

Inhoud

2020.....	2
2019.....	13
2018.....	29

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE MAJA

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE MAJA

Het jaar 2020

Op 22 februari

Om 10u00

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

L'année 2020

Le 22 février

À 10h00

À Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Maja**, met zetel te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 116 en ondernemingsnummer 0889.355.980.

Est tenue:

L'Assemblée Générale du copropriété de la résidence Maja, avec siège à 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 116 et numéro d'entreprise 0889.355.980

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 500 van de 1.000 aandelen en 6 van de 10 eigenaars.

Composition de la réunion:

Les propriétaires présent ou représentés: 500 du 1.000 unités et 6 du 10 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bauhaus Projects bvba	Afwezig	210	0	0		0
Bialy Genowefa	Afwezig	70	0	0		0
Debandt Olivier	Volmacht	70	0	70	Delhaye Michel	70
Delhaye - Bekaert	Aanwezig	140	140	0		140
Ledroit Caroline	Aanwezig	70	70	0		70
Liènard - Godrie	Aanwezig	70	70	0		70
Martens - Mohy	Aanwezig	70	70	0		70
Nicolau Tatiana	Afwezig	110	0	0		0
Trybou Bart	Aanwezig	80	80	0		80
VD Consluting	Afwezig	110	0	0		0
Totaal		10	1000			500
# aanwezig		5		430		
# volmacht		1			70	
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen		500	1000	50,00%		
Eigenaars		6	10	60,00%		

Bureau

TRYBOU Bart wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

TRYBOU Bart a été nommée comme président. BAELEN Lorentz a été nommée comme secrétaire et scrutateur. Ensemble ils forment le bureau de cette réunion.

Agenda

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

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Verkiezing van de syndicus.
9. Beslissing met betrekking tot voorstel brandpolis.

10. Beslissing met betrekking tot goedkeuring van bestemmingswijziging van winkel GV.01.
11. Verlenen van akkoord om de basisakte te wijzigen naar de beslissing van punt 10 en het verlenen van volmacht aan de syndicus om de vernieuwde akte te ondertekenen.
12. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
13. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. Allerlei.

1) Signature liste des présents, contrôle des procurations.

2) Désignation du président de l'assemblée générale.

3) Discussion revenus/dépenses de l'année passée.

4) Rapport du contrôle des comptes.

5) Approbation du décompte et du bilan.

6) Décharge au syndic.

7) Désignation du commissaire des comptes.

8) Nomination du syndic.

9) Décision concernant police de l'assurance d'incendie.

10) Décision concernant modification du destination du magasin GV.01.

11) Donner l'accord pour modifier l'acte de base pour la décision prise dans point 10 et de donner procuration au syndic pour signer l'acte de base modifié.

12) Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.

13) Salde fonds de réserve et date de demande.

14) Détermination prochaine assemblée générale.

15) Divers.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Le bureau a constater que plus de la moitié des propriétaires sont présent ou représentés et que ils représentent au moins la moitié des unités dans les parties communs, afin que la réunion peut se décider légalement des points suivants.

BERAADSLAGING

DELIBERATIONS

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Derde besluit

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire reçoit son décompte individuel ainsi que le bilan et le décompte avec détail sur le niveau de compte.

Vierde besluit.

Voorafgaand de vergadering heeft heer Delhaye de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Préable à la réunion DELHAYE Michel a contrôlée les comptes et les approuvés.

Vijfde besluit

Actief passief balans
Maja (0889.355.980)
Periode: 19-19 (01-01-2019 - 31-12-2019)

21-02-2020
Pagina: 1 / 1

ACTIEF		PASSIEF			
400000	Klanten	2.602,74	440 Leveranciers	799,25	
		2.602,74		799,25	
499	Wachtrekeningen	-2.000,00			
4990	Afrondingen	-0,02			
		-2.000,02			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		602,72	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	799,25	
5521	Zichtrekening	196,53	75142	Intresten reservefonds	0,03
5522	Spaarrekening	0,03			0,03
		196,56			
Geldbeleggingen en liquide middelen		196,56	Opbrengsten	0,03	
Totaal:		799,28	Totaal:	799,28	

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De afrekening en de balans worden goedgekeurd.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

La décompte et le bilan sont approuvés.

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On donne décharge auprès du syndic.

Zevende besluit

DELHAYE Michel stelt zich kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Monsieur Delhaye s'est porté candidat pour ce mandat.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Achtste besluit

Ultisyn Comm.V. wordt verkozen als syndicus voor de periode van 3 jaar vanaf 01/03/2020.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De voorzitter van de vergadering krijgt de volmacht om de overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

De syndicus stuurt het ondertekende contract per mail door naar de eigenaars samen met de notulen. Het contract is ook zichtbaar op de portaalsite van de VME.

Ultisyn Comm.V. est élu en tant que syndic pour une période de 3 ans à partir du 01/03/2020.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Cette proposition est adoptée.

Le président de la réunion reçoit la procuration pour signer l'accord avec le syndic.

Le syndic envoie le contrat signé par e-mail aux propriétaires avec le procès-verbal. Le contrat est également visible sur le site portail du VME.

Negende besluit

Op heden werd een brandverzekering en BA polis afgesloten bij AG met een totale kost dit jaar van 1.263,06 EUR voor de brandverzekering en 119,96 EUR voor de polis BA.

TRYBOU Bart stelt een nieuwe polis van AXA Bank voor in totaal 1.240 EUR per jaar BA inclus.

Hij stelt voor om bij AG Insurance te blijven.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

À ce jour, une assurance incendie et une police BA ont été souscrites auprès de la société AG, pour un coût total cette année de 1.263,06 EUR pour l'assurance incendie et de 119,96 EUR pour la police BA.

TRYBOU Bart propose une nouvelle police d'AXA Bank d'un coût total de 1.240 EUR par an BA inclus.

Il propose de rester chez AG Insurance.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Cette proposition est adoptée.

Tiende besluit

Voorafgaand de verkoop wenst de eigenaar/verkoper de toestemming van de vergadering om de bestemming van GV.01, momenteel voorzien als handelsruimte, te wijzigen naar een woning, dus appartement op de gelijkvloerse verdieping.

De Algemene vergadering gaat hiermee akkoord op voorwaarde dat de bestaande zekerheden, erfdiensbaarheden (bv. waterafloop op het dak achteraan) mede opgenomen worden in een vernieuwde basisakte. Hierover dient een verslag opgemaakt te worden door een expert / landmeter en integraal overgenomen te worden in de akte. Alle kosten met betrekking tot deze bestemmingswijziging en de kosten gelinkt aan de bouw van het appartement zijn ten laste van de vragende partij, zijnde de eigenaar van handelsruimte GV.01, wie dit op het moment ook moge zijn.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Avant la vente, le propriétaire/vendeur souhaite obtenir l'autorisation de la réunion pour changer la destination du GV.01, actuellement prévu comme espace commercial, en un logement, c'est-à-dire un appartement au rez-de-chaussée.

L'assemblée générale accepte à condition que les titres existants, les servitudes (par exemple l'évacuation de l'eau sur le toit à l'arrière) soient également inclus dans un acte de base renouvelé. Un rapport doit être établi par un expert / géomètre et doit être inclus dans l'acte dans son intégralité. Tous les frais relatifs à ce changement d'usage et les frais liés à la construction de l'appartement sont à la charge du demandeur, étant le propriétaire de l'espace commercial GV.01, quel qu'il soit à ce moment-là.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Cette proposition est adoptée.

Elfde besluit

Mits het naleven van de voorwaarden in punt tien gaat de Algemene vergadering akkoord dat de basisakte gewijzigd wordt en heeft volmacht aan de syndicus om deze te ondertekenen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Sous réserve du respect des conditions énoncées au point dix, l'assemblée générale accepte de modifier l'acte de base et dispose d'une procuration pour le signer.

Votes contre : Aucune

Abstinance : Non

Cette proposition est adoptée.

Twaalfde besluit

Begroting: gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het volgend budget voor jaar wordt geraamd op 11.000,00 EUR. Er zullen twee provisies zijn van 5.500,00 EUR. De eerste provisie zal nu worden opgevraagd en zal verrekend worden met de afrekening van vorig jaar. De tweede provisie zal worden opgevraagd volgens noodzaak.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le budget de l'année prochaine est estimé à 11.000,00 €. Il y aura deux commissions de 5.500,00 EUR. La première provision sera maintenant demandée et sera réglée avec la décompte de l'année dernière. La deuxième provision sera demandée selon les besoins.

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

Ce point est accepté.

Dertiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 0,03 EUR.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de gewone werkingsmiddelen zoals in punt 12 werd bepaald.

Dit komt neer op 550,00 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Er zal 2.000,00 EUR opgevraagd samen met de tweede provisie.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le solde du fonds de réserve s'élève actuellement à 0,03 €.

La nouvelle législation sur la copropriété entrée en vigueur le 01/01/2019 prévoit l'obligation de verser au fonds de réserve au moins 5% des ressources d'exploitation normales, comme indiqué au point 15.

Cela équivaut à 550,00 EUR par an.

La réunion peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas demander ce montant.

On va demander 2.000,00 EUR avec la deuxième provision.

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

Ce point est accepté.

Veertiende besluit

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 27 februari 2021 om 10h00.

La prochaine assemblée générale statutaire aura lieu le samedi 27 février 2021 à 10h00.

Achttiende besluit

Allerlei.

- De syndicus vraagt aan de eigenaar van het gelijkvloerse verdiep om de kelder te reinigen. Er is sprake van reukhinder in de gemeenschappelijke hal;
- De eigenaars zullen zelf instaan voor het schilderen van de plinten van de lift;
- In de lift is er een lamp die niet werkt. Er is waarschijnlijk een probleem met een contact in de lift. De syndicus geeft dit door aan Otis. Er is ook een plint in de lift die niet blijft vast zitten;
- Er mogen rookmelders geplaatst worden op alle verdiepen.

- Le syndic demande au propriétaire du rez-de-chaussée de nettoyer le sous-sol. Il y a des nuisances olfactives dans la salle commune;

- Les propriétaires seront responsables de la peinture des plinthes de l'ascenseur ;

- Il y a une lampe dans l'ascenseur qui ne fonctionne pas. Il y a probablement un problème avec un contact dans l'ascenseur. Le fiduciaire transmettra cette information à Otis. Il y a aussi une plinthe dans l'ascenseur qui ne reste pas coincée ;

- Il peut y avoir des détecteurs de fumée à tous les étages.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h00 uur.

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

L'ordre du jour étant épuisé, on a fermé la réunion à 12h00.

Les propriétaires présent ou représentés comme dans la liste des présentes comme en annexe signe les notules ci-dessous.

2019

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE MAJA

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE MAJA

Het jaar 2019.

Op 2 maart 2019.

Om 10u00.

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

L'année 2019.

Le 2 mars.

À 10h00.

À Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Maja**, met zetel te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 116 en ondernemingsnummer 0889.355.980

Est tenue:

L'Assemblée Générale du copropriété de la résidence Maja, avec siège à 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 116 et numéro d'entreprise 0889.355.980

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 820 van de 1.000 aandelen en 7 van de 9 eigenaars.

Composition de la réunion:

Les propriétaires présent ou représentés: 820 du 1.000 unités et 7 du 9 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bialy Genowefa	Afwezig	70	0	0		0
Dabandt Olivier	Aanwezig	70	70	0		70
Delhaye - Bekaert	Aanwezig	140	140	0		140
Ledroit Caroline	Aanwezig	70	70	0		70
Leysen - Verkempinck	Volmacht	80	0	80	Bart Trybou	80
Liénard - Godrie	Aanwezig	70	70	0		70
Martens - Mohy	Aanwezig	70	70	0		70
Penel Jan	Aanwezig	320	320	0		320
VD Consulting	Afwezig	110	0	0		0
Totaal		9	1000			820
# aanwezig		6		740		
# volmacht		1			80	
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	820	1000	82,00%			
Eigenaars	7	9	77,78%			

Bureau

PENEL Jan wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

PENEL Jan a été nommée comme président. BAELEN Lorentz a été nommée comme secrétaire et scrutateur. Ensemble ils forment le bureau de cette réunion.

Agenda

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

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Goedkeuring van het reglement van inwendige orde na wijziging van de wetgeving per 01/01/2019.

9. Beslissing met betrekking tot herstel van het (geforceerd) slot van de stuurkast van de lift.
10. Bespreking en uitleg met betrekking tot de gaskachels en de gemeenschappelijke schouwen.
11. Beslissing met betrekking tot het installeren van een gemeenschappelijke schouw voor het plaatsen van condensatieketels.
12. Beslissing met betrekking tot het isoleren van het hoofd dak van het technisch verdiep en de uitbouw achteraan.
13. Beslissing met betrekking tot de isolatie van de terrassen van het technisch verdiep.
14. Overlopen openstaande zaken na de afbraak en de opbouw van het nieuwe buurgebouw.
15. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
16. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
17. Vastleggen volgende algemene vergadering.
18. Allerlei.

1) Signature liste des présents, contrôle des procurations.

2) Désignation du président de l'assemblée générale.

3) Discussion revenus/dépenses de l'année passée.

4) Rapport du contrôle des comptes.

5) Approbation du décompte et du bilan

6) Décharge au syndic.

7) Désignation du commissaire des comptes.

8) Approbation du règlement d'ordre intérieur après modification de la législation au 01/01/2019.

9) Décision concernant la restauration du serrure (forcé) du boîtier de commande d'ascenseur.

10) Discussion et explication concernant les foyers à gaz et les cheminées communs.

11) Décision concernant l'installation d'une cheminée commune pour l'installation de chaudières à condensation.

12) Décision concernant l'isolation du toit principal de l'étage technique et de l'extension à l'arrière.

13) Décision concernant l'isolation des terrasses du sol technique.

14) Résumé de choses en suspens après la démolition et la construction du nouveau bâtiment voisin.

15) Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.

16) Salde fonds de réserve et date de demande.

17) Détermination prochaine assemblée générale.

18) Divers.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Le bureau a constaté que plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés et que ils représentent au moins la moitié des unités dans les parties communes, afin que la réunion peut se décider légalement des points suivants.

BERAADSLAGING

DELIBERATION

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Derde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus geeft uitleg waar nodig.

De syndicus deelt mee dat de eigenaar van GV.01 meent dat het elektriciteitsverbruik van zijn privé te wijten is aan de werken aan de achtergevel. Echter werd tijdens de achtergevel elektriciteit gebruikt van de gemene delen, hetgeen te zien is aan de verhoogde kost in het jaar 2017.

Chaque propriétaire reçoit son décompte individuel ainsi que le bilan et le décompte avec détail sur le niveau de compte.

Le syndic déclare que le propriétaire de GV.01 estime que la consommation d'électricité de son particulier est due aux travaux effectués sur la façade arrière. Toutefois, l'électricité provenant des parties communes a été utilisée lors de la façade arrière, ce qui s'est traduit par une augmentation des coûts en 2017.

Vierde besluit.

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering hebben heren Delhaye en Penel de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Préable à la réunion les Messieurs Delhaye et Penel ont contrôlée les comptes et les approuvés.

Vijfde besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

La décompte et le bilan sont approuvés.

Zesde besluit

Kwijting aan de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On donne décharge auprès du syndic.

Zevende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Heer Delhaye stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Monsieur Delhaye s'est porté candidat pour ce mandat.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Achtste besluit

Goedkeuring van het reglement van inwendige orde na wijziging van de wetgeving per

01/01/2019.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Negende besluit

Beslissing met betrekking tot herstel van het (geforceerd) slot van de stuurkast van de lift.

Prijsvoorstel om het slot te vervangen voor de prijs van 543,98 EUR.

Stemmen tegen: Penel Jan, Delhaye Michel, Martens Michel, Liénard Michel, Bart Trybou, Ledroit Caroline, Debandt Olivier.

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt niet aangenomen.

Proposition de prix pour remplacer la serrure au prix de 543,98 EUR.

Votes contre: Penel Jan, Delhaye Michel, Martens Michel, Liénard Michel, Bart Trybou, Ledroit Caroline, Olivier Debandt.

Abstentions: Aucune

Ce point n'est pas accepté.

Tiende besluit

Bespreking en uitleg met betrekking tot de gaskachels en de gemeenschappelijke schouwen.

Er zijn opmerkingen dat de gaskachels snel uitvallen.

Het probleem hiervan is tweedelig:

1. Doordat er niet genoeg trek in de schouwen komt;
2. Doordat er niet genoeg verse lucht in het appartement zelf komt.

De schouw kan worden opgelost door een verlenging van deze op het dak te plaatsen met uitmondungen aan de zijkant zodanig er voldoende lucht in de schouw kan. De prijs hiervan is 648,61 EUR voor beide schouwen.

Wat betreft de appartementen zelf is het wettelijk verplicht om een niet afsluitbare luchttoevoer te hebben.

De aannemer wenst hier uitdrukkelijk op te wijzen, en zelfs meedelen dat indien er geen toevoer is in de appartementen dit een uiterst gevaarlijke situatie veroorzaakt.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De schouwen mogen geplaatst worden.

Il y a des commentaires que les foyers à gaz s'étaient rapidement.

Le problème est en deux parties:

- 1. Parce qu'il n'y a pas assez tirage dans les cheminées;*
- 2. Parce qu'il n'y a pas assez d'air frais dans l'appartement même.*

La cheminée peut être dissoute dans le prolongement de celle-ci sur le toit avec des sorties latérales de sorte que suffisamment d'air puisse aller dans la cheminée. Le prix de ceci est de 648,61 EUR pour les deux cheminées.

En ce qui concerne les appartements eux-mêmes, il est légalement tenu d'avoir une alimentation en air non verrouillable.

Le contractant souhaite explicitement le signaler et informe même que l'absence d'appartement dans les appartements entraînerait une situation extrêmement dangereuse.

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

Les cheminées peuvent être placées.

Elfde besluit

Beslissing met betrekking tot het installeren van een gemeenschappelijke schouw voor het plaatsen van condensatieketels.

Als er per appartement wordt overgestapt naar een gaswandketel voor de verwarming met daar bijhorende nieuwe radiatoren kan er individueel getubeerd worden in de schouw.

Dit punt is aldus niet meer van toepassing.

S'il y a un changement par appartement vers une chaudière murale à gaz pour le chauffage avec de nouveaux radiateurs, vous pouvez individuellement amener un tubage dans la cheminée. Ce point n'est donc plus applicable.

Twaaifde besluit

Beslissing met betrekking tot het isoleren van het hoofddak van het technisch verdiep en de uitbouw achteraan.

1. Het dak van de uitbouw achteraan op het gelijkvloers dient zo spoedig mogelijk te worden aangepakt. Het dak dient te worden vernieuwd en er dienen aluminium profielen geplaatst te worden in plaats van de huidige dekstenen. Hiervoor zijn drie voorstellen voorzien:
 - EPDM Solutions = € 8.053,53;
 - Dakwerken Vandamme = 7.400,43;
 - Westdak = € 5.930,00.
2. Het dak bovenaan dient geïsoleerd te worden. Dit dient zeker tegen 2020 te gebeuren. Idealiter vindt dit ook plaats samen met de vernieuwing van het dak achteraan. Ook hiervoor geven de dezelfde drie aannemers een prijs op:
 - € 11.902,93;
 - € 11.740,79;
 - € 11.930,00.

Dus per aannemer samen:

- EPDM Solutions = € 19.956,46
- Dakwerken Vandamme = € 19.141,22
- Westdak = € 18.931,60

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Keuze van aannemer: EPDM Solutions

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

EPDM Solutions dient de werken uit te voeren.

De werken dienen ingepland te worden na de zomer in samenspraak met de eigenaar van het technische verdiep.

1. *La toiture de l'extension arrière au rez-de-chaussée doit être refait dès que possible. Le toiture doit être renouvelé et des profilés en aluminium doivent être placés à la place des dalles de couverture existant. Il y a trois propositions pour cela:*
 - EPDM Solutions = € 8.053,53;
 - Dakwerken Vandamme = 7.400,43;
 - Westdak = € 5.930,00.

2. *Le toiture de l'étage technique doit être isolé. Cela devrait certainement être faite avant 2020. Idéalement, cela se produit également avec le renouvellement du toit à l'arrière. Ici aussi, les trois mêmes entrepreneurs donnent un prix:*
 - € 11.401,42;
 - € 11.740,79;
 - € 11.930,00.

Donc par entrepreneur:

- EPDM Solutions = € 19.956,46
- Dakwerken Vandamme = € 19.141,22
- Westdak = € 18.931,60

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

Ce point est accepté.

Choix du contractant: EPDM Solutions

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

EPDM Solutions doit réaliser les travaux.

Les travaux doivent être planifiés après l'été en concertation avec le propriétaire de l'étage technique.

Dertiende besluit

Beslissing met betrekking tot de isolatie van de terrassen van het technisch verdiep.

De terrassen van het technisch verdiep dienen alsook geïsoleerd te worden. De bestaande bekleding dient te worden uitgedaan en er kan tot 4 cm geïsoleerd worden zonder de ramen te moeten verhogen. Enkel de eerste twee aannemers hebben prijs voorzien hiervoor:

- € 8.182,78;
- € 8.791,57.

Het plaatsen van de isolatie en het leggen van de dakbedekking moet worden betaald door de gemeenschap. Het afbreken van de bestaande houten bekleding en de terrastegels door de eigenaar van het technisch verdiep. Deze vroeg eerder nooit de goedkeuring aan de algemene vergadering tot het plaatsen van dergelijke zaken en de vergadering is dan ook van mening dat dit niet op kosten van de gemeenschap dient te gebeuren. Dit werd bevestigd door een advies van advocaat Ives Feys, zoals in bijlage van deze notulen.

Volgend probleem voor de terrassen is dat na het plaatsen van de isolatie er geen houten bekleding, noch tegels geplaatst kunnen worden.

Daarom werd een voorstel voorzien om de isolatie samen met een dakbedekking in gietvloer te plaatsen. Dit zou ineens een afwerking zijn en zo dient geen hout of tegels te worden geplaatst. De prijs hiervan komt neer op 24.030,00 EUR excl. btw zonder de afbraak van het hout. Er zou een regeling getroffen kunnen worden dat de gemeenschap instaat voor een gemiddelde van de twee gegeven prijzen in gewone EPDM, zijnde 8.487,17 EUR.

Let wel: er dient een oplossing gevonden te worden voor het bedekken van de eventuele EPDM bedekking en de isolatie indien de terrassen gebruikt worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Het gemiddelde van de prijzen wordt beschikbaar gesteld van de eigenaar van het dakverdiep.

De eigenaar van het dakverdiep contacteer de syndicus en legt de concrete plannen voor het bedekken van de terrassen voor.

Les terrasses de m'étage technique doivent également être isolées. Le bois doit être démoli et on peut isolée jusqu'à 4 cm sans augmenter les fenêtres. Seulement les deux premiers entrepreneurs ont fourni un prix pour cela:

- € 8.182,78;
- €8.791,57.

Le placement de l'isolation et l'installation de la nouvelle couverture doit être payés par la copropriété. La démolition du revêtement en bois existant et les dalles de terrasse par le propriétaire de l'étage technique. Il n'a jamais demandé à l'assemblée générale d'approuver ces questions auparavant et la réunion croit donc que cela ne devrait pas se faire aux dépens de la copropriété. Cela a été confirmé par un conseil de l'avocat Ives Feys, tel qu'annexé à ce procès-verbal.

Le problème suivant pour les terrasses est qu'après avoir placé l'isolation, aucun revêtement en bois ni aucun carrelage ne peut être placé.

Pour ça, une proposition a été faite de placer l'isolation avec un revêtement de toit dans un plancher coulé. Ce serait soudainement une finition et donc aucun bois ou carrelage ne devrait être placé. Pour les deux terrasses, cela s'élève à 24 030,00 € excl. tva et destruction du bois. On pourrait conclure que la copropriété est responsable de la moyenne des deux prix donnés pour mettre la terrasse en EPDM ordinaire, ceci s'élèvent à 8.487,17 EUR.

Notez qu'une solution doit être trouvée pour couvrir la couverture EPDM et l'isolation si les terrasses sont utilisées.

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

La moyenne des prix est mise à disposition par le propriétaire du toit.

Le propriétaire du toit-terrasse contacte le syndic et lui explique les plans concrets de couverture des terrasses.

Veertiende besluit

Overlopen openstaande zaken na de afbraak en de opbouw van het nieuwe buurgebouw.

1. De deur van appartement 02.01 dient te worden hersteld zodanig deze terug goed opengaat en geen lawaai meer maakt;
2. Er zal een schadevergoeding gevraagd worden aan de promotor voor alle schade die geleden werd tijdens de werken. De vergoeding dient 1.000,00 EUR te bedragen.

De syndicus vraagt de privatieve plaatsbeschrijvingen alvorens de werken op en schrijft een brief naar de promotor van het buurgebouw in samenspraak met de eigenaars.

1. *La porte de l'appartement 02.01 doit être restaurée de telle sorte qu'elle s'ouvre correctement et ne fasse plus de bruit;*
2. *Une demande d'indemnisation sera demandée au promoteur pour tout dommage subi pendant les travaux. Les frais doivent être de 1 000,00 EUR.*

Le syndic demande la description des lieux privés avant les travaux et écrit une lettre au promoteur du bâtiment voisin en consultation avec les propriétaires.

Vijftiende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het volgend budget voor jaar wordt geraamd op € 10.696,07. Er zullen twee provisies zijn van 5.500,00 EUR. De eerste provisie zal nu worden opgevraagd en zal verrekend worden met de afrekening van vorig jaar. De tweede provisie zal worden opgevraagd volgens noodzaak.

Overzicht kosten laatste 3 jaar en budget boekjaar 2018 - 2019					
<i>Type kost</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>Index</i>	<i>Nieuw budget</i>
Ereloon syndicus	2 706,48 €	2 706,48 €	2 706,48 €	ABEX	2 825,22 €
Kleine herstellingen en onderhoud	21 545,65 €	149,46 €	1 066,17 €	nov/17	1 112,94 €
Ereloon advocaat	0,00 €	0,00 €	251,68 €	775	0,00 €
Onderhoud brandblusapparaten		62,51 €	71,04 €	nov/18	74,16 €
Schoonmaak	2 514,96 €	2 578,48 €	2 610,50 €	809	2 725,02 €
Keuring lift	177,00 €	181,06 €	191,02 €		199,40 €
Onderhoud lift	931,74 €	933,98 €	973,29 €		1 015,99 €
Noodtelefoon liften	283,44 €	276,36 €	292,56 €		305,39 €
Water AD	62,55 €	161,56 €	162,08 €		169,19 €
Elektriciteit AD	634,62 €	829,31 €	704,03 €		734,92 €
Brandverzekering	1 157,70 €	854,73 €	1 208,04 €		1 261,04 €
BA	116,34 €	116,34 €	117,60 €		122,76 €
Vergaderzalen	94,50 €	84,90 €	103,80 €		108,35 €
Bankkosten	24,14 €	36,00 €	39,94 €		41,69 €
					10 696,07 €
Totaal	30 249,12 €	8 971,17 €	10 498,23 €		

De buitengewone kosten bedragen 24.089,23 EUR en zullen worden opgevraagd direct met uiterste betalingsdatum op 31/08/2019.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le prochain budget de l'année est estimé à 10 696,07 €. Il y aura deux commissions de 5.500,00 EUR. La première provision sera maintenant demandée et sera réglée avec la décompte de l'année dernière. La deuxième provision sera demandée selon les besoins.

Les frais extraordinaires s'élèvent à 24.089,23 EUR et seront immédiatement demandés avec le paiement final le 31/08/2019.

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

Ce point est accepté.

Zestiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden € 5.003,01.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de gewone werkmiddelen zoals in punt 15 werd bepaald.

Dit komt neer op 550,00 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Er wordt voorgesteld om geen provisie op te vragen gelet op het vernieuwen van het dak. Het saldo van het reservefonds kan gebruikt worden om een deel van de dakwerken te betalen zoals beslist in punten 13 en 14.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le solde du fonds de réserve s'élève actuellement à 5 003,01 €.

La nouvelle législation sur la copropriété entrée en vigueur le 01/01/2019 prévoit l'obligation de verser au fonds de réserve au moins 5% des ressources d'exploitation normales, comme indiqué au point 15.

Cela équivaut à 550,00 EUR par an.

La réunion peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas demander ce montant.

Il est proposé de ne pas demander de commission sur le renouvellement du toit. Le solde du fonds de réserve peut être utilisé pour payer une partie des travaux de couverture conformément aux dispositions des points 13 et 14.

Vote contre: aucun

Abstentions: Aucune

Ce point est accepté.

Zeventiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 22 februari 2019 om 10h00.

La prochaine assemblée générale statutaire aura lieu le samedi 22 février 2019 à 10h00.

Achttiende besluit

Allerlei.

- De syndicus zal de polis van de brandverzekering doorsturen naar heer Trybou.

- *Le syndic enverrai le police de l'assurance d'incendie à Monsieur Trybou.*

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h00 uur.

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

L'ordre du jour étant épuisé, on a fermé la réunion à 12h00.

Les propriétaires présent ou représentés comme dans la liste des présentes comme en annexe signe les notules ci-dessous.

2018

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE MAJA

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE MAJA

Het jaar 2018.

Op 24 februari.

Om 10u00.

Te Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38

L'année 2018.

Le 24 février.

À 10h00.

À Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De bijzondere algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Maja**, met zetel te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 116 en ondernemingsnummer 0889.355.980

Est tenue:

L'Assemblée Générale du copropriété de la résidence Maja, avec siège à 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 116 et numéro d'entreprise 0889.355.980

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 820 van de 1000 aandelen en 6 van de 8 eigenaars.

Composition de la réunion:

Les propriétaires présent ou représentés: 820 du 1.000 unités et 6 du 8 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Bialy Genowefa	Afwezig	70	0	0		0
ID Press bvba	Aanwezig	70	70	0		70
Ledroit Caroline	Volmacht	70	0	70	Lienard Michel	70
Leysen - Verkempinck	Volmacht	80	0	80	Bothuyne Lieven	80
Liénard - Godrie	Aanwezig	70	70	0		70
Martens - Mohy	Aanwezig	70	70	0		70
Penel Jan	Aanwezig	460	460	0		460
V.D. Consulting	Afwezig	110	0	0		0
Totaal		8	1000			820
# aanwezig		4	670			
# volmacht		2		150		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	820	1000	82,00%			
Eigenaars	6	8	75,00%			

Bureau

PENEL Jan wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

PENEL Jan a été nommée comme président. BAELEN Lorentz a été nommée comme secrétaire et scrutateur. Ensemble ils forment le bureau de cette réunion.

Agenda

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

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Voorstel van aanname volgend schadebeding:
“Bij wanbetaling wordt een intrestvoet gehanteerd van 10% per jaar, op de netto te vorderen som vanaf de vervalddag (1 maand) en daar bovenop een schadevergoeding ten belope van 10% bovenop het niet betaalde bedrag met een minimum van 110 EUR en een maximum van 2.000 EUR.”
4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans en kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Voorstel van gezamenlijk vragen van compensatie aan de bouwheer van het nieuwe buurgebouw voor onder meer onderstaande problemen:
- Waterinsijpeling in K9 en appartement 05.01;

- Verschillende deuren in de appartementen gaan niet meer correct dicht;
 - Verschillende cementvlekken op de rolluiken van de appartementen achteraan het gebouw.
9. Indien punt 8 werd goedgekeurd bepaling van de waarde van de compensatie.
10. Toevoeging van onderstaande punten aan het reglement van interne orde:
- De voordeur mag niet geopend worden voor personen die ongekend zijn;
 - Verplichting tot het ter beschikking stellen van de sleutels van elk appartement indien nodig voor de controle of het gebruik van de algemene delen in niet dringende gevallen en dit binnen de 24h.
11. Voor zover punt 10 zou worden goedgekeurd, voorstel tot bevoegdheid aan de syndicus om eventuele inbreuken hierop te laten vaststellen door de syndicus, in welk geval de betrokken mede-eigenaar gehouden zal zijn tot een bedrag van vijftwintig euro (€ 25,00) per dag per overtreding, welke som in voorkomend geval in het reservefonds zal worden gestort.
12. Bespreking reglementering en problematiek met de aansluiting van de gaswandketels in de schouwen.
13. Voorstel tot het oplossen van problematiek besproken in punt 12 door een aan de vergadering voorgelegd bestek.
14. Voorstel tot het oplossen van de problematiek rond de dakisolatie zoals op vorige vergadering besproken alsook de watersijpeling in de berging van de kelder achteraan, en dit volgens de aan deze vergadering voorgelegde bestekken.
15. Bespreking problematiek met de afvoer van het dak boven de luifel aan de voorzijde van het gebouw.
16. Voorstel tot aanpassing van de luifel vooraan door het wegnemen van de verschillende stoffen, e.d.
17. Beslissing inzake toelating aan de eigenaar van appartement 04.01, indien aankoop door deze eigenaar van appartement 04.02, om een opening te voorzien tussen de twee appartementen in de gemeenschappelijke dragende muur.
18. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
19. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
20. Vastleggen volgende algemene vergadering.
21. Allerlei.

L'assemblée générale est ici présent pour ce délibérer de ces points suivant :

1) Signature liste des présents, contrôle des procurations.

2) Désignation du président de l'assemblée générale.

3) Proposition du clause de dommage comme décritez ci-dessous:

'Non-paiement sera sanctionné d'un taux d'intérêt de 10% par an sur la somme net à recevoir et cela à partir de la date d'échéance (1 mois) et sera augmenté supplémentaires d'une indemnité de 10% en plus sur le montant dû, avec un minimum de € 110 et un maximum de € 2000.'

4) Discussion revenus/dépenses de l'année passée.

5) Rapport du contrôle des comptes.

6) Approbation du décompte et du bilan et décharge au syndic.

7) Désignation du commissaire des comptes.

8) Proposition pour une demande de compensation commun auprès du promoteur de l'immeuble à côté pour les problèmes comme décrivez ci-dessous:

- Inondation dans le K9 et appartement 05.01;

- Certaines portes ont bougé et ne ferment plus;

- Taches de ciment sur les volets en arrière de l'immeuble.

9) Si le point 8 était approuvé détermination de la valeur de la compensation.

10) Addition des points suivants aux règles d'ordre interne:

- Le porte d'entrée ne peut pas être ouverte aux personnes qui sont pas connues par l'habitant;

- Obligation de mettre à disposition des clés de chaque appartement si nécessaire pour la contrôle des parties communs dans les cas non urgent et ceci dans les 24h.

11) Dans la mesure où le point 10 serait approuvé, la proposition de donner la juridiction auprès du syndic de constater toutes les infractions sur ceci, et dans ce cas-là de donner un amende de € 25,00 par jour par infractions qui sera mis dans le fonds de réserve.

12) Discussion règlementation et problématique concernant la connexion des chaudières dans la cheminée.

13) Proposition pour résoudre les problèmes comme indiqué dans point 12 par le devis transmis auprès de cette réunion.

14) Proposition concernant la nouvelle loi de l'isolation de la toiture et les problèmes d'inondation dans la cave du rez-de-chaussée.

15) Discussion concernant la problématique des égouts du toit en dessus l'auvant.

16) Proposition pour changer l'auvant par reprendre les différentes tissus e.d.

17) Décision concernant la permission auprès du propriétaire de 04.01, en cas de vente de l'appartement 04.02, pour faire un trou entre les appartements dans le mur porteur qui est commun.

18) Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.

19) Salde fonds de réserve et date de demande.

20) Détermination prochaine assemblée générale.

21) Divers.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Le bureau a constater que plus de la moitié des propriétaires sont présent ou représentés et que ils représentent au moins la moitié des unités dans les parties communs, afin que la réunion peut se décider légalement des points suivants.

BERAADSLAGING

DELIBERATION

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Derde besluit

Voorstel van aanneme volgend schadebeding:

“Bij wanbetaling wordt een intrestvoet gehanteerd van 10% per jaar, op de netto te vorderen som vanaf de vervaldag (1 maand) en daar bovenop een schadevergoeding ten belope van 10% bovenop het niet betaalde bedrag met een minimum van 110 EUR en een maximum van 2.000 EUR.”

Proposition du clause de dommage comme décrivez ci-dessous:

‘Non-paiement sera sanctionné d’un taux d’intérêt de 10% par an sur la somme net à recevoir et cela à partir de la date d’échéance (1 mois) et sera augmenté supplémentairement d’une indemnité de 10% en plus sur le montant dû, avec un minimum de € 110 et un maximum de € 2000.’

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Vierde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

Discussion revenus/dépenses de l'année passée.

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

Er dient te worden nagevraagd aan Fannyfleur vof welke frequentie zij aanhouden en als ze het gehele gebouw onderhouden.

Chaque propriétaire reçoit son décompte individuel ainsi que le bilan et le décompte avec détail sur le niveau de compte.

On doit demander à Fannyfleur vof quelle sont les fréquences elle utilise et si elle fait chaque fois toute l'immeuble.

Vijfde besluit.

Verslag van de controle van de rekeningen.

Rapport du contrôle des comptes.

Voorafgaand de vergadering hebben heren Delhaye en Penel de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

De enige opmerking is dat het bedrag van € 159,00 nog betaald dient te worden door de verzekering en dit zal gebeuren in 2018.

Préable à la réunion Monsieur Baert a contrôlée les comptes et les approuvés.

La seule remarque est que le montant de € 159,00 doit encore être payée par l'assurance et ceci sera fait dans 2018.

Zesde besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans en kwijting aan de syndicus.

Approbation du décompte et du bilan et décharge au syndic.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd en kwijting wordt verleend aan de syndicus.

De balans wordt toegevoegd als bijlage aan deze notulen.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

La décompte et le bilan sont approuvés et on donne décharge auprès du syndic.

Le bilan à était mis en annexe de ces notules.

Zevende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

Désignation du commissaire des comptes.

Heer Delhaye stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Monsieur Delhaye s'est porté candidat pour ce mandat.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Achtste besluit

Voorstel van gezamenlijk vragen van compensatie aan de bouwheer van het nieuwe buurgebouw voor onder meer onderstaande problemen:

- Waterinsijpeling in K9 en appartement 05.01;
- Verschillende deuren in de appartementen gaan niet meer correct dicht;
- Verschillende cementvlekken op de rolluiken van de appartementen achteraan het gebouw.

Proposition pour une demande de compensation commun auprès du promoteur de l'immeuble à côté pour les problèmes comme décrite ci-dessous:

- *Inondation dans le K9 et appartement 05.01;*
- *Certaines portes ont bougé et ne ferment plus;*
- *Taches de ciment sur les volets en arrière de l'immeuble.*

De inkomdeur van appartement 02.01 sleept ook sinds de afbraak van het buurgebouw.

De gaten aan de achtergevel gemaakt voor de verankering van de stelling dienen ook nog hersteld te worden.

De syndicus zal een aangetekend schrijven versturen naar de promotor met een opsomming van de schade.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

La porte d'entrée de l'appartement 02.01 a aussi bougé depuis la démolition de l'immeuble à côté. Les trous faites pour les ancrages de l'échafaudage dans la façade en arrière doit aussi être réparée.

Le syndic écrira une lettre recommandée au promoteur avec une liste des dégâts.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Negende besluit

Indien punt 8 werd goedgekeurd bepaling van de waarde van de compensatie.

Si le point 8 était approuvé détermination de la valeur de la compensation.

Hier wordt nog geen beslissing genomen. Er moet een meeting georganiseerd worden met de bouwheer.

On n'a pas encore pris une décision concernant cette point. On doit organiser une réunion avec le promoteur.

Tiende besluit

Toevoeging van onderstaande punten aan het reglement van interne orde:

- De voordeur mag niet geopend worden voor personen die ongekend zijn;

- Verplichting tot het ter beschikking stellen van de sleutels van elk appartement indien nodig voor de controle of het gebruik van de algemene delen in niet dringende gevallen en dit binnen de 24h.

Addition des points suivants aux règles d'ordre interne:

- Le porte d'entrée ne peut pas être ouverte aux personnes qui sont pas connues par l'habitant;

- Obligation de mettre à disposition des clés de chaque appartement si nécessaire pour la contrôle des parties communs dans les cas non urgent et ceci dans les 24h.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punten worden aangenomen.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Elfde besluit

Voor zover punt 10 zou worden goedgekeurd, voorstel tot bevoegdheid aan de syndicus om eventuele inbreuken hierop te laten vaststellen door de syndicus, in welk geval de betrokken mede-eigenaar gehouden zal zijn tot een bedrag van vijftientig euro (€ 25,00) per dag per overtreding, welke som in voorkomend geval in het reservefonds zal worden gestort.

Dans la mesure où le point 10 serait approuvé, la proposition de donner la juridiction auprès du syndic de constater toutes les infractions sur ceci, et dans ce cas-là de donner un amende de € 25,00 par jour par infractions qui sera mis dans le fonds de réserve.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Twaalfde besluit

Bespreking reglementering en problematiek met de aansluiting van de gaswandketels in de schouwen.

Discussion règlementation et problématique concernant la connexion des chaudières dans la cheminée.

Elke eigenaar aanwezig krijgt van de syndicus de nodige documentatie om de bespreking mee te volgen.

Op heden dient er nog niets te gebeuren met de schouwen doordat er nog geen gaswandketels geplaatst werden zonder individuele uitgang in de schouwen.

Indien een eigenaar een gaswandketel of foyer wilt installeren met gebruik van de gemeenschappelijke schouw dient dit eerst voorgelegd te worden aan de algemene vergadering.

Chaque propriétaire présent reçoit les documents pour suivre le discussion.

Pour l'instant on ne doit pas encore faire quelque chose parce 'que on n'a pas encore installé des chaudières de gaze sans sortie individuelle dans la cheminée.

Si une propriétaire veut installer une chaudière ou une nouvelle foyer utilisant le cheminée commun on doit premièrement discuter ceci sur la réunion.

Dertiende besluit

Voorstel tot het oplossen van problematiek besproken in punt 12 door een aan de vergadering voorgelegd bestek.

Proposition pour résoudre les problèmes comme indiqué dans point 12 par le devis transmis auprès de cette réunion.

Niet van toepassing, zie punt 12.

N'est pas applicable, voir point 12.

Veertiende besluit

Voorstel tot het oplossen van de problematiek rond de dakisolatie zoals op vorige vergadering besproken alsook de waterinsijpeling in de berging van de kelder achteraan, en dit volgens de aan deze vergadering voorgelegde bestekken.

Proposition concernant la nouvelle loi de l'isolation de la toiture et les problèmes d'inondation dans la cave du rez-de-chaussée.

Het voorstel is driedelig:

-
-
3. Het dak van de uitbouw achteraan op het gelijkvloers dient zo spoedig mogelijk te worden aangepakt. Het dak dient te worden vernieuwd en er dienen aluminium profielen geplaatst te worden in plaats van de huidige dekstenen. Hiervoor zijn drie voorstellen voorzien:
 - EPDM Solutions = € 7.737,97;

- Dakwerken Vandamme = 7.400,43;
 - Westdak = € 5.930,00.
4. Het dak bovenaan dient geïsoleerd te worden. Dit dient zeker tegen 2020 te gebeuren. Idealiter vindt dit ook plaats samen met de vernieuwing van het dak achteraan. Ook hiervoor geven de dezelfde drie aannemers een prijs op:
- € 11.401,42;
 - € 11.740,79;
 - € 11.930,00.
5. De terrassen van het technisch verdiep dienen alsook geïsoleerd te worden. De bestaande bekleding dient te worden uitgetrokken en er kan tot 4 cm geïsoleerd worden zonder de ramen te moeten verhogen. Enkel de eerste twee aannemers hebben prijs voorzien hiervoor:
- € 9.878,88;
 - € 15.586,83.

Het plaatsen van de isolatie en het leggen van de dakbedekking moet worden betaald door de gemeenschap. Het afbreken van de bestaande houten bekleding en de terrastegels door de eigenaar van het technisch verdiep. Deze vroeg eerder nooit de goedkeuring aan de algemene vergadering tot het plaatsen van dergelijke zaken en de vergadering is dan ook van mening dat dit niet op kosten van de gemeenschap dient te gebeuren. Dit werd bevestigd door een advies van advocaat Ives Feys, zoals in bijlage van deze notulen.

Volgend probleem voor de terrassen is dat na het plaatsen van de isolatie er geen houten bekleding, noch tegels geplaatst kunnen worden.

Daarom werd een voorstel voorzien om de isolatie samen met een dakbedekking in gietvloer te plaatsen. Dit zou ineens een afwerking zijn en zo dient geen hout of tegels te worden geplaatst. Voor de twee terrassen komt dit neer op € 24.030,00. Er zou een regeling getroffen kunnen worden dat de gemeenschap instaat voor een gemiddelde van de twee gegeven prijzen in gewone EPDM. Hiervoor dient een afspraak te worden gemaakt met de installateur van de gietvloer alvorens een bijzondere algemene vergadering te organiseren. Dit dient te gebeuren wanneer de werken in het Reigersnest afgelopen zijn zodanig de werken bezichtigd kunnen worden.

Let wel: er dient een oplossing gevonden te worden voor het bedekken van de eventuele EPDM bedekking en de isolatie indien de terrassen gebruikt worden.

On peut diviser la proposition en trois parties :

3. *La toiture de l'extension arrière au rez-de-chaussée doit être refait dès que possible. Le toit doit être renouvelé et des profilés en aluminium doivent être placés à la place des dalles de couverture existant. Il y a trois propositions pour cela:*
 - EPDM Solutions = € 7.737,97;
 - Dakwerken Vandamme = 7.400,43;
 - Westdak = € 5.930,00.

4. *Le toit de l'étage technique doit être isolé. Cela devrait certainement être fait avant 2020. Idéalement, cela se fait également avec le renouvellement du toit à l'arrière. Ici aussi, les trois mêmes entrepreneurs donnent un prix:*
 - € 11.401,42;
 - € 11.740,79;
 - € 11.930,00.

5. *Les terrasses de l'étage technique doivent également être isolées. Le bois doit être démolit et on peut isoler jusqu'à 4 cm sans augmenter les fenêtres. Seulement les deux premiers entrepreneurs ont fourni un prix pour cela:*
 - € 9.878,88;
 - € 15.586,83.

Le placement de l'isolation et l'installation de la nouvelle couverture doit être payés par la copropriété. La démolition du revêtement en bois existant et les dalles de terrasse par le propriétaire de l'étage technique. Il n'a jamais demandé à l'assemblée générale d'approuver ces questions auparavant et la réunion croit donc que cela ne devrait pas se faire aux dépens de la copropriété. Cela a été confirmé par un conseil de l'avocat Ives Feys, tel qu'annexé à ce procès-verbal.

Le problème suivant pour les terrasses est qu'après avoir placé l'isolation, aucun revêtement en bois ni aucun carrelage ne peut être placé.

Pour ça, une proposition a été faite de placer l'isolation avec un revêtement de toit dans un plancher coulé. Ce serait soudainement une finition et donc aucun bois ou carrelage ne devrait être placé. Pour les deux terrasses, cela s'élève à 24 030,00 €. On pourrait conclure que la copropriété est responsable de la moyenne des deux prix donnés pour mettre la terrasse en EPDM ordinaire. Un rendez-vous doit être fait avec l'installateur de ce plancher coulé pour cela avant d'organiser une assemblée générale extraordinaire. Cela doit être fait lorsque les travaux dans le Reigersnest sont terminés de sorte que les travaux peuvent être visualisés.

Notez qu'une solution doit être trouvée pour couvrir la couverture EPDM et l'isolation si les terrasses sont utilisées.

Vijftiende besluit

Bespreking problematiek met de afvoer van het dak boven de luifel aan de voorzijde van het gebouw.

Discussion concernant la problématique des égouts du toit en dessus l'auvent.

Er is een lek aan de, bij vooraanzicht, afvoer van de linkerkant van de luifel. Er wordt geopteerd om samen met Heer Penel, Heer Liènard et Heer Martens de voorkant van de luifel open te doen en zo te kijken waar het lek zich bevindt. Zo kan op een juiste plaats het lek hersteld worden zonder de gehele luifel af te breken.

Het lek mag na de constatactie hersteld worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Il y a une fuite aux égouts du côté gauche de l'auvent. On a choisi d'ouvrir le devant de l'auvent avec M. Penel, M. Liènard et M. Martens, pour voir où se trouve la fuite. De cette façon, la fuite peut être réparée au bon endroit sans casser l'ensemble de l'auvent.

La fuite peut être réparée après l'observation.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Zestiende besluit

Voorstel tot aanpassing van de luifel vooraan door het wegnemen van de verschillende stoffen, e.d.

Proposition pour changer l'auvent par reprendre les différentes tissus e.d.

De stoffen aan de luifel centraal, rechts en links zullen worden afgeschroefd en in de kelder van de winkelruimte geplaatst worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Les tissus sur l'auvent centrale, droite et gauche seront dévissés et placés dans la cave du magasin côté gauche.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Zeventiende besluit

Beslissing inzake toelating aan de eigenaar van appartement 04.01, indien aankoop door deze eigenaar van appartement 04.02, om een opening te voorzien tussen de twee appartementen in de gemeenschappelijke dragende muur.

Décision concernant la permission auprès du propriétaire de 04.01, en cas de vente de l'appartement 04.02, pour faire un trou entre les appartements dans le mur porteur qui est commun.

Er moet wel een steunbalk te worden geplaatst boven de opening. De draagwijdte van deze balk dient bepaald te worden door een architect.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

On doit mettre une poutre dessus le trou. Le portée doit être précisée par un architecte.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Achttiende besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.

Het volgend budget voor jaar wordt geraamd op € 9.000,00. De eerste provisie van € 4.500,00 zal nu worden opgevraagd en zal verrekend worden met de afrekening van vorig jaar. De tweede provisie van € 4.500,00 zal worden opgevraagd volgens noodzaak.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le budget pour l'exercice prochaine est estimé sur € 9.000,00. Un montant de € 4.500,00 sera demandé ensemble avec le décompte. La deuxième provision s'élève à € 4.500,00 et sera demandée selon nécessité.

Votes contre : Aucun

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Negentiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Salde fonds de réserve et date de demande.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden € 5.003,01. Er zal geen extra opvraging plaatsvinden.

Stemmen tegen: Heer Delhaye wenst wel een provisie op te vragen.

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Heer Penel stelt voor om bij de vernieuwing van de daken een deel van het reservefonds te gebruiken.

Le solde du fonds de réserve est € 4.990,00. On ne demandera pas de nouvelle provision.

Votes contre : Monsieur Delhaye vote pour demander une provision.

Abstentions : Aucun

On a donc accepté la proposition comme décrite ci-dessus.

Monsieur Penel propose pour prendre une partie du fonds de réserve quand on fait la rénovation de la toiture.

Twintigste besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

Détermination prochaine assemblée générale.

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 23 februari 2019 om 10h00.

La prochaine Assemblée Générale sera le 23 février 2019 à 10h00.

Eenentwintigste besluit

Allerlei.

Divers.

- De syndicus legt een blad voor ter ondertekening om stickers te verkrijgen bij de gemeente voor 'geen reclame'.

- De huurder op het eerste verdiep vraagt om een handgreep te plaatsen aan de gevel vooraan. De vergadering beslist om hier niet op in te gaan.
 - Er dient een sticker te worden opgehangen aan voordeur die aangeeft dat er gefilmd wordt.
 - Er zullen 10 LED spots besteld worden en alle kapotte spots zullen vervangen worden.
-
- *Le syndic transmet une feuille pour soussigner pour avoir des stickers avec les mots 'pas de réclame' de la commune.*
 - *Le locataire du rez-de-chaussée demande de placer une manette sur la façade avant. La réunion a décidé de ne pas faire ces travaux.*
 - *On commandera 10 spots LED pour remplacer tous les spots cassés dans la future.*

Slotbepalingen

Déterminations finale

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 12h00 uur.

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

L'ordre du jour étant épuisé, on a fermé la réunion à 12h00.

Les propriétaires présent ou représentés comme dans la liste des présentes comme en annexe signe les notules ci-dessous.