

## Inhoud

2021.....	2
2020.....	9

2021

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE VAKANTIE AAN ZEE

Het jaar 2021.

Op 10 juli.

Om 11h00.

Te appartement 01.01 in de residentie.

**Wordt gehouden:**

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie VAKANTIE AAN ZEE**, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Heiststraat 4 en ondernemingsnummer 0720.582.217.

**Samenstelling van de vergadering:**

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 1.000 van de 1.000 aandelen en 5 van de 5 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Geerdens Lutgarde	Aanwezig	228	228	0		228
Janssens Marleen	Aanwezig	195	195	0		195
Lafaut - Bailleul	Aanwezig	193	193	0		193
Sustronck - Strubbe	Aanwezig	211	211	0		211
Vermaete Luc	Aanwezig	173	173	0		173
Totaal	5	1000				1000
# aanwezig	5		1000			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	5	5	100,00%			

**Bureau**

LAFAUT Eddy wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris van deze algemene vergadering.

**Agenda**

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/ uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Beslissing met betrekking tot verbeteren van de brandverzekering.
9. Bespreking met betrekking tot het draaiboek van de schoonmaakploeg.
10. Bespreking openstaande technische punten na oplevering van het gebouw.
11. Beslissing met betrekking tot voorafgaand punt.
12. Begroting: gewone werkingsmiddelen/ buitengewone uitgaven.
13. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. Allerlei.

#### **Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering**

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

<b>BERAADSLAGING</b>
----------------------

#### **Eerste besluit**

Zie inleiding

#### **Tweede besluit**

Zie inleiding

#### **Derde besluit**

De syndicus en rekeningcommissaris verlenen de nodige uitleg met betrekking tot de afrekening van het eerste boekjaar.

Vragen van de rekeningcommissaris:

\*Hoe wordt de schade aan het dakterras afgehandeld?

De schade werd hersteld en de factuur wordt betaald door de verzekering met uitzondering van de vrijstelling. Deze vrijstelling wordt ten laste gelegd van de eigenaars van het appartement zelf daar de constructie verwijderd dient te worden indien stormweer.

\*Hoe wordt het aandeel van Charfabel Company in het GV appartement afgehandeld?

De syndicus dient de goedgekeurde afrekening op te vragen bij de diverse partijen en is hiervoor verantwoordelijk. Dus ofwel betaalt Charfabel ofwel betaald de syndicus als beroepsfout.

#### Vierde besluit

Voorafgaand de vergadering heeft DECALUWE Maarten de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

- De 20 euro kosten die werden aangerekend door Electrabel dienen te worden doorgerekend op de individuele afrekening van Charfabel Company.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

#### Vijfde besluit

<b>ACTIEF</b>		<b>PASSIEF</b>	
400000	Klanten	-497,19	440 Leveranciers
		-497,19	2.476,70
4990	Afrondingen	-0,01	2.476,70
		-0,01	
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>-497,20</b>	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>
551	Werkkapitaal	2.227,25	<b>2.476,70</b>
		2.227,25	
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>2.227,25</b>	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	746,65	
		746,65	
<b>Kosten</b>		<b>746,65</b>	
<b>Totaal:</b>		<b>2.476,70</b>	<b>Totaal: 2.476,70</b>

19/06/2021  
Pagina: 1 / 1

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

#### **Zesde besluit**

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

#### **Zevende besluit**

DECALUWE Maarten stelt zich kandidaat voor deze opdracht.

Alle eigenaars voorzien een fles rode wijn voor de rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Achtste besluit**

Voorstel voor offerte van B'Cover. Uitgebreide polis voor de prijs van 1.160,12 EUR.

Inbegrepen: Brand, BA eigenaars, BA commissaris rekeningen, BA lichamelijke ongevallen eigenaars, rechtsbijstand.

Huidige prijs polis brand is 720,69 EUR.

Standaard voorzien B'Cover: afschaffing van de evenredigheidsregel, 10% indirecte verliezen, ruime afstanden van verhaal en uitgebreide dekkingen.

Indien u ons in het bezit stelt van een bestaand taxatieverslag of indien het verzekerd kapitaal bepaald wordt o.b.v. het taxatierooster in bijlage en het verzekerd kapitaal hiermee in overeenstemming wordt gebracht, wordt een onbeperkte dekking inclusief dekking voor de privaatieve verfraaiingen van de mede-eigenaars toegekend.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Negende besluit**

Huidige frequentie: het gelijkvloerse verdiep en de lift dient elke twee weken en de trappenhal één keer om de twee maanden. Ze dienen ook steeds reclame mee te nemen op de brievenbussen. Ook de trappen naar de kelder dienen per beurt gekuist te worden.

De opmerking dient te worden door te geven dat de trappenhal beter dient te worden gereinigd en dat de reclame verwijderd dient te worden.

De trap naar de kelder dient ook beter te worden gereinigd.

De syndicus onderzoekt de facturen op hetgeen teveel aangerekend werd inzake voorafgaand.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Tiende besluit**

-inkomhall : spots niet ingewerkt in plafond

-trap van straatkant naar fietsstalling

\* veiligheidsbalustrade ontbreekt

\* geul om fiets naar boven te brengen ontbreekt

\* binnenmuren niet afgewerkt en barsten vertonen zich met risico van loskomen plakwerk

\* buitenmuur nog niet afgewerkt

-Postinterventiedossier

-EPC attesten en EPB

-de plinten in fietsstalling moeten nog terug geplaatst worden

-vochtproblemen bij trap GV.01 naar kelder

-ander kleur van de afdeksteen vooraan na afbraakwerken

-dorpel van appartement GV.01 dient vervangen te worden of te polieren

-groenbeslag en afschilfering verf achteraan appartement GV.01

De syndicus dient de opmerking door te sturen naar de bouwheer dat het glas van de balustrades kraakt en geluid maakt. Ook dient het attest van veiligheidsglas afgeleverd worden.

De bouwheer dient ook de looper terug te geven van het gebouw.

#### **Elfde besluit**

De syndicus stuurt de punten andermaal aangetekend door naar de bouwheer en voorziet 8 dagen om reactie te verkrijgen en daarna tot eind september om de punten effectief op te lossen. Indien geen reactie zal het dossier doorgegeven worden aan advocaat Dawyndt voor het aangetekend opsturen van een rappel. Indien geen positieve reactie zal er terug een vergadering georganiseerd worden. Het argument van de goodwill der eigenaars dient zeker te worden meegegeven in de brief.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Twaalfde besluit**

Het budget voor komend boekjaar wordt vastgelegd op 8.000,00 EUR. Het bedrag wordt ineens opgevraagd na de vergadering samen met de afrekening.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Dertiende besluit**

Op heden is er nog geen reservefonds opgericht.

#### **Veertiende besluit**

De jaarlijkse vergadering zal steeds doorgaan de tweede zaterdag van juli, zijnde 9 om 11h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Vijftiende besluit**

Allerlei

NIHIL

**Slotbepalingen**

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h30 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.



2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE VAKANTIE AAN ZEE

Het jaar 2020

Op 11 juli

Om 11h00

Te KOKSIJDE, Hotel Apostrof

**Wordt gehouden:**

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie VAKANTIE AAN ZEE**, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Heiststraat 4 en ondernemingsnummer 0720.582.217.

**Samenstelling van de vergadering:**

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 772 van de 1.000 aandelen en 4 van de 5 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Charfabel Company	Afwezig	228	0	0		0
Janssens Marleen	Aanwezig	195	195	0		195
Lafaut - Bailleul	Aanwezig	193	193	0		193
Sustronck - Strubbe	Aanwezig	211	211	0		211
Vermaete Luc	Aanwezig	173	173	0		173
Totaal		5	1000			772
# aanwezig		4		772		
# volmacht		0		0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	772	1000	77,20%			
Eigenaars	4	5	80,00%			

**Bureau**

LAFAUT Eddy wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris van deze algemene vergadering.

**Agenda**

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Verkiezing van de syndicus.
4. Verkiezing van de raad van mede-eigendom.
5. Vastleggen van de jaarlijkse periode, 15 dagen, waarin de Algemene Vergadering dient plaats te vinden.
6. Vastleggen van het bedrag waarop mededingen verplicht is.
7. Vastleggen van de data voor afsluit van het boekjaar.
8. Goedkeuring van het reglement van interne orde.
9. Beslissing met betrekking tot voorstel voor de onderhoud van de lift.
10. Beslissing met betrekking tot overname contract van de bouwheer wat betreft het abonnement van de noodtelefoon in de lift.
11. Beslissing met betrekking tot voorstel voor de keuring van de lift.
12. Beslissing met betrekking tot voorstel voor het onderhoud van de brandblusapparaten, haspels en noodverlichting.
13. Beslissing met betrekking tot het aanstellen van een schoonmaakfirma en het bepalen van de periodiciteit van de schoonmaak.
14. Toegevoegd punt: Precisering over de bijdrage in kosten onderhoud van de voortuinstrook.
15. Vastleggen van provisies voor het eerste boekjaar.
16. Vastleggen volgende Algemene vergadering.
17. Allerlei.

#### **Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering**

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

<b>BERAADSLAGING</b>
----------------------

**Eerste besluit**

Zie inleiding

**Tweede besluit**

Zie inleiding

#### **Derde besluit**

Ultisyn Comm.V. is kandidaat om syndicus te worden van de residentie en dit voor een minimumduur van twee jaar tegen de voorwaarden zoals doorgestuurd alvorens de Algemene vergadering naar alle eigenaars.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen, Ultisyn Comm.V. wordt verkozen voor twee jaar als syndicus.

De voorzitter van deze Algemene vergadering krijgt de volmacht om de documenten te ondertekenen.

#### **Vierde besluit**

Raad van mede-eigendom: Geen

Rekeningcommissaris: DECALUWE Maarten

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Vijfde besluit**

Deze periode wordt vastgelegd van 01/07 tot 15/07.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Zesde besluit**

Voorstel voor dit bedrag is 500,00 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### Zevende besluit

Voorstel is om het boekjaar telkens de laatste dag van 31/05 af te sluiten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### Achtste besluit

Voorafgaand de vergadering werd aan alle eigenaars een voorstel tot reglement bezorgd. Het reglement wordt goedgekeurd met aanpassingen zoals de eerder besliste punten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

DI MARIA Pino vervoegt de vergadering.

#### Negende besluit

Er is nog een gratis onderhoud tot 2021 omdat de lift nog geen jaar oud is.

Daarna dient een onderhoudscontract te worden afgesloten voor 4 beurten per jaar.

Cosmolift stelt een contract voor ten belope van 1.254,77 EUR incl. btw, jaarlijks opzegbaar en gebonden aan de index.

De syndicus vraagt aan Cosmolift als er een contract kan voorgesteld worden met minder onderhoudsbeurten. Dit voorstel wordt doorgestuurd aan de mede-eigenaars ter goedkeuring. Op heden wordt dus nog geen beslissing genomen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Tiende besluit**

Cosmolift stelt een prijs van 121,00 EUR per jaar inclusief btw voor het vastleggen van een abonnement via de GSM module.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Elfde besluit**

De lift dient jaarlijks gekeurd te worden door een erkend keuringsorganisme. Er ligt een voorstel op tafel van Technisch Bureau Verbrugge ten belope van 193,89 EUR incl. btw en dit voor twee keuringen per jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Twaalfde besluit**

De installateur van de brandblusapparaten vraagt 11,00 EUR, excl. btw per brandblusapparaat en 4,50 EUR excl. btw per noodverlichting. Het voordeel om in te gaan op dit voorstel is dat er nadien geen discussie kan zijn over een eventueel garantiegeval. Bovendien is de prijs voor de controle van de noodverlichting dermate laag dat ook qua prijs dit voorstel zeer goed zit.

Heat-Control kan dit uitvoeren volgens prijzen zoals bovenstaand.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Dertiende besluit**

Happy Cleaners stelde een offerte samen van 66,55 EUR per beurt incl. btw.

Frequentie: Het gelijkvloerse verdiep en de lift dient elke twee weken en de trappenhal één keer om de twee maanden. Ze dienen ook steeds reclame mee te nemen op de brievenbussen.

Ook de trappen naar de kelder dienen per beurt gekuist te worden.

In de kelder dient een bak opgehangen te worden bij de verluchting aan de voorkant om het zand op te vangen. De schoonmaakploeg dient dit dan telkens te ledigen.

Elk dient zijn eigen palier te onderhouden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Veertiende besluit**

Toegevoegd punt: Precisering over de bijdrage in kosten onderhoud van de voortuinstrook.

De mede-eigenaars van de Residentie Vakantie aan Zee, tegenwoordig en vertegenwoordigd als gezegd, gaan akkoord om de tekst van de basisakte nopens het uitsluitend genot van de tuinstrook gelegen voor het appartement op het gelijkvloers aan te passen als volgt:

Aan de eigenaars van het duplex-appartement 00.01 op het gelijkvloers, aan wie het uitsluitend genot van de voortuinstrook voor hun appartement wordt toegekend, wordt de verplichting opgelegd om alleen en ter uitsluiting van de overige mede-eigenaars van het gebouw, in te staan voor het onderhoud van deze voortuinstrook.

Aan de syndicus wordt volmacht en opdracht gegeven om daartoe de wijzigende basisakte te ondertekenen. De kosten van de wijzigende basisakte zullen gedragen worden door de promotor.

#### **Vijftiende besluit**

Er wordt na deze vergadering een provisie van 4.000,00 EUR opgevraagd verdeeld onder de aandelen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Zestiende besluit**

De jaarlijkse vergadering zal steeds doorgaan de tweede zaterdag van juli om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Zeventiende besluit**

Allerlei

- De syndicus stelt de polis inboedel voor aan de eigenaars per mail.

#### **Slotbepalingen**

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h00 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.