

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 40 - Residentie Central

Brabantstraat 2, 8400 Oostende

0851.248.343

PROCES-VERBAAL VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN VRIJDAG 24 MAART 2023 OM 13:30

De vergadering vond plaats in Andromeda Hotel, Kursaal Westhelling 5 te 8400 Oostende.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
01A	Winters Gilbert	106
02B	Gamby-Reynders Paul-Eva	80
03B	Hélène bv p/a Peter Vanhaecke	80
04B	Schotte - Vercaempst Marc	80
04C	Markey - Bouilliant Johnny - Chantal	48
05A	Roosens-Buyse André & Anne-Marie	96
06TV, 05D, 05E, P1	Dhr. Witdoeck C.	348
Totaal aanwezig		838

<u>Vertegenwoordigd</u>		
01B	Dhr. of Mevr. Tshimuanga Meta	80
02C	Jordens	48
02E	Mevr. Kyriazis Sophia	114
03E, 03A, 03D	Dhr. Dequidt Chris	255
04D	Dhr. Lassoie - Brichaux Philippe - Fabienne (vertegenwoordigd door Johnny - Chantal Markey - Bouilliant)	45
05B	Dhr. Maka Jean-Paul	80
05C	Cromwell P/A Belpaeme Chantal (vertegenwoordigd door Gilbert Winters)	48
Totaal vertegenwoordigd		670

Totaal der stemmen die beslissen	1508
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

100 ONDERTEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST & ONTVANGEN VAN VOLMACHTEN

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

Indien u de zaal verlaat tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering, dient u zich af te melden bij de syndicus zodat dit genotuleerd kan worden in het verslag.

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. 3.87, §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. 3.87, §5, 3de alinea).

200 HET AANSTELLEN VAN DE VOORZITTER VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

De Bijzondere Algemene Vergadering stelt een voorzitter (mede-eigenaar) aan, die de vergadering leidt.

De buitengewone algemene vergadering stelt de heer Winters aan als voorzitter.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

210 HET AANSTELLEN VAN DE SECRETARIS VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

De Bijzondere Algemene Vergadering stelt een secretaris aan die de notulen van de vergadering opneemt (bvb. de syndicus).

De bijzondere algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

310 UITVOERING VAN WERKEN IN DETAIL

De algemene vergaderingen bepaalt de prioriteiten op korte en op minder korte termijn.

Indien er wettelijk opgelegde werken voorzien zijn in deze agenda (liftmodernisatie, dakrenovatie nav dakisolatie normen etc), kan de syndicus niet aansprakelijk gesteld worden in geval van een negatieve beslissing over dit punt die tot gevolg zou hebben dat de VME de vigerende wetgeving niet zou naleven. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van deze beslissing, noch in geval van ongeval, noch in geval van boete, administratieve of strafrechtelijke sanctie tegen de VME door de bevoegde instanties. Elke mogelijke financiële implicatie zal uitsluitend ten laste gelegd worden van de VME, zonder verhaal mogelijk tegen de syndicus.

Volgende punten dienen te worden opgenomen in de agenda van de komende algemene vergadering :

311 LIFTBESTURING

Naar aanleiding van de vele interventies met de lift, werd er een offerte overgemaakt van Otis ivm het vervangen van de liftfrequentiebesturing. Hierna werd ook offerte gevraagd aan De Lift. Zij hebben een offerte overgemaakt, maar melden deze enkel uit te voeren indien de deuren ook vervangen worden, gezien daar volgens hen het probleem zich grotendeels zou situeren.

Otis meldt dat de interventies die op heden zullen uitgevoerd worden, telkens betalend zullen zijn zolang er geen goedkeuring van offerte is.

Indien we de offerte van De Lift zouden uitvoeren, dient ook het liftonderhoudscontract bij hen te komen. Dit werd de vorige algemene vergadering goedgekeurd. Het contract bij Otis is nog lopende tot 01-05-2024.

Offertes:

Otis: € 18.100,00 excl. btw (stuurkast)

De Lift: € 15.715,02 (stuurkast) + € 24.396,05 excl. btw (deuren)

Nemen van beslissing.

De buitengewone algemene vergadering beslist om de offerte voor de stuurkast en het vernieuwen van de deuren van De Lift goed te keuren ten bedrage van € 15.715,02 (stuurkast) + € 24.396,05 excl. btw (deuren). Het onderhoudscontract met Otis wordt verbroken. De algemene vergadering is zich bewust van de verbrekingsvergoeding van een jaar.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

312 DAKRENOVATIE

Naar aanleiding van waterinsijpeling op de bovenste verdieping, is de syndicus ter plaatse gaan kijken met ingenieur Dobbelaere naar de oorzaak hiervan. Er werd vastgesteld dat zowel het terrasdak als het hoofddak in slechte staat zijn (zie nota als bijlage).

Gezien de complexiteit van het dak, stelt de syndicus voor om een studiebureau aan te stellen die de nodige offertes opvraagt om een dakrenovatie uit te voeren. Van zodra beschikbaar worden deze dan voorgelegd aan een (buitengewone) algemene vergadering.

De heer Dobbelaere geeft de buitengewone algemene vergadering uitleg over de toestand van het dak. Het hoofd- en terrasdak is volledig verweerd en ten einde levensduur. Een dakrenovatie is hoogdringend gezien het aantal reeds gemelde schadegevallen.

312,01 PRINCIPEBESLISSING UITVOEREN DAKRENOVATIE

Nemen van principebeslissing voor het uitvoeren van een dakrenovatie van het hoofd- en terrasdak.

De buitengewone algemene vergadering beslist de dakrenovatie uit te voeren en hiervoor offertes op te vragen.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

312,02 AANSTELLEN STUDIEBUREAU HOOFDDAK

Er zijn verschillende offertes opgevraagd voor het aanstellen van een studiebureau voor het opvragen van offertes voor de

dakrenovatie van het hoofddak:

Offertes:

ABG Beton: doet enkel dak indien gevel ook gedaan wordt

Dobbelaere: zie bijlage

Buro Nova: in afwachting

Nemen van beslissing.

Studiebureau Dobbelaere wordt aangesteld om offertes op te vragen aan aannemers voor het renoveren van het hoofd- en terrasdak met de aansluiting van de bovenste gevelstrook conform offerte.

De buitengewone algemene vergadering zal opnieuw samengeroepen worden om de offertes te bespreken op **vrijdag 29-09-2023 om 14u00** (onder voorbehoud agenda studiebureau).

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

313 GEVELRENOVATIE

313,01 SCHADES RAMEN

Naar aanleiding van de verschillende meldingen van waterinfiltratie in de appartementen via de ramen/gevel, is de syndicus ter plaatse komen kijken met ingenieur Dobbelaere wat de oorzaak hiervan is.

Als bijlage kan u de nota terugvinden.

Er werd gevraagd aan ing. Dobbelaere om op de vergadering een uiteenzetting te doen van de gevelproblematiek.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

313,02 PRINCIPEBESLISSING UITVOEREN GEVELRENOVATIE

Naar aanleiding van de gevelproblematieken, dringt een gevelrenovatie zich op.

Nemen van beslissing.

Dit punt wordt uitgesteld naar volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

313,03 AANSTELLEN STUDIEBUREAU GEVEL

Aanstellen van een studiebureau om een meetstaat op te maken van de gevel en offertes op te vragen bij aannemers.

Nemen van beslissing.

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

820 BUDGET VAN DE NIET PERIODIEKE KOSTEN

Bepalen van het budget van de niet periodieke kosten (in functie van de besliste werken).

Nemen van beslissing.

De buitengewone algemene vergadering beslist om € 42.000,00 reservekapitaal op te vragen voor de liftrenovatie, de helft wordt opgevraagd bij het versturen van de notulen, de andere helft op 01-06-2023.

De buitengewone algemene vergadering beslist om maandelijks tot en met september 2023 € 14.000,00 op te vragen a rato van de aandelen voor de dakrenovatie.

Stemden 'voor' met 1.508 / 1.508 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.508 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.508;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

900 EINDPROTOCOL VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

910 VARIA

Opmerkingen en meningen allerhande.

920 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 buitengewone algemene vergadering.

De syndicus deelt mee aan de mede-eigenaars-verhuurders dat de notulen van de Bijzondere Algemene Vergadering dienen overgemaakt te worden binnen de 30 dagen aan de huurders voor zover er beslissingen werden genomen die de rechten of de belangen van de huurders raken.

Wilt u uw persoonlijke documenten online raadplegen? Dat kan! Vraag aan ons uw persoonlijk account aan. Surf naar www.hetsyndichuis.be. Klik op 'login' (rechts boven). Geef uw e-mailadres en wachtwoord in. Klik op 'documenten' (links). Hier vindt u steeds alle meest recente documenten die u zijn toegestuurd.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 16u00.

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 Het Syndichuis.

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:
Charlotte Verbeken



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

