

Residentie VME HARWICH te Boekareststraat 5, 8400 Oostende, KBO 0890.910.455

**Notulen statutaire algemene vergadering d.d. 18 september 2021**

**1. Welkom + bepaling aanwezigheden**

De syndicus heet de aanwezigen welkom.

Er zijn 15 /29 eigenaars en 557 /998 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd. Gelet op bovenstaande kan er rechtsgelding vergaderd worden.

**2. Benoeming voorzitter (1/2+1 meerderheid)**

Dhr Bostyn wordt unaniem benoemd tot voorzitter.

**3. Jaarlijks verslag Raad**

Dhr Geudens is verontschuldigd op deze vergadering en kan dus geen toelichting geven.

**4. Bespreking inkomsten/ uitgaven vorig boekjaar, goedkeuring afrekening 2020-2021 en balans per 30/06/2021 (1/2+1 meerderheid)**

De afrekening werd voorafgaand aan deze vergadering verstuurd aan alle eigenaars. De syndicus ontving op heden geen vragen of opmerkingen. Suez rekende tijdens het laagseizoen telkens 2 ledigingen aan. Er werd hiervoor een creditnota bekomen. Deze zal verrekend worden in het nieuwe boekjaar.

De afrekening (inclusief alle individuele afrekeningen) en balans 2020-2021 worden unaniem goedgekeurd.

**5. Décharge syndicus, commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom 2020-2021 (1/2+1 meerderheid)**

Er wordt unaniem décharge verleend aan de syndicus en Commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom.

**6. Aanstelling commissaris van rekeningen of een college van commissarissen van rekeningen.**

Dhr Geudens stelt zich opnieuw kandidaat. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

**7. Samenstelling raad en benoeming leden raad van mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)**

Dhr Geudens stelt zich opnieuw kandidaat, ook de heer Van Looy en de heer Bostyn stelt zich kandidaat.

De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

**8. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen**

Hieronder een overzicht van de lopende contracten:

Naam Firma	Duurtijd contract	Opzegmogelijkheden
B-cover – Verzekeringen	Jaarlijkse vervalddag: 1 januari	3 maand voor de vervalddag
Trigon – Syndic	van 01/12/2020 voor 3 jaar	6 maand voor de vervalddag
Kone – Onderhoud liften	Van 01/10/2016 voor 5 jaar	3 maand voor vervalddag
BTI – Keuring Lift	Jaarlijkse vervalddag: 19 september	6 maand voor vervalddag



K&E cleaning - Poetsen	Onbepaalde duur	niet bepaald
Suez- Containers	van 16/07/2019 voor 3 jaar	6 maand voor de vervalddag
Aquaflam - brandbeveiliging	Onbepaald	1 maand
Proximus – telefoon lift	Onbepaald	1 maand
Electrabel – Elektriciteit	Tot 31/12/2019	1 maand voor de vervalddag

We kregen de melding van K&E Cleaning dat ze in falig gaan en dus sinds half september niet meer komen poetsen. Dhr Geudens is zo vriendelijk geweest om dit tijdelijk op te vangen. Waarvoor dank. De syndicus vroeg eerdere offertes op:

- CI – Cleaning: 354,37 euro per maand
- AB-cleaing: 154,00 euro per maand

De vergadering vraagt om nog een 3<sup>de</sup> offerte bij Ultra Clean, ... op te vragen. De raad krijgt unaniem het mandaat om de offertes toe te wijzen.

#### **9. Bespreking en beslissing digitale assistent Dobby (1/2+1 meerderheid)**

Er is een wijziging in het Trigon contract.

We verwijzen hiervoor naar de brief die we hebben verzonden over de App Dobby.

Dobby zal een vast onderdeel uitmaken van ons beheer omdat wij overtuigd zijn van de meerwaarde zowel naar communicatie als aanwezigheid op de AV, uitbrengen van stemmen, en de verdere digitalisering die onomkeerbaar is ingezet.

Dit heeft een kleine kostprijs van 8€/entiteit/jaar of 0,67€/maand/entiteit.

Zodra de app actief is wordt hierover nog gecommuniceerd over hoe te downloaden, hoe te registreren.

De vergadering is unaniem akkoord met de wijziging van het Trigon contract.

#### **10. Bespreking en beslissing afval-ophaling + wijzigen leverancier ophaling (1/2 + 1 meerderheid)**

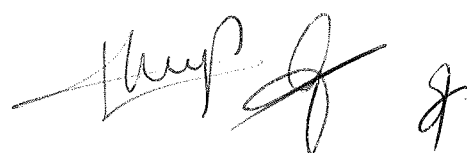
Op heden is er een contract met Suez voor de afvalophaling. Dit contract dient 6 maanden voor de vervalddag opgezegd worden.

De rolcontainers bij Suez zijn 770l : 4.5 euro huur per maand en 29.51 euro per lediging.

De syndicus vroeg offertes op bij andere firma's voor de ophaling.(prijzen zonder btw)

- Renewi:
  - o Restafval per container:                   Huur 7,5 euro per maand  
  Lediging: 31,45 euro per keer  
  Ophaling 1\* week
  - o Plaatsingskosten 66,00 euro +12,5 euro per extra container.
  
- Van Heede
  - o Restafval per container                   Huur 7,5 euro per maand  
  Lediging: 28,00 euro per keer  
  Ophaling 1\* week

De syndicus wenst de eigenaars er op te wijzen dat de containers dienen voor normaal huishoudelijk afval, niet voor sloopafval of inboedels. Er mag geen glas of papier&karton in de containers. Glas kan ten allen tijde in de glascontainers (op 250m) en het papier&karton kan 2wekelijks buitengeplaatst worden op maandagochtend.



De vergadering vraagt unaniem om het contract met Suez op te zeggen tegen de vervaldag. De syndicus zal nog een bijkomende offerte opvragen.  
Er wordt gevraagd om een glascontainer te voorzien, er wordt ook gevraagd om een slot te voorzien op de restcontainer.  
De vergadering geeft unaniem het mandaat aan de raad om toe te wijzen.

Gelieve bij het vullen 1 container per keer te vullen. Als de ene container vol is, kan de 2de gebruikt worden. Gelieve het vuil niet zo hoog te stapelen dat de container niet meer gesloten kan worden, dit brengt de nodige geurhinder en ongedierte met zich mee.

**11. Bespreking en beslissing problematiek water ingang garage (hellingsbaan). Mogelijke oplossing kelderichtingen (2/3 meerderheid)**

Na de interventie door de firma Himschoot, lijkt dit probleem verholpen. Er dient hier voorlopig dan ook geen verdere actie ondernomen te worden.  
De vergadering vraagt om de putjes en aquadrain te reinigen. De syndicus zal de opdracht geven aan Sanders om dit mee te nemen bij jaarlijkse lediging.

De vergadering is hiermee unaniem akkoord.

**12. Bespreking en beslissing noodoproepsysteem lift GSM module (2/3 meerderheid) + toewijzing offerte (1/2+ 1 meerderheid)**

Tijdens de keuring kwam aan licht dat het noodoproepsysteem niet (goed) werkt. Kone stelt het plaatsen van een GSM module voor.

- KONE : 1.358,72 euro (excl btw)
- Liffel: 399,00 euro installatiekost + 8,60 maandelijkse kost.  
Bij liffel komt er een kleine module in de lift.

De vergadering beslist unaniem om de offerte van Liffel goed te keuren.  
En het abonnement met Proximus op te zeggen.

**13. Bespreking en beslissing aanpassen kooiverlichting naar LED (2/3 meerderheid)**

De syndicus ontving een voorstel van KONE om de armaturen in de lift te vervangen naar LEDarmaturen. Kostrprijs 538,10 euro excl btw.

De vergadering beslist unaniem om deze werken niet uit te voeren.

**14. Uitstap mogelijkheid verplichte oprichting reservefonds 4/5 meerderheid)**

De nieuwe Wet op mede-eigendom legt vanaf 1 januari 2019 de verplichting op om een reservefonds aan te leggen in appartementsgebouwen waarin de voorlopig oplevering van de gemene delen vijf jaar of meer geleden gebeurde.

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager liggen dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar.

De algemene vergadering kan wel met een meerderheid van 4/5 beslissen om van de wettelijke minimumvereiste af te wijken.

De eigenaars beslissen om wel het reservefonds WEL te laten aangroeien, zie punt 16.

**15. Begroting 2021-2022, gewone werkingsmiddelen, goedkeuring (1/2+1 meerderheid)**

De begroting werd mee gestuurd met de uitnodiging. De syndicus ontving hier voorafgaandelijk geen vragen of bemerkingen over.

De vergadering keurt de begroting unaniem goed.



## 16. Aangroei reservefonds + datum opvraging (1/2+1 meerderheid)

Het is wettelijk verplicht om het reservefonds te laten groeien met min 5% van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar.

Voor VME Harwich komt dit op : 27.752,26 euro \* 5% = 1.387,62 euro.

Op de vorige algemene vergadering werd er beslist om 2.500,00 euro op te vragen.

De vergadering gaat unaniem akkoord om opnieuw 2.500,00 euro op te vragen. Dit zal samen gebeuren met de notulen.

## 17. Varia

- De vergadering vraagt aan de bewoners /huurders om het nodige respect te hebben voor de poetsploeg en de medebewoners. Het uitkloppen van schoenen dient buiten te gebeuren. Er mag ook niets in de gemeenschappelijke gangen geplaatst worden. Schoenen en vuilbakken dienen in het appartement zelf geplaatst te worden, fietsen, kinderwagens en dergelijke dienen geplaatst te worden in de daarvoor voorziene bergingen. Aan de verhuurders gelieve uw huurders hierop te wijzen.
- De garagepoort zou wat roest vertonen. De syndicus zal kijken of dit preventief kan behandeld worden. Er zou ook roest zijn aan sommige balustrades.
- De heer Baeyens vraagt of het kinderwagenlokaal mag gebruikt worden voor een bolderkar. Dit mag.
- Een raam mag aangepast worden naar kiepstand, zolang het uitzicht niet veranderd.
- Op de volgende algemene vergadering zal het plaatsen van een airco besproken worden.
- De syndicus is te bereiken op [birgid@trigon-beheer.be](mailto:birgid@trigon-beheer.be)
- Het zebrapad ter hoogte van Iseghemlaan/ boekarest straat is verdwenen bij de werken aan de straat. De stad zou dit opnieuw aanleggen.

Er zijn verder geen punten in Varia  
De vergadering wordt gesloten om 15u55

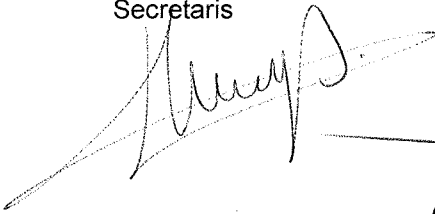
Opgemaakt 18/09/2021

Birgid Feys

Secretaris

Voorzitter

Ander



Georges Bostyn

