

Inhoud

2022.....	2
2021.....	8
2020.....	15
2019.....	23

2022

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE EDEN GARDEN

Het jaar 2022.

Op 18 Juni.

Om 10h30.

Te Hotel Ter Duinen, Albert I laan 141, 8670 Oostduinkerke.

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Eden Garden**, met zetel te 8670 Oostduinkerke, Huldelaan 12 – Duinparklaan 102 en ondernemingsnummer 0831.433.025.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 6.354 van de 10.000 aandelen en 9 van de 16 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bilau Martine	Afwezig	718	0	0		0
Bruyneel - Carrette	Volmacht	725	0	725	DE REGGE Johan	725
BM Vroonen en kinderen	Afwezig	51	0	0		0
De Kimpe Marc	Volmacht	667	0	667	DE REGGE Johan	667
De Ranke	Aanwezig	696	696	0		696
Dufaux Bernard	Afwezig	735	0	0		0
ESC NV	Afwezig	677	0	0		0
Fisco Data Deinze	Aanwezig	728	728	0		728
Flament Joos	Aanwezig	696	696	0		696
De Jonghe Christine	Aanwezig	667	667	0		667
Imbo - Van Poucke	Aanwezig	667	667	0		667
Josson - Malysse	Aanwezig	812	812	0		812
Meerschman Jan	Afwezig	747	0	0		0
Parsimonia bvba	Afwezig	102	0	0		0
Roobroek - Cerfontaine	Afwezig	616	0	0		0
Van den Bossche - Braems	Volmacht	696	0	696	DE REGGE Johan	696
Totaal		16	10000			6354
# aanwezig		6	4266			
# volmacht		3		2088		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	6354	10000	63,54%			
Eigenaars	9	16	56,25%			

Bureau

DE JONGHE Christine 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. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Overzicht van de lopende vaste leveringen aan het gebouw.
5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
7. Kwijting aan de syndicus.
8. Verkiezing van de rekeningcommissaris.
9. Verkiezing van de raad van mede-eigendom.
10. Verkiezing van de syndicus.
11. Bevestiging overeenkomst syndicus en verlenen van volmacht aan de raad van mede-eigendom of bij ontbreken hiervan aan de voorzitter van deze algemene vergadering voor het ondertekenen van deze.
12. Overzicht van oplossingen voor de technische punten vorige algemene vergadering.
13. Bespreking van toekomstige werken aan het gebouw.
14. Beslissing met betrekking tot het plaatsen van een alu paal om de vuilniszakken aan te hangen.
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

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus en DE REGGE Johan overlopen alle facturen en geven uitleg waar nodig.

Vierde besluit.

Agence Ultimmo als syndicus;
Vinçotte voor keuring lift en garagepoort;
Coopman – Orona voor het onderhoud van de lift;
M2M tec voor de noodtelefoon in de lift;
Empire bouwmanagement voor het onderhoud van de tuin;
Aquaduin voor de levering van water;
Electrabel voor elektriciteit;
Dimex voor keuring brandblusapparaten;
Arpoetsie voor de schoonmaak van het gebouw;
AG Insurance voor de brandverzekering;
BNP Paribas voor de bankkosten.

Vijfde besluit

Voorafgaand de vergadering heeft DE REGGE Johan de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De globale boekhouding, individuele afrekening en de balans worden goedgekeurd.

Zevende besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Achtste besluit

DE REGGE Johan is andermaal kandidaat.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Negende besluit

DE REGGE Johan, IMBO Johan en DE JONGHE Christine zijn kandidaat als leden van de raad van mede-eigendom.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De kandidaturen worden aangenomen en de leden worden verkozen zoals de syndicus wordt aangesteld.

Tiende besluit

Ultisyn Comm.V. is kandidaat syndicus tegen dezelfde voorwaarden als AU voor de periode van drie jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Ultisyn Comm.V. wordt aangesteld als syndicus van het gebouw.

Elfde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Vorig jaar werd het herschilderen van de ramen besproken op de vergadering. Schilderen van PVC ramen blijft een heikel punt. DE REGGE Johan informeerde bij DE ROO schilderwerken en geeft een nieuwe methode mee om de ramen te simoniseren.

Dit dient wel jaarlijks te gebeuren.

De test achteraan zoals vorig jaar besproken dient nog steeds te gebeuren. Een staal bestaand kleur en een kleur zoals gelijk aan de gevel.

Op heden dient er niks gezamenlijk te gebeuren.

Installateur bestaande ramen <https://www.ramen-vandenbroucke.com/>.

Dertiende besluit

1. Er gevraagd om de inkom Duinparklaan bij de brievenbussen tot aan de glazen deur opnieuw te schilderen.
2. Er zijn enkele terrassen vooraan kapot. Dit is een privaat te betalen aangelegenheid;
3. Op termijn zal de dakbedekking vernieuwd moeten worden;
4. Er dienen prijzen te worden opgevraagd om de motor van de garagepoort te vernieuwen.
5. De houten palen bij de inkom zullen op korte termijn vervangen dienen te worden.
6. Het cederhoud bij de inkom zal op korte termijn vervangen dienen te worden.

De syndicus adviseert om in functie van bovenstaand het reservefonds te verhogen met een grotere provisie dan wettelijk toegelaten.

Veertiende besluit

Offerte van Barzele aluminium ten belope van 752,62 EUR om aluminium palen in de grond te zetten bij beide ingangen waar de vuilniszakken aangehangen kunnen worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Vijftiende besluit

Het gewone budget wordt vastgelegd op 20.000,00 EUR. De buitengewone kosten op 2.500,00 EUR. De eerste provisie van 15.000 EUR wordt samen met de afrekening opgevraagd. De tweede provisie van 7.500 EUR zal in december opgevraagd worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 3.000,00 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 14 werd bepaald.

Dit komt neer op 1.000,00 EUR per jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal 3.000,00 EUR opgevraagd worden samen met de eerste provisie.

Zeventiende besluit

De volgende Algemene vergadering zal doorgaan op 10/06/2023 om 10h30.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achttiende besluit

- De balustrades van appartement F4 staan los en dienen vastgezet te worden.
- In de tuin staat een dode boom die gevaarlijk is tijdens stormweer. Deze dient verwijderd te worden tijdens het herfstonderhoud.
- De zekeringen van de vloerverwarming inkom dienen uit te blijven.
- Er wordt gevraagd om meer respect te vertonen voor de properheid van het gebouw en het algemeen reglement van interne orde.
- Er zijn veel mieren inkom Duinparklaan. Dit dient onderzocht en opgelost te worden.
- De ontvanger van de poort zal kapot zijn want niemand geraakt nog binnen. Krial dient langs te komen.
- De deur fietsenstalling Duinparklaan dient herschilderd te worden.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten.

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

2021

**NOTULEN ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE EDEN GARDEN**

Het jaar 2021

Op 19 Juni.

Om 11u00.

Te Hotel Ter Duinen, Albert I laan 141, 8670 Oostduinkerke

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Eden Garden**, met zetel te 8670 Oostduinkerke, Huldelaan 12 – Duinparklaan 102 en ondernemingsnummer 0831.433.025.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 6.219 van de 10.000 aandelen en 9 van de 16 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bruyneel - Carrette	Volmacht	725	0	725	De Regge Johan	725
De Kimpe Marc	Volmacht	667	0	667	De Regge Johan	667
De Ranke	Volmacht	696	0	696	Van den Bossche Patrick	696
Imbo - Van Poucke	Aanwezig	667	667	0		667
ESC NV	Afwezig	677	0	0		0
Dufaux Bernard	Aanwezig	677	677	0		677
Fisco Data Deinze	Aanwezig	728	728	0		728
Flament Joos	Volmacht	696	0	696	De Regge Johan	696
De Jonghe Christine	Aanwezig	667	667	0		667
Josson - Malysse	Afwezig	812	0	0		0
Missinne - Bilau	Afwezig	718	0	0		0
Parsimonia bvba	Afwezig	51	0	0		0
Roobroek - Cerfontaine	Afwezig	616	0	0		0
Van den Bossche - Braems	Aanwezig	696	696	0		696
Vroomen en kinderen	Afwezig	51	0	0		0
Verstraete - Maes	Afwezig	747	0	0		0
Totaal		16	9891			6219
# aanwezig		5		3435		
# volmacht		4		2784		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen		6219	9891	62,88%		
Eigenaars		9	16	56,25%		

Bureau

DE JONGHE Christine 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. Herstellen van de afschilferende vensterbanken.
9. Herinrichting in oorspronkelijke stijl van het terras van appartement A2.
10. Verwijderen van de potten op de afsluiting van het terras van appartement B3.
11. Checken van de buitenverlichting aan de inkom huldelaan 12.
12. Grondig reinigen met hogedrukreiniger bijv. van de blauwe hardsteen aan de inkom Huldelaan.
13. Snoeien van de bomen in de Huldelaan rechtover het gebouw + verwijderen erika haag kant Huldelaan.
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

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus en DE REGGE Johan overlopen alle facturen en geven uitleg waar nodig.

Vierde besluit.

Voorafgaand de vergadering heeft DE REGGE Johan de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Vijfde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Actief passief balans				18-06-2021	
Eden Garden (2) (0831.433.025)				Pagina: 1 / 1	
Periode: 20-21 (01-05-2020 - 30-04-2021)					
ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	4.246,21	440	Leveranciers	3.526,30
		4.246,21			3.526,30
4990	Afrondingen	-4,41		Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	3.526,30
		-4,41			
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	4.241,80	700	Voorschotten reservkapitaal	2.000,00
5521	Zichtrekening	284,50			2.000,00
5523	Bank 3	1.000,00		Opbrengsten	2.000,00
		1.284,50			
	Geldbeleggingen en liquide middelen	1.284,50			
	Totaal:	5.526,30		Totaal:	5.526,30

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zevende besluit

DE REGGE Johan is andermaal kandidaat.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achtste besluit

Een raam achteraan dient te worden geschilderd als genre proef. DE REGGE Johan communiceert met DE ROO voor het uitvoeren van dit werk.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Negende besluit

Op zich is dit geen bouwvertreding volgens stedenbouw, omdat zij dit aanzien als een constructie dat kan worden weggenomen. Resteert enkel nog dat dit werk niet werd aangevraagd op de Algemene vergadering.

De syndicus schreef de eigenaars vorig jaar aan om deze constructie weg te nemen. Echter is de eigenares overleden en werd het appartement verkocht door de erfgenamen. De syndicus schrijft de nieuwe eigenaar aan om deze constructie weg te nemen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Tiende besluit

De eigenaar werd hier reeds meerdere keren over aangeschreven. Voorstel is om een boeteclausule toe te passen van 25 EUR per dag met een max. van 1500 EUR per jaar vanaf 01/07/2021 dat de bloempotten blijven staan. Het bedrag zal integraal in het reservefonds worden geboekt.

Het reglement van interne orde zal aangepast worden op deze manier.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

De wandverlichting werkt terug.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt niet aangenomen.

Twaalfde besluit

Opdracht hiervoor dient gegeven te worden aan de onderhoudsfirma om dit te reinigen met stoom.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Dertiende besluit

Punt werd in orde gebracht door de gemeente.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Veertiende besluit

De buitengewone kosten worden geraamd op 4.000,00 EUR. Het gewone budget wordt vastgelegd op 20.000,00 EUR.

Er werd reeds een eerste provisie van 6.000,00 EUR opgevraagd. Een twee provisie van 18.000,00 EUR zal worden opgevraagd samen met de afrekening.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Vijftiende besluit

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 2.000,00 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 14 werd bepaald.

Dit komt neer op 1.000,00 EUR per jaar.

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

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal 1.000,00 EUR opgevraagd worden samen met de provisie.

Zestiende besluit

De volgende Algemene vergadering zal doorgaan op 18/06/2022 om 11h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zeventiende besluit

- De syndicus stuurt Dochy langs in appartement E4;
- Twee palen te voorzien voor het ophangen van het vuilnis;
- De erica mat aan de zijkant van de garage en de bovenkant van de garage dient vervangen te worden.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om .

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

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE EDEN GARDEN

Het jaar 2020

Op 10 oktober.

Om 15u00.

Te Hotel Ter Duinen, Albert I laan 141, 8670 Oostduinkerke

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Eden Garden**, met zetel te 8670 Oostduinkerke, Huldelaan 12 – Duinparklaan 102 en ondernemingsnummer 0831.433.025.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 7.031 van de 10.000 aandelen en 10 van de 16 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bruyneel - Carrette	Volmacht	725	0	725	De Regge Johan	725
De Kimpe Marc	Volmacht	667	0	667	De Regge Johan	667
De Ranke	Volmacht	696	0	696	Van den Bossche Patrick	696
Imbo - Van Poucke	Aanwezig	667	667	0		667
ESC NV	Afwezig	677	0	0		0
Dufaux Bernard	Aanwezig	677	677	0		677
Fisco Data Deinze	Aanwezig	728	728	0		728
Flament Joos	Aanwezig	696	696	0		696
De Jonghe Christine	Aanwezig	667	667	0	Flament Joos	667
Goossens Lieve	Volmacht	812	0	812	Defeyter Stefaan	812
Missinne - Bilau	Afwezig	718	0	0		0
Parsimonia bvba	Afwezig	51	0	0		0
Roobroek - Cerfontaine	Afwezig	616	0	0		0
Van den Bossche - Braems	Aanwezig	696	696	0		696
Vroomen en kinderen	Afwezig	51	0	0		0
Verstraete - Maes	Afwezig	747	0	0		0
Totaal		16	9891			7031
# aanwezig		6	4131			
# volmacht		4		2900		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen		7031	9891	71,08%		
Eigenaars		10	16	62,50%		

Bureau

DEFEYTER Stefaan 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. 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. Verkiezing van de syndicus.
9. Bekrachtigen van dringende werken met betrekking tot waterinsijpeling.
10. Beslissing met betrekking tot opmaak EPC gemeenschappelijke delen.
11. Beslissing met betrekking tot opmaak van gebouwaudit met betrekking tot toekomstige kosten.
12. Bespreking en beslissing met betrekking tot de bouwovertreiding? bij het raam op de eerste verdieping kan Huldelaan.
13. Beslissing met betrekking tot aanpassing van het reglement van interne orde.
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

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus en DE REGGE Johan overlopen alle facturen en geven uitleg waar nodig.

Vierde besluit.

Voorafgaand de vergadering heeft DE REGGE Johan de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Vijfde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Actief passief balans
Eden Garden (2) (0831.433.025)
Periode: 19-20 (01-05-2019 - 30-04-2020)

09-10-2020
Pagina: 1 / 1

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	940,12	440 Leveranciers	1.047,49
		940,12		1.047,49
4990	Afrondingen	-0,13	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	1.047,49
		-0,13	700 Voorschotten reservekapitaal	1.000,00
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	939,99		1.000,00
5521	Zichtrekening	107,50	Opbrengsten	1.000,00
5523	Bank 3	1.000,00		
		1.107,50		
	Geldbeleggingen en liquide middelen	1.107,50		
	Totaal:	2.047,49	Totaal:	2.047,49

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zevende besluit

DE REGGE Johan is opnieuw kandidaat als rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achtste besluit

Agence Ultimmo bvba is andermaal kandidaat syndicus tegen dezelfde voorwaarden als voorheen en dit voor de periode van drie jaar.

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

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Negende besluit

Dakbedekking terras van appartement 03.02 werd vernieuwd voor de prijs van 3.013,69 EUR.

De syndicus liet dit werk uitvoeren als een dringende en noodzakelijke herstelling.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Tiende 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-appartementgebouw>.

Expert BEVECE uit Koksijde kan dit uitvoeren voor de prijs van 968,00 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) kan dit uitvoeren voor de prijs van 751,80 EUR.

BTV kan dit uitvoeren voor de prijs van 726,00 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 na aan BTV wat de prijs is om een EPC te laten opmaken voor de privatieven tegelijkertijd.

Elfde besluit

Een audit van het gebouw met meerjarenonderhoudsplan kan door REAS aangeleverd worden tegen de prijs van 1.270,50 EUR.

Stemmen tegen: alle aanwezigen van deze vergadering.

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt niet aangenomen.

Twaalfde besluit

Op zich is dit geen bouwovertreiding volgens stedenbouw, omdat zij dit aanzien als een constructie dat kan worden weggenomen. Resteert enkel nog dat dit werk niet werd aangevraagd op de Algemene vergadering.

De syndicus dient de eigenaars aan te schrijven en hen te vragen de constructie weg te halen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Dertiende besluit

Punt drie van het reglement van interne orde wordt aanpast zoals onderstaand:

Orde en netheid

Algemeen

Van iedereen wordt verwacht dat hij/zij de orde en netheid van alle gemene delen respecteert. Noch aan de buitenkant van het gebouw noch aan de gemeenschappelijke delen mogen voorwerpen (krammen, haken, kapstokken ...) aangebracht worden.

Ook de terrassen van de appartementen dienen leeg te blijven. Het enige wat toegestaan is, zijn tuinmeubelen. Ook mogen er geen zaken (zoals handdoeken) over de balustrades gehangen worden.

De eigenaars worden gehouden om het reglement van interne orde strikt te volgen.

De syndicus stuurt het reglement andermaal door met de notulen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Veertiende besluit

De buitengewone kosten worden geraamd op 4.000,00 EUR. Het gewone budget wordt vastgelegd op 20.000,00 EUR.

Er werd reeds een eerste provisie van 10.000,00 EUR opgevraagd. Een twee provisie van 14.000,00 EUR zal worden opgevraagd samen met de afrekening.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Veertiende besluit

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 1.000,00 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 1.000,00 EUR per jaar.

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

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal 1.000,00 EUR opgevraagd worden samen met de eerste provisie.

Vijftiende besluit

De volgende Algemene vergadering zal doorgaan op 19/06/2021 om 10h30.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zestiende besluit

- De syndicus voorziet tegen volgende vergadering prijs om alle ramen in het gebouw te vernieuwen;
- De kabels, de betonnen balken en het houten trapje in het fietslokaal kant Huldelaan mogen verwijderd worden;
- Er is een lamp stuk in beide liften alsook een lamp op het derde verdiep bij appartement F4;
- De syndicus laat de parlofoon kant Huldelaan andermaal nakijken.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 16h00 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 EDEN GARDEN

Het jaar 2019

Op 15 JUNI

Om 10u30.

Te Hotel Ter Duinen, Albert I laan 141, 8670 Oostduinkerke

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Eden Garden**, met zetel te 8670 Oostduinkerke, Huldelaan 12 – Duinparklaan 102 en ondernemingsnummer 0831.433.025.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 7.919 van de 10.000 aandelen en 11 van de 16 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Beys - Pillod	Volmacht	786	0	786	De Regge Johan	786
Bruyneel - Carrette	Volmacht	725	0	725	Goossens Godelieve	725
De Kimpe Marc	Afwezig	667	0	0		0
De Ranke	Volmacht	696	0	696	Flament Joos	696
Empire	Aanwezig	667	667	0		667
ESC NV	Aanwezig	677	677	0		677
Fisco Data Deinze	Aanwezig	728	728	0		728
Flament Joos	Aanwezig	696	696	0		696
Gryspeert - De Jonghe	Volmacht	667	0	667	Goossens Godelieve	667
Goossens Lieve	Aanwezig	812	812	0		812
Missinne - Bilau	Volmacht	718	0	718	Flament Joos	718
Parsimonia bvba	Afwezig	51	0	0		0
Roobroek - Cerfontaine	Afwezig	616	0	0		0
Van den Bossche - Braems	Afwezig	696	0	0		0
Vroomen en kinderen	Afwezig	51	0	0		0
Verstraete - Maes	Volmacht	747	0	747	Goossens Godelieve	747
Totaal		16	10000			7919
# aanwezig		5	3580			
# volmacht		6		4339		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	7919	10000	79,19%			
Eigenaars	11	16	68,75%			

Bureau

GOOSSENS Lieve 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. Bespreken en beslissing met betrekking tot de houten wand aan de inkom van de Duinparklaan.
9. Beslissing met betrekking tot het herstel van het hout onder de betonnen terras na Water doorsijpeling.
10. Beslissing met betrekking tot het gemeenschappelijk maken van de controle en herstel van de silicone voeg in de betonnen terrassen.
11. Bespreking en beslissing met betrekking tot openstaande punten op het keuringsverslag van de garagepoort.
12. Bespreking en beslissing over noodzakelijke werken aan de lift na opmerkingen door keuringsorganisme.
13. Beslissing met betrekking tot het schilderen van de buitendeuren.
14. Beslissing met betrekking tot het plaatsen van rookmelders.
15. Beslissing met betrekking tot het vernieuwen van de naamplaat en huisnummer van het gebouw.
16. Goedkeuring van het vernieuwd reglement van interne orde.
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

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus en Heer De Regge Johan overlopen alle facturen en geven uitleg waar nodig.

Vierde besluit.

Voorafgaand de vergadering heeft Heer De Regge Johan de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig 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

Heer De Regge Johan is opnieuw kandidaat als rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achtste besluit

De houten wand bij de inkom naar de Duinparklaan is vooraan bijna volledig stuk.

Aan de voorzijde van de wand zullen enkele planken weggenomen worden en het terrein erachter zal aangepast worden. Het zand zal worden afgevlakt zodanig dit niet op het pad neerkomt.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Negende besluit

Na een lek via de silicone van appartement F4 is het hout aan het terras van appartement C3 zwaar beschadigd. Enkele bestekken werden opgevraagd voor het herstel hiervan.

Schrijnwerker Godderis: 5.368,00 EUR excl.;

Schrijnwerker Verhaeghe: 1.426,49 EUR excl.

Schrijnwerker Verhaeghe mag het hout vernieuwen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Tiende besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Elfde besluit

Deze belangrijkste punten werden ondertussen aangepakt. De kabels werden vernieuwd en de motor werd aangepast. De firma Krial stelt wel voor om binnenkort een nieuwe poort en motor te plaatsen. Zij maakten offerte op ten belope van 4.665,00 EUR excl. Btw.

Twaalfde besluit

Keuringsfirma Vinçotte gaf de opmerking dat de hijskabels ingekort dienen te worden van de liften. De onderhoudsfirma stelt hier een prijs voor van 553,23 exc. Btw per lift.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Dertiende besluit

De buitendeuren dienen dringend opnieuw geschilderd te worden.

In totaal zijn er vier deuren. Voorstel werd opgemaakt door Handydecor ten belope van 448,68 EUR excl. Btw per deur.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Veertiende besluit

In totaal zijn er 8 verdiepen en 2 in de garages, in de sassen. De prijs per rookmelder is 32,00 EUR wat neerkomt op een totale kost van 320,00 EUR voor optische rookmelders.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rookmelders mogen geplaatst worden.

Vijftiende besluit

Het huisnummer van de Duinparklaan dient vernieuwd te worden en dient opgehangen te worden boven de nachtbel.

Het huisnummer van de Huldelaan dient opnieuw geschilderd te worden door Handyman samen met de buitendeuren. Bij de buitendeur Huldelaan dient een plakaatje opgehangen te worden van “hard duwen” en “hard trekken”.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zestiende besluit

Alle eigenaars kregen voorafgaand de vergadering het reglement toegestuurd. De vernieuwde wetgeving, ingaande op 01/01/2019, moet elke VME de verplichting op om een reglement van interne orde vast te leggen. De wetgever versoepelde op deze manier door enkele zaken die normaal in de basisakte werden opgenomen, en dus bij wijziging voor de notaris dienden te verlijden.

Met de wetwijziging in 2019 moet het reglement van interne orde minimaal volgende punten bevatten:

- De regels over de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering;
- De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract en de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering;
- De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;
- De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars van de documenten en gegevens die betrekking hebben op de mede-eigendom;
- Oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Het reglement wordt goedgekeurd en wordt nogmaals meegestuurd met de notulen van deze vergadering.

Zeventiende besluit

De buitengewone kosten worden geraamd op 10.226,53 EUR. Het gewone budget wordt vastgelegd op 20.000,00 EUR.

Er zal een eerste provisie van 16.226,53 EUR opgevraagd worden samen met de afrekening. Twee extra provisies van telkens 7.000,00 EUR zullen worden opgevraagd volgens noodzaak.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achttiende besluit

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 1.000,00 EUR per jaar.

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

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal 1.000,00 EUR opgevraagd worden samen met de eerste provisie.

Negentiende besluit

De volgende Algemene vergadering zal doorgaan op 20/06/2020 om 10h30.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Twintigste besluit

- De kuisploeg dient alle poorten en deuren eens goed te onderhouden;
- De sensor ingang Duinparklaan naast de deur naar de garage dient vervangen te worden. Ook de twee armaturen bij de lift dienen vervangen te worden door twee nieuwe armaturen met LED spots;
- Heer Imbo stelt voor om de houten balken van de bloembakken te vervangen door kunststof balken zodanig deze langer meegaan. De prijs hiervan is 4.800,00 EUR excl. Btw in totaal. Dit mag uitgevoerd worden. Heer Imbo laat aan Heer De Regge weten wanneer de werken zullen doorgaan.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 11h45 uur.

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

