaatsen.

Na wat overleg wordt er door de Algemene Vergadering met unanimitéit van stemmen een principiële beslissing genomen om een nieuwe lift te laten plaatsen.

Er zullen nog een bijkomende offertes aangevraagd worden aan onder andere Kone (die in hun Nano uitvoering de sturing in de kelderruimte kan voorzien).

De extra kosten voor het doortrekken van de lift naar de negende verdieping worden gedragen door de eigenaars van de negende verdieping.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan een werkgroep om een definitieve beslissing te nemen. De heer Timmerman, de heer Debackere en de heer Thomas zijn bereid hierin te zetelen.

De mede-eigenaars worden vanzelfsprekend op de hoogte gehouden per mail.

De nodige fondsen voor de nieuwe lift zullen in drie voorschotten opgevraagd worden.

1/3 derde op 1 juni, een tweede derde op 1 september en een derde derde per 1 december.

Over de datum van de uiteindelijk uitvoering van de werken zal de syndicus de mede-eigenaars natuurlijk ook berichten.

Regularisatie bouwvergunning

Mevrouw Plouvier die de regularisatie van het bouwvergunningsdossier in handen heeft genomen heeft gewezen op het feit dat de dichtbebouwde terrassen van de vijfde en achtste verdieping voor een probleem kunnen zorgen bij de goedkeuring. De nu bestaande toestand van de dichtbebouwde terrassen zullen niet vergund kunnen worden volgens de stedenbouwkundige voorschriften (BPA Zeedijk). Stedenbouw heeft ook vooropgesteld dat er plannen moeten ingediend worden van zowel de vergunde toestand als de nu bestaande toestand. Strikt gezien zou dan ook iedere wijziging, bvb ieder appartement die ondertussen een open keuken heeft geplaatst, moeten op de plannen worden opgenomen.

De syndicus stelt voor om voorlopig plannen in te dienen waarop voor het type verdieping (2de tot 8^{ste} verdieping) rekening wordt gehouden met de originele uitvoering van de appartementen zoals bijvoorbeeld de derde of vierde verdieping, tenzij dat de bijkomende kosten voor de opmetingen van alle appartementen hiervoor vrij beperkt blijft. De andere verdiepingen zoals de kelder, het gelijkvloers, de eerste verdieping en de negende verdieping zijn sowieso verschillend van elkaar en zullen dus apart moeten vermeld worden.

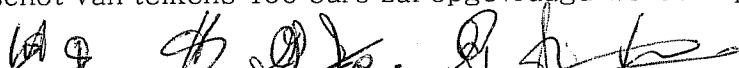
De mede-eigenaars van de vijfde verdieping melden dat zij alvast van plan zijn om het bebouwde terras terug in oorspronkelijk staat te brengen.

De syndicus zal de mede-eigenaars van de achtste verdieping aanspreken over de situatie van hun bebouwde terras en kijken hoe deze problematiek het best verder kan aangepakt worden.

De Algemene Vergadering wenst wel nog eens duidelijk te stellen dat alle bijkomende kosten en lasten omwille van eventuele dichtbebouwde terrassen zullen gedragen worden door de betrokken partij.

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

Traditioneel worden er 4 voorschotten opgevraagd. Het eerste voorschot werd reeds opgevraagd. Het tweede voorschot van 400 euro verrekend met het saldo van vorig boekjaar wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Het derde en vierde voorschot van telkens 400 euro zal opgevraagd worden op respectievelijk 15 juli en 15 oktober.

2 

Het eerste voorschot voor het boekjaar 2017 van 400 euro zal opgevraagd worden op 15 januari 2017.

Er wordt geen reservefonds aangelegd.

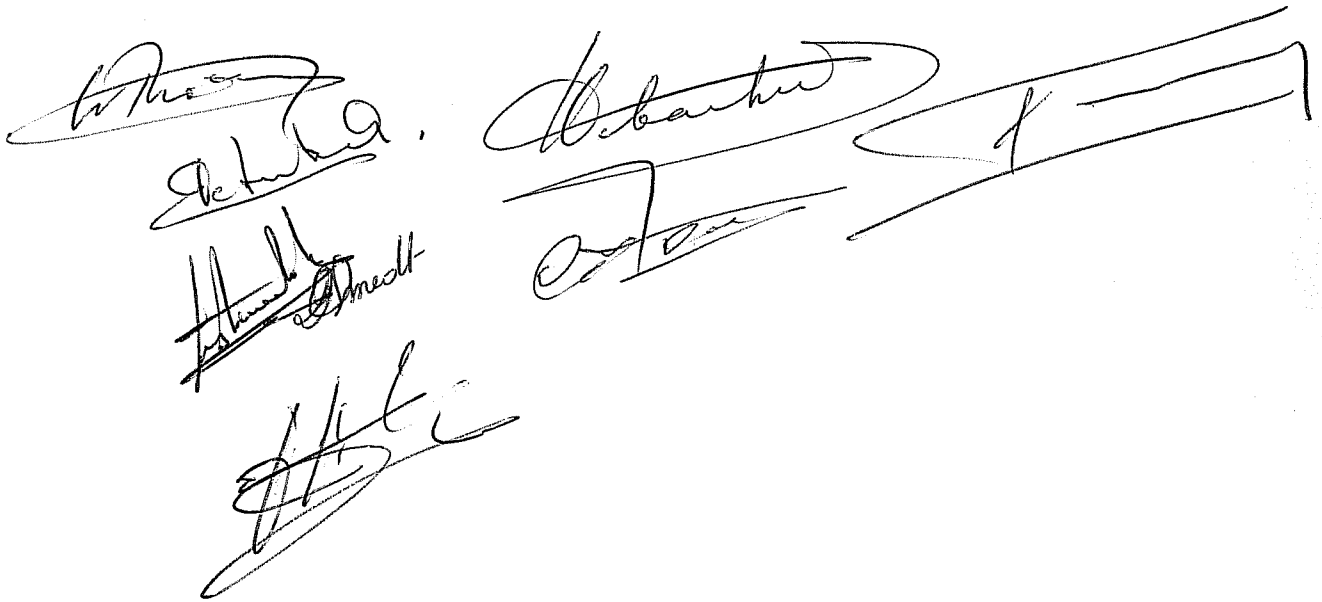
8. Rondvraag.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen

9. 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 om 12.15 u. voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zaterdag 25 maart 2017.



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left side, there are four distinct signatures. On the right side, there are two larger, more stylized signatures, one of which appears to be a signature with a long horizontal line extending to the right.