

Ter Houte

Hoek Markt - Breidelstraat
 8820 TORHOUT
 KBO: 0875.312.657
 Bank: BE36 7380 3265 6181 BIC: KREDBEBB



Syndic

De Syndic BV

Hendrik Brugmanstraat 2/0001
 8000 BRUGGE
 Tel:
 BIV: 201.577

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 21-02-2024 om 18:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	12	Van totaal	14		
Aandelen aanwezig	9244	Van totaal	10000	Aandelen %	92.44%

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Ondertekenen aanwezigheidsregister

Het vereiste quorum wordt bereikt.
 De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.
 Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.

1	Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		9.244	0	0
	Telling 9244 van 9244	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

wordt aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.
 De Syndic BV wordt aangesteld als secretaris.
 De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

2 UIT TE VOEREN WERKEN

2.1	VERNIEUWING VAN DE 4 HOUTEN TERRASSEN 1E VERDIEPING ACHTERKANT GEBOUW	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	Gaat u akkoord met de vernieuwing van de 4 houten terrassen 1e verdieping achterkant gebouw?	9.244	0	0

Telling 9244 van 9244 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Tijdens de vernieuwde buitengewone algemene vergadering van 22.12.2022 werd de offerte van algemene dakwerken Kris Maesen unaniem goedgekeurd voor het vernieuwen van de dakdichting.

Om de herstelling aan de dakdichting te kunnen uitvoeren, moeten de houten terrassen, houten tussenschotten e.d. verwijderd worden.
 Voor het wegnemen en vernieuwen van de houtbekleding van de terrassen werd tot op heden nog geen beslissing genomen.

De basisakte beschrijft het statuut van de terrassen en balkons als volgt:

Datum: 21-02-2024 om 18:00

"Alle kosten van onderhoud en herstelling van de ruwbouw van deze terrassen en balkons zijn ten laste van het begunstigde privaatief deel.
De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid, vallen ten lasten van de VME. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de vloer ten laste van de VME.
Indien een herstelling aan de gemene delen schade veroorzaakt aan de privaatieve delen van terrassen en balkons, dient deze schade hersteld te worden op kosten van de gemeenschap. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met de vetusiteit van deze privaatieve delen; het verschil is ten laste van de eigenaar van het privaatief deel."

De syndicus heeft navraag gedaan bij de makelaar ivm de vetusiteit of waardevermindering op basis van de ouderdom. Een terras van 2 jaar wordt als nieuw beschouwd, vanaf het 3e jaar wordt er jaarlijks 5% slijtage per jaar ouderdom gerekend.

Het wegnemen van de houtbekleding van de terrassen is ten laste van de gemeenschap, te verdelen volgens aandelen. Het vernieuwen van de houtbekleding van de terrassen dient als volgt bekostigd te worden:

Terras 1: 5 jaar oud: 15% ten laste van de eigenaar; 85% ten laste van de gemeenschap, te verdelen volgens aandelen.

Terras 2: originele bekleding: 100% ten laste van de eigenaar

Terras 3: 2 jaar oud: 0% ten laste van de eigenaar, 100% ten laste van de gemeenschap, te verdelen volgens aandelen.

Terras 4: originele bekleding: 100% ten laste van de eigenaar.

Bovenstaande berekening zal na facturatie van de schrijnwerker correct doorgerekend worden per respectievelijk terras.

De vergadering gaat principieel akkoord met de vernieuwing van de 4 houten terrassen op de 1e verdieping aan de achterkant van het gebouw.

2.2 Maak een keuze uit 1 of meerdere offertes. Er zal nagekeken worden of de andere kleine terrassen ook aangepakt moeten worden, om eventueel samen in de renovatie opgenomen te worden.

2.2.1	Offerte 1 = 33.223,26 euro inclusief 6% BTW (GEIMPREGNEERDE DEN op onderbalken) Renowood	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	9.244	0

Telling 0 van 9244 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** Meeste **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

Levensduur +/- 15 jaar

2.2.2	Offerte 2 = 49.226,10 euro inclusief 6% BTW (IPE op onderbalken) Renowood	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	9.244	0

Telling 0 van 9244 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** Meeste **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

Levensduur minimaal 30 jaar en langer

2.2.3	Offerte 3 = 47.244,00 euro inclusief 6% BTW (THERMO ESSEN op Carpentier Quickclip systeem allu dragers) Marc Casier inclusief afbraak	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.012	2.232	0

Telling 7012 van 9244 **Resultaat** 75,9 % **Aandelen vereist** Meeste **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord:

Levensduur 20-25 jaar

Datum: 21-02-2024 om 18:00

2.2.4	Offerte 4 = 50.403,00 euro inclusief 6% BTW (IPE op Carpentier Quickclip systeem allu dragers) Marc Casier inclusief afbraak	Akkoord 2.232	Niet akkrd 7.012	Onthouding 0
--------------	--	-------------------------	----------------------------	------------------------

Telling 2232 van 9244 **Resultaat** 24,1 % **Aandelen vereist** Meeste **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

Levensduur minimaal 30 jaar en langer

2.3	VERVANGING ROOFING HOOFDDAK 4E VERDIEPING Gaat u akkoord met de vervanging roofing hoofddak 4e verdieping	Akkoord 9.244	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 9244 van 9244 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Door verschillende waterinsijpelingen in het appartement AB/10, werden een aantal dringende herstellingen uitgevoerd aan het dakterras van de 4e verdieping. De dakwerker heeft vastgesteld dat de roofing van het dakterras op verschillende plaatsen beschadigd is. De roofing is versleten. Een renovatie van het dak dringt zich op: zowel van het dakterras als van het platte dak boven het app. A/A13

De vergadering gaat principieel akkoord om de roofing van het hoofddak 4e verdieping (2 niveaus) te vernieuwen.

2.4 Maak een keuze uit 1 of meerdere offertes

2.4.1	Offerte 1 = 38.187,87 euro inclusief 6% BTW Kris Maesen met rookkoepel met dampscherm EPDM Boss	Akkoord 9.244	Niet akkrd 0	Onthouding 0
--------------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 9244 van 9244 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** Meeste **Besluit** Aangenomen

2.4.2	Offerte 2 = 38.891,85 euro inclusief 6% BTW Thomas Vandewalle met rookkoepel met dampscherm met plaatsing nieuwe nokken EPDM resitrix	Akkoord 0	Niet akkrd 9.244	Onthouding 0
--------------	---	---------------------	----------------------------	------------------------

Telling 0 van 9244 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** Meeste **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

2.5	VERNIEUWING VAN HET HOUTEN TERRAS 4E VERDIEPING Gaat u akkoord met de vernieuwing van het houten terras 4e verdieping?	Akkoord 9.244	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 9244 van 9244 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Om het dak te kunnen herstellen moet de houtbekleding weggenomen worden en vernieuwd.

Zie punt 2.1 ivm statuut terras.

Het wegnemen van de houtbekleding van het terras is ten laste van de gemeenschap, te verdelen volgens aandelen.

Dakterras: originele bekleding: vernieuwing is 100% ten laste van de eigenaar.

Bovenstaande berekening zal na facturatie van de schrijnwerker correct doorgerekend worden.

Datum: 21-02-2024 om 18:00

De vergadering gaat principieel akkoord met de vernieuwing van het houten terras op de 4e verdieping.

2.6 Maak een keuze uit 1 of meerdere offertes

2.6.1 Offerte 1 = Renowood

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	0	8.347	897
Telling 0 van 8347	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist Meeste	Besluit Verworpen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Onder voorbehoud van technische opmeting.
 Raming:
 Geïmpregneerde den +/- € 17.271,66
 Ipé +/- € 29.941,32
 inclusief afbraak

2.6.2 Offerte 2 = Marc Casier

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	8.347	0	897
Telling 8347 van 8347	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist Meeste	Besluit Aangenomen

Onthouding van:

Onder voorbehoud van technische opmeting
 Raming:
 Es +/- € 35.154
 Ipé +/- € 37.360
 inclusief afbraak met torenkraan minimum huurperiode 4 weken

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 5/5

Datum: 21-02-2024 om 18:00

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

Pag.: 5/5