

VERKOOP – TD wijzigende basisakte

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op tweeëntwintig februari.

Voor ons Meester **Thomas Dusselier**, notaris te Knokke-Heist, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap BV Notaris Thomas Dusselier, met zetel te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan, 118/22.

Te Knokke-Heist, op Kantoor

IS VERSCHENEN

De verenging van Mede-eigenaars van het gebouw **SUN HOUSE**, met zetel te Zoutelaan 63-67, RPR Gent, afdeling Brugge onder nummer 0850.374.452, *alhier vertegenwoordigd* door haar syndicus

Enig dubbel blad

BENOEMD tot syndicus van de residentie SUN HOUSE ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 28/05/2022 en handelend ingevolge de beslissingen van 28/4/2023

Een eensluidend afschrift van gezegde proces-verbalen, wordt alhier eveneens aangehecht. Deze bijlagen zullen niet overgeschreven worden.

Het ontwerp van akte werd nogmaals gecirculeerd door de syndicus aan alle mede-eigenaars. In dit ontwerp van akte, welke door de mede-eigenaars van de Residentie SUN HOUSE goedgekeurd werd, werd het ontslag van ambtshalve inschrijving uitdrukkelijk voorzien.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparant verklaart de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw SUN HOUSE te vertegenwoordigen, gelegen te

Gemeente Knokke-Heist, vierde afdeling, Knokke 1

Op en met grond Zoutelaan 65-67 gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0459 B P 0000 voor 12 are 27 centiare

OPROEPINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING – MEERDERHEID - VERTEGENWOORDIGING

Na ondervraagd te zijn door de instrumenterende notaris verklaart de syndicus dat alle mede-eigenaars rechtsgeldig, conform de bepalingen van de basisakte alsook conform de wettelijke bepalingen ter zake werden opgeroepen alsook dat alle beslissingen met de vereiste meerderheden, conform de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, genomen werden.

BASISAKTE

Zoals beschreven in de basisakte verleden voor ondergetekende notaris Jan-Baptist de Gheldere destijds te Heist op datum van 11 mei 1967, overgeschreven op het kantoor van rechtszekerheid van Brugge op 22 mei 1967, volume 1013 nummer 17.

Waarvan de basisakte voor het laatst gewijzigd werd bij akte verleden voor ondertekende notaris Thomas Dusselier, op 28 september 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid van Brugge onder referte 61-T-30/09/2020-11947

WIJZIGENDE BASISAKTE

Eerste beslissing:

De Vereniging der Mede-eigenaars van de residentie SUN HOUSE vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft beslist om volgende clause in te lassen betreffende de bergingen : Teneinde de basisakte en het reglement van mede-eigendom in overeenstemming te brengen met de beslissing dat kelders tussen de eigenaars van de appartementen vervreemd (geruild of verkocht) mogen worden, worden op vraag van de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd zoals gezegd, volgende wijzigingen aangebracht.

Aldus wordt beslist artikel 5 als volgt te wijzigen : Artikel 5. Verkaveling” van het reglement van mede-eigendom dient de eerste zin aangevuld te worden met “behoudens de kelders die wel mogen vervreemd (geruild of verkocht) worden tussen de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw, doch zonder aanpassing van de aandelen – enerzijds in de gemene delen van het gebouw en anderzijds in de grond – die toegekend werden aan een appartement”.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt 100 euro.

SLOTBEPALINGEN

RECHTSBEKWAAMHEID

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats en zetel.

BURGERLIJKE STAAT

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Knokke-Heist.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notarissen werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met ons, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Afschrift afgeleverd zonder registratierechtsverplichting overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W. Reg. En in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1 VCF.

Deze akte werd ter registratie aangeboden en het betreffende registratierechtsverplichting werd op heden nog niet ontvangen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Notulen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Sun House, gehouden op zaterdag 28 april 2023 om 10u00 in Hotel Pavillon du Zoute, Bronlaan 4, 8300 Knokke-Heist.

1. Aanwezigheidslijst en volmachten

De syndicus heet iedereen van harte welkom op deze Jaarlijkse Algemene vergadering.

19 eigenaars, vertegenwoordigend 487/1.020sten zijn aanwezig

13 eigenaars, vertegenwoordigend 332/1.020sten zijn geldig vertegenwoordigd bij volmacht

32/64 eigenaars 819/1.020sten

De Algemene Vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over alle punten van de dagorde.

- Aanstellen voorzitter van deze algemene vergadering - stemming

De Algemene vergadering bekrachtigt unaniem als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

- Aanstelling secretaris van deze algemene vergadering - stemming

De secretaris van de Algemene Vergadering is in samenwerking met

2. Goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaar (2022)

a. Rapport van commissaris van rekeningen

b. Goedkeuring balans 2022 en budgetramingen 2023 — stemming

c. Spaarritme reservefonds – stemming

d. Kwijting aan rekeningcommissaris, leden van raad van eigendom en syndicus – stemmingen

e. Aanstelling rekeningcommissaris 2023 – stemming

wordt herbenoemd als rekeningcommissaris. Er is een unaniem akkoord.

3. Raad van Mede-Eigendom – (her)benoeming leden – stemming – mogelijke mandaten – stemming

Volgende leden van de raad worden opnieuw verkozen voor de periode van één jaar:

Stemmen tegen de kandidatuur van

Stemmen tegen de kandidatuur van

Alle andere eigenaars gaan akkoord met de (her)benoeming van de leden van de raad.

Alle bovenstaande eigenaars verkrijgen een nieuw mandaat geldend voor 1 jaar en dit met absolute meerderheid.

4. RIO/ Verbouwreglement – te ondernemen stappen - stemming

a. Eventueel verbod laden elektrische voertuigen (wagens, fietsen, steps, ...) wegens veiligheidsrisico's – vastleggen modaliteiten – stemming

b. Opmaak nieuw reglement garage – nieuwe belijning - bepalen sancties wildparkeren- stemming

c. Financiële sancties bij overtredingen – verplichte waarborg – stemming

d. Af- en beschermen van de hal/ gemene delen waardoor doorgang noodzakelijk is tijdens (ver)bouw(ings)werken- stemming

e. Andere

5. Aanpassing basisakte – te ondernemen stappen – stemming

a. Akkoord tot vervreemden (ruilen of verkopen) van kelders tussen de eigenaars van de appartementen – stemming

Hier wordt er een beslissing gevraagd omtrent de aanpassing van de basisakte waardoor de mogelijkheid ontstaat tot ruil of verkoop van kelders tussen de eigenaars van de appartementen. De algemene vergadering is principieel akkoord met de uitdrukkelijke voorwaarden dat dit enerzijds zonder aanpassing is van aandelen noch in de gemene delen noch in de grond en anderzijds dat alle kosten hieromtrent voor rekening zijn van aanvragende partij

b. Aanpassing van de basisakte zodat kelder vervreemd (verkocht/geruild) kunnen worden tussen eigenaars van de appartementen – te ondernemen stappen – stemming

Hier wordt een beslissing gevraagd over de letterlijke formulering van de tekst die zal moeten worden opgenomen in de wijzigende basisakte, teneinde de basisakte en het reglement van mede-eigendom in overeenstemming te brengen met de voormelde beslissing/wijziging.

Er wordt voorgesteld om in de wijzigende basisakte de volgende tekst zal vermelden:

Teneinde de basisakte en het reglement van mede-eigendom in overeenstemming te brengen met de beslissing dat kelders tussen de eigenaars van de appartementen vervreemd (geruild of verkocht) mogen worden, worden op vraag van de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd zoals gezegd, volgende wijzigingen aangebracht.

11. QR code – bespreking – stemming

12. Eventuele andere uit te voeren werken of te nemen beslissingen – bespreking – stemming

13. Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering

14. Varia

Gezien er geen punten meer op de dagorde staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering op om 13u05.

Gedelegeerd bestuurder

Dienst Beheer

Voorzitter AV

eurick

Notulen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Sun House, gehouden op zaterdag 28 mei 2022 om 10u00 in Hotel Pavillon du Zoute, Bronlaan 4, 8300 Knokke-Heist.

1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst en afgifte volmachten / benoeming voorzitter en secretaris Algemene Vergadering / stemming

De syndicus heet iedereen van harte welkom op deze Jaarlijkse Algemene vergadering.

21 eigenaars, vertegenwoordigend 581/1.000sten zijn aanwezig

17 eigenaars, vertegenwoordigend 233/1.000sten zijn geldig vertegenwoordigd bij volmacht

38/64 eigenaars 814/1.000sten

De Algemene Vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over alle punten van de dagorde. De syndicus vraagt om bezwaren steeds te uiten. De syndicus licht toe dat er geen opnames mogen gebeuren van deze vergadering, dit gaat in tegen de wet op de privacy en vraagt het uitdrukkelijk akkoord van alle aanwezigen.

De Algemene vergadering bekrachtigt unaniem de voorzitter van deze Algemene Vergadering. De secretaris van de Algemene Vergadering is de

2. Financieel:

a. Bespreking en goedkeuring rekening en balans afgelopen boekjaren 2020 en 2021 voor periode 1/01/2020 tot 31/12/2021 / stemming

b. Vastleggen budget komend boekjaar, zijnde € 52.013,04 / stemming

c. Beslissing m.b.t. het samensparen van reservekapitaal, zijnde € 2.477 / stemming

- h. Bespreking voorstel indienstneming van de sociaal secretariaat / stemming
- bespreking ontvangen voorstel van
3. Kwijting aan de rekeningcommissarissen, Raad van Mede-eigendom en syndicus / stemming
4. (Her)benoeming en (her)verkiezing leden van de raad en rekeningcommissaris(sen) / stemming
5. (Her)benoeming en (her)verkiezing syndicus / communicatie syndicus – mede-eigenaars / stemming

6. Renovatie achtergevel:

- a. Toelichting verloop en evaluatie renovatie achtergevel / toelichting voorlopige en definitieve oplevering + openstaande waarborg / bespreking openstaande punten gevelrenovatie / stemming**

- c. Vraag van een aantal eigenaars van staanplaatsen op het gelijkvloers om een derving voor de periode van schoringen tijdens de renovatie van de achtergevel (schoringen werden geplaatst van G16 tem G22) / stemming

7. Bespreking en beslissing m.b.t. de verkoop van de conciërgerie / goedkeuring BIDDIT verkoopsvoorwaarden / mandaat aan de syndicus tot ondertekening akte / akkoord tot het

uitvoeren van een kleine opkuis voor het te koop stellen van het pand / toelichting m.b.t. waarom de conciërgerie op heden nog niet kon verkocht worden / stemming - bijlage: ontwerpakte Biddit

8. Toelichting m.b.t. uit te voeren werken door Fluvius / plaatsen digitale elektriciteits- en gasmeters voor alle appartementen / toelichting toevoegen extra digitale meters voor splitsing appartementen 0B-1B-1C / conform maken van elektriciteitslokaal en gastellerlokaal / compartimentering in het kader van de brandveiligheid / bespreking ontvangen offertes / toelichting controle gaslek Stijn De Vlaminck / stemming

9. Opladen van elektrische voertuigen in de garages op 0 en -1 / bespreking ontvangen offertes voor het plaatsen van laadpalen, plaatsen van gekoppelde rookmelders in de garages en in de trappenhal, plaatsen van een brandmeldcentrale in het gebouw, plaatsen van sprinklersysteem in de garages / stemming

10. Evaluatie uitgevoerde werken

a. Renovatie ketels en schouwen / opmerkingen van verschillende eigenaars ivm facturatie, condensatieafvoeren en afwerking in de appartementen

b. Vernieuwing videofonie installatie in inkom 63

11. Renovatie voorgevel:

a. Aanstelling van een architect voor een inventaris van de problemen (balkon- en penthouseleuning, muurbekleding, terrasvloer, mozaïek,...) / bespreking ontvangen begrotingen van verschillende architecten / toewijzen dossier aan architect / akkoord om het dossier verder uit te werken en prijsoffertes op te vragen aan aannemers / mandaat aan de leden van de raad om eventuele noodzakelijke beslissingen te nemen in het kader van deze renovatie / stemming

f. Uitvoeren waterdichtingswerken in de parking op -1 / bespreking en goedkeuring ontvangen
offertes / stemming

g. Toelichting en eventuele planning m.b.t. gescheiden rioleringsstelsel in de Zoutelaan / werken uit te
voeren door de gemeente Knokke-Heist

13. Algemene orde en netheid

a. Wildparkeren niet toegelaten / respecteren van de correcte staanplaatsen in de garage op het
gelijkvloers en op niveau -1 / eventueel te nemen stappen bij overtreding / voorstel tot het plaatsen
van signalisatie "privé parking" per staanplaats / stemming

b. Onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes in blok B moet worden herzien. De
gemeenschappelijke ruimtes (overlopen, trappenhuizen en lift) zijn immers voortdurend vuil en
stinken

14. Evaluatie onderhoudscontracten

-
- a. Onderhoud lift (Herbo): /
 - b. Poetsploeg
 - c. Machinaal reinigen van de garage
 - d. Onderhoud garagepoorten
 - e. Nazicht brandblustoestellen \
 - f. Onderhoud verwarmingsketels: verplicht tweejaarlijks onderhoud ketels

g. Andere

15. Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering

16. Varia

Gezien er geen punten meer op de dagorde staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering op om 14u45.

Gedelegeerd bestuurder

Dienst Beheer

Voorzitter AV

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
	G19W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	4E/43, G39W		
	33,00 / 1 000,00 N		
	G27W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G06W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	3C/31		
	33,00 / 1 000,00 F		
	G42W, G44W		
	4,00 / 1 000,00 N		
	G38W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G31W		
	2,00 / 1 000,00 F		
	G20W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	4C/41, G33W, G34W		
	35,00 / 1 000,00 F		
	0C/01, G03W		
	31,00 / 1 000,00 F		
	2F/21, G30W		
	30,00 / 1 000,00 N		
	G05W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	1A/11		
	28,00 / 1 000,00 N		
	2G/22, G54W		
	31,00 / 1 000,00 N		
	0F/01, G16W		
	37,00 / 1 000,00 F		

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
	G18W		
	2,00 / 1 000,00 F		
	1F/11, G29W		
	30,00 / 1 000,00 N		
	G25W, G50W		
	4,00 / 1 000,00 N		
	0B/01, 1B/12, 1C/11, G47W		
	94,00 / 1 000,00 N		
	G02W		
	2,00 / 1 000,00 F		
	1D/12		
	15,00 / 1 000,00 N		
	G21W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G41W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	0E/03		
	25,00 / 1 000,00 N		
	G51W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	4D/42, G49W		
	16,00 / 1 000,00 N		
	G36W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G52W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G10W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G08W		
	2,00 / 1 000,00 F		
	4G/42, G26W		
	28,00 / 1 000,00 F		

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
	2A/21		
	28,00 / 1 000,00 N		
	G59W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	G12W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	4A/41, G56W		
	28,00 / 1 000,00 F		
	2B/22, G13W, G55W		
	32,00 / 1 000,00 N		
	G24W		
	2,00 / 1 000,00 F		
	G11W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	3G/32		
	28,00 / 1 000,00		
	G01W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	3E/33, G45W, G46W		
	37,00 / 1 000,00 F		
	G28W		
	4,00 / 1 000,00 N		
	3A/31		
	28,00 / 1 000,00 N		
	G43W		
	2,00 / 1 000,00 N		
	3F/31		
	28,00 / 1 000,00 N		
	D/32		
	15,00 / 1 000,00 F		
	1G/12, G32W		
	30,00 / 1 000,00 F		

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
	G58W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	4F/41, G40W		
	28,00 / 1 000,00	N	
	G22W		
	2,00 / 1 000,00	F	
	2D/22, G57W		
	17,00 / 1 000,00	N	
	G48W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	3B/32		
	28,00 / 1 000,00	F	
	G17W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	2C/21, G14W, G15W		
	37,00 / 1 000,00	N	
	4B/42, G37W		
	28,00 / 1 000,00	N	
	G09W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	G07W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	2E/23		
	33,00 / 1 000,00	N	
	1E/13, G23W		
	35,00 / 1 000,00	N	
	G53W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	G35W		
	2,00 / 1 000,00	N	
	G04W		
	2,00 / 1 000,00	N	

Totaal : 1 000,00 / 1 000,00 - Totaal eigenaars : 64 (N=47 / F=17)

Eensluidend verklaard