

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 38 - Residentie Candy

Werkzaamheidstraat 13, 8400 Oostende

0827.763.158

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 7 MAART 2017 OM 19:30**

De vergadering vond plaats in Vergaderlokaal syndicus Labyt, Ieperstraat 80 te 8400 Oostende.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Kwotiteiten
App 1	Mevr. Neef	325
App 3	Mevr. Marchan Jessica	175
G2	Dhr. - Mevr. Rubben - Vanerberghe	50
Totaal aanwezig		550
<u>Vertegenwoordigd</u>		
App 2	Mevr. Janssens	300
G3	Dhr. Sterckx J	50
Totaal vertegenwoordigd		350
Totaal der stemmen die beslissen		900

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

100 SAMENKOMST

Op 07-03-2017 om 19h30 komt de Algemene Vergadering van de VME Residentie Candy bijeen in het vergaderlokaal van de syndicus, Ieperstraat 80 te 8400 Oostende.

110 ONDERTEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST & ONTVANGEN VAN VOLMACHTEN

Bij het binnenkomen wordt de aanwezigheidslijst ondertekend door de leden van de Algemene Vergadering, volmachten worden in ontvangst genomen.

120 VASTSTELLEN VAN HET VEREISTE QUORUM

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer **aan het begin** van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn **aan het begin** van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

(B.W. art. 577-6, §5)

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn (B.W. art. 577-6, §5, 3de alinea).

200 OPENINGSPROTOCOL

210 OPENEN VAN DE VERGADERING

Verwelkoming van de aanwezige leden en openen van de zitting.

220 HET AANSTELLEN VAN DE VOORZITTER EN VAN DE SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering stelt een voorzitter (een mede-eigenaar) aan, die de vergadering leidt en een secretaris (b.v. de syndicus).

Mevr. Neef wordt aangesteld als voorzitter,
Dhr. Labyt wordt aangesteld als secretaris.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

250 GOEDKEURING VAN DE AFREKENING EN VAN DE BALANS TOT EN MET 31/12/2016

Goedkeuring van de afrekening en de balans tot en met 31/12/2016.

De afrekening 2016 en de balans op 31/12/2016 worden goedgekeurd, er dient een overschrijvingsformulier bezorgd te worden aan Dhr. Van Wayenberghe om de openstaande voorschotten te betalen.

Stemden voor met 850 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 50 / 900 stemmen.

Rubben - Vanerberghe (G2 - kwot. 50,)

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 94,44% van de stemmen (met gewone meerderheid)

260 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN

261 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE SYNDICUS

De syndicus vraagt decharge voor zijn administratief, financieel en technisch beheer tot en met 31/12/2016.

De syndicus krijgt decharge voor zijn administratieve, financiële en technische verantwoordelijkheden tot en met 31/12/2016.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

263 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE REKENINGCOMMISSARIS

De rekeningcommissaris vraagt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot en met 31/12/2016.

De rekeningcommissaris krijgt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot en met 31/12/2016.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

270 EVALUATIE EN BESLISSINGEN M.B.T. DE DUURZAME CONTRACTEN

Er wordt een evaluatie gemaakt van de lopende contracten :

- 1) Water, Farys
- 2) Afrekening verwarming, Caloribel
- 3) Aardgas, Electrabel; 23,90 euro MW, onmiddellijk opzegbaar
- 4) Schoonmaak, PWA

Alle lopende contracten worden positief geëvalueerd en kunnen gehandhaafd blijven.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

290 STATUTAIRE BENOEMINGEN

291 BENOEMING VAN DE SYNDICUS

Hubert Labyt Vastgoedadvies bvba stelt zich kandidaat voor het syndicusschap tot de volgende statutaire algemene vergadering.

Hubert Labyt Vastgoedadvies bvba wordt aangesteld tot syndicus tot de volgende algemene vergadering.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

293 BENOEMING VAN DE REKENINGCOMMISSARIS

De algemene vergadering stelt een rekeningcommissaris aan.

Mevr. Marchan wordt aangesteld als rekeningencommissaris.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

300 ONDERHOUD & UITVOERING VAN WERKEN

301 PLAATSEN ROOKMELDERS

Mevr. Marchand vraagt om rookmelders te plaatsen in de gemeenschappelijke delen.

Er worden geen rookmelders geplaatst in de gemeenschappelijke delen, er dient een CO melder geplaatst te worden in de stookinstallatie in eigen beheer of door Eos.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

302 STOOKINSTALLATIE

De stookinstallatie die verwarming voorziet voor de appartementen op de 1ste en 2de verdieping is eindelevensduur en slaat regelmatig af, de techniekers kunnen het toestel niet herstellen.

De syndicus heeft meerdere offertes opgevraagd om het toestel te vervangen:

Sannygas 8945,00 euro zonder BTW

Olivier Van Huele 5600,00 euro zonder BTW

De vergadering neemt nota de dat stookketel einde levensduur is, er wordt beslist om de stookketel niet te vervangen.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

303 DAKISOLATIENORM 2020

Alle woningen in het Vlaams gewest die voor 01-01-2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet dienen een minimumisolatie te hebben van 0,75m²K/W woningen na deze datum wordt geacht in orde te zijn.

Indien de norm niet gehaald wordt tegen 2020 krijgt de woning 15 strafpunten wat resulteert dat woning onbewoonbaar verklaard wordt .

Afgelopen winter werd met een vliegtuig warmtefoto's gemaakt van alle daken in Oostende.

Overlopen van de huidige daktoestand.

De vergadering beslist over de mogelijke uitvoering van de werken en opvragen van de offertes.

Mevr. Marchan maakt het EPC document over zodat kan aangetoond worden dat het dak voldoende geïsoleerd is.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

304 VOCHTPROBLEMATIEK APP.1

In het appartement van Mevr. Neef is er ernstige vochtinfiltratie in de hoek tegenover de straat zijde , overlopen van de problematiek en bepalen van de verdere opvolging.

De syndicus dient een expert aan te stellen om de oorzaak van de vochtschade in het appartement op de 1ste en 2de verdieping na te gaan en een oplossing uit te werken.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

600 STATUTEN EN REGLEMENT VAN ORDE

631 OPVOLGING VAN HET REGLEMENT VAN ORDE

Beoordeling van de opvolging van het reglement van orde:

Er worden geen opmerkingen overgemaakt.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

800 FINANCIËLE WERKING VAN DE RESIDENTIE

Meedelen van de huidige kastoestand.

Zichtrekening 243,95 euro.

810 BUDGET VAN DE PERIODIEKE KOSTEN

Bepalen van periodieke voorschotten.

Goedkeuring van het budget van de periodieke kosten.

BUDGET

Kostenpost	Totaal vorig boekjaar
Schoonmaak	350
610380 Meters en meteropname	120,00
610511 Pwa-cheques	7,45
612100 Elektriciteit algemene delen	100,00
613000 Erelonen syndici	1.330,00
614000 Brandverzekering	830,00
615200 Waterverbruik	800,00
616000 Kantoorbenodigdheden	175,00
650000 Bankkosten en kosten van schulden	60,00
660101 Privaatief verbruik aardgas	2.000,00
Subtotaal	5.772,45
10% margeverschil	577,245
Totaal	6.349,70

Het budget en voorschotten van de periodieke kosten wordt goedgekeurd.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

820 BUDGET VAN DE NIET PERIODIEKE KOSTEN

In functie van de besliste werken wordt het budget van de niet-periodieke kosten bepaald.

Bepalen van voorschotten in functie van het budget.

In functie van de besliste werken wordt het budget opgesteld.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

900 EINDPROTOCOL VAN DE ALGEMENE VERGADERING

910 BESLISSINGEN UIT TE VOEREN VOOR HET VERSTRIJKEN VAN DE BEZWAARTERMIJN

De Algemene Vergadering bepaalt welke beslissingen onmiddellijk moeten uitgevoerd worden, zonder vooreerst de termijn van

vier maanden - binnen de welke beslissingen via de rechtbank kunnen worden aangevochten - af te wachten.

Alle genomen beslissingen zijn uitvoerbaar bij voorraad.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

920 BEPALEN VAN DE DATUM VAN DE VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering bepaalt de datum van de volgende algemene vergadering.

De volgende Algemene Vergadering vindt plaats op 06-03-2018 om 19h30.

Stemden voor met 900 / 900 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 900 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 900:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

930 VARIA

Opmerkingen en mededelingen allerhande.

940 SLUITEN VAN DE VERGADERING

Het proces-verbaal en eventuele bijlagen worden voorgelezen en ondertekend voor akkoord door de voorzitter, de nog aanwezige leden en de secretaris van de algemene vergadering.

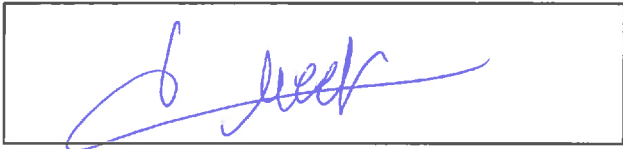
De voorzitter sluit de algemene vergadering.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u15.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Hubert Labyt Vastgoedadvies.



Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

Alain Labyt



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

