

Inhoud

| | |
|-----------|---|
| 2020..... | 2 |
|-----------|---|

2020

| |
|---|
| <p>NOTULEN ALGEMENE VERGADERING RESIDENTIE DORA NOTULES ASSEMBLEE GENERALE DORA</p> |
|---|

Het jaar 2020.

Op 23 augustus.

Om 14h30.

Te Hotel Apostrof.

L'année 2020.

Le 23 août

À 14h30

À Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie DORA**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeedijk 354 en ondernemingsnummer 0533.997.668.

Est tenue:

*L'Assemblée Générale du copropriété de la **résidence DORA**, avec siège à 8670 Koksijde, Zeedijk 354, 8670 Koksijde et numéro d'entreprise 0533.997.668*

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 660 van de 1.000 aandelen en 5 van de 8 eigenaars.

Composition de la réunion:

Les propriétaires présent ou représentés: 660 du 1.000 unités et 5 du 8 propriétaires.

| Eigenaar | Praesentia | Aandeel privatief | Aandeel aanwezig | Aandeel volmacht | Volmachthebber | Aandeel aanwezig + totaal |
|---------------------------|------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| Decroos André | Aanwezig | 132 | 132 | 0 | | 132 |
| Dessaint Dominique | Afwezig | 76 | 0 | 0 | | 0 |
| Dewez Jacqueline | Afwezig | 132 | 0 | | | 0 |
| Dewinter Gilbert | Aanwezig | 132 | 132 | 0 | | 132 |
| Marrant Francis | Aanwezig | 132 | 132 | 0 | | 132 |
| Jans - Vansteenbrugge | Afwezig | 132 | 0 | 0 | | 0 |
| Strobbe Rita | Volmacht | 132 | 0 | 132 | Dewinter Gilbert | 132 |
| Vanderstraeten - Eeckhout | Aanwezig | 132 | 132 | 0 | | 132 |
| Totaal | | 8 | 1000 | | | 660 |
| # aanwezig | | 4 | 528 | | | |
| # volmacht | | 1 | | 132 | | |
| | Aanwezig | Totaal | Percentage | | | |
| Aandelen | 660 | 1000 | 66,00% | | | |
| Eigenaars | 5 | 8 | 62,50% | | | |

Bureau

DEWINTER Gilbert wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

DEWINTER Gilbert a été nommée comme président. BAELEN Lorentz a été nommée comme secrétaire et scrutateur. Ensemble ils forment le bureau de cette réunion.

Agenda

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

1. Tekenen aanwezigheidslijst. Quorum.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Benoeming secretaris van de algemene vergadering.
4. Controle der rekeningen.
5. Goedkeuring der facturen.
6. Goedkeuring balans.
7. Kwijting aan de raad van mede-eigendom, rekeningcommissaris en aan de syndicus.
8. Ontslag van de syndicus Servimo.
9. Statutaire verkiezingen: benoeming syndicus.
10. Statutaire verkiezingen: benoeming raad van mede-eigendom + benoemen rekeningcommissaris.
11. EPC gemene delen.

12. Lift.
13. Problematiek gelijkvloers.
14. Overzicht van de huidige contracten.
15. Goedkeuring budget.
16. Bepalen van de provisies en het reservefonds.
17. Stand van zaken juridische procedures.
18. Vaststellen der datum volgende algemene vergadering.

- 1. Liste de présence au tirage au sort. Quorum.*
- 2. Nomination du président de l'assemblée générale.*
- 3. Nomination d'un secrétaire de l'assemblée générale.*
- 4. Vérification des comptes.*
- 5. Approbation des factures.*
- 6. Approbation du bilan.*
- 7. Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.*
- 8. Révocation de l'administrateur Servimo.*
- 9. Élections statutaires : nomination d'un administrateur.*
- 10. Élections statutaires : nomination du conseil de copropriété + nomination du commissaire aux comptes.*
- 11. Parties communes de l'EPC.*
- 12. Ascenseur.*
- 13. Problèmes au niveau du sol.*
- 14. Aperçu des contrats en cours.*
- 15. Approbation du budget.*
- 16. Détermination des commissions et du fonds de réserve.*
- 17. État de la procédure judiciaire.*
- 18. Détermination de la date de la prochaine assemblée générale.*

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.

Le bureau a constaté que plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés et que ils représentent au moins la moitié des unités dans les parties communes, afin que la réunion peut se décider légalement des points suivants.

BERAADSLAGING

DELIBERATIONS

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir intro

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir intro

Derde besluit

Zie inleiding

Voir intro

Vierde besluit

DECROOS André heeft voorafgaand de vergadering de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Avant la réunion, DECROOS André a vérifié les comptes et émis son avis écrit à ce sujet.

Vijfde besluit

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

De rekeningen worden goedgekeurd.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Zesde besluit

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

De balans wordt goedgekeurd.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Zevende besluit

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Er wordt kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom, rekeningcommissaris en aan de syndicus.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Achtste besluit

Dit werd reeds vastgelegd op de schriftelijke algemene vergadering in juni.

Cela a déjà été établi lors de l'assemblée générale écrite en juin.

Negende besluit

Dit werd reeds vastgelegd op de schriftelijke algemene vergadering in juni.

Cela a déjà été établi lors de l'assemblée générale écrite en juin.

Tiende besluit

Wordt benoemd als raad van mede-eigendom: er wordt geen raad van mede-eigendom opgericht.

Wordt benoemd als rekeningcommissaris: DECROOS André

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Dit punt wordt aangenomen.

Nommé en tant que conseil de copropriété : aucun conseil de copropriété n'est constitué.

Nommé commissaire aux comptes : DECROOS André

Votes contre : aucun

Abstentions : aucune

Ce point est acceptée

Elfde besluit

Tegen 31/12/2021 dient er een EPC gemeenschappelijke delen te worden opgemaakt voor elk appartementsgebouw in Vlaanderen. Dit heeft als doel eventuele investeringen aan te raden alsook de opmaak van het individueel EPC attest te vereenvoudigen. Op heden is het namelijk zo dat bij de opmaak van een individueel EPC attest de technische fiches ed. van de isolatie telkens beschikbaar moeten zijn.

Meer info via: <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

Expert BEVECE uit Koksijde kan dit uitvoeren voor de prijs van 605,00 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) kan dit uitvoeren voor de prijs van 556,60 EUR.

BTV kan dit uitvoeren voor de prijs van 471,90 EUR.

Alle prijzen zijn inclusief btw, maar exclusief eventuele kosten verbonden aan destructief onderzoek.

Voorstel is om het EPC attest te laten opmaken door B.T.V.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De syndicus vraagt om zoveel mogelijk informatie met betrekking tot isolatie door te sturen.

D'ici le 31/12/2021, une attestation pour les parties communs devrait être établie pour chaque immeuble d'habitation en Flandre. L'objectif est de recommander des investissements possibles et de simplifier la préparation du certificat individuel. Actuellement, lors de l'établissement d'un certificat EPC individuel, les fiches techniques, etc. de l'isolation doivent toujours être disponibles.

Pour plus d'informations : <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

L'expert BEVECE de Koksijde peut le faire pour le prix de 605,00 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-ee-epc-prijs-tarieven>) peut le faire pour le prix de 556,60 EUR.

BTV peut le faire pour le prix de 471,90 EUR.

Tous les prix s'entendent TVA comprise, mais sans les coûts liés aux essais destructifs.

Il est proposé de faire établir le certificat par B.T.V.

Votes contre : Aucune

Abstinence : Non

Cette proposition est acceptée.

Twaaifde besluit

Iedereen die problemen heeft met de lift, wordt gevraagd om dit per mail door te sturen naar syndic@ultimmo.be. Op deze manier kan een logboek aangelegd worden van de problemen met de lift.

Toute personne ayant un problème avec l'ascenseur est priée de le signaler par courriel à syndic@ultimmo.be. De cette façon, un journal de bord peut être établi sur les problèmes rencontrés avec l'ascenseur.

Dertiende besluit

Het goed is vergund oor handelsuitbating en verhuurd. Zo lang er niets gebeurd van afbreken of wijzigen van het uitzicht dient er niets te gebeuren.

La propriété est autorisée et louée. Tant qu'il n'y a pas de démolition ou de changement de point de vue, rien ne devrait se produire.

Veertiende besluit

| | |
|---------------------|--------------------|
| Syndicus | Ultisyn Comm.V. |
| Schoonmaak | Fannyfleur Comm.V. |
| Water | I.W.V.A. |
| Elektriciteit | Electrabel |
| Verzekeringen | Vivium |
| Controle liften | B.T.V. |
| Onderhoud liften | Cosmolift |
| Noodtelefoon liften | M2M Tec |

De prijzen dienen aangepast te worden aan de index en niet aan de 2 procent die op de offerte van de schoonmaakfirma staat.

Les prix doivent être ajustés à l'indice et non aux 2 % mentionnés sur l'offre de la société de nettoyage.

Vijftiende besluit

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Verzekering brand | 1.150,00 EUR |
| Schoonmaken gemene delen | 2.450,00 EUR + 2 maanden 350,00 EUR |
| Diverse werken | 500,00 EUR |
| Water | 115,00 EUR |
| Elektriciteit gemene delen | 200,00 EUR + 2 maanden 40,00 EUR |
| Algemene vergadering | 100,00 EUR |
| Bankkosten | 40,00 EUR |
| Lift: controle | 225,00 EUR |
| Lift: onderhoud | 700,00 EUR |
| Lift: herstellingen | 150,00 EUR |
| Lift: telefoon | 90,00 EUR |
| Lift: elektriciteit | 200,00 EUR + 2 maanden 50,00 EUR |
| Ereloon syndicus | 1.500,00 EUR |
| Totaal | 7.860,00 EUR |

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Votes contre : Aucune

Abstinence : Non

Cette proposition est acceptée.

Zestiende besluit

Het bedrag van 7.860,00 EUR wordt in een keer opgevraagd samen met de afrekening net na de vergadering.

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 16 werd bepaald.

Dit komt neer op 393,00 EUR per jaar.

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

Er wordt voorgesteld om dit jaar geen bedrag op te vragen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal aldus geen extra provisie opgevraagd worden.

Le montant de 7 860,00 EUR sera demandé en une seule fois avec le règlement juste après la réunion.

Le solde du fonds de réserve s'élève actuellement à 0 euro.

La législation renouvelée sur la copropriété, entrée en vigueur le 01/01/2019, prévoit l'obligation de verser au fonds de réserve au moins 5 % des ressources ordinaires de fonctionnement, comme le stipule le point 16.

Cela représente 393,00 euros par an.

L'assemblée peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas appeler ce montant.

Il est proposé de ne pas retirer ce montant cette année.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Aucune commission supplémentaire ne sera donc appelée.

Zeventiende besluit

Er zijn geen lopende procedures.

Ils n'ont pas de procédures pour l'instant.

Achttiende besluit

De volgende Algemene vergadering zal plaats vinden op 27/03/2021 om 14h30.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

La prochaine assemblée générale aura lieu le 27/03/2021 à 14h30.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Cette proposition est acceptée.

VARIA

- Er wordt gevraagd aan de syndicus om geen contract meer op te zeggen zonder de Algemene vergadering. Dit gaat deze keer over de schoonmaakploeg.
- L'administrateur est prié de ne pas résilier le contrat sans l'assemblée générale. Cette fois, il s'agit de l'équipe de nettoyage.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 15h30.

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

Dispositions finales

L'ordre du jour étant épuisé, on a fermé la réunion à 15h30.

Par après tous les propriétaires présents, éventuellement représentés comme communiqué dans les notules, ont soussignés les notules.