

Inhoud

2021 (september).....	2
2021 (mei)	6
2020.....	11
2019.....	18
2018.....	24

2021 (september)

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LE CANET

Het jaar 2021.

Op 18 september.

Om 14h30 .

Ter plaatse.

Wordt gehouden:

De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Le Canet**, met zetel te 8670 Koksijde, **Bremraapweg 11 - Burgondiestraat 14**, en ondernemingsnummer **0661.945.618**.

Samenstelling van de vergadering:

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

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bourgeois - De Coninck	Aanwezig	250	250	0		250
Vastiau Katleen en Annick	Aanwezig	250	250	0		250
Van Malderen Martine	Aanwezig	250	250	0		250
Philippe Brilot (Rilon NV)	Aanwezig	250	250	0		250
Totaal	4	1000				1000
# aanwezig	4		1000			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	4	4	100,00%			

Bureau

VASTIAU Katleen 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. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bezichtiging van de gevel door de gevelexpert met mogelijkheid tot vragen stellen en interactie mede-eigenaars.
4. Beslissing: herstelling van de aansluiting van de afvoer van de goten (achterkant van rechterkant gebouw).
5. Beslissing: herstel muurtje (afscheiding straat en eigendom).
6. Beslissing: snoeien en/ of rooien bomen.
7. Beslissing: toevoegen van een paragraaf rond het reinigen van de goten aan sectie 1

(onderhoud) van het reglement van interne orde. Voorstel: De syndicus laat de dakgoten tweejaarlijks reinigen of eerder op vraag van een de mede-eigenaars.

8. Status reinigen van de dakgoten.
9. Status aanpassing reglement van interne orde volgens beslissingen van de algemene vergadering van 22 mei.
10. Status juridische implicaties van verwijzing naar oud reglement van mede-eigendom in de basisakte.
11. Beslissing inzake de toelating tot het plaatsen van een nieuwe garagepoort door garage 3.

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

Bezichtiging van de gevel door de gevelexpert met mogelijkheid tot vragen stellen en interactie mede-eigenaars.

Filip Vanhaeren van CIBO kwam ter plaatse om uitleg te verschaffen over de staat van de gevel en om de nodige vragen te beantwoorden.

Er dient te worden gevraagd aan Decoene of het lastenboek de afbraak of het herstel van het beton bevat. Ook dient de prijs te worden gevraagd om een lastenboek en aanbesteding op te stellen voor het afbreken van het beton en alle offertes dienen up to date gesteld te worden.

Er dient te worden gevraagd aan heer Vanhaeren van CIBO dat hij belt met architect Decoene om het afbreken van het beton volledig uit te leggen.

Timing: lastenboek, aanbesteding en controle door CIBO dient te worden afgewerkt voorafgaand 1 februari 2022.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vierde besluit

Beslissing: herstelling van de aansluiting van de afvoer van de goten (achterkant van rechterkant gebouw).

Niet meer van toepassing. De goot werd hersteld door de aannemer in garantie.

Vijfde besluit

Beslissing: herstel muurtje (afscheiding straat en eigendom).

Prijsvoorstel Grifotra van 190,80 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De muur kant Burgondiestraat dient te worden rechtgezet door Grifotra.

Zesde besluit.

Beslissing: snoeien en/ of rooien bomen.

Enkel snoeien: 1.996,50 EUR door Interwest;

Snoeien en wortels uitfrezen: 2.879,80 EUR door Interwest.

De twee dennenbomen dienen geroid te worden en de middelste boom dient gesnoeid te worden. Er dienen terug offertes opgevraagd worden.

De lage cipres inkom 14 dient geroid te worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zevende besluit.

Beslissing: toevoegen van een paragraaf rond het reinigen van de goten aan sectie 1 (onderhoud) van het reglement van interne orde. Voorstel: De syndicus laat de dakgoten tweejaarlijks reinigen na de herfst of eerder op vraag van een de mede-eigenaars.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Status reinigen van de dakgoten.

Prijs voor het reinigen door Grifotra ten belope van 477 EUR. De werken dienen te worden uitgevoerd na de herfst.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

Status aanpassing reglement van interne orde volgens beslissingen van de algemene vergadering van 22mei.

Elke eigenaar krijgt een nieuwe versie van het reglement van interne orde.

Tiende besluit

Status juridische implicaties van verwijzing naar oud reglement van mede-eigendom in de basisakte.

Antwoord notaris:

Betreft een louter materiële vergissing.

Gezien in de laatste akte een volledig nieuw reglement is opgenomen, lijkt het mij evident dat enkel het laatste geldig is.

Indien er toch een nutteloze wijziging dient te gebeuren hieromtrent zou de akte terug opnieuw volledig verleden te worden.

Elfde besluit

Beslissing inzake de toelating tot het plaatsen van een nieuwe garagepoort door garage 3.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit verzoek wordt goedgekeurd.

De technische fiche van de poort dient op het portaal te worden geplaatst.

Deze notulen worden ondertekend door de secretaris van de algemene vergadering en wegens het ontbreken van een printer ter plaatse ter ondertekening voorgelegd aan de aanwezige eigenaars tijdens de volgende Algemene vergadering in februari 2022.

2021 (mei)

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING RESIDENTIE LE CANET

Het jaar 2021.

Op 22 mei

Via een schriftelijke manier.

Wordt gehouden:

De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van Residentie Le Canet, met zetel te 8670 Koksijde, Bremraapweg 11 - Burgondiestraat 14, en ondernemingsnummer 0661.945.618.

Samenstelling van de vergadering:

Hebben het stemformulier geldig ingevuld: 1.000 van de 1.000 aandelen en 4 van de 4eigenaars.

Bureau

VASTIAU Katleen wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld alssecretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de 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. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
5. Kwijting aan de syndicus.
6. Benoeming van de rekeningcommissaris.
7. Verkiezing van de syndicus.
8. Bespreking van de noodzakelijke gevelwerken.
9. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
10. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
11. Vastleggen volgende algemene vergadering.
12. Allerlei.
13. Toevoegen van artikels aan het reglement van interne orde:

onder sectie 1:

ONDERHOUD LEIDINGEN EN SEPTISCHE PUT

De eigenaars of bewoners dienen de leidingen die horen bij de ruimtes die zij bewonen (indiendie er zijn), te ontstoppen telkens wanneer dit nodig is.

De eigenaars of bewoners dienen ervoor te waken enkel producten te gebruiken die de werking van de septische put niet verhinderen.

Het is verboden om afval (vb. luiers, maandverband, tampons, frituurolie, vochtige doekjes, ...) of

ander huisvuil door het toilet te spoelen. Het is tevens verboden om afval (etensresten, koffiegruis,

frituurolie, verfresten ...) door de afloop van de pompsteen/douchebak/bad te spoelen. Verzamel frietvet en olie in een lege fles. Breng deze naar het containerpark.

onder sectie 3:

Iedere eigenaar sluit de buitendeur en de deur van de garage wanneer hij niet aanwezig is in het gebouw.

14. Basisakte: De laatste versie van de basisakte bevat nog een verwijzing naar het reglement van

mede-eigendom van 1964, waarom verwijst dit niet naar het reglement van 2019? Kan dit toegelicht worden en indien nodig besproken worden op de algemene vergadering

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 detailop rekeningniveau. Een overzicht van de uitgaven van 2021 wordt opgevraagd, voorlopig enkel de brandverzekering en het ledigen van de septische put (nog geen factuur ontvangen)..

Vierde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Bourgeois – De ConinckDe

rekening worden goedgekeurd.

Actief passief balans		22-05-2021	
Le Canet (0661.945.618)		Pagina: 1 / 1	
Periode: 2020 (01-01-2020 - 31-12-2020)			
ACTIEF		PASSIEF	
400000 Klanten	-490,49	440 Leveranciers	500,00
	-490,49		500,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	-490,49	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	500,00
5521 Zichtrekening	990,49		
	990,49		
Geldbeleggingen en liquide middelen	990,49		
Totaal:	500,00	Totaal:	500,00

Vijfde besluit.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zesde besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Heer Brilot stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zevende besluit

Ultisyn Comm.V. is kandidaat om tegen dezelfde voorwaarde voor 1 jaar syndicus te zijn van het gebouw.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen en de eigenaars ondertekenen allen de overeenkomst.

Achtste besluit

Er dient te worden gezocht naar een expert of studie bureau die vrijblijvend een technische check doet van het ganse gebouw. Het lastenboek opgesteld door Architecte De Coene zal gedeeld worden met de expert. Daarna dient de aangestelde een verslag (geen lastenboek) te maken met de punten die hersteld dienen te worden aan het gebouw met daarbij de vermelding binnen welke termijn (prioriteit ranking van dringend, nodig, esthetisch) en op welke manier. De aangestelde dient dit verslag toe te lichten op de algemene vergadering aan de mede-eigenaars.

Er dienen een drietal firma's te worden gezocht met referenties van hun realisaties. Mevrouw Annick Vastiau bezorgt de gegevens van een betonexpert aan de syndicus.

Planning is:

Voor eind juli 2021 = de syndicus bezorgt de mede-eigenaars minstens drie voorstellen van experten, elk voorstel bevat een presentatiefiche waarbij de expertise wordt toegelicht en een lijst met referenties uit de buurt.

Voor half augustus 2021 = keuze firma

In de maand september = samenkomst met expert tijdens een BAV om aan de verschillende mede-eigenaars de voorgestelde acties toe te lichten en iedereen van voldoende info te verschaffen.

De eigenaars gaan akkoord om de uitvoerende firma voor de expertise vast te leggen via een stemming per mail.

1. Verslag(en) tijdig voor BAV 2021/09 krijgen is nog beter
2. BAV 2021/09 : Presentaties - Rondvraag met externen - Rondgang - Punt(en) en project van besluit(en) ivm gevelwerken optstellen (agenda AV 2022/02)
3. AV 2022/02 : Beslissing(en) over het uitvoeren van de gevelwerken

Negende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor de gewone werkingsmiddelen voor volgend jaar wordt geraamd op € 2.000,00. Het budget zal worden opgevraagd samen met de afrekening.

Stemmen tegen:

Geen

Onthoudingen:

Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 0 EUR.

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

werkingsmiddelen zoals in punt 9 werd bepaald.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen. Voorstel van de syndicus om momenteel geen reservefonds op te richten.

Stemmen tegen:

Geen

Onthoudingen:

Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

Voorstel van de syndicus om de volgende vergadering te houden op 26/02/2022 in de namiddag.

Stemmen tegen:

Geen

Onthoudingen:

Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Allerlei.

- De syndicus laat de dakgoten reinigen,
- De syndicus vraagt offertes om de bezinkputten achteraan te ledigen,
- De syndicus bezorgt een opsomming der punten van het reglement van interne ordeom op te hangen in de gang.

Dertiende besluit

Stemmen tegen:

Geen

Onthoudingen:

Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Veertiende besluit

De syndicus vraagt aan notaris Maes waarom de basisakte verwijst naar het oude reglement van mede-eigendom (1964) i.p.v. het in 2018 door de AV-goedgekeurde reglement van mede-eigendom. De notaris zal in een schriftelijk antwoord de juridische implicaties van deze verwijzing aangeven.

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LE CANET

Het jaar 2020.

Op 15 februari.

Om 14h00.

Ten kantore van Agence Ultimmo bvba.

Wordt gehouden:

De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Le Canet**, met zetel te 8670 Koksijde, Bremraapweg 11 - Burgondiestraat 14, en ondernemingsnummer **0661.945.618**.

Samenstelling van de vergadering:

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

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Moreaux Christophe	Aanwezig	250	250	0		250
Vastiau Katleen en Annick	Aanwezig	250	250	0		250
Wanderpepen Philippe	Aanwezig	250	250	0		250
Philippe Brilot (Rilon NV)	Aanwezig	250	250	0		250
Totaal	4	1000				1000
# aanwezig	4		1000			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	4	4	100,00%			

Bureau

VASTIAU Katleen 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. Beslissing met betrekking tot ondertekend contract door de syndicus tussen VME Le Canet en architect Decoene.
4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
7. Kwijting aan de syndicus.
8. Benoeming van de rekeningcommissaris.
9. Verkiezing van de syndicus.
10. Overlopen van lastenboek met betrekking tot de gevel- en terraswerken zoals in bestek door architect Kathy Decoene (uitleg wordt u in individuele mail toegestuurd).
11. Beslissing met betrekking tot goedkeuring van werken zoals besproken in punt 9.
12. Beslissing van keuze van de aannemer voor het uitvoeren van de werken.
13. Beslissing met betrekking tot financiering van de werken zoals in punt 9.
14. Beslissing met betrekking tot isolatie van het dak of de zoldervloerplaat.
15. Beslissing met betrekking tot verkoop van gebouw.
16. Indien 14 positief behandeld werd, verlenen van verkoopsoopdracht aan Agence Ultimmo voor het op de markt plaatsen van het gebouw.
17. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
18. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
19. Vastleggen volgende algemene vergadering.
20. 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

Heer Wanderpepen stelt de vraag of het mogelijk is om in de toekomst terug de vraag te stellen om agendapunten door te geven. De syndicus deed dit in het verleden wel.

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

De vergadering gaat unaniem akkoord dat onderstaand punt toegevoegd wordt aan de agenda van de vergadering.

Beslissing met betrekking tot ondertekend contract door de syndicus tussen VME Le Canet en architect Decoene.

De eigenaars geven mee dat ze geen akkoord gegeven hebben tot het ondertekenen van het contract met de architect en de desbetreffende verbrekingsvergoeding

De syndicus geeft mee dat hij zal instaan voor het verschil in factuur tussen de 2.000,00 EUR + btw en de claim van de architect indien de eigenaars beslissen niet in te gaan op het voorstel van haar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Bovenstaande tekst wordt aangenomen.

Vierde 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.

Vijfde besluit

Voorafgaand de vergadering heeft Heer Brilot de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Actief passief balans
Le Canet (0661.945.618)
Periode: 2019 (01-01-2019 - 31-12-2019)

11-02-2020
Pagina: 1 / 1

ACTIEF		PASSIEF	
400000 Klanten	531,31	440 Leveranciers	1.094,70
	531,31		1.094,70
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	531,31	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	1.094,70
5521 Zichtrekening	563,39		
	563,39		
Geldbeleggingen en liquide middelen	563,39		
Totaal:	1.094,70	Totaal:	1.094,70

Zevende besluit.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus, maar dit enkel voor de rekeningen.

Herhaling, er wordt geen kwijting gegeven voor het ondertekenen van het contract.

Achtste besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Heer Brilot stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

Ultisyn Comm.V. is kandidaat om tegen dezelfde voorwaarde voor 1 jaar syndicus te zijn van het gebouw.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen, de voorzitter van deze vergadering krijgt de volmacht om het contract te ondertekenen.

De eigenaars vragen om de communicatie te verbeteren van de syndicus met de eigenaars.

Tiende besluit

De syndicus vraagt aan architect Decoene om een verslag op te maken met de absoluut noodzakelijke werken en een timing van risico voor het gebouw weer te geven op basis van het lastenboek. Er dient ook een afspraak ter plaatse vastgelegd te worden met de architect ter toelichting. Dit allemaal binnen de prijs van 2.000,00 EUR zoals vastgelegd in punt drie.

De syndicus vraagt enkele data voor de toelichting van het verslag aan de architect en stuurt deze door naar de eigenaars met de vraag wanneer het past voor de zomer.

Elfde besluit

Niet meer van toepassing.

Twaalfde besluit

Niet meer van toepassing.

Dertiende besluit

Er zijn twee verschillende opties voor de financiering van de gevelwerken.

1. Elke eigenaar betaalt zelf zijn aandeel per direct;
2. Er wordt met de VME een lening aangegaan bij KBC.

De tweede optie houdt in dat de VME een lening aangaat en er per maand een bedrag opgevraagd wordt door de bank. Dit bedrag wordt gedeeld onder het aantal eigenaars en dient dan ook per maand overgeschreven te worden op de rekening.

Voordeel is dat niet het volledige bedrag ineens betaald dient te worden. Nadeel is dat iedereen hoofdelijk aansprakelijk is voor elkaar.

Het voorstel is voor 200.000,00 EUR op 10 jaar aan 2,05 % een terugbetaling van 1.846,44 per maand

Er wordt geen beslissing genomen.

Veertiende besluit

Een helft van de zolder (links) is op heden reeds geïsoleerd. De syndicus wenste dit mee te geven.

Mevrouw Vastiau Annick maakt de opmerking dat bij isolatie op de rechter helft er niemand meer op de zolder kan lopen. Er liggen namelijk nog leidingen in het voordeel van appartement 01.02.

Vijftiende besluit

De syndicus deed reeds een rondvraag bij diverse promotoren en ging naar de gemeente om de bouw mogelijkheden te bespreken.

Blijkt dat slecht een blok van 4 appartementen gezet kan worden. Derhalve zal de prijs nooit hoger liggen dan 300.000,00 EUR voor de grond. Wel zou het interessanter zijn wanneer de buurgebouwen eventueel mee willen verkopen.

Er wordt beslist om het gebouw niet te verkopen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Niet meer van toepassing.

Zeventiende besluit

Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor de gewone werkmiddelen voor volgend jaar wordt geraamd op € 2.000,00. Het budget zal worden opgevraagd samen met de afrekening.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achttiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 0 EUR.

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 werkmiddelen zoals in punt 17 werd bepaald.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Beslissing is om geen reservefonds op te richten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Negentiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende vergadering zal plaatsvinden op 27/02/2021 om 14h00.

Twintigste besluit

Allerlei.

Geen

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 16h15 uur.

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

2019

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LE CANET

Het jaar 2019.

Op 23 februari.

Om 17h30.

Ten kantore van Agence Ultimmo bvba.

Wordt gehouden:

De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Le Canet**, met zetel te 8670 Koksijde, Bremraapweg 11 - Burgondiestraat 14, en ondernemingsnummer **0661.945.618**.

Samenstelling van de vergadering:

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

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Moreaux Christophe	Aanwezig	250	250	0		250
Vastiau Katleen en Annick	Aanwezig	250	250	0		250
Wanderpepen Philippe	Aanwezig	250	250	0		250
Philippe Brilot (Rilon NV)	Aanwezig	250	250	0		250
Totaal	4	1000				1000
# aanwezig	4		1000			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	4	4	100,00%			

Bureau

VASTIAU Katleen 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. Goedkeuring van een vernieuwd reglement van interne orde na wijziging van de wetgeving per 01/01/2019.
4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
7. Kwijting aan de syndicus.
8. Benoeming van de rekeningcommissaris.
9. Benoeming van de syndicus.
10. Goedkeuring van de verwerkersovereenkomst met betrekking tot de vernieuwde GDPR wetgeving.
11. Uitleg over de noodzakelijke gevel- en balustrade werken.
12. Beslissing inzake het uitvoeren van de voorgestelde werken in punt 11.
13. Beslissing met betrekking tot de reiniging van de sceptische put.
14. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
15. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
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.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

Goedkeuring van een vernieuwd reglement van interne orde na wijziging van de wetgeving per 01/01/2019.

Zie bijlage 3.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vierde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

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.

Vijfde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft Heer Brilot de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Zesde besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans.

Balans in bijlage 2.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Zevende besluit.

Kwijting aan de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Achtste besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Heer Brilot stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

Benoeming van de syndicus.

Agence Ultimmo is terug kandidaat om tegen dezelfde voorwaarde voor 1 jaar syndicus te zijn van het gebouw.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen, alle leden van deze vergadering ondertekenen de overeenkomst.

Overeenkomst in bijlage 3.

Tiende besluit

Goedkeuring van de verwerkersovereenkomst met betrekking tot de vernieuwde GDPR wetgeving.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De overeenkomst wordt goedgekeurd, alle leden van deze vergadering ondertekenen de overeenkomst.

Overeenkomst in bijlage 4.

Elfde besluit

Uitleg over de noodzakelijke gevel- en balustrade werken.

In bijlage 5 het verslag inzake de aanbevelingen van architect Kathy Decoene.

De problematiek stelt zich vooral rond de terrassen die waterdoorlatend zijn en betonrot die optreedt in alle betondelen aan de gevelkant Burgondiestraat.

Voor de noodzakelijke werken werd ter illustratie een voorstel voorzien zodanig er een idee geschetst kan worden van de prijs, en dit ten belope van 29.698,36 EUR btw inclusief.

Twaalfde besluit

Beslissing inzake het uitvoeren van de voorgestelde werken in punt 11.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt werd aangenomen.

Dertiende besluit

Beslissing met betrekking tot de reiniging van de septische put.

Het reinigen van de septische put kost tussen de 90,00 EUR en de 110,00 EUR naargelang de grote van de put.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De put wordt gereinigd.

Vijftiende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor de gewone werkingsmiddelen voor volgend jaar wordt geraamd op € 1.863,00. Het budget zal worden opgevraagd samen met de afrekening.

Budget Le Canet	
Ereloon syndicus	768,00 €
Brandverzekering	950,00 €
Bankkosten	35,00 €
Reinigen septische put	110,00 €
Totaal gewone werkingsmiddelen	1 863,00 €

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 0 EUR.

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 werkingsmiddelen zoals in punt 15 werd bepaald.

Dit komt neer op 90,00 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Voorstel is om geen reservefonds op te richten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Zeventiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende vergadering zal plaatsvinden op 22/02 om

Achttiende besluit

Allerlei.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 16h15 uur.

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

2018

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LE CANET

Het jaar 2018.

Op 17 februari.

Om 14h30.

Ten kantore van Agence Ultimmo bvba

Wordt gehouden:

De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Le Canet**, met zetel te 8670 Koksijde, Bremraapweg 11 - Burgondiestraat 14, en ondernemingsnummer 0661.945.618.

Samenstelling van de vergadering:

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

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Moreaux Christophe	Aanwezig	250	250	0		250
Vastiau Katleen en Annick	Aanwezig	250	250	0		250
Wanderpepen Philippe	Aanwezig	250	250	0		250
Philippe Brilot (Rilon NV)	Aanwezig	250	250	0		250
Totaal	4	1000				1000
# aanwezig	4		1000			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	4	4	100,00%			

Bureau

VASTIAU Katleen 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. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Uitleg over de vernieuwing van de basisakte en impact bij een eventuele overdracht van eigendom.
4. Beslissingen verdere aanpassingen basisakte (voorstellen tot wijzigingen in bijlage).
5. Mandaat aan de syndicus om de akte te ondertekenen wanneer deze verlijdt voor de notaris.

6. Beslissing om alle beslissingen voor onderstaande punten goed te keuren onder de vereisten van de vernieuwde basisakte alsook de punten goedgekeurd in punt 3.
7. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
8. Verslag van de controle van de rekeningen.
9. Goedkeuring van de afrekening en de balans en kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
10. Benoeming van de rekeningcommissaris.
11. Benoeming van de syndicus.
12. Verlenen mandaat voor ondertekening eventuele syndicusovereenkomst.
13. Beslissing over voorstellen met betrekking tot het rooien of snoeien van de dennenbomen zoals op vorige vergadering besproken.
14. Overzicht en beslissing inzake de noodzakelijke werken aan de gevel en balustrades.
15. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
16. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
17. Vastleggen volgende algemene vergadering.
18. 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

Uitleg over de vernieuwing van de basisakte en impact bij een eventuele overdracht van eigendom.

In eerste instantie wordt bij de verkoop van een kavel terug gegrepen naar de oorspronkelijke basisakte en de dwingende bepalingen van de vernieuwde wet. Dus eigenlijk kan de verkoop gewoon doorgaan zonder al te grote problemen.

Enige probleem kan zijn dat de verkoop geschiedt tussen het goedkeuren van de vergadering en het verlijden van de vernieuwde basisakte. Daarmee inbegrepen van compromis tot akte van de verkoop indien de verslagen met betrekking tot de vernieuwing van de akte niet werden bezorgd aan de nieuwe kopers. In dit geval zouden de teksten niet tegenstelbaar zijn aan de nieuwe eigenaars.

Het tijdig coördineren van de statuten is een resultaatsverbintenis in hoofde van de syndicus. M.a.w. voert de syndicus de coördinatie niet of niet tijdig uit, dan bestaat de kans erin dat later bij discussie de syndicus persoonlijk aansprakelijk wordt gehouden voor het niet correct en/of niet tijdig uitvoeren van zijn wettelijke taak.

In casus van residentie Le Canet wordt de basisakte, indien goedkeuring in vierde besluit zo snel mogelijk verleden voor de aangestelde notaris.

Vierde besluit

Beslissingen verdere aanpassingen basisakte (voorstellen tot wijzigingen in bijlage).

Voorafgaand werden de laatste voorgestelde aanpassingen bezorgd aan de eigenaars.

Een kopie van deze versie zal gehecht worden aan deze notulen.

Voorstel is om te akte een laatste maal aan te passen aan deze opmerkingen en daarna te versturen naar alle eigenaars die tegen 3 maart 2018 hun akkoord terug sturen. Geen antwoord is akkoord. Daarna kan de akte verleden worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vijfde besluit

Mandaat aan de syndicus om de akte te ondertekenen wanneer deze verlijdt voor de notaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De syndicus mag de akte, aangepast aan de punten zoals in punt 4 beslist, ondertekenen voor de notaris.

Zesde besluit

Beslissing om alle beslissingen voor onderstaande punten goed te keuren onder de vereisten van de vernieuwde basisakte alsook de punten goedgekeurd in punt 4.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zevende besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

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.

Achtste besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft Heer Brilot de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Negende besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans en kwijting aan de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd en kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Tiende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Heer Brilot stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Benoeming van de syndicus.

Agence Ultimmo is terug kandidaat om tegen dezelfde voorwaarde voor 1 jaar syndicus te zijn van het gebouw.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Verlenen mandaat voor ondertekening eventuele syndicusovereenkomst.

De voorzitter van deze vergadering verkrijgt de volmacht om de overeenkomst te ondertekenen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Dertiende besluit

Beslissing over voorstellen met betrekking tot het rooien of snoeien van de dennenbomen zoals op vorige vergadering besproken.

De dennenbomen zullen het volgens advies van drie verschillende tuinaannemers niet overleven indien deze gesnoeid worden. De enige optie is aldus rooien of laten staan.

Er werd toelating verleend door het gemeentebestuur om de bomen te rooien.

De twee centrale dennenbomen mogen gerooid worden door Tuinen De Roos.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt werd aangenomen.

Veertiende besluit

Overzicht en beslissing inzake de noodzakelijke werken aan de gevel en balustrades.

Voorafgaand de vergadering werd aan alle eigenaars een overzicht bezorgd van de aangewezen werken aan de gevel en balustrades van de residentie. Vooral de gevel kant garagepoorten is aan renovatie toe.

Architect Decoene Kathy zal gevraagd worden om langs te gaan en vrijblijvend en kosteloos een eerste visie op te geven. Daarna kan eventueel beslist worden op een bijzondere algemene vergadering om een lastenboek te laten opmaken om eventuele problemen.

Stemmen tegen: Heer Wanderpepen

Onthoudingen: Geen

Dit punt werd aangenomen.

Vijftiende besluit

Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor volgend jaar wordt geraamd op € 1.800,00. Het budget zal worden opgevraagd samen met de afrekening. Bij overige kosten, bv. het verlijden van de akte wordt dit opgevraagd wanneer de factuur verkregen werd.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Er is op heden geen reservefonds en er wordt opnieuw geopteerd om dit niet aan te leggen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zeventiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende vergadering zal plaatsvinden op 23 februari 2019 om 17h30.

Achttiende besluit

Allerlei.

Geen

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 16h15 uur.

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