

Inhoudsopgave

2021 (oktober).....	2
2021 (april)	8

2021 (oktober)

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE STRANDKASTEEL

Het jaar 2021

Op 16 Oktober

Om 17h

Wordt gehouden:

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie STRANDKASTEEL**, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Koninklijke Baan 109 en ondernemingsnummer 0729.703.977.

Aanwezigheden

1.000 van de 1.000 aandelen en 7 van de 7 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd zodanig de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Beke - Bocyn	Aanwezig	110	110	0		110
Colson- Boone	Aanwezig	104	104	0		104
Cornelissen Apolonia	Volmacht	98	0	98	Vandenbogaerde Werner	98
De Roo - Haeghebaert	Volmacht	151	0	151	Quaghebeur Stefaan	151
Dhaens Marc	Volmacht	95	0	95	Beke Dirk	95
Janssens Marleen	Aanwezig	19	19	0		19
Van Gysel Karin	Aanwezig	97	97	0		97
Vandenbogaerde Werner	Aanwezig	116	116	0		116
Wulteputte - Vervaet	Aanwezig	98	98	0		98
Zoete - Berghman	Aanwezig	112	112	0		112
Totaal	7	1000				1000
# aanwezig	4		330			
# volmacht	3			344		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	7	7	100,00%			

Bureau

BERGHMAN Ilse 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. Overzicht van de lopende vaste leveringen aan het gebouw.
4. Verkiezing van de rekeningcommissaris.
5. Verkiezing van de raad van mede-eigendom.
6. Beslissing met betrekking tot wijzigen van het reglement van interne orde.
7. Overzicht van de openstaande punten na oplevering gemene delen en afspraken met bouwheer.
8. Beslissing met betrekking tot akkoord voor plaatsen zonneluifel op terras van Westendelaan 19/02.01.
9. Beslissing met betrekking tot het benuttigen van het resterende davlak tussen de gebouwen door appartement Westendelaan 19/01.01 en akkoord tot verder aanleggen van terras op deze zone.
10. Beslissing met betrekking tot de schoonmaak van het gebouw.
11. Beslissing met betrekking tot afwerking van de zone voorland kant Koninklijke Baan.
12. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
13. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. 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

BNP Paribas als bank;

Allianz voor brandverzekering;

Ultisyn als syndicus;

Electrabel voor elektriciteit;

IWVA voor water;

Cosmolift voor onderhoud lift;

BTV voor keuring lift.

Betreft de brandverzekering is er een nieuw voorstel van AG voor de brandverzekering. Syndicus voorziet van uitleg.

De eigenaars zijn akkoord om de polis bij ALLIANZ op te zeggen en in te stappen op het voorstel van AG inclus de BA, Pack Building en rechtsbijstand.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vierde besluit

BEKE Dirk stelt zich kandidaat.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vijfde besluit

Gezien er geen 20 appartementen zijn in het gebouw dient er geen raad te worden aangesteld.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zesde besluit

Elke eigenaar krijgt een reglement van de syndicus die dit heeft aangepast aan de nieuwe wetgeving.

De kleur van de gordijnen aan de buitenkant dienen neutraal van kleur te zijn.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit reglement wordt aangenomen.

Zevende besluit

Door de BAV van 29/06/2021 werd een delegatie weergegeven die de onderhandelingen kan uitvoeren met de bouwheer over de openstaande punten na de oplevering.

Er werden na de besprekingen tussen BBO en de door de VME aangestelde delegatie reeds heel wat punten weggewerkt. Echter staan nog wat punten open die de reactie van de bouwheer vereisen.

1. Ontbreken regenwaterput.

Voorstel van BBO is om put niet meer te plaatsen, maar te vergoeding in de plaats. Voorstel van eigenaars is een vergoeding van 15.000,00 EUR geldend als dading.

2. Kwaliteit van binnendeuren.

Er dient nog steeds een voorstel te komen van de schrijnwerker om vooral de akoestische kwaliteit te verbeteren.

3. Controle schilderwerken.

De brievenbus dient nog geschilderd te worden alsook dient de onderkant van de trappen nog afgewerkt te worden.

4. Brievenbus inkom Westendestraat.

Deze dient nog vervangen te worden door een metalen brievenbus.

5. BTW en verdeling prijs ontbrekende garage.

Dit punt is nog niet volledig duidelijk en dient nog te worden voorgelegd ter expertise.

6. Het ontbrekende veiligheidsglas.

Compensatie t.o.v. van verschil met lastenboek ten belope van 35.000,00 EUR

7. Controle brandweer + opmaak verslag.

Dient nog te gebeuren.

8. Roestvlek op linteel bij klein terras appartement 19/02.01.

Dient nog te worden verholpen.

9. Opvoegen voorgevel.

Dient nog te gebeuren.

10. Algemene opkuis.

Dient nog te gebeuren na schilderwerken.

11. Er is een stuk uit de arduin bij het raam vooraan van appartement GV.01.
12. Post interventie dossiers dienen nog afgeleverd te worden.
13. Stootkussen per deur die opengaat naar de trappenhal.
14. Het balkon achteraan van appartement 109/0401 is niet even groot zoals in het lastenboek of op ondertekend plan.
15. Twee gaten in achtergevel en vooraan in het hout bij appartement 109/0401.
16. Bij raam appartement 19/02.01 dienen de gaten nog te worden opgevuld.

De delegatie aangesteld vraagt om aanwezig te zijn tijdens de rondgang met de brandweer en om te polsen naar de mogelijkheid om een akoestische isolatie test uit te voeren.

Achtste besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen. De voorgestelde luifel alsook de zonnewering kan dus geplaatst worden, mits barbecue voor alle eigenaars.

Negende besluit

Oorspronkelijke vraag is niet meer van toepassing. Eigenaar 19/01.01 vraagt echter wel naar de mogelijkheid om de zijanten af te zetten en om een groendak te plaatsen op de EPDM achteraan zodanig de EPDM beter beschermd wordt.

Er dienen offertes te worden opgevraagd.

Tiende besluit

Voorstel van Pico Bello voor 40 EUR + btw halve schoonmaak en 68 EUR + btw voor volledige schoonmaak.

Voorstel is elke twee weken halve schoonmaakbeurt alsook de schoonmaak van de trap kant Westendestraat.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

WULTEPUTTE Marc werkt offerte uit voor het plaatsen van een afsluiting.

Twaalfde besluit

Er werd reeds een budget vastgelegd van 6.000,00 EUR voor het eerste boekjaar.

Dertiende besluit

Op heden werd nog geen reservefonds opgericht. Dit dient voorlopig zo te blijven.

Veertiende besluit

Volgende algemene vergadering op zaterdag 3 september 2022 om 10h.

Vijftiende besluit

Allerlei

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 17h00 uur.

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

2021 (april)

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE STRANDKASTEEL

Het jaar 2021

Op 02 april

Wordt gehouden:

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie STRANDKASTEEL**, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Koninklijke Baan 109 en ondernemingsnummer 0729.703.977.

Aanwezigheden

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Beke - Bovyn	Aanwezig	110	110	0		110
Colson - Boone	Aanwezig	104	104	0		104
Cornelissen Apolonia	Afwezig	98	0	0		0
De Roo - Haeghebaert	Aanwezig	151	151	0		151
Dhaens Marc	Aanwezig	95	95	0		95
Janssens Marleen	Aanwezig	19	19	0		19
Van Gysel Karin	Aanwezig	97	97	0		97
Vandenbogaerde Werner	Aanwezig	116	116	0		116
Wulteputte Marc	Aanwezig	98	98	0		98
Zoete - Berghman	Aanwezig	112	112	0		112
Totaal	10	1000				902
# aanwezig	9		902			
# volmacht	0			0		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	902	1000	90,20%			
Eigenaars	9	10	90,00%			

902 van de 1.000 aandelen en 9 van de 10 eigenaars dienden een stemformulier in voorafgaan 23/04/2021. Hierdoor is een voldoende aanwezigheid voor de wettelijke versoepeling der schriftelijke vergaderingen tot 30/06/2021.

Agenda

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

1. Uitleg procedure rond schriftelijke vergaderingen.
2. Verkiezing van de syndicus.
3. Vastleggen van de jaarlijkse periode, 15 dagen, waarin de Algemene Vergadering dient plaats te vinden.

4. Vastleggen van het bedrag waarop mededingen verplicht is.
5. Vastleggen van de data voor afsluit van het boekjaar.
6. Beslissing opvraging eerste provisie van 6.000 EUR tot aan volgende AV of BAV.
7. Goedkeuring van het reglement van interne orde.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

De Algemene vergadering die noch fysisch noch op afstand kunnen plaatsvinden, kunnen schriftelijk gehouden worden. Tot 30 juni 2021 gelden nieuwe regels voor de schriftelijke AV.

De schriftelijke AV is geldig mits :

respect van het dubbele aanwezigheidsquorum van de wet op mede-eigendom:

- +50% van de mede-eigenaars
- 50% van de aandelen

Toepassing van de geldende meerderheden van de wet op mede-eigendom (Art.577-7 al.1 BW) :

+50%

2/3de

4/5de

eenparigheid

Samen met de oproeping stuur de syndicus, per post of per mail, een stemformulier met vermelding van de uiterste datum van ontvangst van het stemformulier bij de syndicus :

het termijn is drie weken na de datum van verzending van de convocatie.

Bij spoedeisende gevallen wordt het termijn herleid naar 8 dagen na de datum van verzending van de convocatie.

In zijn PV notuleert de syndicus de naam van de mede-eigenaars waarvan de stembrief in aanmerking is genomen (d.w.z. binnen de gestelde termijnen).

Kortom kan een schriftelijke Algemene vergadering dus doorgaan met dezelfde aanwezigheidsvereiste als een fysieke vergadering indien minstens de helft van eigenaars met de helft van het aandeel in de gemene delen het stemformulier terugstuurt naar de syndicus.

Dit dient dus te gebeuren voor 23 april 2021.

Tweede besluit

Ultisyn Comm.V. is kandidaat om syndicus te worden van de residentie en dit voor een minimumduur van twee jaar tegen de voorwaarden zoals doorgestuurd tijdens de convocatie naar alle mede-eigenaars.

De voorzitter van de volgende fysieke Algemene vergadering krijgt dan de volmacht om deze overeenkomst te ondertekenen.

Stemmen tegen: nihil

Onthoudingen: nihil

Dit voorstel wordt aangenomen.

Derde besluit

Voorstel is om de jaarlijkse Algemene vergadering telkens te houden tijdens de eerste 15 dagen van september. Meer specifiek de eerste zaterdag van september om 10h.

Dit is een punt dat opgenomen dient te worden in het reglement van interne orde.

Stemmen tegen: nihil

Onthoudingen: nihil

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vierde besluit

Bedrag van mededingen is het bedrag vanaf waar er meerdere bestekken voorzien dienen te worden bij eventuele werken. Het voorstel is om dit bedrag vast te leggen op 250 EUR.

Bv. een lamp vervangen van 10 EUR = geen verschillende offertes nodig;

Bv. werken aan het gebouw van 251 EUR = meerdere offertes opvragen.

Dit is een punt dat opgenomen dient te worden in het reglement van interne orde.

Stemmen tegen: nihil

Onthoudingen: nihil

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vijfde besluit

Voorstel is om het boekjaar jaarlijks vast te leggen van 01/07 tot 30/06. Op deze manier is er voldoende tijd om de rekeningen af te werken en de rekeningcommissaris de tijd te geven om deze te controleren.

Stemmen tegen: nihil

Onthoudingen: nihil

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zesde besluit

Zodanig het gebouw alle facturen* kan betalen tot eind boekjaar, dus 30/04/2022, is het voorstel om een eerste provisie vast te leggen van 6000 EUR te verdelen onder te aandelen. Zo zijn er voldoende middelen en kan volgend jaar een exact budget opgemaakt worden.

Facturen zijn bijvoorbeeld water, elektriciteit, diverse controles en keuringen, ereloon syndicus, brandverzekering,...

Er dienen bestekken te worden opgevraagd voor de schoonmaak. 1*2maand de trappenhal en om de 2 weken de inkom + lift. De paliers bij de appartementen dienen gekuist te worden door de eigenaars.

Stemmen tegen: nihil

Onthoudingen: nihil

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zevende besluit

Voorstel tot reglement van interne orde werd meegestuurd met de convocatie voor deze Algemene vergadering.

Stemmen tegen: nihil

Onthoudingen: nihil

Dit voorstel wordt aangenomen.