

Inhoud

2020.....	2
2019.....	9

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE ZEEHOEK

Het jaar 2020.

Op 12 juli.

Om 10u00.

Te DE PANNE, Hotel Donny.

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie ZEEHOEK**, met zetel te 8660 De Panne, Duinkerkeaan 46-48 en ondernemingsnummer 0679.924.666.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 776 van de 1.000 aandelen en 9 van de 11 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Andries - Inghelbrecht	Aanwezig	79	79	0		79
BBO residenties	Afwezig	137	0	0		0
De Jonghe Wim	Aanwezig	79	79	0		79
De Nil Ignace	Aanwezig	88	88	0		88
Dullaers - Van Wynendaele	Aanwezig	89	89	0		89
Geens Luk	Aanwezig	79	79	0		79
Grepdon Geert	Aanwezig	79	79	0		79
De Beuf - Michiels	Aanwezig	81	81	0		81
Rul - Cozyns	Aanwezig	88	88	0		88
Tack - Vanneste	Aanwezig	114	114	0		114
Vandermersch Christiaan	Afwezig	87	0	0		0
Totaal	11	1000				776
# aanwezig	9		776			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	776	1000	77,60%			
Eigenaars	9	11	81,82%			

Bureau

RUL Christiaan wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de 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. 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 opfrissen en structureel verbeteren van inkomhal.
9. Overzicht openstaande punten van de gemeenschappelijke delen na oplevering van het gebouw.
10. Overzicht openstaande punten privatieven na oplevering van het gebouw.
11. Beslissing tot gevolg en/of oplossing met betrekking tot de opgelijste zaken in punten 9 en 10.
12. Herhaling van de vastgelegde afspraken in het reglement van interne orde.
13. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
14. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
15. Vastleggen volgende algemene vergadering.
16. 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.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

Vierde besluit

Voorafgaand de vergadering heeft RUL Christiaan de rekeningen gecontroleerd en brengt hier advies over uit.

Vijfde besluit.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zevende besluit

RUL Christiaan stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Er wordt voorgesteld om enkele tegels op te hangen aan de muur zodanig fietsen e.d. geen extra schade meer aan de muur kunnen maken. De muur dient wel eerst terug geschilderd te worden.

Er dient ook een voetmat te worden gelegd in de inkom tussen de twee deuren. Deze dient wel vastgelegd te worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

1. Nog geen levering van algemeen PID;
2. Problemen van vochtinsijpeling in appartementen 04.01 en 04.02;
3. Loszittende balustrade op terras van appartement 05.02;
4. Deurlijst voordeur is weggewaaid, schrijnwerker kwam nog niet langs hiervoor;
5. Enkele onvolledigheden inzake de schilderwerken;
6. Loshangende waterbuizen in het gaslokaal.

Dit alles werd genotuleerd in een Excel file en reeds meerdere keren doorgestuurd naar de bouwheer.

Tiende besluit

1. Nog geen levering van het privaat PID bij elk appartement;

2. Loskomende plinten in appartement 04.02. De vloerder komt maandag 13/07 of dinsdag 14/07 langs om de plinten terug te bevestigen;
3. De radiator in de living van 05.02 en in de slaapkamer van 02.02 lekt water. Dit dient nagekeken te worden. De thermostaat in appartement 02.01 werkt niet;
4. Er is een spot in de keuken van appartement 05.02 die niet werkt.

Elfde besluit

De opleveringen van de gemene delen gebeurden niet zoals bepaald in de statuten van het gebouw. De statuten treden namelijk op als verstrenging op de aannemingswet wat steeds toegelaten is.

De bouwheer vraagt nog tot eind september 2020 om alle openstaande punten uit het Excel formulier van de syndicus op te lossen. De syndicus zal dit aangetekend bezorgen.

Indien de punten nog niet opgelost zijn zal de syndicus overgaan tot het in gebreke stellen van de bouwheer en het dossier in de handen geven van advocaat Versyp Philippe. Na het inwinnen van zijn advies zal eventueel dienen overgegaan te worden tot het bijeenroepen van een bijzondere algemene vergadering.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Iedereen dient rekening te houden met de regels zoals bepaald in het reglement van interne orde. Dit is steeds ook verplicht voor te leggen aan huurders in het gebouw.

De syndicus stuurt andermaal het reglement van interne orde mee met de notulen van deze vergadering.

Dertiende besluit

Het budget voor de gewone werkingmiddelen voor volgend boekjaar wordt geraamd op 8.000,00 EUR. Dit met inbegrip van de periode tussen het einde van het boekjaar en de algemene vergadering van volgend jaar. Er zal een eerste provisie van 4.000,00 EUR opgevraagd worden samen met de afrekening. De tweede provisie van 4.000,00 EUR zal opgevraagd worden in december.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Veertiende besluit

Op heden is nog geen reservefonds opgericht.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de gewone werkingmiddelen en dit vanaf 5 jaar na oplevering van de gemene delen.

Dit komt neer op 400,00 EUR per jaar, maar het gebouw is jonger dan 5 jaar.

Voorstel is om nog geen reservefonds op te richten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Vijftiende besluit

De volgende algemene vergadering van de residentie ZEEHOEK zal doorgaan op zaterdag 15 mei 2021 om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Allerlei

- De syndicus doet het nodige om een controle uit te voeren met betrekking tot het aantal aandelen van de berging van heer Dullaers;
- De syndicus vraagt aan de dakwerker om langs te komen om het water van het terras van appartement 05.01 te lossen;
- De syndicus doet de controle naar een vochtplek in het gaslokaal die de deur naar de trappenhal doet opzwellen;
- De aansluiting met Telenet mag niet in het gaslokaal geplaatst worden. De syndicus doet hiervoor navraag bij Telenet;
- De syndicus vraagt prijs op bij Ideal home voor het onderhoud van de gaswandketels en stuurt dit door naar alle eigenaars;
- De syndicus zal andermaal onderzoek doen naar de afvoeren van het gebouw. Er blijft reukhinder in de lift en het water van het toilet van appartement 01.02 blijft opspatten wanneer hogere verdiepen het toilet spoelen.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 11h30 uur.

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

2019

**NOTULEN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE ZEEHOEK**

Het jaar 2019.
Op 18 mei.
Om 14h00.
Te DE PANNE, Hotel Donny.

Wordt gehouden:

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie DE ZEEHOEK**, met zetel te 8660 De Panne, Duinkerkeaan 46-48 en ondernemingsnummer 0679.924.666.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 608 van de 1.000 aandelen en 7 van de 11 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Andries - Inghelbrecht	Aanwezig	79	79	0		79
BBO Residenties	Afwezig	137	0	0		0
DCV Immo	Afwezig	89	0	0		0
De Beuf Patrick	Aanwezig	81	81	0		81
De Jonghe Wim	Aanwezig	79	79	0		79
De Nil Ignace	Aanwezig	88	88	0		88
Geens Luk	Afwezig	79	0	0		0
Grepdon Geert	Aanwezig	79	79	0		79
Rul - Cozyns	Aanwezig	88	88	0		88
Tack - Vanneste	Aanwezig	114	114	0		114
Vandermersch Christiaan	Afwezig	87	0	0		0
Totaal		11	1000			608
# aanwezig		7		608		
# volmacht		0		0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	608	1000	60,80%			
Eigenaars	7	11	63,64%			

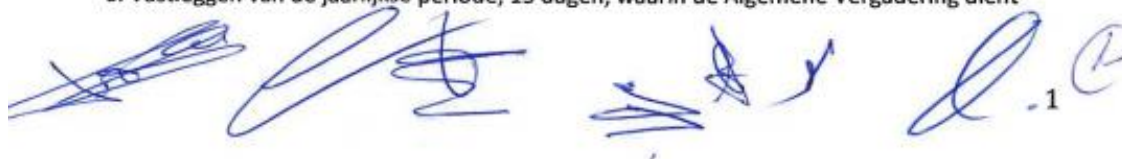
Bureau

Heer RUL Christiaan wordt aangesteld als voorzitter.

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. Verkiezing van de syndicus.
4. Verkiezing van de raad van mede-eigendom.
5. Verlenen van volmacht aan de leden van de raad van mede-eigendom om de voorlopige oplevering van de algemene delen mee te volgen.
6. Vastleggen van de jaarlijkse periode, 15 dagen, waarin de Algemene Vergadering dient



plaats te vinden.

7. Vastleggen van het bedrag waarop mededingen verplicht is.
8. Vastleggen van de data voor afsluit van het boekjaar.
9. Goedkeuring van het reglement van interne orde.
10. Beslissing met betrekking tot voorstel voor het onderhoud van de lift.
11. Beslissing met betrekking tot overname contract van de bouwheer wat betreft het abonnement van de noodtelefoon in de lift.
12. Beslissing met betrekking tot voorstel voor de keuring van de lift.
13. Beslissing met betrekking tot voorstel voor het onderhoud van de brandblusapparaten, haspels en noodverlichting.
14. Beslissing met betrekking tot het aanstellen van een schoonmaakfirma en het bepalen van de periodiciteit van de schoonmaak.
15. Vastleggen volgende algemene vergadering.
16. 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.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

Agence Ultimmo 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.

Heer ANDRIES stelt voor om één jaar contract aan te gaan.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen, Agence Ultimmo bvba wordt verkozen voor twee jaar als syndicus.

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

Heer DI MARIA vervoegt de vergadering.

A series of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left, several smaller signatures in the middle, and a circled 'P' on the right.

Vierde besluit

Heren TACK, DE JONGHE, RUL en DE NIL zijn aangesteld als leden van de raad van mede-eigendom en dit voor de periode van 1 jaar.

Heer RUL is aangesteld als rekeningcommissaris en dit voor de periode van 1 jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vijfde besluit.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zesde besluit

Deze periode wordt vastgelegd van 15/05 tot 30/05.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zevende besluit

Voorstel voor dit bedrag is 2.000,00 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Voorstel is om het boekjaar telkens de laatste dag van februari af te sluiten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.



Voorstel is ook om tot de eerste afsluit telkens provisies van 4.000,00 EUR op te vragen teneinde de facturen te betalen. Vanaf volgend jaar kan dan een effectief budget vastgelegd worden. De opvraging gebeurt telkens in samenspraak met de rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen
Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

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

Alarm dient aangepast te worden naar 'stil' alarm.

Stemmen tegen: Geen
Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tiende besluit

Er is nog een gratis onderhoud tot februari 2020 omdat de lift nog geen jaar oud is. Daarna dient een onderhoudscontract te worden afgesloten. Schindler stelt een contract voor ten belope van 1.398,97 EUR exc. btw, jaarlijks opzegbaar en gebonden aan de index.

Stemmen tegen: Geen
Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Niet meer van toepassing.

Twaalfde besluit

De lift dient jaarlijks gekeurd te worden door een erkend keuringsorganisme. Er ligt een voorstel op tafel van Technisch Bureau Verbrugghe ten belope van 172,80 EUR excl. btw en dit voor twee keuringen per jaar.

Stemmen tegen: Geen
Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

A series of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a signature with a circular flourish, and a signature with a checkmark-like flourish. To the right, there is a signature with a circled 'L' and a small mark above it.

Dertiende besluit

Jaarlijks dienen de blusapparaten, haspels en noodverlichting gekeurd te worden door een erkende firma. Aquaflam kan dit doen voor een prijs van 8,50 EUR per apparaat en verlichting en voor 15,00 EUR per haspel.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Veertiende besluit

Pico Bello stelde een offerte samen van 30,00 EUR per kleine beurt en 54,00 EUR per grote beurt. Beide prijzen zijn excl. btw.

De firma dient twee keer per maand de kleine beurt uit te voeren. Ook het fietslokaal dient maandelijks gereinigd te worden. De trappenhall dient een keer per twee maanden schoongemaakt worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vijftiende besluit

De jaarlijkse vergadering zal telkens de derde zaterdag van mei zijn.

Zestiende besluit

Allerlei

- De syndicus contacteert de syndicus van het gebouw naast DE ZEEHOEK voor het weghalen van de kabel waarvan sprake door Heer DE NIL;
- De bouwheer zal in plaats van de muur in het gastellerlokaal fietsshaken voorzien. Deze fietsshaken komen dus in de plaats van het vuilnislokaal;
- De schilderwerken van de AD worden begin juni uitgevoerd. De bouwheer laat de AD nog eenmaal schoonmaken.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 15h45 uur.

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'De Zeehoek', a signature that is partially obscured and crossed out, and a signature that reads 'im. Chr. RUL'. To the right of these signatures, there is a circled 'R' and the number '5'. At the bottom right corner, the date '78/05/2019' is written.

