

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 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, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

Mevrouw Verstegen wordt benoemd als 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.

De faktuur van Maertens mbt het nazicht van de warmteters werd nog niet verrekend omdat het niet duidelijk was hoe deze privatieve kosten moeten verrekend worden. De Algemene Vergadering beslist om deze kost te verdelen in gelijke delen tussen de verbruikende mede-eigenaars van de verwarming.

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

4. Herverkiezing syndicus.

De heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke wordt herverkozen als syndicus van de Residentie San Michèle en dit voor een 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. 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. Er wordt gevraagd om de vuilniszakken niet meer te plaatsen tegen de nooduitgangseur.

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 modernisatie van de lift wordt voorlopig uitgesteld aangezien het nieuwe KB van 10 december 2012 voorschrijft dat de lift dient aangepast worden voor 31 december 2016.

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

Er werd voor het abonnement van aardgas overgeschakeld van Electrabel naar de groepsaankoop van Euphony met de formule Euneed-it Fix. Ook de elektriciteitsabbonementen werden omgeschakeld naar naar Euphony.

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

De basisakte van de Residentie San Michèle geldt zowel voor het gebouw dat uitgaat op de Zeedijk als op de Leopoldlaan. In de basisakte is er sprake van sectie Zeedijk en sectie Leopoldlaan. De coördinatie van de statuten (basisakte) werd door de syndicus van sectie Leopoldlaan (Immo Sissau) reeds uitgevoerd en goedgekeurd op 11 december 2010.

Een coördinatie van de statuten bevolen door de sectie Zeedijk heeft geen enkel zin. Er is wel overeengekomen om de kosten van de opmaak van de coördinatie te delen.

Alle mede-eigenaars ontvingen nogmaals een bundel van deze gecoördineerde statuten en geven hierbij hun goedkeuring.

Schilderen gelijkvloers

De syndicus heeft prijsoffertes opgevraagd om niet enkel de inkomdeuren van de residentie te laten herschilderen maar tevens voor het schilderen van de sas de inkomhall en de liftdeur. Er wordt beslist om voorgestelde werken uit te voeren en tevens ook de deur naar de kelder en de rechter muur in de tweede hall te herschilderen.

Vervangen ventilator verwarmingsinstallatie

De Algemene Vergadering beslist om een nieuwe ventilator te laten plaatsen door de firma Maertens wanneer dit noodzakelijk wordt. Als prijsindicatie zal er alsnog een prijsofferte opgevraagd worden bij andere chauffagist.

Lokale herstelling achtergevel

Er wordt een inventarisatie opgemaakt van alle mogelijk betonrot op de achtergevel. Hierbij wordt nadrukkelijk de medewerking gevraagd van alle mede-eigenaars. Met andere worden elke mede-eigenaar bekijkt aandachtig de situatie op zijn terrassen en meldt deze aan de syndicus.

Ondertussen worden wel alle terrassen extra beveiligd door een betere verankering van de terrasmuurtjes.

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

Naast de traditionele vier voorschotten van telkens 350 euro wordt er beslist om een bijkomende vijfde voorschot op te vragen van 400 euro. Dit voorschot zal opgevraagd worden samen met het versturen van het verslag.

Er wordt voorlopig geen reservefonds aangelegd.

8. Rondvraag.

De huurder bezondigen zich aan een aantal zaken zoals bij voorbeeld het plaatsen van een fiets in gemeenschappelijke hall op het gelijkvloers. Ook op het gemeenschap dak worden zaken gesteld terwijl dit verboden is.

Er zijn geen verdere opmerkingen of vragen.

