

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS
GROEP VAN GEBOUWEN LAGUNA BEACH**
gehouden op datum van:
ZATERDAG 4 JUNI 2022 OM 08.30 UUR
In FLOREAL BLANKENBERGE, Koning Albertlaan 59 te Blankenberge

1.
Opening van de vergadering.

Welkom aan alle aanwezigen op deze algemene vergadering.

Voor de raad van mede-eigendom zijn in alfabetische volgorde per fase volgende leden aanwezig:

Voor fase 1: [REDACTED]

Voor fase 2: [REDACTED]

Voor fase 3bis: [REDACTED]

Voor fase 4: [REDACTED]

Voor fase 5: [REDACTED]

Verontschuldigd zijn:

Voor fase 2: [REDACTED]

Voor fase 3: [REDACTED]

Voor fase 4: [REDACTED]

Voor fase 5: [REDACTED]

Ook aanwezig is de heer Steven De Beule, commissaris van de rekeningen.

Nu volgt eerst een korte technische uitleg over de werking van de stembakjes en de hoofdtelefoons voor de simultane vertaling Nederlands <-> Frans.

De stemmingen zijn op niveau van de ganse VME Groep van Gebouwen Laguna Beach behalve voor stemmingen volgens het principe "de betaler beslist". Dit wordt bij iedere stemming duidelijk aangegeven. U kunt zich steeds onthouden wanneer de stemming een punt betreft dat u niet aanbelangt maar iedereen is vrij om te stemmen. Als u per vergissing bij het principe "de betaler beslist" toch zou stemmen als eigenaar of gevolmachtigde ook al bent u niet bij die betalers die beslissen dan zal uw stem niet worden geregistreerd. Dit heeft geen invloed op het resultaat want de stembakjes zijn geprogrammeerd per stemming.

Ook herinneren wij er nog even aan dat 571 aandelen werden opgenomen door de gemene delen – dit zijn de gemeenschappelijke lokalen gelegen in fase 1 die vroeger eigendom waren van Promibel nv – hiervoor verwijzen wij naar de beslissing van de algemene vergadering van 6 juni 2015, agendapunt 21 zoals ook opgenomen in de gecoördineerde statuten / wijzigende basisakte van 11 augustus 2017. Aan deze 571 aandelen is geen stemrecht meer verbonden. Dit verklaart waarom de stemming op niveau van de ganse VME niet spreekt van 100.000 aandelen maar van 99.429 aandelen (= 100.000 – 571).

Bij iedere stemming zal duidelijk worden aangegeven door de voorzitter van de algemene vergadering vanaf wanneer kan gestemd worden en ook wanneer de stemming wordt afgesloten. Wij verzoeken iedereen om aandachtig te zijn en rekening te houden met deze aanwijzingen.

Op deze algemene vergadering is ook simultane vertaling voorzien van Frans naar Nederlands en van Nederlands naar Frans. Daarvoor kon wie dit wenste een hoofdtelefoon met ontvanger afhalen bij aankomst.

De bijeenroeping en agenda alsook de bijlagen werden vrij vertaald in het Frans. Iedere Franstalige eigenaar ontving echter ook de Nederlandstalige rechtsgeldige bijeenroeping en agenda.

Op het eind van de vergadering zullen de stembakjes en de hoofdtelefoons worden ingezameld bij het verlaten van de zaal. Alle toestellen zijn geïdentificeerd zodat gemakkelijk kan achterhaald worden wie zijn toestel eventueel niet teruggaf. Wie tijdens de vergadering de zaal definitief verlaat moet stembakje(s) en eventueel de hoofdtelefoon terug afgeven aan de uitgang. Het is absoluut niet toegestaan om onder elkaar stembakjes door te geven als iemand van plan is om de zaal te verlaten wegens andere verplichtingen.

2.
Nazicht van het aanwezigheidsquorum (art. 3.87 al. 2 en 3 §5 B.W.).

aantal aandelen:	61.805,5	/	99.429
aantal eigenaars:	271	/	472

Deze algemene vergadering kan rechtsgeldig beslissen gezien beide quorums werden behaald.

3.
Verkiezing mede-eigenaar tot voorzitter van de algemene vergadering (art. 3.87 §5 al. 1 B.W.) (stemming: volstreekte meerderheid)

Er wordt voorgesteld dat de heer Yvan Jonckheere het voorzitterschap zou waarnemen.

Er zijn geen andere kandidaten.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming waarbij volstreekte meerderheid vereist is om verkozen te worden.

Resultaat van de stemming:

Ja = 57.896

Neen = 168
Onthouding = 1.549,5
(detail in bijlage)

De heer Yvan Jonckheere wordt verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering.

Welkom aan de vele aanwezigen en bedankt aan de eigenaars die zich hebben laten vertegenwoordigen zodat deze algemene vergadering geldig kan bijeenkomen en beraadslagen.

De geplande algemene vergaderingen van onze vereniging van mede-eigenaars op 6 juni 2020 en ook die op 5 juni 2021 konden niet plaatsvinden gezien de veiligheidsvoorschriften m.b.t. het Coronavirus. Vandaag kunnen wij eindelijk terug vergaderen en is dit eigenlijk de algemene vergadering van 3 jaar samen. Dit verklaart ook de zeer uitgebreide agenda. Daarom wordt gevraagd om alle tussenkomsten kort en bondig te houden om de duur van deze vergadering te beperken.

De aanwezigen die vragen wensen te stellen bij de diverse agendapunten worden verzocht plaats te nemen achter de desk met microfoon en niet vanuit de zaal zelf te spreken zodat iedereen voldoende kan horen wat gezegd wordt en dit ook simultaan vertaald kan worden. Wie vragen stelt wordt verzocht zich eerst voor te stellen door naam en eigendom mee te delen.

Er zal geen enkele wijziging aan de volgorde van de punten van de agenda aangebracht worden. Eigenaars hebben immers een volmacht gegeven uitgaande van de dagorde zoals die gepubliceerd werd bij de uitnodiging en als er wijzigingen aangebracht worden kan dit ingaan tegen de intentie van de volmachtgever om zich te laten vertegenwoordigen.

4.

Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (art. 3.87 §10, al. 2 B.W.) (stemming: volstreekte meerderheid)

Er wordt voorgesteld dat IMMO MV aangesteld zou worden als secretaris.

Er zijn geen andere kandidaten.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming waarbij volstreekte meerderheid vereist is om verkozen te worden.

Resultaat van de stemming:

Ja = 58.147,5

Neen = 611

Onthouding = 489

(detail in bijlage)

IMMO MV is aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

Wij gaan nu over naar 3 gelijkaardige punten want gezien er geen algemene vergadering kon plaatsvinden in 2020 en 2021 wegens Corona behandelen wij nu boekjaar per boekjaar.

Wij beginnen met:

5.

Periode 15.03.2019-14.03.2020

a) Verslag van de commissaris van de rekeningen (art. 3.91 B.W.)

De voorzitter geeft het woord aan de heer Steven De Beule, commissaris van de rekeningen voor zijn verslag aan de algemene vergadering.

Zie bijlage.

b), Jaarverslag van de Raad van Mede-eigendom (art. 3.90 §4 B.W.).

Op Laguna Beach brengt de raad van mede-eigendom haar verslag uit onder de vorm van Laguna Beach Info. In 2020 verscheen er geen info gezien alle aandacht ging naar corona maar deze periode werd toegelicht in Laguna Beach Info Nr. 11 van mei 2021.

Uw raad van mede-eigendom vergaderde op zaterdag 28 september 2019, zaterdag 25 januari 2020 en de vergadering op zaterdag 28 maart 2020 diende te worden uitgesteld door corona.

c) Financieel overzicht (art. 3.89 §5, 15° B.W.) (financieel overzicht in bijlage)

Dit overzicht werd meegestuurd met de bijeenroeping en de details zijn ook terug te vinden bij iedere kwartaalafrekening.

Iedere mede-eigenaar kan na voorafgaandelijke afspraak de boekhouding inzien op kantoor.

Ook kan meer uitleg verschaft worden per mail of telefonisch bij vragen van mede-eigenaars bij bepaalde rubrieken in de boekhouding.

Het budget periode 15.03.2019-14.03.2020 was € 810.000,00.

Het kostenoverzicht van periode 15.03.2019-14.03.2020 is € 760.222,36.

Er waren dus minder gewone uitgaven dan gebudgetteerd.

d) Goedkeuring van de rekeningen (stemming: volstreekte meerderheid)

De vergadering gaat nu over tot de goedkeuring van de rekeningen over de periode 15/03/2019-14/03/2020.

De kwijting aan de syndicus volgt hierna in een apart agendapunt.

Deze stemming betreft dus enkel de rekeningen periode 15/03/2019-14/03/2020 waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.386

Neen = 205

Onthouding = 9.376

(detail zie bijlage)

De algemene vergadering keurt de rekeningen periode 15.03.2019-14.03.2020 goed.

e) Kwijting van de syndicus voor zijn rekeningen en beheer (stemming: volstreekte meerderheid)

De vergadering gaat over tot stemming over de kwijting aan de syndicus IMMO MV nv voor zijn rekeningen en zijn beheer periode 15.03.2019-14.03.2020.

De rekeningen zelf werden in het vorige agendapunt al goedgekeurd.

Bij deze stemming is volstreekte meerderheid vereist voor kwijting.

Resultaat van de stemming:

Ja = 52.685,5

Neen = 540

Onthouding = 6.362

(detail zie bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor zijn rekeningen en beheer voor de periode 15.03.2019-14.03.2020.

f) Kwijting aan de commissaris van de rekeningen (stemming: volstreekte meerderheid)

Resultaat van de stemming:

Ja = 50.262,5

Neen = 513

Onthouding = 9.824

(detail zie bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de periode 15.03.2019-14.03.2020.

g) Kwijting aan de raad van mede-eigendom (stemming: volstreekte meerderheid)

Resultaat van de stemming:

Ja = 54.121,5

Neen = 687

Onthouding = 6.030

(detail zie bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode 15.03.2019-14.03.2020.

Nu gaan wij over naar het volgende boekjaar:

6.

Periode 15.03.2020-14.03.2021

a) Verslag van de commissaris van de rekeningen (art. 3.91 B.W.)

De voorzitter geeft het woord aan de heer Steven De Beule, commissaris van de rekeningen voor zijn verslag aan de algemene vergadering.

Zie bijlage.

b) Jaarverslag van de Raad van Mede-eigendom (art. 3.90 §4 B.W.).

Op Laguna Beach brengt de raad van mede-eigendom haar verslag uit onder de vorm van Laguna Beach Info. In 2020 verscheen er geen info gezien alle aandacht ging naar corona en voor Laguna Beach golden ook tal van extra regels die vooral impact hadden op het gebruik van het zwembad en overige sportactiviteiten binnen en buiten. Wij mogen trots zijn op onze eigenaars dat de coronamaatregelen goed werden opgevolgd dus iedereen verdient een applaus.

Ook deze periode werd toegelicht in Laguna Beach Info Nr. 11 in 2021.

Er waren in deze periode geen fysieke vergaderingen van uw raad van mede-eigendom maar de contacten per mail met syndicus en omgekeerd hielden ons op de hoogte van het reilen en zeilen op Laguna Beach. De geplande fysieke vergadering op 12 december 2020 dienden wij te annuleren gezien het samenscholingsverbod maximum 4 personen samen toeliet.

c) Financieel overzicht (art. 3.89 §5, 15° B.W.) (financieel overzicht in bijlage)

Dit overzicht werd meegestuurd met de bijeenroeping en de details zijn ook terug te vinden bij iedere kwartaalafrekening. Iedere mede-eigenaar kan na voorafgaandelijke afspraak de boekhouding inzien op kantoor.

Ook kan meer uitleg verschaft worden per mail of telefonisch bij vragen van mede-eigenaars bij bepaalde rubrieken in de boekhouding.

Het laatste voorgestelde budget was € 810.000 maar dateert van periode 15.03.2019-14.03.2020 want gezien corona bleef dit ongewijzigd.

Het kostenoverzicht van periode 15.03.2020-14.03.2021 is € 728.175,82.

Dit ligt ook onder het voorgestelde budget maar door corona was dit een uitzonderlijk jaar.

d) Goedkeuring van de rekeningen (stemming: volstreekte meerderheid)

De vergadering gaat nu over tot de goedkeuring van de rekeningen over de periode 15/03/2020-14/03/2021.

De kwijting aan de syndicus volgt hierna in een apart agendapunt.

Deze stemming betreft dus enkel de rekeningen periode 15/03/2020-14/03/2021 waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 48.593

Neen = 400

Onthouding = 9.555,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de rekeningen periode 15.03.2020-14.03.2021 goed.

e) Kwijting van de syndicus voor zijn rekeningen en beheer (stemming: volstreekte meerderheid)
De vergadering gaat over tot stemming over de kwijting aan de syndicus IMMO MV nv voor zijn rekeningen en zijn beheer periode 15.03.2020-14.03.2021.

De rekeningen zelf werden in het vorige agendapunt al goedgekeurd.

Bij deze stemming is volstreekte meerderheid vereist voor kwijting.

Resultaat van de stemming:

Ja = 50.088,5

Neen = 714

Onthouding = 9.797

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor zijn rekeningen en beheer voor de periode 15.03.2020-14.03.2021.

f) Kwijting aan de commissaris van de rekeningen (stemming: volstreekte meerderheid)

Resultaat van de stemming:

Ja = 50.699,5

Neen = 513

Onthouding = 4.133

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de periode 15.03.2020-14.03.2021.

g) Kwijting aan de raad van mede-eigendom (stemming: volstreekte meerderheid)

Resultaat van de stemming:

Ja = 49.639

Neen = 366

Onthouding = 9.777,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode 15.03.2020-14.03.2021.

7.

Periode 15.03.2021-14.03.2022

a) Verslag van de commissaris van de rekeningen (art. 3.91 B.W.)

De voorzitter geeft het woord aan de heer Steven De Beule, commissaris van de rekeningen voor zijn verslag aan de algemene vergadering.

Zie bijlage.

b) Jaarverslag van de Raad van Mede-eigendom (art. 3.90 §4 B.W.).

Op Laguna Beach brengt de raad van mede-eigendom haar verslag uit onder de vorm van Laguna Beach Info.

Deze periode wordt toegelicht in Laguna Beach Info Nr. 12 van mei 2022.

Een belangrijke wijziging op Laguna Beach was de afbraak van het vervallen hotel (lot 3) en de chalet van de zeilschool (lot 4) na een gerechtelijke procedure als gevolg van de beslissing van een vorige algemene vergadering.

Uw raad van mede-eigendom vergaderde op zaterdag 20 augustus 2021. De fysieke vergadering die gepland was op 11 december 2021 diende te worden uitgesteld, wederom gezien corona. De volgende vergaderingen op 5 maart 2022 en 7 mei 2022 konden wel op een normale manier plaatsvinden.

Na corona kwamen dan ook de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Dit geeft vooral een grote impact door tal van prijsstijgingen zoals die van gas en elektriciteit waardoor ook de energiekosten voor het zwembad fors stijgen.

Daarom zoeken wij naar alternatieven voor verwarming en kostenbesparende maatregelen.

c) Financieel overzicht (art. 3.89 §5, 15° B.W.) (financieel overzicht in bijlage)

Dit overzicht werd meegestuurd met de bijeenroeping en de details zijn ook terug te vinden bij iedere kwartaalafrekening.

Iedere mede-eigenaar kan na voorafgaandelijke afspraak de boekhouding inzien op kantoor.

Ook kan meer uitleg verschaft worden per mail of telefonisch bij vragen van mede-eigenaars bij bepaalde rubrieken in de boekhouding.

Het laatste voorgestelde budget was € 810.000 maar dateert al van periode 15.03.2019-14.03.2020 want gezien corona waren er geen algemene vergaderingen en bleef dit behouden.

Het kostenoverzicht van periode 15.03.2021-14.03.2022 is € 854.502,43.

Hier is het budget dus overschreden vooral door de stijgende energieprijzen (gas en elektriciteit).

d) Goedkeuring van de rekeningen (stemming: volstreekte meerderheid)

De vergadering gaat nu over tot de goedkeuring van de rekeningen over de periode 15/03/2021-14/03/2022.

De kwijting aan de syndicus volgt hierna in een apart agendapunt.

Deze stemming betreft dus enkel de rekeningen periode 15/03/2021-14/03/2022 waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 50.544

Neen = 513

Onthouding = 9.603,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de rekeningen periode 15.03.2021-14.03.2022 goed.

e) Kwijting van de [REDACTED] (stemming: volstreekte meerderheid)
De vergadering gaat over tot stemming over de kwijting van de [REDACTED] IMMO MV nv voor zijn rekeningen en zijn beheer periode 15.03.2021-14.03.2022.

De rekeningen zelf werden in het vorige agendapunt al goedgekeurd.

Bij deze stemming is volstreekte meerderheid vereist voor kwijting.

Resultaat van de stemming:

Ja = 48.924

Neen = 714

Onthouding = 9.309,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor zijn rekeningen en beheer voor de periode 15.03.2021-14.03.2022.

f) Kwijting aan de commissaris van de rekeningen (stemming: volstreekte meerderheid)

Resultaat van de stemming:

Ja = 50.435,5

Neen = 539

Onthouding = 9.383

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de periode 15.03.2021-14.03.2022.

g) Kwijting aan de raad van mede-eigendom (stemming: volstreekte meerderheid)

Resultaat van de stemming:

Ja = 50.676

Neen = 760,5

Onthouding = 9.236

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode 15.03.2021-14.03.2022.

8.

Evaluatierapport syndicus i.v.m. overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (art. 3.89 §5, 12° B.W.) (evaluatierapport in bijlage)

Dit overzicht werd meegestuurd met de bijeenroeping.

9.

Verkiezing syndicus voor een periode van drie jaar (stemming: volstreekte meerderheid)

Kandidaat: IMMO M.V. b.v.

De vorige keer in 2018 werd de syndicus verkozen voor een periode van drie jaar. Wegens corona en geen algemene vergadering in 2021 werd deze termijn verlengd tot de eerstvolgende algemene vergadering. Wij dienen vandaag dus onze syndicus te verkiezen.

Er werd één kandidatuur ontvangen van IMMO M.V. b.v.

Er zijn geen andere kandidaten.

Er kan onmiddellijk worden overgegaan tot de stemming waarbij een volstreekte meerderheid vereist is voor de verkiezing van IMMO M.V. b.v. als syndicus voor een periode van drie jaar.

Resultaat van de stemming:

Ja = 52.667

Neen = 961

Onthouding = 4.850

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verkiest IMMO M.V. b.v. als syndicus voor een periode van drie jaar.

10.

Verkiezing commissaris van de rekeningen voor één jaar overeenkomstig art. 3.91 B.W. (stemming: volstreekte meerderheid)

Kandidaat: [REDACTED] (€ 60,50 per uur = ongewijzigd)

Sinds 2012 is [REDACTED] ondertussen een vaste waarde op Laguna Beach. Hij is al 10 jaar commissaris van de rekeningen en ook nu terug kandidaat. Zijn uurloon is ongewijzigd. Deze verkiezing is jaarlijks (maar uitzonderlijk door corona vorige termijn verlengd tot de huidige vergadering).

Er zijn geen andere kandidaten.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming waarbij volstreekte meerderheid vereist is om verkozen te worden.

Resultaat van de stemming:

Ja = 51.383,5

Neen = 787

Onthouding = 8.750

[REDACTED] is verkozen als commissaris van de rekeningen voor één jaar.

11.

(Her)verkiezing raad van mede-eigendom (art. 3.90 §3 B.W.) bestaande uit 18 leden, zijnde maximum 3 per fase of fasegroep overeenkomstig de gecoördineerde statuten – jaarlijks te (her)verkiezen (stemming voor elk lid afzonderlijk: volstreekte meerderheid) – kandidaten in alfabetische volgorde per fase:

Voor fase 1: [redacted]
Voor fase 2: [redacted]
Voor fase 3: [redacted]
Voor fase 3bis: [redacted]
Voor fase 4: [redacted] abam
Voor fase 5: [redacted]

Voor wij overgaan naar de verkiezing per kandidaat per fase wensen wij de leden die zich niet meer verkiesbaar stelden om privé redenen nog even te bedanken voor de jarenlange samenwerking.

Voor fase 2: de heer Robert Collard, voor fase 3: de heer Olivier Renquin, voor fase 4: de heer August Drijkoningen en voor fase 5: [redacted]

De raad van mede-eigendom bestaat uit 18 leden, zijnde 3 per gebouwdeel of fase. De wet op de mede-eigendom (art. 3.90 §3 B.W.) stelt De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Ze worden dus verkozen voor één jaar (uitzonderlijk door corona was deze termijn verlengd tot de huidige vergadering).

De vergadering gaat over tot de stemming per kandidaat volgens fase en in alfabetische volgorde per fase. Volstreekte meerderheid is vereist per kandidaat om verkozen te zijn. Per fase zijn er 3 te verkiezen leden dus als er meer dan 3 kandidaten zijn, worden de 3 kandidaten met het hoogste aantal stemmen achter hun naam verkozen op voorwaarde dat deze 3 kandidaten elk een volstreekte meerderheid behaalden. Wie geen volstreekte meerderheid behaalt is niet verkozen.

Ieder lid zal zich zeer kort even voorstellen voor wordt overgegaan tot zijn of haar verkiezing.

Voor fase 2 zijn er 4 kandidaten tenzij er nu nog iemand zich bijkomend kandidaat stelt. Wij herinneren u eraan dat er voor de raad van mede-eigendom maximum 3 leden per fase zijn.

[redacted] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 42.283,5
Neen = 572
Onthouding = 4.970
(detail in bijlage)

[redacted] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 1.

[redacted] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 34.434,5
Neen = 2.813
Onthouding = 4.168
(detail in bijlage)

[redacted] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 1.

[redacted] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 36.048,5
Neen = 5.755
Onthouding = 1.648
(detail in bijlage)

[redacted] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 1.

Na de verzending van de bijeenroeping volgde nog 1 nieuwe kandidaturen:

[redacted] (nieuwe kandidate)

Resultaat van de stemming:

Ja = 23.211,5
Neen = 25.416,5
Onthouding = 3.217,5
(detail in bijlage)

[redacted] niet verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 1.

[redacted]

Resultaat van de stemming:

Ja = 14.671,5
Neen = 20.152
Onthouding = 7.036
(detail in bijlage)

[redacted] is niet verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 1.

Voor fase 2 zijn er 4 kandidaten tenzij er nu nog iemand zich bijkomend kandidaat stelt. Wij herinneren u eraan dat er voor de raad van mede-eigendom maximum 3 leden per fase zijn.

de heer Robert Crahay (herverkiesbaar) trok vlak voor de vergadering zijn kandidatuur in.

[REDACTED] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 31.569,5

Neen = 9.800

Onthouding = 4.586

(detail in bijlage)

[REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 2.

Na de verzending van de bijeenroeping volgden nog 2 nieuwe kandidaturen:

[REDACTED] (nieuwe kandidaat) afwezig en niet vertegenwoordigd

Resultaat van de stemming:

Ja = 2.053

Neen = 36.043

Onthouding = 3.765,5

(detail in bijlage)

[REDACTED] is niet verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 2.

[REDACTED] (nieuwe kandidaat)

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.180

Neen = 1.013

Onthouding = 3.742

(detail in bijlage)

[REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 2.

Voor fase 3 is er 1 kandidaat tenzij er nu nog iemand zich bijkomend kandidaat stelt.

[REDACTED] (herverkiesbaar)

Zij laat zich verontschuldigen maar gaf wel volmacht voor deze vergadering.

Resultaat van de stemming:

Ja = 34.849

Neen = 2.239,5

Onthouding = 6.142,5

(detail in bijlage)

[REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 3.

Voor fase 3bis zijn er 3 kandidaten tenzij er nu nog iemand zich bijkomend kandidaat stelt.

de heer [REDACTED] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 41.733,5

Neen = 973

Onthouding = 6.932

(detail in bijlage)

De heer [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 3bis.

de heer [REDACTED] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.121,5

Neen = 1.156

Onthouding = 5.075

(detail in bijlage)

De [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 3bis.

de heer [REDACTED] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.882,0

Neen = 1.089,5

Onthouding = 5.247

(detail in bijlage)

De heer [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 3bis.

Voor fase 4 zijn er 2 kandidaten tenzij er nu nog iemand zich bijkomend kandidaat stelt.

de heer [REDACTED] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.526,5

Neen = 960
Onthouding = 5.292
(detail in bijlage)

De heer [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 4.

de heer [REDACTED] (herverkiesbaar)
Hij laat zich verontschuldigen maar gaf wel volmacht voor deze vergadering.

Resultaat van de stemming:

Ja = 31.766,5
Neen = 4.451
Onthouding = 8.411

(detail in bijlage)

De heer [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 4.

Voor fase 5 zijn er 3 kandidaten tenzij er nu nog iemand zich bijkomend kandidaat stelt.

de heer [REDACTED] (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.833
Neen = 963,5
Onthouding = 4.724

(detail in bijlage)

De [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 5.

de heer Yvan Jonckheere (herverkiesbaar)

Resultaat van de stemming:

Ja = 39.893
Neen = 2.870
Onthouding = 5.261,5

(detail in bijlage)

De heer [REDACTED] is verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 5.

de heer [REDACTED] (nieuwe kandidaat)

Resultaat van de stemming:

Ja = 37.541,5
Neen = 2.798
Onthouding = 6.515

(detail in bijlage)

De heer [REDACTED] verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor fase 5.

12.

Voorstelling begrotingsraming periode 15.03.2022-14.03.2023 (art. 3.89 §5, 16° B.W.) (begrotingsraming in bijlage) (stemming: volstreekte meerderheid), mededeling werkingskapitaal en stand reservekapitaal, mededeling meerjarenplan

Het laatste voorgestelde budget was € 810.000 maar dateert al van periode 15.03.2019-14.03.2020 want gezien corona waren er geen algemene vergaderingen.

Het budget 15.03.2022-14.03.2023 ligt hoger gezien de stijgende prijzen van energie, brandstof en bouwmaterialen.

Dit is bepaald op € 970.000.

Stand werkingskapitaal = € 198.858,00

Stand reservekapitaal = € 111.500,00

Er werd ook een meerjarenplan opgemaakt waarin de voorgestelde grote werken en investeringen van de komende 5 jaar zijn opgenomen. De werken zelf dienen nog te worden goedgekeurd op de volgende jaarlijkse vergaderingen maar zo heeft iedereen een idee wat gepland is.

Resultaat van de stemming:

Ja = 46.439
Neen = 9.236
Onthouding = 4.921,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het voorgestelde budget periode 15.03.2022-14.03.2023 goed.

13.

Goedkeuring verhoging werkingskapitaal met € 1,00 per aandeel gezien de stijgende energieprijzen, prijzen van bouwmaterialen en andere – zo komt het werkingskapitaal van € 2,00 op € 3,00 per aandeel (stemming: volstreekte meerderheid)

Het leven is er niet goedkoper op geworden. Na Corona laat ook de oorlog in Oekraïne zich hard voelen. Gezien de stijgende prijzen van o.a. energie, brandstoffen en bouwmaterialen wensen wij dan ook voor te stellen om het werkingskapitaal met € 1,00 per aandeel te verhogen. Dit werkingskapitaal bedraagt nu € 2,00 per aandeel. Dit betekent bij goedkeuring dat er een aparte opvraging zal verstuurd worden van 1 euro per aandeel. Het werkingskapitaal is geen provisie en uw betalingen voor het werkingskapitaal krijgt u altijd terug bij eventuele verkoop. Dit is niet zo bij het reservekapitaal.

[REDACTED]

[REDACTED]

Op uw stembakje ziet u uw aandelen vermeld dus dat is dan ook het bedrag gedeeld door 10 dat bijkomend betaald zal dienen te worden bij goedkeuring van dit punt. Hebt u een studio meerzijde in fasen 1-2-3 van 147 aandelen dan zal die extra bijdrage € 147,00 bedragen, voor een appartement van bijvoorbeeld 245 aandelen is dat € 245,00 en voor een garage van 25 aandelen wordt dit dan € 25,00.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming waarbij volstreekte meerderheid vereist is om de verhoging van het werkingskapitaal met € 1,00 per aandeel goed te keuren.

Resultaat van de stemming:

Ja = 46.151,5

Neen = 9.040

Onthouding = 5.250

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de verhoging van het werkingskapitaal met € 1,00 per aandeel goed.

14.

Goedkeuring Reglement Interne Orde versie 2022 (RIO in bijlage) (stemming : twee derden meerderheid)

De ontwerpversie van dit reglement werd opgestuurd met de bijeenroeping van deze vergadering. Daarin zijn de beslissingen van de algemene vergadering van 8 juni 2019 betreffende verbouwingen opgenomen. Ook zijn bepaalde punten extra verduidelijkt vooral dan betreffende het gebruik van het zwembad omdat in de vorige edities van dit reglement bepaalde punten niet vermeld of onvolledig waren. Het is onbegonnen werk om aanpassing per aanpassing te laten stemmen dus is de stemming voor de integrale versie 2022.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming waarbij een twee derden meerderheid vereist is voor goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 49.510,5

Neen = 1.128

Onthouding = 9.306

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het Reglement Interne Orde versie 2022 goed.

Dit RIO versie 2022 wordt samen met het verslag van de algemene vergadering opgestuurd. Wij benadrukken het belang om dit reglement in uw appartement te leggen, ook voor uw eventuele huurders of bezoekers zodat ook zij de "huisregels" kennen.

15.

a) Bekrachtiging aanstelling firma Ferreira voor de schoonmaak van de fasen 1-2-3-3bisA-3bisB-4 en het zwembad na ontslag ingediend door de firma Johan Wisse met eind op 30.06.2021. Deze keuze werd gemaakt in overleg met de raad van mede-eigendom gezien het noodzakelijk was de schoonmaak te kunnen verzekeren na dit ontslag vanaf 01.07.2021 tot en met 30.06.2022. (stemming op niveau lot 2: volstreekte meerderheid)

b) Toestemming aanstelling firma Ferreira voor de schoonmaak van de fasen 1-2-3-3bisA-3bisB-4 en het zwembad vanaf 01.07.2022 overeenkomstig artikel 3.89 13° B.W. gezien dit de firma betreft van de echtgenoot van Carmen Coupillie aangesteld door de syndicus IMMO M.V. b.v. (stemming op niveau lot 2: volstreekte meerderheid)

Dit agendapunt over de schoonmaak van de fasen 1-2-3-3bisA-3bisB-4 en het zwembad bevat 2 stemmingen. Voor fase 5 is er geen wijziging van schoonmaakfirma. Daar is en blijft Topclean dit verzorgen. Fase 5 stemt echter ook mee gezien ook zij hun aandeel betalen in de schoonmaak van het zwembad.

Eerst vragen wij bekrachtiging voor het verleden of de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 onder punt a) voor de aanstelling van de firma Ferreira omdat een dringende beslissing diende te worden genomen. De firma Johan Wisse stelde namelijk zelf een eind aan de overeenkomst op 30 juni 2021, vlak voor de zomervakantie 2021. De syndicus heeft 3 bestekken opgevraagd bij lokale schoonmaakfirma's (per jaar: Chantal: € 91.664,76, D-Clean: € 89.951,40 en Ferreira: € 86.829,60). Daaruit werd in overleg met de raad van mede-eigendom gekozen om te werken met de firma Ferreira vanaf 1 juli 2021. Zo was de schoonmaak verzekerd na het vertrek van de firma Johan Wisse.

Wij vragen dus eerst stemming om deze aanstelling te bekrachtigen voor de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022, waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor deze bekrachtiging. Stemming op niveau lot 2 = de residentie = alle fasen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 48.267,5

Neen = 857

Onthouding = 230

(detail in bijlage)

De algemene vergadering bekrachtigt de aanstelling van de firma Ferreira voor de schoonmaak van de fasen 1-2-3-3bisA-3bisB-4 voor de periode 01.07.2021 tot en met 30.06.2022.

Vervolgens vragen wij toestemming voor de toekomst meer bepaald om vanaf 1 juli 2022 verder te werken met de firma Ferreira voor de schoonmaak van de fasen 1-2-3-3bisA-3bisB-4 en het zwembad.

Hier dienen wij ook rekening te houden met artikel 3.89 §5 13° van het burgerlijk wetboek dat bepaalt dat de syndicus de algemene vergadering vooraf om toestemming moet verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de VME en aangestelden van de syndicus. Gezien dit de firma betreft van de echtgenoot van Carmen Coupillie die aangesteld is door de syndicus IMMO M.V. wordt deze toestemming dan ook uitdrukkelijk gevraagd aan de vergadering. Dezelfde prijzen blijven geldig als het voorbije jaar (€ 86.829,60).

Hier vragen wij toestemming om de firma Ferreira aan te stellen voor de periode vanaf 1 juli 2022 waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor deze toestemming. Stemming op niveau lot 2 = de residentie = alle fasen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 48.810,5

Neen = 1.469

Onthouding = 930

(detail in bijlage)

De algemene vergadering geeft toestemming voor de aanstelling van de firma Ferreira voor de schoonmaak van de fasen 1-2-3-3bisA-3bisB-4 en het zwembad vanaf 01.07.2022 overeenkomstig artikel 3.89 13° B.W. gezien dit de firma betreft van de echtgenoot van [REDACTED] aangesteld door de syndicus IMMO M.V. b.v.

16.

Goedkeuring afsluiten één verzekeringspolis voor lot 2 inclusief lot 1 die de residentie (lot 2) dwarst bij B-Cover. Fase 5 is nu verzekerd bij Vivium. De overige fasen van lot 2 en lot 1 zijn nu al verzekerd bij B-Cover. Bij goedkeuring is er één polis voor lot 2 inclusief lot 1 bij B-Cover onder dezelfde voorwaarden. (stemming op niveau loten 1 en 2: volstreekte meerderheid)

Op vandaag zijn er 2 blokpolissen op Laguna Beach.

Lot 2 met daarbij ook lot 1 omdat dit lot de residentie (lot 2) dwarst is verzekerd bij B-Cover.

Fase 5 is verzekerd bij Vivium.

De bedoeling is te komen tot één polis dus alles verzekerd bij B-Cover.

De voordelen zijn een goedkopere premie en uitgebreidere waarborgen voor fase 5 zoals die nu al gelden voor de andere fasen. Zo zijn dan bijzonderheden als waterinfiltratie via gevel en balkons ook verzekerd, graffiti is onbeperkt verzekerd en de glazen tussenwanden tussen de terrassen zijn dan ook gedekt, aanrijdingen garagepoorten zijn ook verzekerd. Glasbraak blijft verzekerd maar niet voor condens (gezien de te hoge schadestatistiek in het verleden onder de vorige syndicus). De vrijstelling is de klassieke vrijstelling op alle waarborgen.

Voor de overige fasen en lot 1 wijzigt niks want dezelfde voordelen die fase 5 nu zal hebben blijven ongewijzigd.

De polis zal bij goedkeuring kunnen ingaan op 27 oktober 2022 rekening houdend met de 3 maandelijkse opzeg voor de polis bij Vivium.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming

waarbij een volstreekte meerderheid vereist voor goedkeuring. Stemming voor loten 1 en 2 stemmen

volgens het principe "de betaler beslist".

Resultaat van de stemming:

Ja = 49.294,5

Neen = 1.281

Onthouding = 4.265

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het afsluiten één verzekeringspolis voor lot 2 inclusief lot 1 die de residentie (lot 2) dwarst bij B-Cover goed. Bij goedkeuring is er één polis voor lot 2 inclusief lot 1 bij B-Cover onder dezelfde voorwaarden.

17.

Goedkeuring verhoging jaarlijkse bijdrage reservekapitaal vanaf het boekjaar 15.03.2022-14.03.2023 van het wettelijke minimum van 5% naar 10% van het totaal van de gewone uitgaven van het voorgaande boekjaar gezien toekomstige investeringen en grote werken (stemming: volstreekte meerderheid)

Om de kosten die horen bij grote werken en investeringen beter te spreiden wordt voorgesteld om de jaarlijkse opvraging voor het reservekapitaal dat nu werd bepaald op 5% van de uitgaven van het vorige boekjaar (wettelijk minimum) op te trekken naar 10% van die uitgaven. Zo komt er meer geld in deze "spaarpot".

De voorbije 3 jaren was dit € 37.000, € 38.000 en € 36.500 of 5% maar wel jaarlijks afhankelijk van de gewone uitgaven van het vorige boekjaar.

De komende jaarlijkse opvraging voor het reservekapitaal zal € 42.750 bedragen als die 5% behouden blijft. Wordt de verhoging naar 10% goedgekeurd dan wordt dit dus € 85.500 te verdelen.

Hier vragen wij goedkeuring om de jaarlijkse bijdrage reservekapitaal vanaf het boekjaar 15.03.2022-14.03.2023 van het wettelijk minimum van 5% naar 10% van het totaal van de gewone uitgaven van het voorgaande boekjaar te verhogen gezien toekomstige investeringen en grote werken

Hierna wordt overgegaan tot de stemming

waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor deze goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 40.276,5

Neen = 13.697

Onthouding = 6.526

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt verhoging jaarlijkse bijdrage reservekapitaal vanaf het boekjaar 15.03.2022-14.03.2023 van het wettelijke minimum van 5% naar 10% van het totaal van de gewone uitgaven van het voorgaande boekjaar gezien toekomstige investeringen en grote werken goed.

18.

Goedkeuring omvorming van commerciële ruimte 1014 naar residentieel appartement (stemming op niveau fase 3bisB: vier vijfden meerderheid)

De twee lokalen op verdieping -1 van fase 3bisB staan in de basisakte van deze fase omschreven als handelsoppervlakte – gelijkvloers

- Op het peil 01 : nr 1017
- Op het peil 01 : nr 1014

Hier gaat het concreet over nummer 1014 dit is het pand op de hoek op Krommedijk 57 (kant spoorweg). Dit pand werd verkocht en de nieuwe eigenaars zouden dit omvormen naar een residentieel appartement. De notaris belast met deze verkoop vroeg dan ook dit zoals vermeld onder punt 18 op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering te plaatsen. Dit wijzigt niks aan de aandelen of het uitzicht maar enkel de bestemming wijzigt.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming waarbij een vier vijfden meerderheid vereist voor deze omvorming van commerciële ruimte 1014 naar residentieel appartement. Stemming op niveau fase 3bisB.

Resultaat van de stemming:

Ja = 3.113

Neen = 301

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de omvorming van commerciële ruimte 1014 naar residentieel appartement goed.

19.

Lot 1

a) Bespreking vonnis van het Vrederecht van het Derde Kanton Brugge van 1 oktober 2021 tegen Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw

Op de algemene vergadering van 8 juni 2019 werd onder punt 18. Verkoop van lot 1 (Humorhall) door de Gemeente Knokke-Heist aan Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw een mandaat verleend aan de syndicus om in geval van noodzakelijkheid de wijziging van bestemming van cultureel centrum naar gebedshuis of meditatiekamer of publieke of besloten eetgelegenheden of horecazaak die hinderlijke geuren kan verspreiden voor de omwonenden zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering aan te vechten voor de bevoegde rechtbank.

De verkoopakte werd ondertekend op 13 december 2019 (na deze algemene vergadering).

De nieuwe koper werd gedagvaard zoals beslist door deze algemene vergadering op 6 februari 2020.

In deze zaak volgde het vonnis op 1 oktober 2021.

De Vrederechter heeft de hoofdvordering van de VME in volgende mate gegrond verklaard.

Het gebruik van lot 1 als gebedsruimte is ongegrond verklaard aangezien dit een inbreuk zou uitmaken op de godsdienstvrijheid en de beleving ervan. De Vrederechter acht dit eveneens een vorm van cultuur, hetgeen is toegelaten door de basisakte.

De stakingsvorderingen heeft de Vrederechter wel gegrond verklaard, zowel wat betreft het gebruik van de keuken als het gebruik van lot 1 voor bewoning. Evenwel wenste de Vrederechter hier geen dwangsommen aan te koppelen aangezien vaststellingen van inbreuken enkel kunnen worden vastgesteld middels toegang tot de Humorhall, hetgeen de privacy van tegenpartij zou schaden.

Wat betreft het gebruik als bewoning heeft de rechtbank de kanttekening gemaakt dat de slaapruijme verder kan worden gebruikt als dit kadert binnen de culturele activiteit van tegenpartij bijvoorbeeld tijdens huwelijksceremonies.

Verder mag de keuken effectief niet gebruikt worden, doch mogen er wel maaltijden worden genuttigd in lot 1, als het eten bijvoorbeeld elders wordt klaargemaakt.

De tussenvordering van de vrijwillig tussengekomen partij (abnormale burenhinder) werd ontvankelijk verklaard maar afgewezen als ongegrond.

Tenslotte is aan beide partijen geen rechtsplegingsvergoeding toegekend aangezien beide partijen in het gelijk-ongelijk zijn gesteld.

Voor de volledigheid melden wij ook dat er een tweede procedure liep wegens het niet betalen van alle bijdragen (werkingskapitaal, reservekapitaal en kwartaalafrekeningen) met vonnis op 9 april 2021. De tegenpartij Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw is veroordeeld tot betaling te vermeerderen met alle kosten van het geding alsook de wettelijke intresten. Op 2 juni 2022 werd de laatste betaling van € 2.640,08 uitgevoerd zodat geen betalingsachterstand (hoofdsom) meer is op heden.

Aanwezig voor de eigenaar van lot 1 is haar raadsman meester Alain Maertens als gevolmachtigde.

Wij wijzen even naar artikel 3.87 §1 .B.W. Algemene vergadering: organisatie

"Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt.

Meester Maertens krijgt het woord.

b) Bespreking en eventuele goedkeuring ontvangen voorstel van Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw (stemming: volstrekte meerderheid):

1. Koken zou slechts 1x per week gebeuren op woensdagnamiddag

2. Maximum aantal aanwezigen vastgelegd alle feesten en bijeenkomsten = maximum 60 personen.

3. Indien de keuken wordt gebruikt voor het bereiden van warme maaltijden dan enkel en alleen onder voorwaarde van een professionele aansluiting op de schouw door een gespecialiseerde firma te laste van Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw waarvoor offerte nog zal worden overgemaakt tegen de volgende algemene vergadering

Dit is het voorstel van de eigenaar van lot 1 dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan deze algemene vergadering.

Hierbij wensen wij nog even te verduidelijken dat de schouw waarvan sprake een bestaande schouw is die loopt tot op het hoofddak van de residentie dus niet tot op het dak van lot 1 (ter hoogte van verdieping 4).

De firma De Kobra werd gecontacteerd door de eigenaar van lot 1, zij kwamen al ter plaatse samen met de syndicus voor een bezoek aan het dak en ontvingen ook al de gevraagde bouwplannen van fase 1 maar er is nog geen enkel offerte overgemaakt tot op vandaag.

Volgt enig debat, waarna wordt overgegaan tot stemming.

Iedereen stemt en volstreekte meerderheid is vereist voor goedkeuring

Resultaat van de stemming:

Ja = 8.672,5

Neen = 35.341,5

Onthouding = 15.189,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het ontvangen voorstel van Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw:

1. Koken zou slechts 1x per week gebeuren op woensdagnamiddag

2. Maximum aantal aanwezigen vastgelegd alle feesten en bijeenkomsten = maximum 60 personen.

3. Indien de keuken wordt gebruikt voor het bereiden van warme maaltijden dan enkel en alleen onder voorwaarde van een professionele aansluiting op de schouw door een gespecialiseerde firma te laste van Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw waarvoor offerte nog zal worden overgemaakt tegen de volgende algemene vergadering niet goed.

c) Indien goedkeuring van het voorstel van Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw onder punt 19. b):

Verlenen volmacht aan de raad van mede-eigendom:

- om dit voorstel onder punt 19. b) in een dading op te nemen waarbij beide partijen dan ook tevens bevestigen dat zij met het gewezen vonnis berusten (stemming: volstreekte meerderheid)

- om tot aanstelling van een ingenieur door de Vereniging van Mede-Eigenaars over te gaan teneinde zekerheid te hebben dat de eventuele aansluiting op de schouw correct en zonder hinder voor de bewoners zou geschieden (stemming: volstreekte meerderheid)

OF

Indien geen goedkeuring van het voorstel van Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw onder punt 19. b):

Goedkeuring mandaat zodat de syndicus een beroepsprocedure kan opstarten tegen het vonnis van het Vredegerecht van het Derde Kanton Brugge van 1 oktober 2021 tegen Gurdwara Sri Guru Singh Sabha vzw (stemming: volstreekte meerderheid)

Gezien punt 19 b) niet werd goedgekeurd wordt stemming gevraagd voor goedkeuring van een mandaat zodat de syndicus een beroepsprocedure kan opstarten tegen het vonnis van het Vredegerecht van het Derde Kanton Brugge van 1 oktober 2021 tegen Gurdwara Sri Guru Sabha vzw.

Iedereen stemt en volstreekte meerderheid is vereist voor goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 6.007,5

Neen = 45.021,5

Onthouding = 8.026,5

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt geen mandaat goed zodat de syndicus een beroepsprocedure tegen het vonnis van het Vredegerecht van het Derde Kanton Brugge van 1 oktober 2021 tegen Gurdwara Sri Guru Sabha vzw kan opstarten.

20.

Lot 5.

a) Beslissing voorstel tot aankoop van lot 5 door de VME Groep van Gebouwen Laguna Beach aan de vereffenaar van Laguna Beach vzw tegen betaling van het bedrag van het openstaande aandeel van lot 5 in de gemeenschappelijke lasten (stemming: vier vijfden meerderheid)

b) Bij goedkeuring van punt 20. a) Verlenen mandaat aan de syndicus om de notariële akte te ondertekenen bij akkoord van de vereffenaar van Laguna Beach vzw (stemming: volstreekte meerderheid)

Dit punt betreft de ex mini-golf, nu mini-park met petanqueplein gelegen aan de ingang van het domein kant Krommedijk. Dit lot is eigendom van Laguna Beach vzw in vereffening.

Hier wordt enkel aan de algemene vergadering gevraagd of er een bod mag gedaan worden voor aankoop van lot 5 tegen een prijs gelijk aan de openstaande kosten van lot 5.

Dit is op vandaag tot en met periode 2022/01 = € 20.563,95 - € 2.500,00 werkingskapitaal = € 18.063,95.

Met de voorlegging van dit punt wensen wij de zaken te bespoedigen zodat we voor eens en voor altijd komaf kunnen maken met het verleden en er verder geen kosten meer gependend moeten worden aan juridische procedures.

Wanneer de algemene vergadering hiervoor goedkeuring geeft onder punt a), kan een bod worden uitgebracht dat daarna wel nog dient aanvaard te worden.

Voor alle duidelijkheid.

Laguna Beach vzw is in vereffening en dient derhalve bij de vereffening een rangorde op te stellen van alle schuldeisers.

De VME kan een bod doen voor een bedrag van de openstaande bijdragen van lot 5 maar praktisch is het niet zo dat het een nul-operatie wordt.

Doet de VME een bod en wordt het bod aanvaard, dan zal de VME ook effectief moeten overgaan tot betaling van het bod aan de vereffenaar.

Vervolgens zal de vereffenaar het ontvangen bedrag dienen toe te wijzen aan de schuldenaars volgens de opgestelde rangorde: eerst de bevoorrechte en dan de gewone schuldeisers.

De VME heeft slechts een voorrecht voor de kosten van de laatste twee jaar.

Dus in realiteit zal de VME weinig of niets terugkrijgen van haar betaalde bedrag.

Bij een deficitaire vereffening zal de vereffenaar trouwens zijn verdelingsplan moeten voorleggen aan de rechter.

De aankoop door de VME heeft wel als voordeel dat het Lot 5 binnen ons midden blijft en dat we zelf kunnen bepalen welke toekomst we het geven.

Zo lopen we niet het risico dat een eventuele koper er een activiteit begint uit te oefenen die niet overeenstemt met hetgeen op Laguna Beach gangbaar en gebruikelijk is.

Blijft dan nog het openstaand saldo. Dat zal dus wellicht niet of niet volledig gerecupereerd worden dus dat blijft dan verschuldigd.

Dit openstaand saldo na verkoop zal dan ook nog betaald dienen te worden.

Zo zouden wij kunnen stellen dat in het slechtste geval 2x de openstaande kosten betaald dienen te worden.

Dit lot 5 met 1.250 aandelen zou vervolgens bij aankoop worden opgenomen worden in de gemeenschap.

Dit betekent dan de kosten op niveau domein (100.000) niet meer verdeeld worden met verdeelsleutel 99.429 aandelen maar met verdeelsleutel $99.429 - 1.250 = 98.179$ aandelen.

Deze kosten bedragen +/- € 310,00 per kwartaal.

Volgt enige debat waarna wordt overgegaan tot stemming over de beslissing voorstel tot aankoop van lot 5 door de VME Groep van Gebouwen Laguna Beach aan de vereffenaar van Laguna Beach vzw tegen betaling van het bedrag van het openstaande aandeel van lot 5 in de gemeenschappelijke lasten.

Hiervoor is een vier vijfden meerderheid vereist.

Resultaat van de stemming:

Ja = 32.687,5

Neen = 18.108

Onthouding = 5.360

De algemene vergadering beslist voorstel tot aankoop van lot 5 door de VME Groep van Gebouwen Laguna Beach aan de vereffenaar van Laguna Beach vzw tegen betaling van het bedrag van het openstaand aandeel van lot 5 in de gemeenschappelijke lasten niet over te maken.

Gezien punt 20. a) niet werd goedgekeurd gaan we over naar punt 21.

21.

a) Goedkeuring renovatie pingpongzaal (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

b) Bij goedkeuring punt 21. a): Toekenning van deze renovatie aan (in alfabetische volgorde):

Luc Callant = € 4.589,77, Andy Desmedt = € 9.371,45 of Willems-Palmer & Zoon = € 6.957,50 (prijzen inclusief BTW)

(stemming op niveau lot 2: volstreekte meerderheid)

Indien geen voldoende meerderheid werd behaald voor één van bovenstaande firma's, volgt een tweede stemming met keuze tussen de twee firma's met het hoogst aantal stemmen.

Deze zaal kan best een opfrissing gebruiken. De muren zijn op diverse plaatsen beschadigd en een nieuw likje verf in een neutralere kleur is zeker ook op zijn plaats zodat de volledige pingpongzaal terug uitnodigt om te spelen.

Het toilet in de pingpongzaal blijft wel gesloten dus dit betreft enkel de speelzaal zelf.

Er werden 3 bestekken voor deze renovatie ontvangen en geven alvast even een enkele berekeningen.

Dit komt op

+/- € 0,05 per aandeel bij Luc Callant.

(Voorbeeld: studio meerzijde fasen 1-2-3 = € 7,54, 2 slaapkamerappartement afhankelijk van de fase = € 10,67 à € 13,19)

+/- € 0,10 per aandeel bij Andy Desmedt

(Voorbeeld: studio meerzijde fasen 1-2-3 = € 15,40, 2 slaapkamerappartement afhankelijk van de fase = € 21,80 à € 26,93)

+/- € 0,08 per aandeel bij Willems-Palmer & Zoon

(Voorbeeld: studio meerzijde fasen 1-2-3 = € 11,44, 2 slaapkamerappartement afhankelijk van de fase = € 16,18 à € 20,00)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming

voor goedkeuring van deze renovatie waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 46.425

Neen = 4.161

Onthouding = 870

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de renovatie van de pingpongzaal goed

Gezien punt 21 a) is goedgekeurd gaan wij nu over naar de tweede stemming voor toekenning van deze werken waarbij een volstreekte meerderheid vereist is.

De raad van mede-eigendom heeft de bestekken besproken en adviseert om te kiezen voor de firma Luc Callant. Wij vragen dan ook eerst stemming voor Luc Callant en dit is voor een totaalprijs van € 4.589,77.

Resultaat van de stemming:

Ja = 49.163,5

Neen = 746

Onthouding = 308

(detail in bijlage)

De algemene vergadering kent deze renovatie toe aan de firma Luc Callant.

22.

Goedkeuring voorstel Proximus: installatie glasvezelaansluiting in de residentie volgens plan per fase opgemaakt door haar onderaannemer Tavernier

a) goedkeuring voor fasen 1-2-3 (stemming op niveau fasen 1-2-3: twee derden meerderheid)

b) goedkeuring voor fase 3bisA (stemming op niveau fase 3bisA: twee derden meerderheid)

c) goedkeuring voor fase 3bisB (stemming op niveau fase 3bisB: twee derden meerderheid)

d) goedkeuring voor fase 4 (stemming op niveau fase 4: twee derden meerderheid)

e) goedkeuring voor fase 5 (stemming op niveau fase 5: twee derden meerderheid)

Proximus vernieuwt haar kopernetwerk binnen en buiten de gebouwen door glasvezel.

Deze glasvezelkabel ligt al buiten tot in de gebouwen.

Voor fase 5 gelegen op Krommedijk 43 en 45 ligt die kabel klaar in de elektriciteitskasten in inkom Krommedijk 43 en inkom Krommedijk 45.

Voor fasen 1 tot en met 4 loopt die kabel via het strand tot aan de Proximus verdeelkast in de elektrische laagspanningscabine van fase 1.

De standaardaanpak voor binnen de gebouwen is dat de kabels via een opbouw kabelgoot in de gang tot op elk verdieping worden gebracht. Proximus werkt daarvoor samen met een lokale installateur (Tavernier) om een voorstel op maat te maken. Dit gebeurt op basis van de bouwplannen om zo via bestaande schachten tot aan of in de appartementen de kabel te kunnen plaatsen en de zichtbare impact tot minimum te beperken. Deze glasvezelkabel zou langs binnen worden geplaatst via de trappenhallen, via de gangen, via de bestaande kokers afhankelijk van iedere fase. De ganse installatie wordt uitgevoerd op kosten van Proximus. Het zijn deze voorstellen die nu ter goedkeuring worden voorgelegd.

Bij goedkeuring zal voor een eventuele privatieve aansluiting van uw appartement de aanvraag dienen te gebeuren via Proximus die daarna een techniek stuurt om vanaf de aftakdoos in de gemeenschappelijke delen uw appartement te verbinden. Dit is nu op deze vergadering niet aan de orde.

Er wordt nu enkel beslist of Proximus die glasvezelaansluiting mag binnenbrengen op iedere verdieping in de diverse fasen.

Tot slot melden wij ook Proximus zijn huidig kopernetwerk op een bepaald moment zal deactiveren zoals opgelegd door de vergunde overheid dus dan is enkel een glasvezelaansluiting mogelijk.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming

volgens het principe "de betaler beslist" ook al is de plaatsing van deze aansluiting door Proximus gratis bij akkoord van de vergadering omdat de werkwijze ook per fase verschilt.

Wij stemmen per fase(groep) en een twee derden meerderheid is vereist voor goedkeuring.

Eerst stemmen wij voor fasen 1-2-3

Resultaat van de stemming:

Ja = 21.435,5

Neen = 2.515

Onthouding = 1.407

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het voorstel Proximus: installatie glasvezelaansluiting in de residentie volgens plan per fase opgemaakt door haar onderaannemer Tavernier voor fasen 1-2-3 goed.

Nu stemmen wij voor fase 3bisA

Resultaat van de stemming:

Ja = 3.595

Neen = 0

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het voorstel Proximus: installatie glasvezelaansluiting in de residentie volgens plan per fase opgemaakt door haar onderaannemer Tavernier voor fase 3bisA goed

Aan de beurt is nu fase 3bisB

Resultaat van de stemming:

Ja = 3.915

Neen = 0

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het voorstel Proximus: installatie glasvezelaansluiting in de residentie volgens plan per fase opgemaakt door haar onderaannemer Tavernier voor fase 3bisB goed

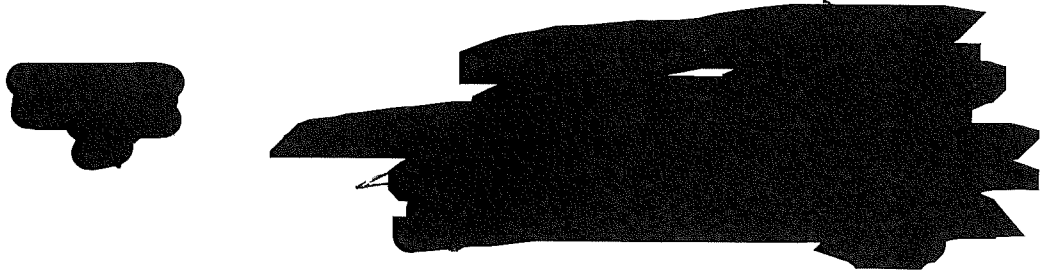
Wij stemmen voor fase 4

Resultaat van de stemming:

Ja = 4.915

Neen = 0

Onthouding = 0



(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het voorstel Proximus: installatie glasvezelaansluiting in de residentie volgens plan per fase opgemaakt door haar onderaannemer Tavernier voor fase 4 goed

Tot slot stemming voor fase 5

Resultaat van de stemming:

Ja = 12.254

Neen = 266

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het voorstel Proximus: installatie glasvezelaansluiting in de residentie volgens plan per fase opgemaakt door haar onderaannemer Tavernier voor fase 5 goed

23.

Goedkeuring plaatsing rookmelder op iedere verdieping in iedere gang volgens bestek Geert Pauwels (prijzen inclusief BTW)

a) goedkeuring voor fasen 1-2-3 = € 2.320,30 (stemming op niveau fasen 1-2-3: twee derden meerderheid)

b) goedkeuring voor fasen 3bisA-3bisB = € 1.063,47 (stemming op niveau fasen 3bisA-3bisB: twee derden meerderheid)

c) goedkeuring voor fase 4 = € 966,79 (stemming op niveau fase 4: twee derden meerderheid)

In de gemeenschappelijke delen werden rookmelders geplaatst waar wettelijk verplicht. Op de verdiepingen zelf is dit niet wettelijk verplicht maar wel wenselijk en aanbevolen door de verzekering en de brandweer. Voor deze geringe kost per privaatief lijkt dit dan ook aan te raden voor de hogere brandveiligheid. Deze goedkeuring wordt gevraagd per fasegroep. Er is geen stemming voor fase 5 waar een branddetectiecentrale is.

Ook hier geven wij enkele voorbeelden van deze kost.

+/- € 0,05 per aandeel voor fasen 1-2-3

studio meerzijde (147 aandelen) = € 6,50 en appartement landzijde (168 aandelen) = € 7,83

+/- € 0,08 per aandeel voor fasen 3bisA-3bisB

appartement met 2 slaapkamers = € 18,12 (227 aandelen) en € 19,56 (245 aandelen)

+/- € 0,11 per aandeel voor fase 4

appartement met 2 slaapkamers = € 22,93 (208 aandelen)

Eerst stemming voor fasen 1-2-3 waarbij voor goedkeuring een twee derden meerderheid vereist is.

Resultaat van de stemming:

Ja = 23.033,5

Neen = 973

Onthouding = 147

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing rookmelder op iedere verdieping in iedere gang volgens bestek Geert Pauwels voor fasen 1-2-3 = € 2.320,30 goed.

Vervolgens stemming voor fasen 3bisA-3bisB waarbij voor goedkeuring een twee derden meerderheid vereist is.

Resultaat van de stemming:

Ja = 7.722

Neen = 366

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing rookmelder op iedere verdieping in iedere gang volgens bestek Geert Pauwels voor fasen 3bisA-3bisB = € 1.063,47 goed.

Als laatste stemming voor fase 4 waarbij voor goedkeuring een twee derden meerderheid vereist is.

Resultaat van de stemming:

Ja = 4.504

Neen = 171

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing rookmelder op iedere verdieping in iedere gang volgens bestek Geert Pauwels voor fase 4 = € 966,79 goed.

24.

a) Goedkeuring renovatie inkomhallen meerzijde en landzijde van fasen 1-2-3 (6 stuks) met hieraan gekoppeld het aanstellen van een bouwcoördinator of architect met een maximum budget van € 180.000,00 inclusief BTW.

Deze renovatie omvat de vervanging van de ramen en de deuren, een nieuw toegangssysteem met badge, de vervanging van de brievenbussen en het opfrissen van de halls zoals schilderen van de muren en de plafonds na de voormelde werken (stemming op niveau fasen 1-2-3: twee derden meerderheid).

b) Bij goedkeuring punt 24. a) Verlenen mandaat aan de raad van mede-eigendom voor alle beslissingen voor deze renovatie (stemming op niveau fasen 1-2-3: volstreekte meerderheid).

Het probleem met de inkomdeuren van deze fasen die niet meer behoorlijk sluiten en in niet meer zo goede toestand verkeren is gekend. De vervanging van de deuren en de vaste ramen van de 3 halls meerzijde en de 3 halls landzijde van fasen 1-2-3 op Krommedijk 49-51-53 wordt daarom voorgesteld. Ook zouden wij de brievenbussen vernieuwen want vele bussen zijn niet meer te herstellen. Na deze werken zouden de halls opgefrist worden zoals schilderen van de muren en plafonds.

Ook zou de toegang met sleutel verdwijnen. De huidige combinatie is al 50 jaar oud en totaal niet meer beschermd. Wij zouden overstappen naar een badgesysteem zoals Salto wat heel wat voordelen biedt. Dit betreft enkel de toegangsdeuren van de halls. *Opmerking: Voor de private appartementen en brievenbussen met badgesysteem is geen beslissing te nemen door de algemene vergadering maar dit is wel voorzien als mogelijkheid bij goedkeuring.*

Er worden nu geen werken toegekend aan firma's bij goedkeuring van deze renovatie. De aanstelling van een bouwcoördinator of architect is voorzien.

Ook kunnen wij nu nog geen details geven over uitvoering zoals kleur en andere. Er wordt aansluitend een mandaat gevraagd voor de raad van mede-eigendom om alle beslissingen te nemen betreffende deze renovatie.

Eerst dient te worden gestemd over de renovatie inkomhallen meerzijde en landzijde van fasen 1-2-3 (6 stuks) met hieraan gekoppeld het aanstellen van een bouwcoördinator of architect met een maximum budget van € 180.000,00 inclusief BTW. Deze renovatie omvat de vervanging van de ramen en de deuren, een nieuw toegangssysteem met badge, de vervanging van de brievenbussen en het oprispen van de halls zoals schilderen van de muren en de plafonds na de voormelde werken.

Wij spreken over een maximum budget van € 180.000,00. Ook hier geven we even twee voorbeelden. Voor een appartement meerzijde met 147 aandelen komt dit op maximum € 531,37 en voor een appartement landzijde met 168 aandelen op maximum € 607,24.

Stemming op niveau fasen 1-2-3 volgens het principe "de betaler beslist" waarbij twee derden meerderheid vereist is voor goedkeuring

Hierna wordt overgegaan tot de stemming

Resultaat van de stemming:

Ja = 20.410,5

Neen = 3.971

Onthouding = 782

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de renovatie inkomhallen meerzijde en landzijde van fasen 1-2-3 (6 stuks) met hieraan gekoppeld het aanstellen van een bouwcoördinator of architect met een maximum budget van € 180.000,00 inclusief BTW goed.

Deze renovatie omvat de vervanging van de ramen en de deuren, een nieuw toegangssysteem met badge, de vervanging van de brievenbussen en het oprispen van de halls zoals schilderen van de muren en de plafonds na de voormelde werken

Gezien punt 24 a) goedgekeurd is, wordt nu overgegaan naar punt 24 b): Verlenen mandaat aan de raad van mede-eigendom voor alle beslissingen voor deze renovatie.

Stemming op niveau fasen 1-2-3 volgens het principe "de betaler beslist" waarbij volstreekte meerderheid vereist is

Gezien punt 24 a) niet goedgekeurd is, vervalt punt 24 b) en gaan wij over naar punt 25.

Resultaat van de stemming:

Ja = 22.721

Neen = 1.299,5

Onthouding = 719

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent een mandaat aan de raad van mede-eigendom voor alle beslissingen voor deze renovatie.

25.

a) Goedkeuring vervanging personenlift fase 3bisA (stemming op niveau fase 3bisA: twee derden meerderheid)

b) Bij goedkeuring punt 25. a): Toekenning van deze werken aan (in alfabetische volgorde):

Kone = € 75.692,48, Orona = € 80.231,40 of Otis = € 71.210,80 (prijzen inclusief BTW)

(stemming op niveau fase 3bisA: volstreekte meerderheid)

Indien geen voldoende meerderheid werd behaald voor één van bovenstaande firma's, volgt een tweede stemming met keuze tussen de twee firma's met het hoogst aantal stemmen.

De vervanging van deze lift uit 1985 zou worden voorgelegd ter goedkeuring gezien de aanslepende storingen.

Ondanks de vervanging van cruciale onderdelen blijven die problemen frequent voorkomen afhankelijk van gebruik en bezetting van de lift.

Slijtage en veroudering van onderdelen en stuurkast kunnen worden aangepakt maar dan blijft het een lift van leeftijd en deze kosten zijn bijna niet te verantwoorden ten opzichte van de kostprijs van een nieuwe lift.

Bijkomend voordeel is dat de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dan meteen ook opgelost is zonder bijkomende kosten aan de bestaande liftinstallatie gezien telescopische deuren zouden worden geplaatst in plaats van een draaiende buitendeur.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming

Eerst wordt goedkeuring gevraagd voor de vervanging personenlift fase 3bisA waarbij een twee derden meerderheid vereist is.

Stemming op niveau fase 3bisA volgens principe "de betaler beslist"

Resultaat van de stemming:

Ja = 3.608

Neen = 560

Onthouding = 0

De algemene vergadering keurt het vervangen van de personenlift fase 3bisA goed.

Gezien punt 25 a) werd goedgekeurd wordt nu gestemd voor de toekenning van deze werken waarbij een volstreekte

meerderheid vereist is.
Opnieuw stemming op niveau fase 3bisA volgens principe "de betaler beslist".

De raad van mede-eigendom heeft de bestekken besproken en adviseert om te kiezen voor de firma Otis.
Wij vragen dan ook eerst stemming voor Otis en dit is voor een totaalprijs van € 71.210,80.

Resultaat van de stemming:

Ja = 3.901

Neen = 267

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering kent de vervanging van de personenlift fase 3bisA toe aan de firma Otis.

26.

a) Goedkeuring plaatsing waterverzachter fase 5

(stemming op niveau fase 5 – appartementen: twee derden meerderheid)

b) Bij goedkeuring punt 26. a) Toekenning van deze werken aan (in alfabetische volgorde):

Ecowater = € 6.736,19 (1), Ecowater = € 7.112,07 (2), Guldager = € 15.082,76, Technowater = € 14.804,19 of

Vandenabeele = € 14.574,24 (prijzen inclusief BTW)

(stemming op niveau fase 5 – appartementen: volstreekte meerderheid)

Indien geen voldoende meerderheid werd behaald voor één van bovenstaande firma's, volgt een tweede stemming met keuze tussen de twee firma's met het hoogst aantal stemmen.

Fase 5 is de enige fase van onze residentie die (nog) niet aangesloten is op een waterontharder. Deze fase heeft een aparte hoofdteller voor het water en een apart technisch lokaal waar voldoende vrije ruimte is om een waterverzachter te kunnen plaatsen.

Eerst wordt de goedkeuring gevraagd voor de plaatsing van een waterverzachter. Enkel de appartementen fase 5 die aangesloten worden op die waterverzachter stemmen volgens het principe "de betaler beslist" waarbij twee derden meerderheid vereist is voor goedkeuring.

Resultaat van de stemming:

Ja = 7.933

Neen = 3.036

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing van een waterverzachter voor fase 5 goed.

Gezien punt 26 a) werd goedgekeurd gaan wij nu over tot de toekenning van deze werken.

Wij ontvingen bestekken van 4 firma's waarbij wij wensen op te merken dat de firma Ecowater bestek heeft bezorgd zonder plaatsbezoek op Laguna Beach. De overige 3 firma's kwamen de bestaande toestand bekijken om aansluitend een bestek over te maken.

Deze bestekken werden besproken met de raad van mede-eigendom en wij adviseren om te kiezen voor de firma Vandenabeele.

Wij vragen dan ook eerst stemming waarbij volstreekte meerderheid vereist is voor toekenning voor de firma

Opnieuw stemmen wij volgens het principe "de betaler beslist" dus enkel appartementen fase 5 die aangesloten worden op die waterverzachter

Resultaat van de stemming:

Ja = 7.756

Neen = 1.735

Onthouding = 359

(detail in bijlage)

De algemene vergadering kent de plaatsing van een waterverzachter voor fase 5 toe aan de firma Vandenabeele.

27.

Principeakkoord voor het vervangen van de balustrades.

Dit betekent dat de eigenaars de toelating geven om alle voorbereidende werken te starten (studies, bestekaanvragen,...) en zich akkoord verklaren dat de balustrades vervangen zullen worden door het type dat door een latere algemene vergadering zal vastgelegd worden op basis van de ingewonnen adviezen

a) principeakkoord voor fasen 1-2-3 (stemming op niveau fasen 1-2-3 – appartementen: twee derden meerderheid)

b) principeakkoord voor fase 3bisA (stemming op niveau fase 3bisA – appartementen: twee derden meerderheid)

c) principeakkoord voor fase 3bisB (stemming op niveau fase 3bisB – appartementen: twee derden meerderheid)

d) principeakkoord voor fase 4 (stemming op niveau fase 4 – appartementen: twee derden meerderheid)

e) principeakkoord voor fase 5 (stemming op niveau fase 5 – appartementen: twee derden meerderheid)

Hier spreken wij nog niet over een concrete vervanging van de bestaande balustrades maar wordt eerst een principeakkoord gevraagd om dit dossier verder voor te bereiden bij akkoord van deze algemene vergadering.

In 2018 werd dit al eens gevraagd voor de fasen 1-2-3 gelegen Krommedijk 49-51-53 maar toen samen met de vervanging van de ramen.

Voor alle duidelijkheid betreft het hier nu enkel de balustrades. Deze balustrades van de appartementen zijn privaat en de kosten van deze vervangingen zullen dus ook privaat worden aangerekend (geen berekening volgens aandelen maar volgens appartement / lopende meters). Indien dit wordt goedgekeurd, zal dit verder uitgediept moet worden.

Ook benadrukken wij dat de balustrades niet meer voldoen aan de huidige normen. Dit betekent voor alle fasen dat de balustrades mogen blijven, er mag aan gewerkt worden maar als ze verwijderd worden mogen ze niet worden teruggeplaatst.

Gezien echter de nieuwe balustrades wettelijk hoger zullen zijn dan de bestaande zal er een hoogteverschil zijn met de aangrenzende fasen.

Fasen 2, 3, 3bisA en 3bisB liggen op eenzelfde lijn en idem voor fasen 4 en 5.

Daarom werd dit punt nu uitgebreid naar alle fasen (om esthetische redenen).

Tot slot, dit werk zou mits akkoord gecombineerd worden met een grondige reiniging van alle terrassen.

Volgt enig debat, waarna wordt overgegaan tot stemming volgens het principe "de betaler beslist".

Wij stemmen per fase(groep) en een twee derden meerderheid is vereist voor goedkeuring.

Eerst stemmen wij voor fasen 1-2-3

Resultaat van de stemming:

Ja = 13.494,5

Neen = 8.312

Onthouding = 147

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het principeakkoord voor vervanging van de balustrades van fasen 1-2-3 niet goed.

De syndicus wijst op het gevaar en het gebrek aan verantwoordelijkheidszin bij de neen stemmers waardoor geen vereiste meerderheid werd bereikt.

Onderaan dit agendapunt volgt de herstemming!

Nu stemmen wij voor fase 3bisA

Resultaat van de stemming:

Ja = 3.313,5

Neen = 454

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het principeakkoord voor vervanging van de balustrades van fase 3bisA goed.

Aan de beurt is nu fase 3bisB

Resultaat van de stemming:

Ja = 2.012

Neen = 931

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het principeakkoord voor vervanging van de balustrades van fase 3bisB goed.

Wij stemmen voor fase 4

Resultaat van de stemming:

Ja = 2.786

Neen = 1.376

Onthouding = 0

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het principeakkoord voor vervanging van de balustrades van fase 4 goed.

Tot slot stemming voor fase 5

Resultaat van de stemming:

Ja = 8.687

Neen = 2.237

Onthouding = 708

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het principeakkoord voor vervanging van de balustrade van fase 5 goed.

Na enige discussie en juridisch advies volgt eerst volgt eerst stemming voor akkoord met voorstel voor herstemming voor het principeakkoord van de balustrade van fasen 1-2-3 (volstreekte meerderheid).

Resultaat van de stemming voor fasen 1-2-3:

Ja = 20.780,5

Neen = 630

Onthouding = 147

(detail in bijlage)

Bijgevolg volgt nu de herstemming voor het principe-akkoord voor het vervangen van de balustrades van fasen 1-2-3 (twee derden meerderheid).

Resultaat van de stemming voor fasen 1-2-3:

Ja = 16.756,5

Neen = 4.171

Onthouding = 294

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt het principeakkoord voor vervanging van de balustrades van fasen 1-2-3 goed.

28.

Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering. Voorstel: zaterdag 3 juni 2023.

29.

Punten van mede-eigenaars volgens ontvangst in chronologische volgorde. (De stemmingen zijn onderlijnd.)

a)

16.05.2019: Punt van de heer Selen (appartement 772 – fase 4):

"1. Algemeen : kosten aangerekend door de firma Cofely.

In hoofdzak controleert deze dochteronderneming van Engie, gespecialiseerd in facility management, allerlei zaken zoals o.a. zwembad, noodverlichting, blusapparaten, elektrische installaties. In fase 5 wordt er niet door hen gecontroleerd. Bij navraag over de details die per kwartaal worden aangerekend blijkt dat Cofely "gemiddelden" aanrekent, ik had de indruk dat er geen nauwkeurige rekeningen i.v.m. uitgevoerde taken beschikbaar is.

Over het boekjaar 2018 spreken we over een kost van 51.000 €.

vraag voor de vergadering:

- wat is de taakomschrijving van Cofely?

- zijn al deze controles noodzakelijk?

- kunnen sommige taken intern, bv door de conciërge, uitgevoerd worden? voorbeeld : controle automatische regeling zwembad , noodverlichting , blusapparaten (controle vervaldatum)

- kan er een aanbesteding gebeuren voor taken die toch door externen dienen uitgevoerd te worden?"

Verlenen van een mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de contracten met de firma Equans (Cofely) (stemming op niveau lot 2: volstreekte meerderheid)

Antwoord: Er zijn in het verleden diverse contracten afgesloten met de firma Bekotec nu Equans. Cofely rekent maandelijks de (geïndexeerde) prijs aan volgens de bestaande contracten. Voor het voorbije boekjaar 15.03.2021-14.03.2022 was dit € 49.848,29. Dit was en is nog altijd voor alle fasen exclusief fase 5 omdat dit een contract is destijds afgesloten door de vorige syndicus Laguna Beach vzw. De omschrijving van de taken staat in ieder contract vermeld. Sommige controles zijn inderdaad niet verplicht, andere controles zijn wettelijk verplicht door erkende firma's uit te voeren. Dit punt werd al besproken met de raad van mede-eigendom en was er geen Corona dan had dit op de algemene vergadering van 2020 gestaan omdat dit driejaarlijks opzegbaar is zodat wij tegen vervaldatum in 2021 dit contract eventueel konden opzeggen. De volgende vervaldatum ligt in 2024. Deze contracten liggen ter inzage bij de syndicus na afspraak. Er wordt dan ook gevraagd dat de raad van mede-eigendom een mandaat zou krijgen voor die contracten. Los daarvan is deze zaak al in behandeling want enkele negatieve ervaringen uit het verleden hebben de samenwerking van Equans in vraag gesteld: defecte cv ketel, overstroming vijver,...

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een volstreekte meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 44.030,5

Neen = 644

Onthouding = 874

(detail in bijlage)

De algemene vergadering verleent een mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de contracten met de firma Equans (Cofely).

"2. Fase 4: balustrades

Studie ter vervanging van balustrades in fasen 1-2-3 werd vorige vergadering afgewezen, maw dit wordt naar de toekomst doorgeschoven zonder specifiek plan.

In fase 4 hebben we hetzelfde type balustrade, m.a.w. niet meer conform de huidige wetgeving .

Vervanging onderdelen niet meer toegelaten .

Vraag aan de eigenaars fase 4 :

a. kan het beheer een studie ter vervanging opstarten door bestekken op te stellen en offertes op te vragen, in samenwerking met de raad van mede-eigendom.

b. het stemmen voor het al dan niet vervangen en de timing kan dan volgende vergadering voorgelegd worden."

Antwoord: Zie punt 27 van de agenda.

b)

21.02.2020: Punt van de heer Lanciers (appartement 443 – fase 2):

"(Vrije vertaling) Zou u aan de agenda van de vergadering van 6 juni 2020 het probleem van de achtergelaten auto's op de parking aan de achterzijde van het gebouw. Na vaststelling kan op het voertuig een bericht worden aangebracht waarin de eigenaar 15 dagen de tijd krijgt om het voertuig te verplaatsen. Indien er geen reactie is, dan administratief wegslepen van het voertuig."

Goedkeuring toevoeging aan het reglement van interne orde: "Voertuigen boven 15 ton op de parking achteraan de gebouwen van Lot 2 en mobilhomes, caravans en aanhangwagens zijn verboden op alle parkings alsook is er een verbod voertuigen die al dan niet ingeschreven zijn in DIV achter te laten op de parking. Dergelijke voertuigen zullen verwijderd worden op kosten van de eigenaar." (stemming: twee derden meerderheid)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

Resultaat van de stemming:

Ja = 42.737,5

Neen = 1.503

Onthouding = 1.006

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de toevoeging aan het reglement van interne orde: "Voertuigen boven 15 ton op de parking achteraan de gebouwen van Lot 2 en mobilhomes, caravans en aanhangwagens zijn verboden op alle parkings alsook is er een verbod voertuigen die al dan niet ingeschreven zijn in DIV achter te laten op de parking. Dergelijke voertuigen zullen verwijderd worden op kosten van de eigenaar." goed. Deze toevoeging zal worden opgenomen in RIO versie 2022.

c)

24.05.2020: Punten mevrouw Van Haver (in 2020: eigenares appartement 934 – fase 2) - Zie ook brief van 24.05.2020 in bijlage.
1° Het plaatsen aan de straatzijde van verplichte huisnummering voor het gebouw.

Huisnummer duidelijk zichtbaar en verplicht

In geval van tussenkomst van de brandweer of de hulpdiensten en om onnodig opzoekingen te voorkomen, moet u ervoor zorgen dat het huisnummer duidelijk zichtbaar is aan straatzijde. Dit is een wettelijke verplichting.

Als voorstel: Het plaatsen van 2 panelen op zonne-energie zodat bedrading niet nodig is en de juiste plaats kan gegeven worden. Geen elektriciteitsverbruik. Het paneel is voldoende groot om de naam van het gebouw te vermelden "Laguna Beach" de huisnummering van de bedoelde gebouwen en bijhorende een kleine schets om de ingang aan te duiden langs andere zijde gebouw met bijhorende huisnummering.

Goedkeuring plaatsen van deze panelen op zonne-energie (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

Wij vermelden eerst nog even dat de syndicus wacht nog steeds op de hulpdiensten (brandweer, politie, preventiedienst gemeente) die een uniforme signalisatie voorzien voor alle grote gebouwen in hun zone / gemeente.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

Stemming op niveau lot 2 = de residentie = alle fasen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 21.149

Neen = 11.606

Onthouding = 5.118

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing van de panelen op zonne-energie zoals voorgesteld door deze eigenares niet goed.

2° Hall D pictogram ontbreekt bij inkom gebouw langs meerzijde.

Antw: De nummering is al aangepast en de oude pictogrammen zijn verwijderd. Wij spreken niet meer over hall D maar hall Krommedijk 49.

3° Inkomhallen – vervanging/herstel van de brievenbussen die beschadigd zijn.

Antwoord: Zie punt 24 van deze agenda.

4° Versleten pictogrammen – zelfklevers vervangen. (De verplichte pictogrammen voor de veiligheid zijn juist vernieuwd)

Antwoord: Deze pictogrammen en zelfklevers zijn ondertussen al verwijderd en vervangen.

5° Vloerbekleding liften. In verschillende liften zijn er grote luchtballen op te merken onder de vloer. Dit gaat slijtage en beschadiging in de hand werken. Garantie waarborg aanspreken voor nazicht en herstel.

Antwoord: Dit is in behandeling. Herinnering werd nogmaals gestuurd naar Otis.

d)

11.01.2021: Punt van familie Bataillie (appartement 054 – fase 1) en familie Paridaen (appartement 052 – fase 1).

Zie brief van 11.01.2021 in bijlage.

Goedkeuring aanvraag afbakening ter hoogte van appartement 052 – studio 054 zoals beschreven door deze eigenaars in hun brief van 11.01.2021 (stemming: twee derden meerderheid)

Brief van 11.01.2021:

"Bij deze wensen wij de algemene vergadering van Laguna Beach, Krommedijk Knokke de toelating vragen om een afbakening te creëren tussen onze voorramen en het publiek terras.

Nu merken wij vaak dat bewoners of niet-bewoners tot zeer dicht aan onze woonkamers komen en zeer ongegeneerd binnenkijken, dit gebeurt ook als wij aanwezig zijn en bezig zijn met onze dagelijkse bezigheden. Wij vinden dit enigszins inbreuk op onze privacy.

Omwille van privacy redenen wensen wij een soort afbakening voorzien net voor onze woonkamers dit om direct inkijk te vermijden.

Maar privacy is niet de enige redenen. Gezien de laatste tijd ook veel ongenodigde gasten op het terrein rondlopen willen wij ook vermijden dat er eventuele inbraken kunnen plaatsvinden of vandalisme tegengaan.

Voorstel

Het voorstel zou zijn om een rij bloembakken te zetten met een diepte van min. 2 meter vanaf onze ramen. Zo vermijden we dat mensen een directe inkijk hebben in onze privé omgeving waardoor deze ook minder toegankelijk wordt voor inbraak of vandalisme.

Er staan 12 bloembakken verspreid over het terrein. Deze bloembakken hebben de zelfde structuur als de vloer van het platform.

Momenteel staan deze bakken verspreid en worden ze niet of weinig onderhouden. Ze bewijzen ook geen nut.

Wij zouden de eigenaars willen vragen om deze bakken te gebruiken. We zouden zelf voorzien om deze te verplaatsen en te beplanten met een olijfwilg.

Er zijn net genoeg bakken om de lengte van de 2 appartement af te bakenen. Ze zijn in harmonie met de vloerplaat en vormen dus een uniform geheel.

Voor de beplanting opteren wij voor de olijfwilg omdat deze bestand is tegen de zeewind, waar de siergrassen nu niet bestand zijn op dit stuk van het platform. Het is hier aan onze kust niet evident om planten te vinden die stand houden en mooi blijven.

De olijfwilg werd ons aangeraden omwille van de klimatologische omstandigheden.

We zouden opteren voor de *Elaeagnus x ebbingei* 'Limelight' die een kleinere variant is met een mooie bladkleur, die is namelijk groen met een geel hart. De plant bloeit met kleine klokvormige bloemetjes die opvallen door hun zoute geur. Er komen vruchten aan die verschijnen tussen april en juni.

Uw Voordeel

1 voordeel is al dat het nu kale terras een opfleuring krijgt.

Ons voordeel zou uiteraard zijn om directe inkijk te vermijden en een gevoel van veiligheid te creëren.

Ons aandeel

We verplaatsen zelf de bloembakken

We zorgen zelf voor de beplanting en het onderhoud ervan.

Obstakel

Indien bewoners van mening zijn dat de bloembakken die er nu staan wel nut hebben en deze niet gebruikt mogen worden, willen wij alsnog zorgen voor eigen bloembakken.

Bijkomende vraag

Indien de VME toelating geeft om een afbakening te voorzien, willen wij vragen of wij ook een sobere aankleding mogen voorzien in de afbakening.

Dit zou gaan om een tafel met stoelen (beperkt volgens de grote van het gezin die er woont), andere sobere tuinversiering. Dit steeds in harmonie met de omgeving en volgens de regels vermeldt in de basisakte.

Met dank om onze vraag in overweging te nemen.

Fam. Paridaen (studio 52) en Fam. Bataillie (studio 54)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

Resultaat van de stemming:

Ja = 10.375,5

Neen = 25.634

Onthouding = 3.287

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de afbakening ter hoogte van appartement 052 – studio 054 zoals beschreven door deze eigenaars in hun brief van 11.01.2021 niet goed.

e)

16.07.2021: Punten van de heer Van Parys (appartement 218 – fase 3bisA):

"Graag had ik de volgende 2 punten laten stemmen op de algemene vergadering van de groep van gebouwen Laguna Beach.
1/ herstel van het muurtje rond de vijver (dit is belangrijk voor de uitstraling en de waarde van onze eigendom).

Herstellen: ja of neen.

Stemming herstellen muurtje rond de vijver: ja / neen (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

2) Er is 1 plaats in de afboording van de vijver die kapot is. Om meer schade te voorkomen moet dit hersteld worden. Is de algemene vergadering akkoord? Ja of neen."

Stemming herstellen afboording van de vijver die kapot is: ja / neen (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

Antwoord: Deze twee punten zijn voorzien in het meerjarenplan voor volgend boekjaar.

De vijvermuur die doordrongen is met vocht waardoor de verf afschilfert, de oeverversterking die vooral kant residentie beschadigd is en de bestaande riolering in de oever die al meer dan 50 jaar oud is verdienen onze volle aandacht. Het is echter niet aangewezen om deze punten apart aan te pakken zodat beter één groot project verder kan worden uitgewerkt om deze punten in één geheel in orde te brengen. Een voorstudie is al lopende zodat wij alvast een idee hebben van de kostprijs.

Dit betekent dan wel dat wij nog even rekenen op uw geduld om deze punten in orde te brengen maar tijdelijke oplossingen of werken in verschillende fasen lijkt geldverspilling en niet te verantwoorden ten opzichte van een grondige aanpak.

Gezien echter stemming gevraagd werd door deze eigenaar leggen wij die punten al ter stemming voor.

Stemming herstellen muurtje rond de vijver: ja / neen (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

Er is sprake van een nieuwe muur en geen herstelling in het meerjarenplan. Een herstelling kost +/- € 10.000 en biedt geen garantie op termijn gezien die muur doordrongen is met vocht.

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 8.992

Neen = 32.613

Onthouding = 2.488

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de herstelling van muurtje rond de vijver niet goed.

Stemming herstellen afboording van de vijver die kapot is: ja / neen (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 9.176,5

Neen = 29.915,5

Onthouding = 3.141

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de herstelling van afboording van de vijver die kapot is niet goed.

f)

02.08.2021: Punten van mevrouw Tournemenne (appartement 924 – fase 3)

"(Vrije vertaling): Wandeling rond het meer. Bescherming van de eigendom. Aangezien wij op nr. 53 wonen, hebben wij een zeer goed uitzicht op de ingang van het domein, de Krommedijk en de wandelweg rond het meer. We merken dat deze meestal door de burens worden gebruikt als "verkozen" wandeling voor hun honden, waarbij ze natuurlijk vergeten de hondenpoep op te rapen! Het resultaat is dat de wandeling een "anti-hondenpoep gymnastiek" wordt. Vaak zijn de honden niet aan de leiband en storen of jagen zo ook vogels op het meer weg. Dat is erg jammer, want het is zeker een genoeg om ze op het meer te zien. Aangezien de gemeente Knokke niet langer eigenaar is, is de residentie Laguna nu volledig privé. Bijgevolg moet een verbod op de toegang voor niet-mede-eigenaars worden overwogen. Kunnen we niet overwegen metalen deuren (of smeedijzer) bij de ingangen te plaatsen, zoals in veel villawijken wordt gedaan, met een systeem van badges of toegangssleutels die alleen aan mede-eigenaars worden gegeven. In het geval van verhuring is het aan de mede-eigenaars om afspraken te maken met hun huurders. Waf de

kavel van het hotel en de zeilschool betreft, kan gemakkelijk een onafhankelijke toegang worden verkregen. Deze toegangspoorten moeten noodzakelijkerwijs een bepaalde hoogte hebben, zodat er niet over geklommen kan worden. Op 21 juli werd het basketbalveld op het domein gebruikt door een groep jongeren, vergezeld van twee monitoren. Ze hadden verschillende spelletjes gespeeld en niet te vergeten de twee banken gebruikt. Maar wat ons opviel was dat toen ze vertrokken, ze allemaal onder de tourniquet door naar buiten gingen !!!! Vandaar het nut, het bewijs en de noodzaak van hoge hekkens die tot op de grond komen. De installatie van dergelijke beschermingen moet zeker aan de goedkeuring van de AV worden onderworpen en ik dring erop aan dat dit punt op de agenda wordt geplaatst.

Toepassing van de algemene voorschriften. Kunnen wij, gezien het bovenstaande, niet overwegen (en aan de AV voorleggen) om aan bepaalde, daartoe gemandateerde eigenaars, de machtiging te verlenen om opmerkingen te maken tegen personen die het algemeen reglement niet naleven."

Antwoord: Extra borden "privé" die geplaatst zullen worden aan iedere ingang zijn besteld.

g)

20.10.2020: Punt van mevrouw D'Hooghe (appartement 43/54 – fase 5):

"Enkel bewoners in ons park is waarvoor ik kocht bij LB. Niettegenstaande lopen hier mensen zonder afstand en zonder mondmasker die hier niet behoren. Ik dien hierbij een verzoek in om de verboden toegang van privé domein af te dwingen. Ik wil gerust bijbetalen voor een volledige afsluiting en neem de hierbij bijkomende last er graag bij. Nu is het onveilig en niet als onbeperkt toegankelijk park bij onze algemene voorwaarden. Ik verwacht dat dit een agenda punt wordt op de volgende vergadering en hou de wijkagent op de hoogte van degene die hier een onrechtmatige toegang permitteren zonder uitnodiging."

Antwoord: Extra borden "privé" die geplaatst zullen worden aan iedere ingang zijn besteld.

h)

16.08.2021: Punten van de heer Anthierens (appartement 45/91 – fase 5):

"Dringend verzoek de werken te laten uitvoeren voor het opvullen van de voeg tussen het gebouw van fase 5 en de bovengrondse parking. Het ontbreken van deze voeg heeft nu lang genoeg waterinfiltratie en wateroverlast in de onderliggende garages opgeleverd. Omdat de eigen parkeerplaatsen achter fase 5 slechts zelden gebruikt worden, zijn het vooral de wagens die doorrijden naar de fasen 1,2,3, 4 die extra bijdragen tot deze overlast. Het opvullen van deze voeg vraagt geen ingrijpende verandering op het gebouw en is ook technisch geen moeilijke klus."

Antwoord: Wij verwijzen naar Laguna Beach Info Nr. 12: "Voor het probleem met de waterplassen op deze parking ter hoogte van fase 5 werd in samenspraak met een ingenieur geopteerd om drie doorboringen te maken in de buurt van de laagste punten kant garageboxen en deze afvoerbuizen aan te sluiten op het bestaande buizenstelsel in de ondergrondse garage. Dit is een geringe kost en zou grotendeels dit probleem oplossen."

Ook de voegen worden nadien opgevuld. Dit valt onder dagelijks beheer.

"Een tweede voorstel is de gezamenlijke aankoop van een degelijk apparaat om het oppervlakte water op te zuigen, waardoor op een eenvoudige manier de plassen op de buitenparking achter fase 5 kunnen opgezogen worden; Deze machine kan ook ingezet worden in de ondergrondse garage van alle fasen om bij wateroverlast op een snelle en adequate wijze het water te verwijderen en het droogproces met ettelijke dagen (of zelfs weken) te versnellen."

Goedkeuring aankoop apparaat om oppervlaktewater op te zuigen (stemming op niveau lot 2: volstreekte meerderheid)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een volstreekte meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 15.019,5

Nee = 24.730

Onthouding = 1.856

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de aankoop van een apparaat om oppervlaktewater op te zuigen niet goed.

i)

06.03.2022: Punt van mevrouw Van Haver (appartement 819 – fase 3bisA):

Graag zou ik een aanvraag doen voor schildering inkomhal nr. 55 fase III in een neutralere kleur beige - grijs (ipv groen) zoals bv inkom 57. Apartementshallen en liftdeuren kunnen misschien later tijdstip.

Antwoord: Onder punt 25 werd de vervanging van de lift voorgesteld en deze werken staan al vermeld in het meerjarenplan.

j)

04.05.2022: Punt van de heer en mevrouw Tant-Devos (appartement 232 – fase 2):

"(Vrije vertaling): Met het oog op de volgende AV zouden wij graag zien dat de vervanging van de schuifdeuren en de ramen op de agenda wordt geplaatst.

Dit is omdat,

- Energiebesparing steeds belangrijker wordt, zowel om ecologische als om economische redenen
- De originele ramen en deuren echte thermische en tochtige gootstenen zijn
- Er in Vlaanderen zeker aanzienlijke renovatiepremies voor dit werk bestaan
- Een gestandaardiseerde en gecoördineerde uitvoering voor een groot aantal appartementen moet resulteren in zeer concurrerende prijzen
- Deze vervangingen zouden de EPC, en dus de waarde van de flats, aanzienlijk verbeteren en anticiperen op de verplichtingen die binnenkort toch zullen worden opgelegd.

Als ik mij goed herinner, is dit onderwerp reeds enkele jaren geleden besproken zonder dat een meerderheid werd bereikt.

De huidige omstandigheden zijn echter zeer verschillend en zouden meer eigenaars moeten motiveren.

Het klopt dat deze ramen "privé" zijn, maar een groepsaankoop lijkt in dit geval bijzonder gerechtvaardigd.

En het zou zeer gepast zijn als de syndicus de operatie zou coördineren.

Ik stel voor om te werk te gaan zoals bij de groepsaankoop van gas/elektriciteit:

- Vraag mogelijk geïnteresseerde eigenaars om zich te identificeren

- Vaststelling van de technische en esthetische specificaties van de nieuwe apparatuur (mate van isolatie, ventilatie, materialen, enz.)

En stel specificaties op

- Verkrijgen van de goedkeuring van de stedenbouwkundige autoriteiten

- Mogelijke stimulansen evalueren

- Of de betrokken eigenaars plaatselijk individueel een bestelling of een globale bestelling wordt door de syndicus voorzien.

- Uitvoeren van de werkzaamheden

- Beheer van de procedure voor het verkrijgen van de premies (door elke eigenaar of door één enkel dossier indien de syndicus de bestelling heeft geglobaliseerd)."

Antwoord: Dit kan uiteraard door een eigenaar of meerdere eigenaars gelanceerd worden maar is privatief.

k)

04.05.2022: Punt van de heer Claes (appartement 826 – fase 3):

"(Vrije vertaling): Ik schrijf u om te vragen een punt op de agenda te zetten voor de komende AV van Laguna Beach. Ik stel een volledige revisie voor van de binnen- en buitendeuren, zowel aan de voorkant (meerzijde) als aan de achterkant (landzijde). Deze deuren moeten normaal kunnen openen en sluiten zonder lawaai en zonder dat zij geblokkeerd worden omdat zij tegen de grond schuren of omdat de deurdranger niet langer doeltreffend is. Dit verzoek is gedaan om de veiligheid van alle inzittenden van de Laguna te garanderen."

Antwoord: Zie punt 24 van de agenda van deze vergadering.

l)

04.05.2022: Punten van mevrouw Lonthe (appartement 433 periode 2-3-4 en 9-10 – fase 2):

"(Vrije vertaling): Zwembad: aan de muur bevestigde leuning, sleutel voor mensen met beperkte mobiliteit, scheidingslijn voor de lengtes. Buitenmuren: herschilderen. Gangen: geen fietsen achterlaten, verlichting met detectoren en LED. Wanbetalers: sanctioneren"

Antwoord: De toegang via de pingpongzaal met sleutel is onmogelijk. Dit is een nooduitgang voor het zwembad. Iedereen moet ook douchen voor het zwembad te betreden.

Buitenmuren herschilderen is voorzien in het meerjarenplan zoals ook verlichting met detectoren in de gangen. De verlichting in de gangen is al LED.

Geen fietsen achterlaten staat vermeld in reglement van interne orde ook in versie 2022.

Wanbetalers worden opgevolgd en zie Laguna Beach Info.

Goedkeuring voor plaatsing aan de muur bevestigde leuning in het zwembad (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 9.164,5

Neen = 31.613,5

Onthouding = 2.060 (detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing aan de muur bevestigde leuning in het zwembad niet goed.

Goedkeuring voor plaatsing scheidingslijn voor lengtes in het zwembad (stemming op niveau lot 2: twee derden meerderheid)

Hierna wordt overgegaan tot de stemming voor goedkeuring waarvoor een twee derden meerderheid vereist is.

De betaler beslist dus enkel lot 2 = de residentie = alle fasen stemmen.

Resultaat van de stemming:

Ja = 2.652,5

Neen = 37.481

Onthouding = 398

(detail in bijlage)

De algemene vergadering keurt de plaatsing scheidingslijn voor lengtes in het zwembad niet goed.

m)

05.05.2022: Punt van de heer Lanciers (appartement 461 – fase 1 en appartement 443 – fase 2):

"(Vrije vertaling): Ik zou graag op de agenda van de vergadering van zaterdag 4 juni 2022 een verzoek willen plaatsen voor sleutelkastjes bij de hoofdingang aan meerzijde of nieuwe brievenbussen met codes. De brievenbussen vervangen is misschien beter, want ze zijn in een slechte staat."

Antwoord: Zie punt 24 van deze vergadering: vervanging brievenbussen en badgesysteem.

n)

10.05.2022: Punten van Spey Cie Valley Invest bvba (appartement 915 en 917 – fase 3bisB):

"Tijdens Corona – 1^{ste} jaar – heeft de overheid, maar ook de burgemeesters van verschillende gemeenten, de tweede verblijvers verboden om naar de kust te komen. Nu werd de taks door enkele eigenaars aangevochten in Koksijde. Met succes. Er zijn toch in de ganse blok meer dan 50% tweede verblijvers, of niet? Is het mogelijk om hier een agendapunt van te maken?"

Antwoord: De algemene vergadering kan hier geen actie voor ondernemen. Dit kan enkel door de individuele eigenaars zelf.

Verder hebben we ook nog enkele vragen over stand van zaken:

- Respecteren van het huishoudelijk reglement:

o geen bloembakken aan de balustrades (vooral aan de achterzijde)

o niet vrijhouden van de noodgang via de tussenpanelen (bv door zware meubelen of opbergboxen) – bij ons ook door terrasbekleding in hout, maar we hebben dat zo gekocht en zullen dit verwijderen bij het vervangen van de balustrades (agendapunt?)

o niet respecteren van de parkeerzones of beperkingen, wat te doen als men niet kan verhuizen of werken uitvoeren?

Antwoord: Zie agendapunt 14 (RIO) van deze vergadering. Voor de parkeerzones kan indien nodig best de politie gecontacteerd worden indien hinder voor verhuizen of werken.

- Hoe staat het met juridische stappen betreffende "hotel" en andere mede-eigenaars in het park?

Antwoord: Dit werd toegelicht in Laguna Beach Info Nr. 12 en voor loten 1 en 5 zie ook agendapunten 19 en 20 van deze vergadering.

- Wat met de overstroming van het meer? Wat is de oorzaak (verstopping overloop - terugvloeiing)? Wie draait er op voor de pompkosten (verzekering bij terugvloeiing)? Dienen er werken te worden voorzien voor het "waterdicht maken" van de noordelijke oever (zijde gebouwen)?"

Antwoord: Dit werd toegelicht in Laguna Beach Info Nr. 12.

30. Punt op vraag van de raad van mede-eigendom:

Informatieve peiling bij de eigenaars van een garage, parking en kelder wie gebruik wenst te maken van een elektrische aftakking in zijn/haar garage, parking, kelder voor het opladen van fietsen, auto, golfkar, frigo,... (dus polsen naar interesse). Daarna op basis van de interesse verder werken per fase. Dit houdt dan onder andere in:

- 1) risicoanalyse brandweer
 - 2) kan de bestaande installatie dit aan
 - 3) kostenraming voor de conforme installatie per fase
- a) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 1
 - b) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 2
 - c) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 3
 - d) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 3bisA
 - e) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 3bisB
 - f) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 4
 - g) informatieve peiling – garages/parkings/kelders voor fase 5

Dit punt werd op de agenda geplaatst omdat de onder- en bovengrondse garages en kelders zoals de andere gemeenschappelijk delen in de residentie voorzien zijn van verlichting. Sommige eigenaars van gesloten garages en kelders hebben echter ook een stopcontact in hun garagebox / kelder die niet aangesloten is op een privaatieve elektriciteitsmeter. Deze stopcontacten kunnen mogelijks gebruikt worden voor aansluiten van frigo/diepvries, opladen elektrische fietsen, golfkarretjes, plug-in hybride en full elektrische wagens, enz.

Het bestaande elektriciteitscircuit is niet voorzien op grote stroomverbruikers zodat overbelasting kan zorgen voor kortsluitingen en de ganse garage of gemeenschappelijke delen van die fase dan zonder elektriciteit kunnen zitten.

Daarom zouden wij in alle gesloten garageboxen en kelders een vrijwillig nazicht uitvoeren om na te gaan of er niet onrechtmatig elektriciteit wordt afgetapt, wat uiteraard ten allen tijde verboden is! Indien dit vrijwillig nazicht onmogelijk wordt gemaakt of wordt geweigerd zullen verdere stappen tegen deze eigenaars worden gezet tot het eventueel loskoppelen van het gemeenschappelijk elektriciteitsnet dit om mogelijke verdere misbruiken te verhinderen.

Teneinde een veelvoud aan individuele aansluitingen doorheen de gemeenschappelijke delen van het gebouw (van individuele elektriciteitsmeter tot individuele garage/kelder) te vermijden, lijkt een gemeenschappelijke oplossing met een apart elektriciteitscircuit aangewezen, dit uiteraard rekening houdend met de technische mogelijkheden en de veiligheidsvoorschriften. Bovendien kregen wij ook de vraag van meerdere eigenaars om een stopcontact met privaatieve meter te mogen plaatsen in hun garage of kelder.

Daarom het voorstel om een nieuw elektriciteitscircuit te voorzien voor de garages (gesloten of staanplaatsen) en kelders die een over een privaatief goedgekeurd stopcontact wensen te beschikken (of te behouden) in hun garage, aan hun staanplaats of in hun kelder. Dit stopcontact kan dan (verder) gebruikt worden voor het opladen van batterijen van fietsen, wagens, golfkarretjes, frigo/diepvries, bediening elektrische poort enz.....

Hiervoor wensen wij even te polsen naar de interesse om daarna op basis van die interesse verder te werken per fase. Dit houdt dan onder andere in:

- 1) risicoanalyse brandweer
- 2) kan de bestaande installatie dit aan
- 3) kostenraming voor de conforme installatie per fase

De kosten gepaard gaande met deze eventuele nieuwe elektriciteitsinstallatie zullen uitsluitend worden gedragen door de betrokken eigenaars die er gebruik van maken. Het collectief verbruik van dit elektriciteitscircuit zal vervolgens verdeeld worden volgens hun individueel verbruik.

Daarom deze informatieve peiling die wij per fase voeren omdat een nieuw elektriciteitscircuit per fase zou voorzien worden. Hier zullen wij als resultaat niet de aandelen maar het aantal geïnteresseerden, niet geïnteresseerden en onthoudingen zien.

Informatieve peiling voor fase 1

Ja: 8

Neen: 1

Onthouding: 2

Informatieve peiling voor fase 2

Ja: 5

Neen: 5

Onthouding: 0

Informatieve peiling voor fase 3

Ja: 4

Neen: 2

Onthouding: 0

Informatieve peiling voor fase 3bisA

Ja: 3

Neen: 2

Onthouding: 1

Informatieve peiling voor fase 3bisB

Ja: 3

Neen: 0

Onthouding: 0

Informatieve peiling voor fase 4

Ja: 10

Neen: 0

Onthouding: 0

Informatieve peiling voor fase 5

Ja: 28

Neen: 4

Onthouding: 2

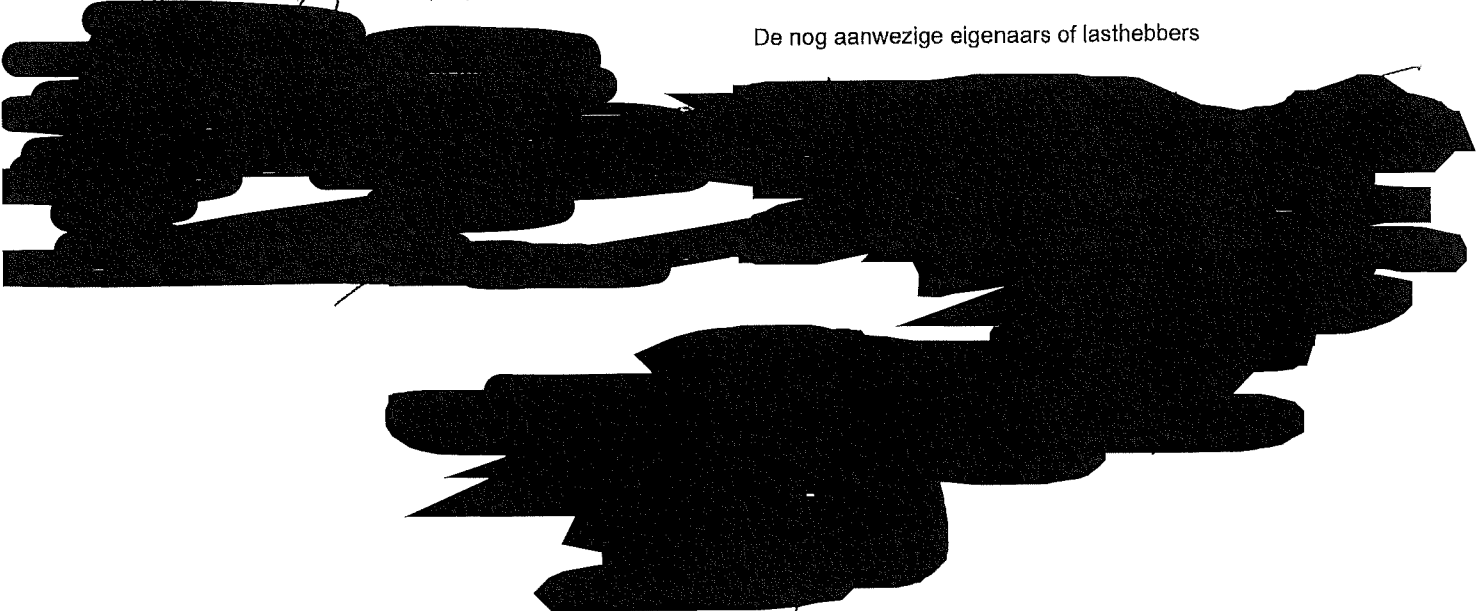
31.

Voorlezing notulen van de vergadering en ondertekening door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers (art. 3.87 §10 B.W.)

De vergadering wordt afgesloten om ... met de voorlezing gevolgd door de ondertekening van de notulen.

Opgemaakt te Knokke-Heist op 4 juni 2022,

De nog aanwezige eigenaars of lasthebbers



VME LAGUNA BEACH
KROMMEDIJK
8301 KNOKKE HEIST
VERSLAG AAN
ALGEMENE VERGADERING 2020

WAT VOORAFGING

De boekhouding van Meester Snauwaert, de vorige syndicus ad hoc, werd geïncorporeerd in de boekhouding van Immo MV. Om een lijn onder het verleden te trekken werd, in samenspraak met de Raad van Medeëigendom en de Algemene Vergadering alle boekhoudrekeningen uit deze periode gecentraliseerd op één balansrekening. Deze algemene rekening vertoont op heden een creditsaldo van 38.786,30 euro en bleef tijdens afgelopen boekjaar onaangeroerd. Over mijn bevindingen als rekeningcommissaris betreffende het mandaat van de syndicus ad hoc werd in het verleden uitvoerig verslag uitgebracht aan de algemene vergadering.

VASTSTELLINGEN TIJDENS AFGELOPEN BOEKJAAR

De algemene vergadering van 8 juni 2019 besliste opnieuw een rekeningcommissaris aan te stellen om het beheer van syndicus Immo MV, Kustlaan 8, 8300 Knokke te verifiëren. Ik mocht deze opdracht aanvaarden. Bedoeling hiervan is syndicus Immo MV décharge te kunnen verlenen over de periode 15/03/2019 tot 14/03/2020.

Er werd afgesproken de reeds eerder overeengekomen verdeelsleutels (appartementen / garage) en de onderlinge verdeling over de fases (percentsgewijs) te handhaven.

De eigenlijke controle heeft plaats gehad per kwartaalafsluiting EN in globaliteit tijdens de maanden maart, april, mei en juni 2020 (na het afsluiten het boekjaar). Bijkomende moeilijkheid was dat door de beperkende corona maatregelen het kantoor van de syndicus niet altijd bemand was, er aan thuiswerk werd gedaan en dat een controle grotendeels op afstand moest gebeuren. Bij de eerdere kwartaalcontrole werden reeds een hele reeks vragen en opmerkingen in vraag gesteld door de rekeningcommissaris. Tevens kon er in de eerste maanden van 2020 niet teruggekoppeld worden met de boekhoudster door afwezigheid.

Voor het afgelopen boekjaar werd – zoals voorgaande jaren – gekozen voor één totaalboekhouding voor de groep van gebouwen. De boekhouding van Immo MV was ORDELIJK, VOLLEDIG en TRANSPARANT en gaf een gedetailleerd overzicht van de ontvangsten, uitgaven en de verrekening per sleutel.

DEBITEURENBOEKHOUDING

Deze is omvangrijk gezien het groot aantal residenten en eigenaars. Door de automatische verwerking van de betalingen via gestructureerde mededeling moet de foutmarge als 'te verwaarlozen' worden beschouwd.

CREDITEURENBOEKHOUDING

Op een aantal facturen is niet af te leiden voor welke fase het uitgevoerde werk dienstig is. Hierop werd de syndicus attent gemaakt in het 'kwartaalverslag'. In deze gevallen dienen bijkomende stukken toegevoegd te worden om de toewijzing te kunnen verantwoorden. Er dient wel gemeld te worden dat vaak een achterliggende mail kan aantonen over welke opdracht het gaat. De syndicus wijst erop niet alle mailverkeer af te drukken om de papierberg onder controle te houden.

Naar aanleiding van de kwartaalcontroles heb ik weerom kunnen vaststellen dat het consequent toepassen van het juiste BTW tarief een moeilijk evenwicht blijft en constant in de gaten moet gehouden worden.

Vaak dienst dienen de afvalmaatschappijen gecontacteerd te worden over fouten in de facturatie. Ook het afvalbeheer blijft een euvel dat kort zal moeten opgevolgd worden.

Er lopen heel wat verzekeringsdossiers op afsluitdatum. Er is een inhaalbeweging gemaakt om de bedragen uit het verleden te laten dalen. Een gedetailleerd overzicht is terug te vinden op:

- 416600: Te ontvangen recuperatie verzekeringen: 13.292,51 euro (vorig jaar: 17.534,46 euro);
- 460000: Te betalen schade verzekeringen: 2.664,61 euro (vorig jaar: 5.960,94).

De verbeteringsprojecten die vorig jaar werden voorgesteld werden door Immo MV niet volledig uitgevoerd om onderstaande redenen:

– Herstructurering rekeningstelsel m.b.t. loonadministratie.

* Dit verbeteringsproject wordt – gezien de afwezigheid van de boekhoudster en het ontbreken aan tijd hierdoor uitgesteld naar volgend boekjaar. Hiervoor dient overleg gepleegd te worden met de softwarefirma.

– Stocktelling en voorraadwijziging op balansdatum voor badges, zwembadmutsen, lampen, ed;

* Dit verbeteringsproject werd opgestart op 14/03/2019 met een telling. Door het uitbreken van de corona pandemie was een stocktelling op 14/03/2020 geen absolute prioriteit.

– Reorganisatie wijze van boeken 'Manuele Verrichtingen'

* Door afwezigheid van boekhoudster werd dit uitgesteld naar latere datum.

– Reorganisatie wijze van bijhouden boekhoudstukken (papier/digitalisering/...).

* In dit project werd een eerste stap gezet maar moet nog in een definitief vat gegoten worden.

Door het uitbreken van de corona pandemie worden er voor het komende jaar geen nieuwe verbeteringsprojecten.

BALANSBOEKHOUDING

In vergelijking met vorig jaar zit het openstaand klantensaldo terug in stijgende lijn (totaal openstaand: 363.927,53 euro). Dit heeft te maken met het later versturen (04/03/2020) van de kwartaalafrekening over de derde periode en de te respecteren betalingstermijn.

Het absolute bedrag aan openstaande leveranciers bedraagt op balansdatum 90.577,84 euro. Dit bedrag ligt ook beduidend hoger dan vorig jaar en is te wijten aan het feit dat er geen dagelijkse opvolging was in de boekhouding en het moeizaam binnenkomen van de gelden van residenten.

Het banksaldo in balans stemt overeen met het werkelijke saldo op het rekeningafschrift bij ING (244.741,33 euro). Het hoge bedrag vindt zijn oorzaak in het later betalen van de openstaande leveranciers. Opgemerkt moet worden dat voor de opvragen van het reservekapitaal een afzonderlijke rekening werd geopend. Voor de opvraging van het reservekapitaal dient op balansdatum nog 25.283,30 euro betaald te worden. Door vergissingen van de residenten gebeurt het wel eens dat op een verkeerde rekening wordt betaald en dat een overboeking dient te gebeuren.

Door de dringende corona maatregelen die moesten getroffen worden vanaf 12/03/2020, drie dagen voor het afsluiten van de balans, werd er geen aandacht besteed aan de doorrekening water, klein materiaal en conciërge. Rechtzetting gebeurde in het volgende boekjaar.

Het openstaand bedrag aan te betalen loon aan de huisbewaarder (556,53 euro) stemt overeen met het bedrag op de boekingsdocument van Sociaal Secretariaat Besox. Het ereloon dat dient betaald te worden aan het sociaal secretariaat (voor 1 conciërge en enkele jobstudenten) ligt m.i. aan de hoge kant. Misschien is het opportuun hiervoor een nieuwe prijsvraag te doen.

Het bedrag aan opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal (2.026,89 euro) kan als normaal beschouwd worden. Naar aanleiding van de algemene vergadering van vorig jaar werd de opvraging reservekapitaal opgenomen onder de rubriek 133000. Een afronding van 0,05 eurocent werd overgeboekt naar 4990 (afrondingen door afrekeningen)

Borgtochten verbouwingen werd door de algemene vergadering in het leven geroepen voor werkzaamheden aan de gemene delen door residenten/eigenaars. In dit boekjaar werd hier beroep op gedaan door 1 eigenaar.

Er staat echter een bedrag van 128,84 euro open op interne overboekingen. Dit bedrag dient verantwoord te worden.

Het bedrag aan 'te ontvangen facturen' (230.470,63 euro) spreekt tot de verbeelding en is nog gestegen tegenover vorig jaar. Het gaat hier over investeringsfacturen 'laagspanningscabine' en 'isolatiewerken dak' die nog moeten ontvangen worden. Ten alle tijde werd er voor gezorgd dat dit geld voorhanden was op rekening. Ook op balansdatum is het banksaldo van 244.741,33 euro groter dan de 'te verwachten facturen'.

Voor de nieuwe liftinstallatie blijft er een onbetaald bedrag van de eigenaars voor 716,26 euro (vorig jaar: 1.481,69 euro) en werd hiermee het bedrag weerom gereduceerd. Ook voor de renovatiewerken van het zwembad blijft een onbetaald bedrag van de eigenaars voor 160,85 euro.

Niet alle documenten kunnen worden opgestuurd naar de eigenaars. Dit zou een serieuze verzwaring van de afrekening betekenen gezien het hoog aantal eigenaars/residenten in de Residentie Laguna Beach. De Raad van mede-eigendom was dan ook vragende partij om de papierberg te verkleinen en hiervoor de eigenaars/residenten te belonen. Ten alle tijde kunnen de afrekeningen en boekhouding (op afspraak) geconsulteerd worden op het kantoor van de syndicus. Deze transparantie vormt een troef voor Immo MV.

De algemene vergadering in 2020 werd door de beperkingen van corona uitgesteld en afgelast.

SLOTCONCLUSIE

De boekhouding van Immo MV is sluitend. Er kunnen geen grondige fouten vastgesteld worden. De tekorten en hiaten uit het verleden blijven evenwel nog steeds tastbaar zichtbaar. Immo MV is een vaste waarde geworden op Lagune Beach en is erin geslaagd de rust te laten terugkeren en te kijken naar de toekomst met plannen tot vernieuwing en investering. Mijn advies aan de Algemene Vergadering is dan ook om Immo MV décharge te verlenen over haar mandaat gedurende de periode 15/03/2019– 14/03/2020 en de gegeven adviezen in dit verslag in overweging te nemen. De décharge van IMMO MV houdt geenszins de décharge in van het beheer gevoerd in het verleden onder meester Snauwaert.

Sint-Pauwels, 21 mei 2020
Steven De Beule
Boekhouder BIBF (onafhankelijk deskundige)
Rekeningcommissaris

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	363.927,53	100000	Werkkapitaal opgevraagd	200.000,00
		363.927,53	101009	Werkkapitaal niet opgevraagd gemeenschappelijk lokaal	-1.142,00
4100	Reservekapitaal opgevraagd, niet gestort	25.283,30			198.858,00
4101	Werkkapitaal opgevraagd, niet gestort	2.026,89	133000	Reservekapitaal opgevraagd	36.999,95
412010	Te ontvangen water	6.733,04			36.999,95
412900	Te ontvangen klein materiaal	1.975,52	178000	Borgtochten verbouwingen	2.000,00
416200	Te ontvangen recuperatie conciërge	2.604,46			2.000,00
416600	Vooruitbetaling recuperatie verzekeringen	13.292,51			2.000,00
		51.915,72			
490000	Over te dragen kosten	14.173,52		Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar	237.857,95
4990	Afrondingen door afrekeningen	-1,75	439002	Onbetaald opvraging liften F1/2/3	716,26
		14.171,77	439009	Onbetaald opvraging zwembad Lot 2	160,85
					877,11
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	430.015,02	440	Leveranciers	90.577,84
550000	Zichtrekening reservekapitaal VME Laguna Beach	11.716,65	444000	Te ontvangen facturen	230.470,63
551000	Zichtrekening VME Laguna Beach	244.741,33			321.048,47
		256.457,98	455300	Te betalen nettoloon conciërge	556,53
					556,53
	Geldbeleggingen en liquide middelen	256.457,98	460000	Te betalen schade verzekeringen	2.664,61
					2.664,61
			492000	Toe te rekenen kosten	84.553,29
			499999	Boekhouding Syndicus Ad Hoc P. Snauwaert	38.786,30
					123.339,59
				Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	448.486,31
			580011	Interne overboeking reservekapitaal	128,74
					128,74
				Geldbeleggingen en liquide middelen	128,74
	Totaal:	686.473,00		Totaal:	686.473,00

VME LAGUNA BEACH
KROMMEDIJK
8301 KNOKKE HEIST
VERSLAG AAN
ALGEMENE VERGADERING 2021

CORONA

Het is een bijzonder moeilijk jaar geweest. Net voor de balansdatum van vorig boekjaar ging de lock down door de corona pandemie in voege. Gedurende een aantal maanden was thuiswerk verplicht en was het kantoor op Laguna Beach gesloten. Ook in een tweede en derde fase lock down bleef thuiswerk aanbevolen en had dit een invloed op de dagdagelijkse werking.

HET VERLEDEN

Om een lijn onder het verleden te trekken werd, in samenspraak met de Raad van Medeëigendom en de Algemene Vergadering alle boekhoudrekeningen uit de periode 'Snauwaert syndicus ad hoc' gecentraliseerd op één balansrekening. Deze algemene rekening vertoont nog steeds een creditsaldo van 38.786,30 euro en bleef tijdens afgelopen boekjaar onaangeroerd.

VASTSTELLINGEN TIJDENS AFGELOPEN BOEKJAAR

De algemene vergadering van 8 juni 2019 besliste opnieuw een rekeningcommissaris aan te stellen om het beheer van syndicus Immo MV, Kustlaan 8, 8300 Knokke te verifiëren. Ik mocht deze opdracht aanvaarden. Bedoeling hiervan is syndicus Immo MV décharge te kunnen verlenen over de periode 15/03/2019 tot 14/03/2020. Door de corona pandemie was er geen Algemene Vergadering waardoor de wetgever heeft beslist alle lopende mandaten automatisch te verlengen.

Zoals in het verleden was het ook nu een evidentie om alle reeds eerder overeengekomen verdeelsleutels (appartementen / garage) en de onderlinge verdeling over de fases (percentsgewijs) te handhaven.

De eigenlijke controle heeft plaats gehad per kwartaalafsluiting en dit met enig uitstel door de beperkte toegang van het kantoor van de syndicus. De gemaakte opmerkingen in het kwartaalverslag werden met de boekhoudster besproken, gewijzigd of uitgeklaard. De balans werd in zijn globaliteit besproken op 10 mei 2021 (na het afsluiten het boekjaar).

Voor het afgelopen boekjaar werd – zoals voorgaande jaren – gekozen voor één totaalboekhouding voor de groep van gebouwen. De boekhouding van Immo MV was – zoals de vorige jaren – ORDELIJK, VOLLEDIG en TRANSPARANT en gaf een gedetailleerd overzicht van de ontvangsten, uitgaven en de verrekening per sleutel.

DEBITEURENBOEKHOUDING

Deze is omvangrijk en onderhevig aan fouten gezien het groot aantal residenten en eigenaars. Door de automatische verwerking van de betalingen via gestructureerde mededeling moet de foutmarge als 'te verwaarlozen' worden beschouwd. Door het tijdig versturen van de kwartaalafrekeningen en een stipte debiteurenopvolging heeft de syndicus het openstaande bedrag met meer dan 50.000,00 euro kunnen laten zakken.

CREDITEURENBOEKHOUDING

Ook hier is het openstaande bedrag met meer dan 30.000,00 euro kunnen teruggeschroefd worden. Door een stipte opvolging van het debiteurenbeheer waren er meer liquide middelen om de leveranciers sneller te betalen.

Op een aantal facturen is nog steeds niet af te leiden voor welke fase het uitgevoerde werk dienstig is. Hierop werd de syndicus nogmaals attent gemaakt in het 'kwartaalverslag'. Er wordt samen naar een oplossing gezocht om dit transparanter te maken en dit in combinatie om de papierberg in de administratie te verminderen.

Het toepassen van het juiste BTW tarief op de onkostenfacturen blijft een probleem. Ook hier zal samen met de syndicus naar een oplossing gezocht worden om de leveranciers op een heldere manier hierover in te lichten.

Vaak dienst dienen de afvalmaatschappijen gecontacteerd te worden over fouten in de facturatie. Met de komst van de nieuwe conciërge kan hier misschien een doordachter en transparanter systeem uitgewerkt worden.

Zoals elk jaar lopen er heel wat verzekeringsdossiers op afsluitdatum. Deze materie is steeds in evolutie en afhankelijk van een aantal facturen (waterschade, stromschade,...). Een gedetailleerd overzicht is terug te vinden op:

- 416600: Te ontvangen recuperatie verzekeringen: 14.119,38 euro (vorig jaar: 13.292,51 euro);
- 460000: Te betalen schade verzekeringen:

909,81 euro (vorig jaar: 2.664,61).

De verbeteringsprojecten die twee jaar geleden werden voorgesteld werden door Immo MV niet uitgevoerd door de heersende corona pandemie en zullen in het lopende boekjaar ter harte worden genomen:

- Herstructurering rekeningstelsel m.b.t. loonadministratie. Optimalisatie boekingen maaltijdcheques.
- Stocktelling en voorraadwijziging op balansdatum voor badges, zwembadmutsen, lampen, ed;
- Reorganisatie wijze van boeken 'Manuele Verrichtingen'
- Reorganisatie wijze van bijhouden boekhoudstukken (papier/digitalisering/...)
- Communicatie omtrent BTW toepassing 6% met diverse leveranciers (nieuw).

De laatste jaren nam Immo MV initiatief tot het verbeteren van de residentie en de omgeving met allerhande renovatie-, verbeterings- en investeringsprojecten (liften, zwembad, electriciteitscabine,...). Diegenen die door de Algemene Vergadering

werden goedgekeurd werden uitgevoerd of zijn in uitvoering. Door de beperkende covid maatregelen is deze intentie – noodgedwongen – stil gevallen.

BALANSBOEKHOUDING

In vergelijking met vorig jaar zit het openstaand klantensaldo in een gunstig dalende lijn (totaal openstaand: 309.718,55 euro). Door de terugkeer van de boekhoudster is er opnieuw een stipte debiteurenbeheer.

Het absolute bedrag aan openstaande leveranciers bedraagt op balansdatum 60.739,58 euro. Door deze daling kwam er meer ademruimte tot het betalen van de leveranciers.

Het banksaldo in balans stemt overeen met het werkelijke saldo op het rekeningafschrift bij ING (141.166,53 euro). Het bedrag nam af door het betalen van een aantal investeringsprojecten die door de vorige Algemene Vergadering op de agenda werden gezet. Met ING is er een discussie omtrent de aanrekening van bankkosten (112,79). Het gaat hier over een te verwaarlozen bedrag maar uit principe zal dit teruggekoppeld worden om de aangekondigde bankkosten door ING niet te laten escaleren.

Opgemerkt moet worden dat voor de opvragen van het reservekapitaal een wettelijke verplichting is geworden. Voor dit boekjaar werd 38.000,00 euro opgevraagd. Voor de opvraging van het reservekapitaal dient op balansdatum nog 40.152,97 euro betaald te worden. Hierin zit ook nog een bedrag van vorig jaar verval en moet bijgevolg nauwgezet opgevolgd worden.

Het openstaand bedrag aan te betalen loon aan de huisbewaarder (533,98 euro) stemt overeen met het bedrag op de boekingsdocument van Sociaal Secretariaat Besox. Voor de verwerking van de maaltijdcheques moet een eenvoudiger systeem uitgewerkt worden.

Het bedrag aan opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal (6.869,22 euro) kan als normaal beschouwd worden door het aanzienlijk aantal dossiers in verkoop.

Borgtochten verbouwingen werd door de algemene vergadering in het leven geroepen voor werkzaamheden aan de gemene delen door residenten/eigenaars. In dit boekjaar werd hier opnieuw door 1 eigenaar beroep gedaan waardoor de teller momenteel op 2 staat.

Het bedrag van 128,84 euro op rekening 'interne overboekingen' werd in dit boekjaar geneutraliseerd en is hiermee van de baan.

Het bedrag aan 'te ontvangen facturen' (127.547,54 euro) is nog een restant van vorig jaar en heeft betrekking op de investeringsfacturen van de 'laagspanningscabine' die nog moeten ontvangen worden. Ten alle tijde werd er voor gezorgd dat dit geld voorhanden was op rekening. Ook op balansdatum is het banksaldo van 141.166,53 euro groter dan de 'te verwachten facturen'.

Voor de nieuwe liftinstallatie blijft er een onbetaald bedrag van de eigenaars voor 619,14 euro (vorig jaar: 716,26 euro) en werd hiermee het bedrag weerom gereduceerd. Ook voor de renovatiewerken van het zwembad blijft een onbetaald bedrag van de eigenaars voor 79,63 euro en is dit project bijna helemaal van de baan.

Niet alle documenten kunnen worden opgestuurd naar de eigenaars. Dit zou een serieuze verzwarende van de afrekening betekenen gezien het hoog aantal eigenaars/residenten in de Residentie Laguna Beach. De Raad van mede-eigendom was dan ook vragende partij om de papierberg te verkleinen en hiervoor de eigenaars/residenten te belonen. Ten alle tijde kunnen de afrekeningen en boekhouding (op afspraak) geconsulteerd worden op het kantoor van de syndicus. Deze transparantie vormt een troef voor Immo MV.

De algemene vergadering in 2021 werd door de beperkingen van corona uitgesteld naar een latere datum.

SLOTCONCLUSIE

De boekhouding van Immo MV is sluitend. Er kunnen geen grondige fouten vastgesteld worden. Immo MV is een vaste waarde geworden op Lagune Beach en is erin geslaagd om te kijken naar de toekomst met plannen tot vernieuwing en investering. Mijn advies aan de Algemene Vergadering is dan ook om Immo MV décharge te verlenen over haar mandaat gedurende de periode 15/03/2020– 14/03/2021 en de gegeven adviezen in dit verslag in overweging te nemen. De décharge van IMMO MV houdt geenszins de décharge in van het beheer gevoerd in het verleden onder meester Snauwaert.

Sint-Pauwels, 17 augustus 2021
Steven De Beule
Fiscaal Accountant ITAA (onafhankelijk deskundige)
Rekeningcommissaris

ACTIEF		PASSIEF			
400000	Klanten	309.987,76	100000	Werkkapitaal opgevraagd	200.000,00
		309.987,76	101009	Werkkapitaal niet opgevraagd gemeenschappelijk lokaal	-1.142,00
4100	Reservekapitaal opgevraagd, niet gestort	40.152,97			198.858,00
4101	Werkkapitaal opgevraagd, niet gestort	6.869,22	133000	Reservekapitaal opgevraagd	75.000,00
416600	Vooruitbetaling recuperatie verzekeringen	14.119,38			75.000,00
		61.141,57	178000	Borgtochten verbouwingen	4.000,00
490000	Over te dragen kosten	34.508,22			4.000,00
4990	Afrondingen door afrekeningen	-1,35			
		34.506,87			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		405.636,20	Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar		277.858,00
550000	Zichtrekening reservekapitaal VME Laguna Beach	34.734,08	439002	Onbetaald opvraging liften F1/2/3	474,62
551000	Zichtrekening VME Laguna Beach	140.712,92	439009	Onbetaald opvraging zwembad Lot 2	100,43
		175.447,00			575,05
Geldbeleggingen en liquide middelen		175.447,00	440	Leveranciers	60.688,70
			444000	Te ontvangen facturen	127.547,54
					188.236,24
			455300	Te betalen nettoloon conciërge	533,98
					533,98
			460000	Te betalen schade verzekeringen	909,81
					909,81
			492000	Toe te rekenen kosten	74.183,82
			499999	Boekhouding Syndicus Ad Hoc P. Snauwaert	38.786,30
					112.970,12
			Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		303.225,20
Totaal:		581.083,20	Totaal:		581.083,20

VME LAGUNA BEACH
KROMMEDIJK
8301 KNOKKE HEIST
VERSLAG AAN
ALGEMENE VERGADERING 2022

CORONA BIS

De corona pandemie bleef duren. Ook tijdens dit boekjaar waren er periodes waarin lock down, thuiswerk en beperkingen dagdagelijkse kost waren.

Het kantoor op Laguna Beach moest gedurende een aantal periodes gesloten worden. Op de dagdagelijkse werking werd een hypotheek gelegd waardoor de administratie niet optimaal kon werken.

HET VERLEDEN

Om een lijn onder het verleden te trekken werden alle boekhoudrekeningen uit de periode Snauwaert gecentraliseerd. Deze balansrekening vertoont nog steeds een creditsaldo van 38.786,30 euro en bleef onaangeroerd.

VASTSTELLINGEN TIJDENS AFGELOPEN BOEKJAAR

De algemene vergadering van 8 juni 2019 besliste opnieuw een rekeningcommissaris aan te stellen om het beheer van syndicus Immo MV, Kustlaan 8, 8300 Knokke te verifiëren. Ik mocht deze opdracht aanvaarden. Bedoeling hiervan is syndicus Immo MV décharge te kunnen verlenen over de periode 15/03/2019 tot 14/03/2020. Door de corona pandemie was er twee jaar op rij geen Algemene Vergadering waardoor de wetgever heeft beslist alle lopende mandaten automatisch te verlengen.

Zoals in het verleden werd ook nu de lijn doorgetrokken. De reeds eerder overeengekomen verdeelsleutels (appartementen / garage) en de onderlinge verdeling over de fases (percentsgewijs) bleven gehandhaafd.

De eigenlijke controle heeft plaats gehad per kwartaalafsluiting. De gemaakte opmerkingen in het kwartaalverslag werden met de boekhoudster besproken, gewijzigd of uitgeklaard. De balans werd in zijn globaliteit besproken op 3 mei 2022 (na het afsluiten het boekjaar).

Voor het afgelopen boekjaar werd – zoals voorgaande jaren – gekozen voor één totaalboekhouding voor de groep van gebouwen. De boekhouding van Immo MV was – zoals de vorige jaren – ORDELIJK, VOLLEDIG en TRANSPARANT en gaf een gedetailleerd overzicht van de ontvangsten, uitgaven en de verrekening per sleutel.

DEBITEURENBOEKHOUDING

Deze is omvangrijk en onderhevig aan fouten gezien het groot aantal residenten en eigenaars. Door de automatische verwerking van de betalingen via gestructureerde mededeling moet de foutmarge als 'te verwaarlozen' worden beschouwd. Het blijft een moeilijke oefening om de kwartaalafrekeningen tijdig buiten te krijgen. Hieraan zijn termijnen voor rappels gekoppeld en deze hebben rechtstreekse invloed op het openstaand saldo aan debiteuren (verklaring stijging bedrag)

CREDITEURENBOEKHOUDING

Het omvangrijke programma aan herstellingen en vernieuwingen heeft een rechtstreekse invloed op het crediteurensaldo. Aangezien het over proportionele bedragen gaat kan ook deze post minder onder controle gehouden worden. Door hoge uitgaven vormt zich op bepaalde momenten een liquiditeitsprobleem. Ook de verhoging van de voorschotten nutsvoorzieningen wordt problematisch. Bepaalde leveranciers dienen achteruit gesteld te worden wat hun betaling betreft. Een opvraging van extra kapitaal dringt zich op. Advies hierbij is om extra vermogen op te vragen dat kan verrekend worden bij eventuele verkoop.

Op een aantal facturen is nog steeds niet af te leiden voor welke fase het uitgevoerde werk dienstig is. Ook een juiste toepassing van het BTW tarief is niet altijd duidelijk. Dit blijft een probleem van jaren. Hierop werd de syndicus nogmaals attent gemaakt in het 'kwartaalverslag'. Een nauwgezette communicatie met leveranciers zou hierbij kunnen helpen, de verplichting om bepaalde gegevens op te nemen of het opmaken en aanhechten van een bestelbon kan soulaas brengen.

Zoals elk jaar lopen er heel wat verzekeringsdossiers op afsluitdatum. Voor dit jaar zijn de bedragen aanzienlijk. Een gedetailleerd overzicht is terug te vinden op:

- 416600: Te ontvangen recuperatie verzekeringen: 37.716,72 euro (vorig jaar: 14.119,38 euro);
- 460000: Te betalen schade verzekeringen:

5.616,16 euro (vorig jaar: 909,81).

De verbeteringsprojecten die drie jaar geleden werden voorgesteld werden door Immo MV niet uitgevoerd door de heersende corona pandemie en de tijdelijke afwezigheid van de boekhoudster. Ze zullen in het lopende boekjaar ter harte worden genomen:

- Herstructurering rekeningstelsel m.b.t. loonadministratie. Optimalisatie boekingen maaltijdcheques.
- Stocktelling en voorraadwijziging op balansdatum voor badges, zwembadmutsen, lampen, ed;
- Reorganisatie wijze van boeken 'Manuele Verrichtingen'
- Reorganisatie wijze van bijhouden boekhoudstukken (papier/digitalisering/...)
- Communicatie omtrent BTW toepassing 6% met diverse leveranciers (nieuw).

De laatste jaren nam Immo MV initiatief tot het verbeteren van de residentie en de omgeving met allerhande renovatie-, verbeterings- en investeringsprojecten (liften, zwembad, electriciteitscabine,...). Diegenen die door de Algemene Vergadering werden goedgekeurd werden uitgevoerd of zijn in uitvoering. Na covid komt alles terug op gang.

BALANSBOEKHOUDING

In vergelijking met vorig jaar zit het openstaand klantensaldo in een ongunstige stijgende lijn (totaal openstaand: 397.821,55 euro). Oorzaak is te vinden in het laattijdig opsturen van kwartaalafrekening waardoor vervalddag (lees betaaldatum) verschoven wordt.

Het absolute bedrag aan openstaande leveranciers bedraagt op balansdatum 65.661,41 euro. Dit bedrag ligt in dezelfde lijn als vorig jaar.

Het banksaldo in balans stemt overeen met het werkelijke saldo op het rekeningafschrift bij ING (38.187,35 euro). Bijkomende staat er nog een bedrag geparkeerd op een afzonderlijke ING rekening voor de opvragen van reservekapitaal (71.623,22 euro). Een bedrag van 829,06 moet nog overgeboekt worden naar de juiste zichtrekening.

Opgemerkt moet worden dat voor de opvragen van het reservekapitaal een wettelijke verplichting is geworden. Voor dit boekjaar werd 111.500,00 euro opgevraagd. Voor de opvraging van het reservekapitaal dient op balansdatum nog 40.705,84 euro betaald te worden. Hierin zit ook nog een bedrag van vorig jaar vervat en moet bijgevolg nauwgezet opgevolgd worden.

Het openstaand bedrag aan te betalen loon aan de hulsbewaarder (621,06 euro) stemt overeen met het bedrag op de boekingsdocument van Sociaal Secretariaat Besox. Voor de verwerking van de maaltijdcheques moet een eenvoudiger systeem uitgewerkt worden.

Het bedrag aan opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal (5.340,00 euro) kan als normaal beschouwd worden door het aanzienlijk aantal dossiers in verkoop.

Borgtochten verbouwingen werd door de algemene vergadering in het leven geroepen voor werkzaamheden aan de gemene delen door residenten/eigenaars. Uit een vorig dossier heeft de RvM beslist een bedrag van 1.000,00 euro in te houden voor beschadiging aan liften. Bij renovatie kan dit bedrag worden aangewend.

Het bedrag aan 'te ontvangen facturen' (127.547,54 euro) is nog steeds hetzelfde en heeft betrekking op de investeringsfacturen van de 'laagspanningscabine' die nog moeten ontvangen worden. Het is moeilijk om dit bedrag steeds op rekening te houden. Hiermee wordt het liquiditeitsprobleem bevestigd.

Voor de nieuwe liftinstallatie blijft er een onbetaald bedrag van de eigenaars voor 474,62 euro (vorig jaar: 619,40 euro) en werd hiermee het bedrag weerom gereduceerd. Ook voor de renovatiewerken van het zwembad blijft een onbetaald bedrag van de eigenaars voor 100,43 euro en is dit project bijna helemaal van de baan.

Niet alle documenten kunnen worden opgestuurd naar de eigenaars. Dit zou een serieuze verzwarende van de afrekening betekenen gezien het hoog aantal eigenaars/residenten in de Residentie Laguna Beach. Ten alle tijde kunnen de afrekeningen en boekhouding (op afspraak) geconsulteerd worden op het kantoor van de syndicus. Deze transparantie vormt een troef voor Immo MV.

SLOTCONCLUSIE

De boekhouding van Immo MV is sluitend. Er kunnen geen grondige fouten vastgesteld worden. Immo MV is een vaste waarde geworden op Lagune Beach en is erin geslaagd om te kijken naar de toekomst met plannen tot vernieuwing en investering. Mijn advies aan de Algemene Vergadering is dan ook om Immo MV décharge te verlenen over haar mandaat gedurende de periode 15/03/2021– 14/03/2022 en de gegeven adviezen in dit verslag in overweging te nemen. De décharge van IMMO MV houdt geenszins de décharge in van het beheer gevoerd in het verleden onder meester Snauwaert.

Sint-Pauwels, 10 mei 2022
Steven De Beule
Rekeningcommissaris

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	391.602,89	100000	Werkkapitaal opgevraagd	200.000,00
		391.602,89	101009	Werkkapitaal niet opgevraagd gemeenschappelijk lokaal	-1.142,00
4100	Reservekapitaal opgevraagd, niet gestort	40.705,84			198.858,00
410011	Reservekapitaal opgevraagd, niet gestort correctie	-829,06	133000	Reservekapitaal opgevraagd	111.500,00
4101	Werkkapitaal opgevraagd, niet gestort	5.340,00			111.500,00
416600	Vooruitbetaling recuperatie verzekeringen	45.238,41	162000	Voorziening renovatie lift F5 401932	1.000,00
		90.455,19			1.000,00
490000	Over te dragen kosten	28.782,58	178000	Borgtochten verbouwingen	2.000,00
4990	Afrondingen door afrekeningen	2,29			2.000,00
		28.784,87			2.000,00
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		510.842,95	Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar		313.358,00
550000	Zichtrekening Reservekapitaal VME Laguna Beach	71.623,22	439002	Onbetaald opvraging liften F1/2/3	474,62
551000	Zichtrekening VME Laguna Beach	38.187,35	439009	Onbetaald opvraging zwembad Lot 2	100,43
551100	Zichtrekening VME Groep van Gebouwen Laguna Beach	982,71			575,05
		110.793,28	440	Leveranciers	66.326,91
580011	Interne overboeking reservekapitaal	829,06	444000	Te ontvangen facturen	127.547,54
		829,06			193.874,45
Geldbeleggingen en liquide middelen		111.622,34	455300	Te betalen nettoloon conciërge	621,06
					621,06
			460000	Te betalen schade verzekeringen	5.616,16
					5.616,16
			492000	Toe te rekenen kosten	69.634,27
			499999	Boekhouding Syndicus Ad Hoc P. Snauwaert	38.786,30
					108.420,57
			Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		309.107,29
Totaal:		622.465,29	Totaal:		622.465,29

2019-2020-2021-2022		EVALUATIERAPPORT VAN DE LEVERINGSCONTRACTEN	
		BIJLAGE	Prijs alles Inclusief
ONDERHOUD TUIN 360° Groen	2019	offerte	€ 20.600,59
	2020	offerte	€ 20.521,93
	2021	offerte	€ 20.521,93
	2022	offerte	€ 21.342,80
			Evaluatie: prijs verhoging
HUISVUIL VEOLIA (SUEZ) FASE 1-2-3-3BIS-4	2019	Huur container restafval 770L per maand	€ 2,72
		Lediging container restafval 770L	€ 28,22
		Huur container restafval 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container restafval 240L	€ 13,44
		Huur container papier/karton 660L per maand	€ 2,72
		Lediging container papier/karton 660L	€ 8,72
		Huur container papier/karton 240L per maand	€ 2,42
	2020	Lediging container papier/karton 240L	€ 7,82
		Huur container PMD 660L per maand	€ 2,72
		Lediging container PMD 660L	€ 13,48
		Huur container PMD 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container PMD 240L	€ 13,48
		Glasbol (huur+lediging; abonnement) per maand	€ 56,36
		Huur container restafval 770L per maand	€ 2,72
	2021	Lediging container restafval 770L	€ 30,03
		Huur container restafval 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container restafval 240L	€ 14,65
		Huur container papier/karton 660L per maand	€ 2,72
		Lediging container papier/karton 660L	€ 11,75
		Huur container papier/karton 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container papier/karton 240L	€ 10,54
	2022	Huur container PMD 660L per maand	€ 2,72
		Lediging container PMD 660L	€ 18,02
		Huur container PMD 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container PMD 240L	€ 17,71
		Glasbol (huur+lediging; abonnement) per maand	€ 59,04
		Huur container restafval 770L per maand	€ 2,72
		Lediging container restafval 770L	€ 31,85
	2020	Huur container restafval 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container restafval 240L	€ 15,56
		Huur container papier/karton 660L per maand	€ 2,72
		Lediging container papier/karton 660L	€ 12,60
		Huur container papier/karton 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container papier/karton 240L	€ 11,27
		Huur container PMD 660L per maand	€ 2,72
	2021	Lediging container PMD 660L	€ 19,23
		Huur container PMD 240L per maand	€ 2,42
		Lediging container PMD 240L	€ 18,80
		Glasbol (huur+lediging; abonnement) per maand	€ 61,49
		Huur container restafval 770L per maand	€ 2,83
		Lediging container restafval 770L	€ 36,38
		Huur container restafval 240L per maand	€ 2,52
	2022	Lediging container restafval 240L	€ 18,22
		Huur container papier/karton 660L per maand	€ 2,83
		Lediging container papier/karton 660L	€ 13,32
		Huur container papier/karton 240L per maand	€ 2,52
		Lediging container papier/karton 240L	€ 11,87
Huur container PMD 660L per maand		€ 2,83	
Lediging container PMD 660L		€ 21,04	
	Huur container PMD 240L per maand	€ 2,52	
	Lediging container PMD 240L	€ 20,38	
		Glasbol (huur+lediging; abonnement) per maand	€ 61,49
		Evaluatie: prijsverhoging voor huur en lediging containers - glasbol	
HUISVUIL VEOLIA (SUEZ) FASE 5	2019	Abonnement glascontainer per maand	€ 7,26
		Glasbol (lediging)	€ 27,85
	2020	Abonnement container papier/karton per maand	€ 7,26
		Lediging container papier/karton	€ 12,05
	2021	Abonnement glascontainer per maand	€ 7,26
		Glasbol (lediging)	€ 29,80
	2022	Abonnement container papier/karton per maand	€ 7,26
		Lediging container papier/karton	€ 15,08
	2020	Abonnement glascontainer per maand	€ 7,26
		Glasbol (lediging)	€ 31,59
	2021	Abonnement container papier/karton per maand	€ 7,26
		Lediging container papier/karton	€ 15,92
	2022	Abonnement glascontainer per maand	€ 7,26
		Glasbol (lediging)	€ 31,59
		Abonnement container papier/karton per maand	€ 7,56
		Lediging container papier/karton	€ 16,65
		Evaluatie: prijsverhoging voor huur en lediging containers - glasbol	
ONDERHOUD LIFT OTIS FASE 1-2-3	2019	per jaar	€ 11.028,60

FASE 4	2019	per jaar	€ 2.047,79
FASE 3BIS	2019	per jaar	€ 3.071,69
FASE 1-2-3	2020	per jaar	€ 11.332,98
FASE 4	2020	per jaar	€ 2.079,53
FASE 3BIS	2020	per jaar	€ 3.119,29
FASE 1-2-3	2021	per jaar	€ 11.508,63
FASE 4	2021	per jaar	€ 2.092,63
FASE 3BIS	2021	per jaar	€ 3.138,95
FASE 1-2-3	2022	per jaar	€ 11.581,15
FASE 4	2022	per jaar	€ 2.210,44
FASE 3BIS	2022	per jaar	€ 3.315,66
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
ONDERHOUD LIFT SCHINDLER FASE 5	2019	per jaar	€ 6.255,54
	2020	per jaar	€ 6.562,06
	2021	per jaar	€ 6.752,37
	2022	per jaar	€ 7.225,03
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
TELEFOON LIFT BELGACOM - PROXIMUS FASE 1-2-3-3BIS-4	2019	per maand	€ 144,53
	2020	per maand	€ 141,78
	2021	per maand	€ 144,78
	2022	per maand	€ 147,78
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
TELEFOON LIFT BELGACOM - PROXIMUS FASE 5	2019	per maand	€ 92,52
	2020	per maand	€ 94,52
	2021	per maand	€ 94,52
	2022	per maand	€ 96,52
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
KEURING LIFT VINCOTTE FASE 1-2-3-3BIS-4	2019	Per semester	€ 1.102,77
	2020	Per semester	€ 1.169,94
	2021	Per semester	€ 1.193,33
	2022	Per semester	€ 1.201,93
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
KEURING LIFT SGS FASE 5	2019	Per semester	€ 452,26
	2020	Per semester	€ 461,31
	2021	Per semester	€ 484,88
	2022	Per semester	€ 484,88
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
SCHOONMAAK FERREIRA FASE 1-2-3-3BIS-4-ZWEMBAD	2019	per maand	€ 6.989,94
	2020	per maand	€ 6.989,94
	2021	per maand	€ 7.235,80
	2022	per maand	€ 7.235,80
Evaluatie: prijs ongewijzigd Sinds 01/07/2021 nieuwe schoonmaakfirma			
SCHOONMAAK TOPCLEAN FASE 5	2019	per maand buiten seizoen	€ 1.330,07
	2019	per maand tijdens seizoen	€ 1.503,58
	2020	per maand buiten seizoen	€ 1.358,93
	2020	per maand tijdens seizoen	€ 1.513,66
	2021	per maand buiten seizoen	€ 1.375,72
	2021	per maand tijdens seizoen	€ 1.523,35
	2022	per maand buiten seizoen	€ 1.376,79
	2022	per maand tijdens seizoen	Te ontvangen/ à recevoir
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
VERZEKERING B-COVER FASE 1-2-3-3BIS-4	2019	per kwartaal	€ 14.526,85
	2020	per kwartaal	€ 15.321,00
	2021	per kwartaal	€ 15.772,32
	2022	per kwartaal	€ 16.643,84
Evaluatie: prijsverhoging volgens Index			
VERZEKERING VIVIUM FASE 5	2019	per jaar	€ 10.070,59
	2020	per jaar	€ 10.453,38
	2021	per jaar	€ 11.026,74
	2022	per jaar	€ 17.728,57
Evaluatie: Prijsverhoging			
WATER AGSO WATERBEDRIJF	2019	per m3	€ 4,07
	2020	per m3	€ 4,28
	2021	per m3	€ 4,31
	2022	per m3	€ 4,45
Evaluatie: prijs verhoging volgens Index jaarlijks vast recht van €106 per aansluiting Korting gedomicilleerde persoon: €21,20 op vast recht (per jaar)			
TECHNISCH ONDERHOUD EQUANS COFELY SERVICES (ENGIE)	2019	per maand	€ 3.954,50
	2020	per maand	€ 3.866,76
	2021	per maand	€ 3.957,31
	2022	per maand	€ 4.259,25
Evaluatie: maandelijks variabel volgens Index			

Totaal per rekening

Table with columns for item descriptions (e.g., 'Biljage "begrotingname"'), '99 429' category, 'POST' details, and various budget codes (e.g., 13 320, 48 799, 89 429). It lists numerous items with their respective costs and allocations across different lots (Lot 1 to Lot 5) and a total (TOT).

MEERJARENPLAN GROTE WERKEN EN INVESTERINGEN

Boekjaar 2022-2023

Renovatie pingpongzaal

Renovatie halls meerzijde en landzijde van fasen 1-2-3

Vervanging personenlift fase 3bisA

Plaatsing waterverzachter fase 5

(Deze voorstellen zijn opgenomen in de agenda van de algemene vergadering van 04.06.2022)

Boekjaar 2023-2024

Alternatieve verwarming zwembad (zonnepanelen,...)

Vijvermuur, riolering en oeverversterking (één dossier)

Schilderen liftdeuren en renovatie hall fase 3bisA

Boekjaar 2024-2025

Oprissen (schilderen) gangen inclusief aanpassing LED verlichting met sensoren fasen 1-2-3

Oprissen (schilderen) gangen fase 5

Boekjaar 2025-2026

Vervangen balustrades

(Principeakkoord is opgenomen in de agenda van de algemene vergadering van 04.06.2022)

Reinigen terrassen alle fasen

Vervangen balustrade zwembad

Boekjaar 2026-2027

Schilderen zijgevels fasen 1 t/m 3 (na vervanging balustrades fasen 1-2-3) en lot 1

VME GROEP VAN GEBOUWEN LAGUNA BEACH:
REGLEMENT VAN INTERNE ORDE – EDITIE 2022
Goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 04.06.2022

Dit reglement vervangt alle vorige edities en is aanvullend op de basisakte die integraal van toepassing blijft. Eigenaars zijn aansprakelijk voor alle bewoners van hun appartement, hetzij bezoekers, hetzij huurders. Zij moeten dit reglement aan de gebruikers van hun appartement meedelen. Wij vragen alle bewoners volgende regels uit het reglement te willen in acht nemen.

DOMEIN

Laguna Beach is een privaat domein.

Brommers zijn zoals auto's enkel toegelaten op de parkings achteraan en naast de gebouwen van Lot 2. Zij zijn dus strikt verboden op de wandelwegen rond het meer en langs het gebouw kant meer. Fietsen worden enkel geplaatst in de daartoe voorziene fietsstallingen. Foutief geparkeerde voertuigen riskeren te worden verwijderd en voor de teruggave zal een vergoeding van € 25,00 gevraagd worden bovenop de sleepkosten.

De hekkens rondom het domein zijn gesloten. Toegang tot de wandelweg voor het gebouw voor verhuis, verbouwingen of andere is enkel mogelijk na afspraak via de syndicus.

De parkings achteraan en naast de gebouwen van Lot 2 zijn private parkings. Ze zijn verboden te gebruiken door niet bewoners en niet bezoekers van Laguna Beach. Op deze parkings is de wegcode van toepassing. De maximumsnelheid is 5 kilometer. Parkeren is enkel toegelaten binnen de parkeerlijnen. De doorgang dient steeds vrij te worden gehouden voor de hulpdiensten. Foutief geparkeerde voertuigen riskeren te worden getakeld. Voertuigen boven 15 ton op de parking achteraan de gebouwen van Lot 2 en mobilhomes, caravans en aanhangwagens zijn verboden op alle parkings alsook is er een verbod voertuigen die al dan niet ingeschreven zijn in DIV achter te laten op de parking. Dergelijke voertuigen zullen verwijderd worden op kosten van de eigenaar.

Het is niet toegelaten om te kamperen op alle parkings (dit verbod geldt ook uitdrukkelijk voor slapen in de voertuigen).

Het is verboden te wandelen in de diverse plantenperken wegens de beschadiging van de beplanting en de wortels van deze beplanting. Ook zijn honden en andere huisdieren verboden in de plantenperken.

Het is verboden trampolines of andere gevaarlijke speeltuigen op het domein te plaatsen

Meeuwen voederen is bij wet verboden. U riskeert een geldboete tot €50,00. Het voederen van meeuwen kan leiden tot agressief gedrag en is niet hygiënisch. Meeuwen vinden meer dan voldoende voedsel in de natuur. Gezien bij het voederen van eenden, het grootste gedeelte wordt opgevangen door de meeuwen, is het ook niet toegelaten eenden of andere watervogels te voederen op Laguna Beach.

Op de vijver zijn gemotoriseerde vaartuigen niet toegelaten (uitgezonderd hulpdiensten wanneer nodig).

RESIDENTIE

Er is een absoluut rookverbod binnen heel het gebouw Laguna Beach met uitzondering van de privaatieve delen.

Aan alle bewoners wordt verzocht erop toe te zien dat de toegangsdeuren tot het gebouw (inkomdeur, garagepoort) steeds zorgvuldig gesloten zijn.

De sleutels van het gebouw mogen niet gekopieerd worden. De cilinders worden vaak beschadigd door gebruik van nagemaakte sleutels. Illegaal bijgemaakte sleutels worden in beslag genomen. De cilinder van het multi-appartement waartoe de in beslag genomen sleutel behoorde zal na de eigendomsperiode van de bezitter van de gekopieerde sleutel op zijn kosten vervangen worden. Een extra sleutel van de cilindercombinaties van Laguna Beach, moet besteld worden bij de syndicus.

Van al de appartementen, garages en kelders dient een sleutel in bewaring gegeven te worden bij de syndicus. In geval van een alarminstallatie kan de sleutel of de code eventueel onder gesloten omslag afgegeven worden.

De bewoner van een appartement dient, vooraleer de deur van het gebouw te openen, te vragen naar de identiteit van de persoon die aanbelt, en zal geen vrije toegang verlenen aan iedereen die niet in regel blijkt te zijn om het gebouw te betreden.

Straatventers hebben geen toegang tot het gebouw.

De gemeenschappelijke delen, zoals de ingangshall, het trappenhuis, keldergangen, ruimtes voor water- of elektriciteitsmeters, enz. zullen altijd vrij moeten gehouden worden. Dit verbod geldt in het bijzonder voor fietsen, kinderwagens en speelgoed. U riskeert dat deze voorwerpen worden verwijderd. Voor de teruggave zal een vergoeding van € 25,00 worden gevraagd.

Het is verboden fietsen mee te nemen naar de appartementen en ze op de terrassen te plaatsen. Fietsen dienen te worden geplaatst in de daartoe voorziene fietsstallingen.

De kinderen mogen niet spelen in de gemeenschappelijke delen, liften, trappen en garage. Ouders zijn aansprakelijk voor de schade die door hun kinderen wordt veroorzaakt. Rolschaatsen, skates en skateboards zijn in gangen, inkomhallen en in de garage verboden.

Zorg er steeds voor dat voeten of schoeisel schoongemaakt zijn voor iemand het gebouw binnenstapt; zo wordt vermeden dat de gemene delen of het appartement bevuild worden. Draag een aangepast schoeisel wanneer u gebruik maakt van het zwembad. De gemeenschappelijke gangen zijn geen "verlengde" van het zwembad. Laat dus geen waterspoor na van zwembad naar appartement.

De brandspuiten dienen niet om boten of voertuigen af te spuiten. Het verbruikte water moet door de ganse mede-eigendom worden betaald en mag dus niet dienen om voor particuliere doeleinden. Bovendien zijn de gemeenschappelijke delen geen wasplaatsen. Stilstaand water veroorzaakt schade.

Het is verboden

- huishoudelijke werken uit te voeren in de gemeenschappelijke delen,
- tapijten of tafel- of beddenlakens uit te schudden op de terrassen, door de vensters of in de gang,
- voorwerpen door het venster te gooien, en in het bijzonder voedsel voor de vogels,
- een droogrek te plaatsen, lakens/handdoeken/tapijten uit te schudden, kledingstukken of ander linnengoed te laten drogen op de balustrade, op de terrassen zowel op de voor- als achtergevel,
- satellietshotels op de balustrades of op de terrassen te plaatsen,
- affiches uit te hangen behalve voor verkoop of verhuring,
- bloembakken te bevestigen aan de balustrade van het terras,

- te barbecueën op de terrassen,
 - afvaloliën of -vetten te gieten in toiletten, gootstenen en dergelijke,
 - gasflessen en andere ontvlambare stoffen te stockeren.
- Gezien er geen aansluiting of schouw voorzien is voor de afvoer van droogkasten, mogen enkel droogkasten met condensatie geplaatst worden.
- Gezien de centrale afzuiging werkt via dakventilatoren is het verboden een dampkap met motor te plaatsen in de appartementen omdat deze dampkappen de werking van de dakventilatoren hinderen en zorgen voor geuroverlast in de andere appartementen.
- De zonnetenten en verlichting op de voorgevel dienen te voldoen aan het model, type en kleur bepaald door de algemene vergadering.
- Het is in het bijzonder verboden om op de balkons of terrassen kasten, koelkasten en huishoudelijke benodigdheden te plaatsen of er linnen of kledingstukken te hangen; enkel tuinmeubelen mogen erop geplaatst worden.
- De doorgang naar de noodtrappen via de terrassen dient altijd te worden vrijgehouden en mag niet worden verhinderd door bijvoorbeeld tuinmeubelen.
- De namen op de bellenborden mogen enkel aangebracht of vervangen worden door de syndicus.

GELUIDSHINDER

Ons gebouw heeft de reputatie een oord te zijn van kalmte en rust. Wij verzoeken u de rust te eerbiedigen van iedereen die er hun vakantie doorbrenghen of er wonen. Het probleem van de lawaaioverlast is steeds zeer delicaat:

- Sla niet met de deuren en let in het bijzonder op bij het openen en sluiten van de terrasdeur
- Verminder het volume van uw tv en uw radio
- Vermijd het gebruik van kranen en neem geen bad midden in de nacht
- Roep niet naar elkaar op de trappen en in de gangen
- Let op het lawaai van uw schoenen op het parket
- Vermijd luidruchtige spelen van de kinderen
- Laat geen honden alleen achter in het appartement

VERBOUWINGEN

- Verplichte opmaak plaatsbeschrijving van omliggende appartementen en gemene delen bij uitvoering ingrijpende en/of structurele verbouwwerken op een appartement
- Bij verbouwwerken dient de aanvoer en afvoer van bouw- en afbraakmateriaal met een buitenlift te gebeuren – gebruik van de personenlift hiervoor is verboden met uitzondering van dienstlift in fase 1 mits af te spreken met de syndicus
- Verbouwwerkzaamheden die gepaard gaan met geluidsoverlast enkel uit te voeren tussen 8u en 19 uur, en niet tijdens weekends en vakantieperiodes
- Bij ingrijpende en/of structurele verbouwwerken dient een waarborg van € 2.000,00 te worden gestort op de bankrekening van de VME Groep van Gebouwen Laguna Beach om eventueel aangebrachte schade door deze verbouwwerken aan de gemeenschappelijke delen te dekken.

HUISDIEREN

In het gebouw zullen geen andere dieren worden toegelaten dan honden, katten en vogels in een kooi, in zover zij de bewoners van het gebouw niet storen.

Honden moeten aan de leiband gehouden worden op gans het domein Laguna Beach dus niet enkel in het park maar ook in de overige gemeenschappelijke delen (inkomhall, gangen, garage, parking, trappenhuis,...). Honden zijn niet toegelaten op het strand en evenmin in het zwembad. Begeleiders van honden zijn verplicht in het bezit te zijn van een hondenpoepzakje, ze moeten de hondenpoep onmiddellijk verwijderen en het gebruikte zakje deponeren in de vuilnisbak of bij het restafval. Het is verboden de uitwerpselen van een hond, al dan niet in een zakje, te laten liggen op het gebouw. In geval van verzuim of weigeren zal dit op kosten gebeuren van de begeleider. Hiervoor zal een vergoeding van € 250,00 worden gevraagd.

Dieren worden gedoogd maar indien een huisdier stoornis veroorzaakt kan de algemene vergadering het verder behoud van dit dier verbieden.

LIFTEN

Het gebruik van de liften is onderworpen aan een zeer strenge en dwingende reglementering.

- Het gebruik van de liften is verboden voor kinderen onder de 12 jaar die niet vergezeld zijn van een volwassene.
- Het aantal toegelaten personen in de lift is vermeld op het plaatje dat in elke cabine is opgehangen en dient strikt gerespecteerd te worden.
- Het transport via de lift van hinderlijke voorwerpen die schade zouden kunnen veroorzaken, is verboden, evenals het gebruik van de lift voor verhuizingen en ook voor fietsen.
- De deuren van de lift mogen nooit geblokkeerd worden, en de ontruiming van de lift dient in een minimum van tijd te gebeuren.
- De bewoner die een onregelmatige werking van de lift vaststelt wordt verzocht de onderhoudsfirmas dringend op de hoogte te brengen via het communicatiesysteem in de lift of te bellen naar deze firma. Alle contactgegevens hangen uit in de liften. De huisbewaarder en de syndicus zijn niet bevoegd om personen te bevrijden die vastzitten in een defecte lift
- Het gebruik van de lift is formeel verboden in geval van brand

Indien het defect van de lift te wijten is aan de gebruiker en kosten voor het terug in orde brengen door de liftfirma worden aangerekend aan de mede-eigendom zullen deze kosten aan deze gebruiker worden doorgerekend en niet ten laste vallen van de mede-eigendom.

HUISVUIJL

De vuilnis moet gesorteerd worden volgens de regels vermeld op de afvalkalender van de badstad Knokke-Heist in de daartoe voorziene container/zak. Gelieve ook de vuilniszakken zak per zak of de containers container per container te gebruiken. Dit beperkt de kost van de ophaling.

Een vuilnislokaal is voorzien in de ondergrondse garage in de fasen 1-2-3 gelegen Krommedijk 49-51-53, in de doorgang naar de garage in fasen 3bisA+3bisB en 4, gelegen Krommedijk 55-57 en 47 en aan de inrit naar de garage in fase 5 gelegen Krommedijk 43-45. Gelieve er uw afval (restafval, PMD, papier/karton) in de daarvoor bestemde containers te werpen. Gelieve geen glas achter te laten in de vuilnislokalen maar uw glas te deponeren in de glasbol in het containerpark kant spoorweg. Het is niet toegelaten uw afval in de containers in het containerpark kant spoorweg te werpen. Deze containers staan klaar om geleidigd te worden en afval bijvoegen betekent extra kosten wegens overladen. Enkel de glasbol mag in dit containerpark gebruikt worden voor uw glas behalve voor fase 5 gelegen Krommedijk 43-45 waar glascontainers staan in het vuilnislokaal.

We verzoeken iedereen om het restafval in gesloten zakjes te werpen in de containers of vuilniszakken. Wij vragen ook om het karton te plooiën vooraleer dit in de papier & karton container te werpen. PMD en toegelaten plastic dient te worden samengedrukt voor het in de PMD-container of zak te werpen. Overig plastic hoort thuis in het restafval. Door het plooiën van karton en samendrukken van plastic vermindert het volume en dus de kostprijs van de ophaling.

Glas wordt gedeponereerd in de glasbol buiten op de parking kant spoorweg of voor fase 5, in de glascontainers in het vuilnislokaal van fase 5.

De vuilnislokalen in fasen 1-2-3-3bisa-3bisb-4 zijn 24/24u toegankelijk. Het vuilnislokaal in fase 5 mag niet gebruikt worden tussen 22u00 en 06u00. Ook de glasbol kant spoorweg mag niet gebruikt worden tussen 22u00 en 06u00 om lawaaihinder te vermijden.

Let erop dat u het hekken rond het containerpark kant spoorweg steeds dichtmaakt om sluikstorten te verhinderen door derden.

Grof huisvuil dient te worden gebracht naar het gemeentelijk containerpark. Het is verboden grof huisvuil in de gemeenschappelijke delen achter te laten. Bij inbreuk zal een vergoeding gevraagd worden voor het weghalen van dit grof huisvuil ten belope van de factuur voor deze extra ophaling.

FIETSEN

Fietsen worden enkel geplaatst in de daartoe voorziene fietsstallingen.

Het gebruik van de gesloten fietslokalen is alleen toegelaten gedurende de eigendoms- of huurperiode van een appartement.

In de fietslokalen van de fasen 1-2-3-3bis-4 dienen Laguna Beach fietsplaatjes aan de fietsen te worden aangebracht. Deze fietsplaten zijn verkrijgbaar in het kantoor van de syndicus. De eenmalige tussenkomst per plaat is € 4,00. Fietsen zonder Laguna Beach kentekennummer, evenals fietsen in het lokaal ondergebracht buiten een eigendoms- of huurperiode van een appartement, zullen uit dit lokaal worden verwijderd. Voor de teruggave van uw tweewieler zal een tussenkomst van € 25,00 worden gevraagd.

In de fietslokalen van fase 5 dienen eigenaars hun fietsen in de door hen gehuurde fietshaken te plaatsen. De huurders mogen de gehuurde fietshaken van hun eigenaars/verhuurders gebruiken op voorwaarde dat de eigenaars hun eigen fietsen weghalen.

In alle fietsenbergingen mogen enkel fietsen worden gestald. Noch kinderwagens, noch gemotoriseerde voertuigen (bromfietsen, motoren) zijn er toegelaten.

Zorg ervoor dat de deur steeds dicht is na uw vertrek ter preventie van eventueel vandalisme of diefstal.

De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zijn niet verantwoordelijk voor de gestalde fietsen.

GARAGE

Alle garages en ondergrondse parkeerplaatsen zijn privé-eigendom. Parkeren is enkel toegelaten op de privaatieve plaatsen en binnen de parkeerlijnen. Parkeren op de gemeenschappelijke delen is verboden.

De ondergrondse garage is geen speelplaats. Zorg ervoor dat uw kinderen daarmee rekening houden.

Het is verboden elektriciteit af te nemen van de gemeenschappelijke delen in de garage. Dit verbod geldt zowel voor de privé parkeerplaatsen (parkings/boxen) als voor de gemeenschappelijke delen van de garage.

Ontsteek uw lichten wanneer u zich verplaatst in de ondergrondse garage.

De wegcode is er van toepassing. De maximumsnelheid is 5 kilometer. Wagens uitgerust met lpg zijn verboden.

De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zijn niet verantwoordelijk voor de geparkeerde voertuigen.

STRAND

Laat uw kinderen niet te diep graven op het strand. Er is slechts een beperkte bovenlaag uit zand. Putten dienen gedicht te zijn bij het verlaten van het strand. Gebruik de vuilnisbakken op het strand. Het is verboden trampolines of andere gevaarlijke speeltuigen op het strand te plaatsen. Het is verboden te barbecueën op het strand. Huisdieren zijn niet toegelaten op het strand.

ZWEMBAD

Het gebruik van het zwembad gebeurt uitsluitend op verantwoordelijkheid van de gebruikers en zonder dat de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus enige verantwoordelijkheid ter zake hebben.

Het gebruik is slechts toegelaten voor de mede-eigenaars, de bewoners en hun eventuele genodigden.

U hebt toegang tot het zwembad met uw badge. Deze badge is verbonden aan uw privaatief en mag niet worden doorgegeven aan derden.

De normale openingsuren van het zwembad zijn van 6.00 uur tot 22.00 uur met sluiting tussen 12.30 uur en 14.30 uur voor het onderhoud behoudens anders aangekondigd.

Het zwembad en de kleedkamers dienen stipt op het sluitingsuur verlaten te zijn. Dit is dus om 12.30 uur en om 22.00 uur.

De toegang tot het zwembad is verboden voor dronken personen en personen onder invloed van drugs, personen die de orde verstoren dan wel een gevaar opleveren voor de veiligheid, personen die dit intern reglement weigeren na te leven, personen met niet-geheelde wonden, lijdend aan besmettelijke huidziekten of kwalen.

Het is verplicht om zwemkledij te dragen in het zwembad. Deze zwemkledij mag niet aanstootgevend zijn naar andere bezoekers toe. Onder zwemkledij wordt verstaan: Voor de heren: een aansluitende zwembroek of zwemshort tot boven de knie, exclusief ontworpen om te zwemmen. Voor de dames: een badpak of bikini. Andere vormen van kledij (= grotendeels of volledig lichaam bedekkend) worden niet toegelaten om hygiënische, veiligheids- en/of ecologische redenen. Volgende lijst is niet limitatief: T-shirts, kleedjes, rokjes, ondergoed, boerkini, fietsbroek, wetsuit, ...

Geen enkele vorm van hoofddeksel wordt toegelaten in het zwembad, met uitzondering van een badmuts. Een badmuts is verplicht tijdens het zwemmen. Zonder badmuts geen toegang.

Dieren zijn verboden in het zwembad.

Kinderen jonger dan 10 jaar worden steeds vergezeld door een volwassene (18+) die permanent toezicht houdt op het kind in kwestie. Ouders of verantwoordelijke begeleiders van kinderen hebben de plicht om continu en van nabij toezicht te houden op de kinderen in het ganse zwembadcomplex.

Het baden door één persoon alleen is verboden. Er moeten minstens twee personen tegelijk aanwezig zijn in het zwembad. Het is verboden te spelen, ballen of luchtmatrassen te gebruiken, wedstrijden of enige activiteit te organiseren.

Douchen is verplicht voor elke zwembeurt en na elk toiletbezoek. Shampoo en zeep zijn niet toegestaan in de douches.

Het gebruik van het voetbad bij het betreden van het zwembad is verplicht.

Rond het bad en in de zones bestemd voor niet geschoeide, is het verplicht blootsvoets of met aangepast schoeisel rond te lopen en hiermee door het voetbad te gaan.

De kleedkamers dienen uitsluitend als omkleedruimte, enige andere activiteit is niet toegelaten. U blijft niet langer dan noodzakelijk in de kleedcabine. Sluit tijdens het gebruik de deuren van uw kleedcabine. De individuele kleedcabines mogen niet door meerdere personen op eenzelfde moment betreden worden.

Roken is in alle delen van het zwembad en kleedkamer ten strengste verboden.

Het is niet toegestaan te eten en te drinken in het zwembad, noch in de kleedkamer.

De lockers worden ter beschikking gesteld voor de tijd die men in het zwembad doorbrengt. Ze kunnen in geen geval gebruikt worden als permanente opbergruimte. De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus is niet verantwoordelijk voor de inhoud van de kasten. Bij verlies van de sleutel van de locker of beschadiging van sleutel of slot, zullen kosten worden aangerekend.

Volgende zaken zijn niet toegelaten (niet limitatieve opsomming). Andere personen lastigvallen of opzettelijk hinderen. Lopen rond het bad of in de kleedruimtes. Het is eigen aan een zwembad dat de vloer nat kan zijn. Gevaarlijk spelen, zoals o.a.: op elkaars schouders zitten of staan, elkaar in het water duwen, onderduwen of onder water houden. Onzedelijk of onbeleefd gedrag. Het zwembad, kleedkamers en/of sanitair beschadigen, onder meer door geschreeuw of bevuiling. Reddingmateriaal zonder noodzaak aanraken of verplaatsen. Elektrische apparaten (waaronder geluidsapparatuur en foto-/opnamemateriaal) meenemen en het maken van opnames. Scherpe voorwerpen in de kleedkamers of het zwembad meebrengen. Spuwen in het zwembad. Roken in en rond het zwembad, kleedkamers, gangen, enz....

Het geven van betaalde of onbetaalde private zwemlessen is niet toegelaten.

Elkeen die gebruik maakt van het zwembad is verantwoordelijk voor het in stand houden van de hygiënische toestand van het gebouw. Iedere inbreuk dienaangaande zal worden gesanctioneerd. Wie vervuult betaalt de rekening!

VISSEN

Enkel de bewoners van Lot 2 mogen gratis op het meer vissen mits zij in het bezit zijn van een visvergunning, die te bekomen is op het kantoor van de syndicus. Deze visvergunning is strikt persoonlijk en slechts geldig gedurende één kalenderjaar (bij seizoenverhuur, gedurende de huurperiode). Iedere visser dient de vergunning bij zich hebben en deze vergunning te tonen aan elk bevoegd persoon op eenvoudige aanvraag. Een gastvisser per vergunning, die in de onmiddellijke omgeving van de vergunningshouder actief is, is toegelaten. Maximaal twee hengels per vergunning, zonder de andere vissers te storen, zijn toegelaten (eventuele gastvisser inbegrepen).

Het is verboden:

- tussen zonsopgang en zonsopgang te vissen,
- in de omgeving van het strand en de ponton aan het zwembad te vissen,
- de oevers uit te graven of te beschadigen,
- tenten, gevlochten hoofdlijnen en gevlochten voorslagmateriaal te gebruiken,
- voerboden te gebruiken,
- leefnetten of andere bewaringsvormen te gebruiken

De gevangen vis moet aanstonds na het vangen teruggezet worden.

- de lijnen alleen te laten

- de visplaats niet proper achter te laten

De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zijn niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen.

Het visreglement maakt integraal deel uit van de visvergunning.

Bij niet naleving kan de visvergunning ingehouden worden.

