

## DAGORDE

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

1.380/1.480sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de VME Residentie SPLENDID, Zeedijk 208 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 VME en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek. De syndicus heet alle aanwezigen van harte welkom, in het bijzonder de heer Mouton als nieuwe eigenaar van het appartement 0002. Mevrouw Jacobs, eigenaar van het appartement 0101 heeft zich laten verontschuldigen maar wordt desalnietemin ook hartelijk verwelkomt als nieuwe eigenaar in de VME Residentie Splendid.

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

De heer Bossaert wordt verkozen tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering benoemt de heer Lammens tot rekencommissaris.

De heer Becue wordt aangesteld als 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 en rekencommissaris

De rekencommissaris, de heer Lammens, geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

Er zijn geen verdere opmerkingen.

De rekeningen worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd en er wordt décharge verleend aan de rekencommissaris en syndicus.

### 4. Herverkiezing syndicus.

Agentschap BECUE Bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke vertegenwoordigd door Peter Becue wordt door de Algemene Vergadering herverkozen als syndicus van de Residentie SPLENDID 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.

De nieuwe syndicusovereenkomst, tevens aangepast aan de gewijzigde wetgeving, zal ondertekend worden door de heer Bossaert, mevrouw de Coninck en de heer Lammens die van de Algemene Vergadering hiervoor het mandaat verkrijgen. De syndicusovereenkomst zal ten titel van informatie door de syndicus op de website van de residentie geplaatst worden.

### 5. 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.

Om het vuilnislokaal wat beter te ordenen worden, zoals vorig jaar beslist, er drie ringen voorzien. Er wordt ook nog eens goed aangeduid waar het glas in de glasbol kan gedeponeerd worden.

#### Brandbeveiliging

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt voorzien door de firma NV The Belgian. De bevestiging van het brandblusapparaat tussen de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping dient nagezien te worden.

#### Onderhoud en technische controle Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Orano-Coopman.

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

#### Onderhoud privatieve gaswandtoestellen

Er wordt voorgesteld om het onderhoud van de privatieve gaswandketels gezamenlijk aan te pakken en vanzelfsprekend te laten uitvoeren door de aannemer die destijds de vernieuwing van de schouwen en gaswandketels heeft verzorgd. (vroeger Sannygas nu Miller Heating).

Via een mail zal de syndicus de mede-eigenaars hierover polsen om alle geïnteresseerden te centraliseren. De kostprijs zal tevens medegedeeld worden.

#### Verzekering

De residentie is verzekerd via de modulis formule (een combinatie brandverzekering en een verzekering BA uitbating) van AG insurance bij verzekeringsmakelaar F. Finaut te Oostende. De Algemene Vergadering vraagt om de rechtsbijstand verzekering spoedig mee te voorzien in het verzekeringspakket van de residentie en dit zoals eerder reeds besproken.

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

#### Renovatie dak ter hoogte van voormalige conciërgerie + Verfraaiing grote fietsenberging.

Na het bezoek van verscheidene dakaannemers is gebleken dat de aanpak van de dakbedekking boven de voormalige conciërgerie toch niet zo eenvoudig is. Bovendien diende er eerst uitgeklaard te worden wie welke kosten van deze renovatie zou dragen. Reeds in verleden werd deze problematiek uitvoerig besproken op diverse (Bijzondere) Algemene Vergaderingen zijnde in 1981-1982-1983-2006 en 2007.

Ondanks het feit dat er geen gedetailleerd beschrijving terug te vinden is in de basisakte waarbij sprake is van een uitbreiding van het terras groter dan de bovenliggende appartementen is de Algemene Vergadering bereid om de beschrijving vanuit de aankoopakte van de betrokken eigenaar te volgen. “...*het genot van de terras, welke gevormd wordt door het dak van de living van de conciërgerie op last van alle onderhouds- en herstellingswerken van gezegd dak te dragen.*” Nogmaals het gaat dus duidelijk enkel over het genotsrecht van het terras.

Met betrekking tot desbetreffende werken die dienen uitgevoerd te worden aan de dakbekleding is Algemene Vergadering akkoord om de kosten van roofing te dragen maar alle andere kosten van uitbraak en opbouw zullen door de betrokken mede-eigenaar gedragen worden.

Er wordt door de syndicus ook nog opgemerkt dat het dak van het tweede deel van de conciërgerie toe behoort aan de VME Residentie Le Petit Lavandou ondanks het feit dat vooral de mede-eigenaars van de Residentie Splendid gebruik maken van deze ruimte.

Rekening houdend dat de eigenaar van twee appartementen van de Residentie Le Petit Lavandou eerder reeds alle kosten op zich nam voor de vernieuwing van de dakbedekking boven haar appartementen is de VME Residentie Splendid bereid, indien nodig, de kosten van het stuk dakbedekking van de tweede ruimte van de conciërgerie op zich te nemen. Er wordt opgemerkt dat dit een éénmalige uitzonderingsregel is en blijft.

Wat betreft de technische kant van deze zaak wordt er opgemerkt dat de eigenaar van het appartement op de gelijkvloerse verdieping kant Oostende destijds betegeling aanbracht ter hoogte van het terras van zijn appartement. Hierbij kan er gerust gesteld worden dat de aangebrachte bevoering op de dakbedekking zeker niet volgens de regels van de kunst werd uitgevoerd. Onder andere werd de aansluiting naar de deurvensters van het appartement niet correct uitgevoerd en werd de balustrade zomaar gefixeerd op de betegeling. Daarom wil de Algemene Vergadering heel duidelijk stipuleren dat de afbraak en de opbouw van een eventueel nieuw terras enkel en alleen mag uitgevoerd worden door aannemer aangeduid door de Algemene Vergadering of na overleg met de leden van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering beslist met algemeenheid van stemmen om de renovatie van de dakbedekking van de voormalige conciërgerie te laten uitvoeren door Dt Roof. De uitvoering van de werken wordt in principe voorzien voor het najaar. Pas volgend jaar zal de verfraaiing van de grote fietsenberging aangepakt worden.

#### Opladen van batterijen van elektrische fietsen

De Algemene Vergadering adviseert om de batterijen van elektrische fietsen op te laden in de appartementen en dus niet in gemeenschappelijke delen van de residentie en al zeker niet onbewaakt. Mede-eigenaars die toch hun fietsen opladen in de gemeenschappelijke fietsenberging zullen gevraagd worden om een jaarlijkse vergoeding te betalen.

De syndicus zal informeren bij de verzekeringsmakelaar van de residentie in welke mate de residentie gedekt is in het geval dat de batterij van een fiets toch zou ontvlammen.

#### Beveiligen van de toegang tot het gebouw

De syndicus heeft door een slotenmaker een inventarisatie laten maken van de bestaande situatie. Hierbij is duidelijk gebleken dat er verbeteringen kunnen aangebracht worden op zowat alle gemeenschappelijke deuren. Bij voorbeeld, aan de voordeur wordt een secustrip en een rosas aangebracht. Ook aan de achterdeur en de deur naar de kleine binnenkoer wordt een rosas aan de cilinder geplaatst. Ter hoogte van de deur naar de fietsenberging wordt de buitenklink weggehaald en wordt er een pomp op de deur gemonteerd.

De Algemene Vergadering gaat akkoord om de voorgestelde aanpassingen door te voeren.

#### Led-verlichting in de gemeenschappelijke delen

De Algemene Vergadering beslist om de bestaande verlichting bij de nodige vervanging te voorzien van led-lampen.

In het vuilnislokaal zal een led-lamp geplaatst worden.

#### Schotelantenne ter hoogte van App. 501

De eigenaar van het appartement 501 heeft enkele maanden geleden een schotelantenne op de achtergevel gemonteerd en dit zonder enige aanvraag of toestemming van de Algemene Vergadering. Ondertussen werd de schotelantenne van de achtergevel wel weggehaald.

De heer Bassem vraagt om een kleine antenne die wit geschilderd is te plaatsen op de gevelmuur van zijn terras.

Er wordt gestemd.

Volgende stembvraag wordt voorgelegd : Mag de heer Bassem, eigenaar van het appartement 0501 een kleine antenne die wit geschilderd is plaatsen op de gemeenschappelijke gevelmuur van zijn terras.

De heer Mouton en Segers wensen zich te onthouden bij deze stemming.

Blijven dus nog 1.190 aandelen over die stemmen.

Stemmen Ja : 26.88 % of 320/1.190 zijnde Herzeel, Pollefeyt, Bassem en Van Cauwenberghe

Stemmen Nee : 73.11 of 870/1.190 zijnde Lammens, Mouton, Jacobs, Bossaert, de Coninck, Grenier, Nuttens Christine, Nierynck, Nuttens Vincent, Coenraets, Vereecke.

Voor alle duidelijkheid de Algemene Vergadering beslist met meerderheid van stemmen om geen toestemming te verlenen aan de heer Bassem van het appartement 0501 om een schotelantenne te monteren op de gemeenschappelijke gevels.

#### 7. Reglement van interne orde.

Naar aanleiding van de nieuwe wet op mede-eigendom die sinds 1 januari 2019 van kracht is moet er een reglement van interne orde opgesteld worden. Voor alle duidelijkheid, dit kan onderhands en hoeft dus zeker niet notarieel. Y & E Invest heeft hiervoor ondertussen de nodige Nederlandstalige coördinatie uitgevoerd. De volledige nieuwe gecoördineerde basisakte kan opgehaald worden via de website van de residentie.

#### 8. GDPR (General Data Protection Regulation).

De GDPR handelt over de verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen. De syndicus verzamelt en verwerkt gegevens van natuurlijke personen en is bijgevolg ook gebonden aan de GDPR die van toepassing is sinds 25 mei 2018. Ingevolge het in werking treden van de GDPR dient de VME een register bij te houden van alle uitgevoerde verwerkingsactiviteiten.

Bovendien moet er ook een overeenkomst worden afgesloten tussen de VME (verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (de verwerker).

De voorzitter van deze Algemene Vergadering verkrijgt het mandaat van de Algemene Vergadering om de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.

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

De Algemene Vergadering beslist om een totale som van 17.000 euro op te vragen voor het werkingsfonds voor het boekjaar 2019. Een eerste voorschot van 5.000 euro werd reeds opgevraagd. Een tweede voorschot van 5.000 euro verrekend met de saldi van het boekjaar 2018 zal opgevraagd worden samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Een derde voorschot van 7.000 euro wordt opgevraagd op 1 september 2019.

Het eerste voorschot van 5.000 euro voor het boekjaar 2020 zal opgevraagd worden op 15 januari 2020.

De Algemene Vergadering beslist met algemeenheid van stemmen om voor het boekjaar 2019 geen reservefonds aan te leggen.

#### 10. Rondvraag.

De deuropener van het appartement -0102 zou niet meer functioneren en moet dus nagezien worden.

De nieuwe led-armatuur in hal van de kelderverdieping ter hoogte van ongeveer het vuilnislokaal zou blijven pinken ook als die uit is. Dit zal nagezien moeten worden.

Er zal nagekeken worden of het haalbaar is om een afscheiding te maken in de liftmachinekamer zodat een vluchtweg kan gecreëerd worden zonder discussies met het keuringsorganisme AIB Vinçotte hierover te hebben.

Blijkbaar zouden de liftdeuren niet altijd vanzelf dichtslaan. Coopman-Orona zal gevraagd worden dit na te zien bij een volgend onderhoud.

Er wordt gevraagd om een plaatsbeschrijving te laten voorzien voor de aanvang de eventuele werken aan de zijgevel van de Residentie Select.

Eén van de kielbouten van de balustrade ter hoogte van de 3<sup>de</sup> verdieping zou losstaan en moet dus vastgezet worden.

Er zijn geen verdere 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 12.50 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 14 maart 2020.

Gemma de

Meijer

Zee

Dede

Sesam

Luis

Bart

Luis