

Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE ZANDBANK

vereniging met rechtspersoonlijkheid volgens art 577-5 B.W.

VME ZANDBANK

Kerkstraat 88 / Kruisstraat 1-3 / Tulpenlaan 8-10 - 8420 Wenduine

Ond. nr.: 0861.684.355

KBC: BE05 7380 15205275

BIC: KREDBEBB

Syndicus Immo Wenduine - bvba BVT

Delacenseriestraat 1 - 8420 Wenduine

Ond. nr.: 0846.675.980

tel: +32 (0) 50 41 88 41

e-mail: immo@immo-wenduine.be

Verslag van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars residentie Zandbank gehouden op 26.03.2023 om 10u in zaal Wendy Forum

Aanwezig of vertegenwoordigd: alle mede-eigenaars uitgezonderd app: [REDACTED]

garages 0: 1-2-3-5-10-11-13-14-15-16-17-21-22-26-29-30

garages -1: 2-5-6-14-16-17-24-32-37-38

Vertegenw.: 9821 / 14000sten, de vergadering kan rechtsgeldig beslissen.

1. Nazicht aanwezigheden en volmachten – Aanstelling voorzitter en secretaris

De Heer [REDACTED] wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering. Secretaris: syndicus

2. Verklaring van het financieel verslag van het boekjaar 2022-2023 - Goedkeuring en décharge Raad van Mede-Eigendom/ rekeningcommissaris en syndicus. Bevestiging mandaten Raad van Mede-eigendom/ rekeningcommissaris en syndicus

Er moet 1% ipv 6% van het waterverbruik van TP10 worden gefactureerd door de watermaatschappij - creditnota in aanvraag bij Farys.

Het financieel verslag van het boekjaar 2022-2023 dat in extenso werd nagezien door de rekeningcommissaris, wordt unaniem goedgekeurd en décharge wordt verleend aan syndicus, rekeningcommissaris en Raad van Mede-Eigendom.

De mandaten van de Raad van Mede-Eigendom

- Kerkstraat 88: [REDACTED] app 0101
- Kruisstraat 1: [REDACTED] app 0401
- Kruisstraat 3: [REDACTED] app 0303
- Tulpenlaan 8: [REDACTED] app 0202
- Tulpenlaan 10: [REDACTED] app 0102

en rekeningcommissaris, de [REDACTED] en syndicus worden unaniem bevestigd.

3. Nazicht contracten/ Uit te voeren werken:

- **EPC alg. delen:** certificaat werd meegestuurd met de uitnodiging.

- **Rechtsbijstandsverzekering:** De vergadering beslist unaniem een aparte polis bij DAS - formule Basismodule Onroerende Goederen - af te sluiten aan 1018,14 euro/ jaar.

- **BA-verzekering VME, RvME, CvR:** De vergadering beslist unaniem geen BA-polis bij AXA af te sluiten aan 204,00 euro/ jaar.

- **Ongevallenverzekering voor vrijwilligerswerk:** De vergadering beslist unaniem geen aparte ongevallenverzekering bij AXA af te sluiten aan 240,00 euro/ jaar.

- **Garages – grondige schoonmaak 4x per jaar:** Syndicus heeft offerte gevraagd aan Proper Gekuis, A Clean en Toerist maar op heden nog geen offerte ontvangen. De vergadering levert unaniem mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om de maandelijkse schoonmaak door Proper Gekuis eventueel op te zeggen en een nieuw contract af te sluiten.

- **Garages – verlichting motor niveau -1:** De verlichting van de motor van de hoofdpoort van de garages niveau -1 is defect. Syndicus geeft opdracht voor herstel.

- **KK88: schilderen kelders:** De muren van overloop niveau -1 en keldergang werden herschilderd door firma De Loose. Gezien de tellers van Kruisstraat 1 ook in de kelder van Kerkstraat 88 hangen werd overeengekomen dat de kosten voor het schilderen van de overloop ten laste zijn van Kerkstraat 88 en Kruisstraat 1 en de keldergang enkel ten laste van Kerkstraat 88. Financiering van de werken via provisie.

- **Kerkstraat 88 - werken lift nav risico-analyse:** De werken werden conform de beslissing op de vorige algemene vergadering toegekend aan firma TKElevator conform offerte van 4905,00 euro excl btw. De uitvoeringsdatum is nog niet bekend. Financiering van de werken via provisie.

- **Kruisstraat 1 - werken lift nav risico-analyse:** De werken werden conform de beslissing op de vorige algemene vergadering toegekend aan firma TKElevator conform offerte van 3460,00 euro excl btw. De uitvoeringsdatum is nog niet bekend. Financiering van de werken via provisie.

- **Kruisstraat 3 - werken lift nav risico-analyse:** De werken werden conform de beslissing op de vorige algemene vergadering toegekend aan firma TKElevator conform offerte van 4355,00 euro excl btw. De uitvoeringsdatum is nog niet bekend. Financiering van de werken via reservefonds.

- **Kruisstraat 3 - werken lift snelheidsbegrenzerkabel:** De niet-geactualiseerde offerte van firma TKElevator bedraagt 444,78 euro excl btw. De eigenaars van KR3 beslissen unaniem de werken uit te voeren zodra deze als opmerking op het verslag van BTV vermeld worden.

- **TP10: schoonmaak alg. delen:** De eigenaars beslissen unaniem de frequentie van de schoonmaak van de traphall te verhogen naar veertiendaags ipv maandelijks aan 19,65 euro excl btw/ beurt.

- **Fiberklaar:** Syndicus geeft toelichting mbt aansluiting fibernetwerk. Het aansluiten van het gebouw en de privatieven is gratis als akkoord wordt gegeven aan het schouwrapport. De aansluiting in de privatieven is een individuele beslissing van de betrokken eigenaar. Op heden is enkel het schouwrapport van Kerkstraat 88 beschikbaar. Syndicus zal de overige schouwrapporten aan alle mede-eigenaars toesturen zodra beschikbaar. De vergadering beslist unaniem akkoord voor uitvoering van de aansluiting gebouw conform het schouwrapport onder voorbehoud van bezwaar binnen de 14 dagen na verzending van het schouwrapport. Na goedkeuring aansluitingen inkoms kunnen de eigenaars zelf rechtstreeks contact opnemen met de firma voor eventuele individuele aansluiting van hun privaatief.

- **Leveringscontracten:** Alle bestaande contracten blijven behouden uitgez. zie hiervoor

4. Budget 2023-2024 - vaststellen werkingsvoorschotten – extra provisie voor goedgekeurde werken onder punt 3 - bijdrage reservefonds

Werkingsvoorschotten: De vergadering levert haar unaniem akkoord aan het voorgestelde budget 65 868,80 euro:

voor de appartementen Kerkstraat 88: 7,20 euro per quotiteit incl RA lift

voor de appartementen Kruisstraat 1: 6,00 euro per quotiteit incl RA lift

voor de appartementen Kruisstraat 3 : 4,00 euro per quotiteit RA lift via res.fonds

voor de appartementen Tulpenlaan 8-10 : 3,30 euro per quotiteit

voor de aparte garages: 140,00 euro per garage

voor Kerkstraat 88 glvl 500,00 euro / etalage: 350,00 euro

rekening houdend met uw saldo op het einde van het boekjaar.

Het te betalen bedrag vindt u in het financieel verslag op het vermogensblad in de kolom “te betalen **provisie 2023-2024**” naast uw naam en dit op rekening:

IBAN: BE05 7380 1520 5275 BIC: KREDBEBB

op naam van VME ZANDBANK met mededeling: PROV/ APPNR/NAAM

betaalbaar uiterlijk binnen de 14 dagen na de algemene vergadering

Bijkomende provisies kunnen opgevraagd worden ifv noodzaak.

Bijdrage reservefonds: De eigenaars van alle inkoms beslissen unaniem geen bijdrage voor het reservefonds op te vragen.

5. Varia

- memo 2-jaarlijkse reiniging CLV-afvoer in betrokken appartementen door loodgieter die het nazicht doet van de CV-ketel en factuur voor reiniging CLV-afvoer aan syndicus te bezorgen.
- memo verbod wassen auto's, motto's, ... in garageruimte
- ter info dompelpomp garages niveau -1 onderaan helling afgebroken/ vervangen.

MEMO: gebruikers van de garages mogen enkel via de garage-uitgangen binnen- en buitenlopen. Zo niet zullen forfaitaire vergoedingen aangerekend worden (zie verslagen vorige AV's)

6. Datum eerstvolgende vergadering: De algemene vergadering wordt voorzien op zondag 24 maart 2024 om 10u30 – onder voorbehoud - schriftelijke uitnodiging volgt tijdig.

7. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de nog aanwezige eigenaars

Immo Wenduine, syndicus

Kantooruren: elke dag van 9u tot 12u en van 14u tot 18u uitgezonderd woensdag en zondag
Telefonisch bereikbaar: elke dag van 9u tot 12u uitgezonderd woensdag en zondag
Noodnummer (enkel buiten de kantooruren - enkel voor noodgevallen): 0032 (0) 495 203 254
Erkend vastgoedmakelaar B.I.V. met inschrijvingsnummer 504.602
Waarborg derdengelden via B.I.V - AXA polisnummer 730.390.160