

Inhoud

2021.....	2
2020.....	6
2019.....	12

2021

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING RESIDENTIE MARCEL

Het jaar 2021.
Op 22 februari.
Om 10u00.
Agence Ultimmo bvba, digitaal via Zoom.

Wordt gehouden: De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Marcel**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 267 en ondernemingsnummer 0818.271.115.

Bureau

Heer DEROM Robert wordt aangesteld als voorzitter. De heer BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Agenda

1. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
2. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
3. Verslag van de controle van de rekeningen.
4. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
5. Kwijting aan de syndicus.
6. Benoeming van de rekeningcommissaris.
7. Beslissing met betrekking tot schilderen inkom.
8. Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven.
9. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
10. Vastleggen volgende algemene vergadering.
11. 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

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.

Derde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Hierbij bevestig ik dat de controle van de rekeningen van VME Marcel voor het boekjaar 2020 is volbracht:

- De geboekte aankoopfacturen werden nagezien en hebben allemaal betrekking op de VME Marcel en slaan op het jaar 2020.
- Alle inkomende en uitgaande bewegingen op de zichtrekening in het boekjaar 2020 van de VME Marcel werden gecontroleerd en de rekeninguittreksels van de bank stemmen overeen met de boekhouding.
- De bewegingen op de reservekapitaal-rekening in het boekjaar 2020 van de VME Marcel werden gecontroleerd. De rekeninguittreksels stemmen overeen met de boekhouding.
- De provisies zoals bepaald op de vorige algemene vergadering voor het jaar 2020 zijn opgevraagd en betaald door de betrokken mede-eigenaars.
- De actief/passief balans per 31/12/2020 werd gecontroleerd.

Opmerkingen:

1/ Op 21/12/2020 heeft Luka Vanneste zijn aandeel in de opvraging van het reservefonds (200 EUR) betaald op de zichtrekening van de VME. Kunt u dit bedrag transfereren naar de spaarrekening van de VME?

Vierde besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Vijfde besluit.

Kwijting aan de syndicus

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Zesde besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

KINGET Eveline is kandidaat.

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Zevende besluit

Beslissing met betrekking tot schilderen inkom

Twee verschillende bestekken:

Niek Pieters: 2.304,44 EUR;

Interwest: 1.213,70 EUR.

De bakkerij gebruikt toch het eerste stuk van de inkomdeur. Er dient nagevraagd te worden aan de eigenaars om tussen te komen in de kost van het schilderen van de inkom. De factuur delen door 2. De helft tussenkomst bakkerij en de andere helft niet.

Ondertussen werd dit schriftelijk bevestigd door de eigenaars bakkerij.

Interwest kan de werken uitvoeren. Kleuren dienen dezelfde te blijven.

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Dit punt word goedgekeurd.

Achtste besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor volgend jaar wordt geraamd op € 7.000,00. Een bedrag van € 4.000,00 zal worden opgevraagd samen met de afrekening. Het bedrag van € 3.000,00 zal worden opgevraagd volgens noodzaak en dit enkel verdeeld onder de aandelen van de appartementen.

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Negende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 2.700,00 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 werkingsmiddelen zoals in punt 11 werd bepaald.

Dit komt neer op 300,00 EUR per jaar.

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

Er zal een reservefonds opgericht worden. Een opvraging van € 200,00 voor de appartementen en € 100,00 voor de winkelruimte. De opvraging zal samen met de eerste provisie zijn.

Stemmen tegen: geen

Onthoudingen: geen

Tiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende vergadering zal plaatsvinden op 21 februari 2022 om 10h00.

Elfde besluit

Allerlei.

- De wanden van de lift dienen schoongemaakt te worden;
- In de inkom werkt een lamp niet meer.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 10h30 uur.

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

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE MARCEL

Het jaar 2020

Op 17 februari.

Om 10u00.

Agence Ultimmo bvba

Wordt gehouden: De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Marcel**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 267 en ondernemingsnummer 0818.271.115.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 87 van de 100 aandelen en 4 van de 5 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
De Schepper - Reydams	Aanwezig	20	20	0		20
Decoster - Kinget	Aanwezig	13	13	0		13
Derom - Cornelle	Aanwezig	13	13	0		13
Vanneste Luka	Afwezig	13	0	0		0
Leterme - Nollet	Volmacht	41	0	41	Eveline Kinget	41
Totaal		5	100			87
# aanwezig		3		46		
# volmacht		1		41		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	87	100	87,00%			
Eigenaars	4	5	80,00%			

Bureau

Heer DEROM Robert wordt aangesteld als voorzitter. De heer 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. Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.
10. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
11. Vastleggen volgende algemene vergadering.
12. 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

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.

Vierde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft Mevrouw Kinget de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Dag Lorentz,

Hierbij bevestig ik dat de controle van de rekeningen van VME Marcel voor het boekjaar 2019 is volbracht:

- De geboekte aankoopfacturen werden nagezien en hebben allemaal betrekking op de VME Marcel en slaan op het jaar 2019.*
- Alle inkomende en uitgaande bewegingen op de zichtrekening in het boekjaar 2019 van de VME Marcel werden gecontroleerd en de rekeninguittreksels van de bank stemmen overeen met de boekhouding.*
- De bewegingen op de reservekapitaal-rekening in het boekjaar 2019 van de VME Marcel werden gecontroleerd. De rekeninguittreksels stemmen overeen met de boekhouding.*
- De provisies zoals bepaald op de vorige algemene vergadering voor het jaar 2019 zijn opgevraagd en betaald door de betrokken mede-eigenaars.*
- De actief/passief balans per 31/12/2019 werd gecontroleerd.*

Er werd bevestigd van BTV dat de dubbel betaalde factuur wordt terugbetaald.

Vriendelijke groeten,

Eveline Kinget

Vijfde besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	-567,68	440 Leveranciers	75,53
		-567,68		75,53
499	Wachtrekeningen	198,66		
4990	Afrondingen	-0,05	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	75,53
		198,61	700 Voorschotten reservekapitaal	1.800,00
				1.800,00
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	-369,07	Opbrengsten	1.800,00
550	Reservekapitaal	1.800,00		
5521	Zichtrekening	444,60		
		2.244,60		
	Geldbeleggingen en liquide middelen	2.244,60		
	Totaal:	1.875,53	Totaal:	1.875,53

Zesde besluit.

Kwijting aan de syndicus

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zevende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris

Mevrouw KINGET stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Verkiezing van de syndicus.

Ultisyn Comm.V. wordt verkozen als syndicus voor de periode van 3 jaar vanaf 01/02/2020.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

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

Negende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor volgend jaar wordt geraamd op € 6.000,00. Een bedrag van € 3.000,00 zal worden opgevraagd samen met de afrekening. Het bedrag van € 3.000,00 zal worden opgevraagd volgens noodzaak en dit enkel verdeeld onder de aandelen van de appartementen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 1.800,00 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 werkingsmiddelen zoals in punt 11 werd bepaald.

Dit komt neer op 300,00 EUR per jaar.

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

Er zal een reservefonds opgericht worden. Een opvraging van € 200,00 voor de appartementen en € 100,00 voor de winkelruimte. De opvraging zal samen met de eerste provisie zijn.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende vergadering zal plaatsvinden op 22 februari 2020 om 10h00.

Twaalfde besluit

Allerlei.

- Van 0 naar -1 maakt de lift een abnormaal lawaai. Iets klopt tegen de kooi. De syndicus geeft dit door aan Schindler;
- De inkomhal dient opgefrist te worden. De syndicus vraagt enkele voorstellen op hiervoor tegen volgende AV. Ook de plastic hoeken dienen hersteld te worden.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 10h40 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 MARCEL

Het jaar 2019.

Op 18 februari.

Om 10u00.

Agence Ultimmo bvba

Wordt gehouden: De jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Marcel**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 267 en ondernemingsnummer 0818.271.115.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 87 van de 100 aandelen en 4 van de 5 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
De Schepper - Reydams	Aanwezig	20	20	0		20
Decoster - Kinget	Aanwezig	13	13	0		13
Derom - Cornelle	Aanwezig	13	13	0		13
Frimout Raphaël	Afwezig	13	0	0		0
Leterme - Nollet	Volmacht	41	0	41	Eveline Kinget	41
Totaal		5	100			87
# aanwezig		3		46		
# volmacht		1		41		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	87	100	87,00%			
Eigenaars	4	5	80,00%			

Bureau

Heer DEROM Robert wordt aangesteld als voorzitter. De heer 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. Goedkeuring van een reglement van interne orde met betrekking tot de nieuwe wetgeving in voege getreden op 01/01/2019.
9. Goedkeuring van de verwerkersovereenkomst met de syndicus.
10. Beslissing met betrekking tot gemeenschappelijke polis inboedel voor de appartementen.
11. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
12. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
13. Vastleggen volgende algemene vergadering.
14. 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

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.

Vierde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft Mevrouw Kinget de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

"Dag Lorentz,

Hierbij bevestig ik dat de controle van de rekeningen van VME Marcel voor het boekjaar 2018 is volbracht:

- De geboekte aankoopfacturen werden nagezien en hebben allemaal betrekking op de VME Marcel en slaan op het jaar 2018.*
- Alle inkomende en uitgaande bewegingen op de zichtrekening in het boekjaar 2018 van de VME Marcel werden gecontroleerd en de rekeninguittreksels van de bank stemmen overeen met de boekhouding.*
- De bewegingen op de reservekapitaal-rekening in het boekjaar 2018 van de VME Marcel werden gecontroleerd. De rekeninguittreksels stemmen overeen met de boekhouding.*
- De provisies zoals bepaald op de vorige algemene vergadering voor het jaar 2018 zijn opgevraagd en betaald door de betrokken mede-eigenaars.*
- De actief/passief balans per 31/12/2018 werd gecontroleerd.*

Opmerking:

Er werd vastgesteld dat de creditnota van agence Ultimmo op datum van 31/12/2017 nog niet terugbetaald werd aan de mede-eigendom in het boekjaar 2018, dit werd betaald op 25/01/2019.

Voor het overige zijn er geen andere opmerkingen.

Vriendelijke groeten,

Eveline Kinget"

Vijfde besluit.

Goedkeuring van de afrekening en de balans

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Zesde besluit.

Kwijting aan de syndicus

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Zevende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Mevrouw KINGET stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Goedkeuring van een reglement van interne orde met betrekking tot de nieuwe wetgeving in voege getreden op 01/01/2019

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negende besluit

Goedkeuring van de verwerkersovereenkomst met de syndicus.

Voorstel is dat alle aanwezige eigenaars van deze vergadering de volmacht te verlenen om de overeenkomst te ondertekenen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tiende besluit

Beslissing met betrekking tot gemeenschappelijke polis inboedel voor de appartementen.

Voorstel voor gezamenlijke polis inboedel voor een kapitaal van 40.000,00 EUR voor 50,00 EUR per jaar per kavel. Voorstel is te aanzien als een nieuw contract die de VME aangaat. Gezien het totale jaarlijkse bedrag onder het bedrag van mededingen ligt, zoals bepaald in het reglement van interne orde onder punt 21.8, kan de vergadering hier met een volstrekte meerderheid over beslissen.

Voor de appartementen in de Marcel zou dit komen op een totaal van 200,00 EUR op jaarbasis.

Dan kan elke eigenaar ook zijn individuele inboedelverzekering opzeggen.

Voordelen van gezamenlijke polis zijn:

1. Zelfde firma als brandverzekering, dus vlotte regeling;
2. Ondersteuning van plaatselijke makelaar;
3. Lage prijs door gezamenlijk voorstel.

Diefstal is daarentegen niet inbegrepen in de polis. Dit is collectief niet mogelijk omdat diefstal polis naamgebonden is, door het strafrechtelijk karakter van diefstal. Aldus wegens de vele huurders en eventuele nieuwe eigenaars is het onmogelijk voor de verzekering om tijdig op de hoogte te zijn van wie er in welk appartement is op welk ogenblik.

Let wel: er is geen afstand van verhaal voor de huurder van de kavels.

Stemmen tegen: Derom Robert, Reydams Marianne, Eveline Kinget

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget voor volgend jaar wordt geraamd op € 6.000,00. Een bedrag van € 3.000,00 zal worden opgevraagd samen met de afrekening. Het bedrag van € 3.000,00 zal worden opgevraagd volgens noodzaak.

Overzicht kosten laatste 3 jaar en budget boekjaar 2019					
<i>Type kost</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>Index</i>	<i>Nieuw budget</i>
Ereloon syndicus	1 010,28 €	1 010,28 €	1 010,28 €	ABEX	1 054,60 €
Kleine herstellingen en onderhoud	0,00 €	0,00 €	0,00 €	nov/17	0,00 €
Onderhoud brandblusapparaten	70,98 €	75,04 €	77,28 €	775	80,67 €
Schoonmaak	56,27 €	398,09 €	519,49 €	nov/18	542,28 €
Keuring lift	181,06 €	0,00 €	191,02 €	809	199,40 €
Onderhoud lift	758,09 €	778,87 €	809,25 €		844,75 €
Noodtelefoon liften	330,73 €	312,77 €	328,93 €		343,36 €
Uitzonderlijke kosten liften	653,15 €	0,00 €	412,33 €		430,42 €
Water AD	50,25 €	149,15 €	176,47 €		184,21 €
Elektriciteit AD	764,34 €	1 355,77 €	947,60 €		989,17 €
Brandverzekering	1 195,14 €	1 211,21 €	1 249,49 €		1 304,31 €
Bankkosten	9,00 €	6,96 €	48,17 €		50,28 €
Totaal	5 079,29 €	5 298,14 €	5 770,31 €		6 023,46 €

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 900,00 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 weringsmiddelen zoals in punt 11 werd bepaald.

Dit komt neer op 300,00 EUR per jaar.

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

Er zal een reservefonds opgericht worden. Een opvraging van € 200,00 voor de appartementen en € 100,00 voor de winkelruimte. De opvraging zal samen met de eerste provisie zijn.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende vergadering zal plaatsvinden op 17 februari 2020 om 10h00.

Twaalfde besluit

Allerlei.

- De voordeur dient nagezien te worden en het lipje om deze open te houden dient te worden weggenomen;
- Er is verlichting aan de achterkant in de lift die niet meer werkt;
- Het schrijven in de gang met briefpapier van Ultimmo dienen vernieuwd te worden.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 10h40 uur.

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