

Inhoud

2020.....	2
2019.....	8
2018.....	15
BIJLAGE 1	30

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LOUIS I EN II

Het jaar 2020.

Op 6 oktober.

Om 17h00.

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38.

Wordt gehouden:

De Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Louis I en II**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 86-84 en ondernemingsnummer 0889.355.980

Samenstelling van de vergadering:

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

Naam	Aandeel			AANWEZIG	VOLMACHT	AFWEZIG
De Coninck - Pollie	121	Aanwezig		121	0	0
Dekien Jenny	70	Aanwezig		70	0	0
Dekimpe - Bekaert	124	Aanwezig		124	0	0
Hessels Lieve	106	Volmacht	Dekien Jenny	0	106	0
Lust Marc	59	Volmacht	Castille Rita	0	59	0
Lust Myriam	101	Volmacht	Castille Rita	0	101	0
Pauwels Marleen	121	Aanwezig		121	0	0
Simoen Sonnia	67	Volmacht	Vercruysse Nadine	0	67	0
Y&E Invest	106	Volmacht	Danneels Jean Paul	0	106	0
Zöldi - Castille	125	Aanwezig		125	0	0
TOTAAL				561	439	0
Totale noemer aandeel	1000					
Totaal aandeel aanwezig	561					
Totaal aandeel volmacht	439					
Totaal Quorum aandeel	1000					
Totaal eigenaars	10					
Totaal aanwezig	5					
Totaal volmacht	5					
Totaal Quorum eigenaars	10					

Bureau

DANNEELS Jean-Paul wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Agenda

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

1. Teken en 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. Bespreking van de procedure tegen bouwheer Belmont.
9. Aanleg van parkeerzone voor fietsers voor de residentie Louis Zeelaan 84.
10. Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.
11. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
12. Vastleggen volgende algemene vergadering.
13. Allerlei.

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.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

DANNEELS Jean-Paul wordt aangesteld als voorzitter.

Stemmen tegen: DE CONINCK Willy

Onthoudingen: Geen

Dit punt worden aangenomen.

Derde besluit

Alle eigenaars kregen voorafgaand deze vergadering hun individuele afrekening alsook de afrekening met detail factuur en de verdeling van de warmtepompen. De syndicus geeft uitleg waar nodig.

Vierde besluit

Voorafgaand de vergadering hebben PAUWELS Marleen en ZOLDI Johan de rekeningen gecontroleerd. Zij brengen hier beiden gunstig advies over uit en stellen voor de afrekening goed te keuren.

Vijfde besluit.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Actief passief balans		06-10-2020	
Louis I en II (0836.813.357)		Pagina: 1 / 1	
Periode: 19-20 (01-08-2019 - 31-07-2020)			
ACTIEF		PASSIEF	
400000 Klanten	-1.162,45	440 Leveranciers	964,94
	-1.162,45		964,94
499 Wachtrekeningen	-3.000,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	964,94
	-3.000,00	700 Voorschotten reservekapitaal	7.270,48
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	-4.162,45		7.270,48
5521 Zichtrekening	5.111,78	Opbrengsten	7.270,48
5522 Spaarrekening	15,64		
	5.127,42		
Geldbeleggingen en liquide middelen	5.127,42		
61011111 Werken eigenen aan procedure	7.270,45		
	7.270,45		
Kosten	7.270,45		
Totaal:	8.235,42	Totaal:	8.235,42

Dit punt worden aangenomen.

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zevende besluit

PAUWELS Marleen en ZOLDI Johan zijn terug kandidaat rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achtste besluit

Het is op heden nog steeds wachten tot de gerechtsdeskundige verslag neerlegt.

De rechtbank heeft hiervoor nu uitstel gegeven tot 31/01/2021.

Er werd een voorstel tot verslag opgemaakt door de deskundige. Alle eigenaars hebben dit per mail verkregen.

Onderstaande opmerkingen werden door de advocaat doorgegeven naar de expert.

1. Mevrouw Pauwels: probleem werd opgelost, de gevolgschade werd vergoed behalve de franchise van 269,84 euro.

2. Balkon terrassen - Problematiek uitgesteld, bouwkost is een juridische aangelegenheid.

Ik wijs er trouwens op dat cliënten een koop-verkoopovereenkomst hebben afgesloten als consument met bouwpromotor. Dit is een resultaatsverbintenis en geen aannemingsovereenkomst.

3. Waterinfiltraties kelder - Cliënten wensen voorbehoud te maken indien bij hernieuwing van het volledige dakvlak en de opstanden er zich nog waterinfiltraties zouden voordoen. De spouwspuiters dienen dan wel nog vervangen te worden.

4. De VME is bereid de kostprijs te dragen voor de heraanleg van de tuin ter compensatie van de slijtage.

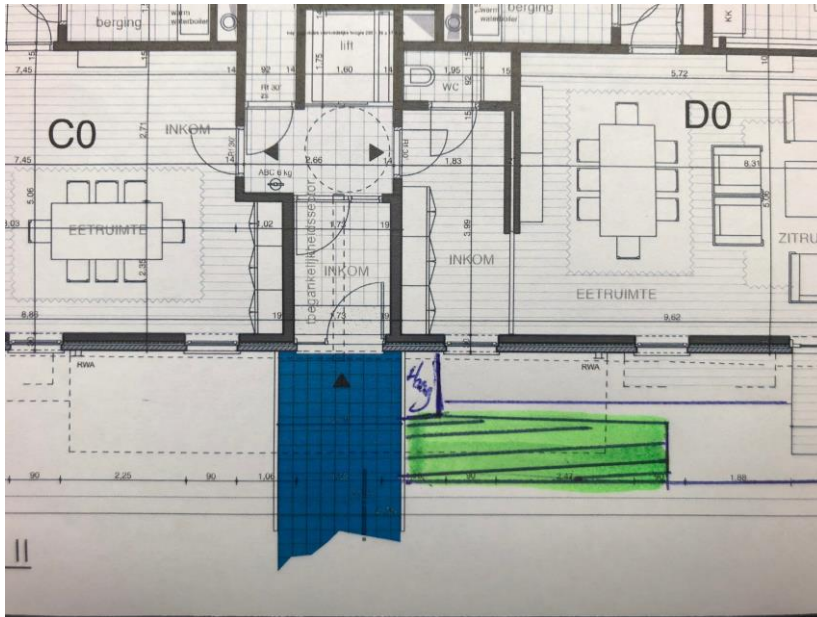
5. Partij De Coninck-Pollie wijst er op dat de garage vooraan niet voorzien is van verluchting.

6. Partij Van Eecke - in de Louis I werden de planchetten nog niet vervangen en in de Louis II moet de aansluiting op de terrassen nog gebeuren.

Er dient een provisie te worden betaald aan de gerechtsdeskundige ten belope van 4.235,00 EUR.

Negende besluit

Voorstel is om een zone aan te leggen met een fietsrek voor bezoekers aan de rechterkant bij de inkom van Zeelaan 84.



De prijs hiervoor is 1.197,70 EUR.

Voorstel is ook om de fietszone enkel voor ingang Zeelaan 84 te installeren zodanig dat enkel bezoekers voor dit gebouw mogen gebruik maken hiervan.

De noemer voor de beslissing wordt hierbij naar enkel het aandeel van de appartementen van Zeelaan 84 gereduceerd.

Stemmen tegen: DE CONINCK Willy

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tiende besluit

Het budget wordt vastgesteld op 33.000,00 EUR met inbegrip van de werken zoals bovenstaand en de provisie voor de gerechtsdeskundige. Dit zal samen met de afrekening opgevraagd worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Elfde besluit

Er werd op heden nog geen reservefonds opgericht.

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 10 werd bepaald.

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

Er wordt voorgesteld om dit jaar geen bedrag op te vragen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal aldus geen extra provisie opgevraagd worden.

Twaalfde besluit

De volgende algemene vergadering wordt gehouden op donderdag 7/10/2021 om 17h00.

Dertiende besluit

DECONINCK Willy verlaat de zaal vroegtijdig.

- De syndicus vraagt andermaal uitdrukkelijk om alle branddeuren in de garage ten allen tijde dicht te laten.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 17h15.

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

2019

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LOUIS I EN II

Het jaar 2019.

Op 8 oktober.

Om 17h00.

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38.

Wordt gehouden:

De Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Louis I en II**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 86-84 en ondernemingsnummer 0889.355.980

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 894 van de 1.000 aandelen en 9 van de 10 eigenaars.

Naam	Aandeel		AANWEZIG	VOLMACHT	AFWEZIG
De Coninck - Pollie	121	Aanwezig	121	0	0
Dekien Jenny	70	Volmacht	0	70	0
Dekimpe - Bekaert	124	Aanwezig	124	0	0
Hessels Lieve	106	Afwezig	0	0	106
Lust Marc	59	Volmacht	0	59	0
Lust Myriam	101	Aanwezig	101	0	0
Pauwels Marleen	121	Aanwezig	121	0	0
Simoen Sonnia	67	Volmacht	0	67	0
Y&E Invest	106	Volmacht	0	106	0
Zöldi - Castille	125	Aanwezig	125	0	0
TOTAAL			592	302	106
Totale noemer aandeel	1000				
Totaal aandeel aanwezig	592				
Totaal aandeel volmacht	302				
Totaal Quorum aandeel	894				
Totaal eigenaars	10				
Totaal aanwezig	5				
Totaal volmacht	4				
Totaal Quorum eigenaars	9				

Bureau

DANNEELS Jean-Paul wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Agenda

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

1. Teken en 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. Bespreking van lopende procedure zoals gekend tegen bouwheer Belmont.
9. Beslissing met betrekking tot herinrichting van de tuin.
10. Beslissing met betrekking tot het onderhoud van de tuin.
11. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
12. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
13. Vastleggen volgende algemene vergadering.
14. Allerlei.

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.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

Voorstel is DANNEELS Jean-Paul als voorzitter.

Stemmen tegen: DECONINCK Willy

Onthoudingen: Geen

Dit punt worden aangenomen.

Derde besluit

Alle eigenaars kregen voorafgaand deze vergadering hun individuele afrekening alsook de afrekening met detail factuur en de verdeling van de warmtepompen. De syndicus geeft uitleg waar nodig.

Vierde besluit

Voorafgaand de vergadering hebben PAUWELS Marleen en ZOLDI Johan de rekeningen gecontroleerd. Zij brengen hier beiden gunstig advies over uit en stellen voor de afrekening goed te keuren.

Vijfde besluit.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt worden aangenomen.

Zesde besluit

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zevende besluit

PAUWELS Marleen en ZOLDI Johan zijn terug kandidaat rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Achtste besluit

Het is op heden nog steeds wachten tot de gerechtsdeskundige verslag neerlegt.

19 november 2019 om 13h30 gaat de volgende en hopelijk laatste expertise door.

Deze keer een destructieve expertise zodanig het probleem met de waterinsijpeling in de garages vastgesteld kan worden.

Negende besluit

Voorstel is om na bovenstaande expertise de tuin her in te richten.

Tuinman Filip Lycke deed voorstel om het middelste stuk en de stukken naast de paden te bedekken met sedum mossen zoals vorig jaar reeds besproken.

Prijs om dit te doen is 8.935,93 EUR excl.btw.

Voordeel is dat na deze kost minder onderhoud nodig is: 2.232,00 EUR per jaar excl. btw voor 6 maal per jaar onkruidvrij houden, het sproeien van de paden en het scheren van de haag.

Op deze manier zal de tuin altijd proper ogen, hetgeen mogelijk is door het meegroeien van de sedum met de periode van het jaar. Ook hebben deze planten geen grote hoeveelheid aarde of zand nodig (gezien boven garage) wat toch een voordeel is in vergelijking met helmgrassen.

Voorstel is om nog twee extra offertes te voorzien hiervoor en voor te leggen aan DANNEELS Jean-Paul.

Deze personen mogen dan met gewone meerderheid de keuze maken.

De prijs zal aldus maximum degene zoals bovenstaand zijn.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: LUST Myriam

Dit punt wordt aangenomen.

Tiende besluit

Zie vorig punt, onderhoud uit te voeren door installateur van de sedum mossen, maar op afroep na de installatie ervan.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Elfde besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Gewone werkingsmiddelen	
Ereloon Syndicus	€ 2.112,00
Onderhoudscontract brandblussers	€ 120,00
Keuring liften	€ 330,00
Onderhoudscontract liften	€ 2.000,00
Onderhoud tuin	€ 2.500,00
Schoonmaak gebouw	€ 1.500,00
Elektriciteit	€ 5.000,00
Warmtepompen	€ 12.000,00
Verzekeringen	€ 1.550,00
Abonnement water	€ 160,00
Vergaderzaal	€ 100,00
Bankkosten	€ 40,00
Totaal	€ 27.412,00
Index september 18	107,58
Index september 19	108,44
Totaal budget gewone werkingsmiddelen	€ 27.631,13
Marge onverwachte herstellingen	5%
Voorgesloten kosten procedure	5.667,04 €
Installatie sedum matten	10.812,48 €
Totaal budget werkingsmiddelen 2019-2020	€ 45.492,21

Er zal 45.492,21 EUR worden opgevraagd in de loop van het boekjaar.

29.012,69 EUR + 5.667,04 EUR = 34.679,73 EUR zal opgevraagd worden samen met de afrekening net na de vergadering.

10.812,48 EUR zal opgevraagd worden volgens noodzaak, dus wanneer de werken zijn uitgevoerd.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Er werd op heden nog geen reservefonds opgericht.

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 11 werd bepaald.

Dit komt neer op 1450,63 EUR per jaar.

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

Er wordt voorgesteld om dit jaar geen bedrag op te vragen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal aldus geen extra provisie opgevraagd worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Dertiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende algemene vergadering wordt gehouden op dinsdag 6/10/2020 om 17h00.

DECONINCK Willy verlaat de zaal zonder handtekening op de notulen.

Dertigste besluit

Allerlei.

- Schoonmaak van gebouw inkom 84. Dient slechts tweewekelijks te worden uitgevoerd vanaf heden;
- De syndicus schrijft een aangetekend schrijven naar de eigenaars van 84/GV.02 met betrekking tot het plaatsen van de ketting bij de brandslang. Na rondvraag blijkt deze

ketting door deze eigenaars geplaatst te zijn. De eigenaars krijgen dan 1 week om te reageren indien deze ketting niet door hen is geplaatst. Bij uitblijven van reactie zal de ketting verwijderd worden op hun kosten;

- Nogmaals de herhaling dat er niet met reukversterkende spuitbussen in de gang gespoten mag worden;
- Het terras van DEKIMPE Jurgen dient nog steeds te worden heraangelegd;
- De syndicus vervangt alle lampen op de verdiepen behalve de spots. Met betrekking tot de verlichting in de garage wordt onderzocht als led interessant kan zijn;
- De syndicus zorgt voor een fluoriserende band aan het herstelde hout bij de garage;
- De ventilatie dient 's nachts te worden uitgezet door middel van een timer;
- De timer voor de parlofoon dient minder lang te worden ingesteld.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 18h30.

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

2018

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE LOUIS I EN II

Het jaar 2018.

Op 9 oktober.

Om 17h00.

Te Koksijde, Hotel Apostroff, Lejeunelaan 38

Wordt gehouden:

De Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Louis I en II**, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 86-84 en ondernemingsnummer 0889.355.980

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 824 van de 1.000 aandelen en 8 van de 10 eigenaars.

Naam	Aandeel		AANWEZIG	VOLMACHT	AFWEZIG	VOLMACHTHEBBER
De Coninck - Pollie	121	Volmacht	0	121	0	DE SOETE MARLEEN
Dekien Jenny	70	Afwezig	0	0	70	
Dekimpe - Bekaert	124	Aanwezig	124	0	0	
Hessels Lieve	106	Afwezig	0	0	106	
Lust Marc	59	Volmacht	0	59	0	LUST MYRIAM
Lust Myriam	101	Aanwezig	101	0	0	
Pauwels Marleen	121	Aanwezig	121	0	0	
Simoen Sonnia	67	Aanwezig	67	0	0	
Y&E Invest	106	Aanwezig	106	0	0	
Zöldi - Castille	125	Aanwezig	125	0	0	
TOTAAL			644	180	176	
Totale noemer aandeel	1000					
Totaal aandeel aanwezig	644					
Totaal aandeel volmacht	180					
Totaal Quorum aandeel	824					
Totaal eigenaars	10					
Totaal aanwezig	6					
Totaal volmacht	2					
Totaal Quorum eigenaars	8					

Bureau

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

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 vernieuwde situatie met betrekking tot de verdeling van de kost van de warmtepompen.
4. Beslissing met betrekking tot het plaatsen van een extra tussenteller voor de algemene delen van de ondergrond en de buitenverlichting zoals voorgesteld door expert van de rechtbank.
5. Beslissing met betrekking tot het herverdelen van de kost van de warmtepompen en dit vanaf de start van de opmetingen.
6. Voorleggen procedure opgestart tegen de VME.
7. Beslissing om de VME te laten vertegenwoordigen door Meester Ives Feys.
8. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
9. Verslag van de controle van de rekeningen.
10. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
11. Kwijting aan de syndicus.
12. Beslissing met betrekking tot de verkiezing van de syndicus.
13. Bespreking met betrekking tot de vernieuwde wetgeving met betrekking tot de privacy, beter bekend als GDPR.
14. Beslissing voor het goedkeuren van een verwerkersovereenkomst met de syndicus en het verlenen van volmacht aan de voorzitter van de vergadering voor het ondertekenen van de overeenkomst.
15. Beslissing met betrekking tot het vervangen van de helmgrassen tussen beide gebouwen door dichtgezaaide grassen.

16. Beslissing met betrekking tot de vraag van eigenaar appartement 84/03.01 voor het herverdelen van het appartement met een extra slaapkamer.
17. Beslissing met betrekking tot het verlenen van volmacht aan de syndicus om de vernieuwde basisakte door toelating van punt 13 te ondertekenen.
18. Weergeven afspraken met betrekking tot het plaatsen van een zonnestore.
19. Beslissing met betrekking tot het verlenen van toelating aan de eigenaar van 84/01.01 voor het plaatsen van airco in het appartement met verandering van het uitzicht van het gebouw.
20. Overlopen mogelijkheid tot het aanpassen van de bestaande verwarming tot verwarming in de winter en afkoeling in de zomer.
21. Beslissing met betrekking tot het verlenen van toelating voor het plaatsen van een omheining rond de tuin bij appartement 84/GV.02.
22. Beslissing met betrekking tot het verlenen van toelating voor het wassen van de wagen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in het bijzonder de garage van het gebouw.
23. Bespreking met betrekking tot de waterinsijpeling in appartement 84/02.02 langs het terras van appartement 84/03.01.
24. Beslissing voor het terugplaatsen van de houten bekleding vooraan het gebouw.
25. Overlopen stand van zaken met betrekking tot de procedure opgestart door de VME tegen de bouwheer.
26. Benoeming van de rekeningcommissaris.
27. Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.
28. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
29. Vastleggen volgende algemene vergadering.
30. Allerlei.

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.

BERAADSLAGING

Eerste besluit

Zie inleiding

Tweede besluit

Zie inleiding

Derde besluit

Bespreking vernieuwde situatie met betrekking tot de verdeling van de kost van de warmtepompen.

In oktober 2017 werd een tussenteller geplaatst om het verbruik van de warmtepompen individueel op te meten. Op basis van deze teller kan het verbruik op de factuur eigen aan de warmtepompen berekend worden. Het overige verbruik op de factuur is eigen aan de algemene delen van de ondergrond, dus garage en bergingen, alsook het verbruik van de buitenverlichting. Dit dient verdeeld te worden onder alle aandelen.

Vierde besluit

Beslissing met betrekking tot het plaatsen van een extra tussenteller voor de algemene delen van de ondergrond en de buitenverlichting zoals voorgesteld door expert van de rechtbank.

75% meerderheid nodig

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Vijfde besluit.

Beslissing met betrekking tot het herverdelen van de kost van de warmtepompen en dit vanaf de start van de opmetingen.

50% meerderheid nodig

Stemmen tegen: Zoldi – Castille, Y&E Invest bvba, Lust Myriam, Pauwels Marleen, Simoen Sonnia, Dekimpe Jurgen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt niet aangenomen. Er dient geen herverdeling te worden opgesteld.

Zesde besluit

Voorleggen procedure opgestart tegen de VME.

De VME werd door één van de mede-eigenaars gedagvaard voor de vrederechter. In bijlage 1 aan deze notulen kunt u de eisen van de tegenpartij terug vinden.

Op heden werd reeds een expertise gelast om de zaken in kaart te brengen alvorens uitspraak door de rechter.

Zevende besluit

Beslissing om de VME te laten vertegenwoordigen door Meester Ives Feys.

50% meerderheid nodig

De syndicus deed beroep op Meester Feys Ives om de VME te verdedigen in deze zaak.

Het is aan de vergadering om deze beslissing te bekrachtigen.

Stemmen tegen: DESOETE Marleen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtste besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

Alle eigenaars kregen voorafgaand deze vergadering hun individuele afrekening alsook de afrekening met detail factuur en de verdeling van de warmtepompen.

De syndicus geeft uitleg waar nodig.

Negende besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering hebben PAUWELS Marleen en ZOLDI Johan de rekeningen gecontroleerd. Zij brengen hier beiden gunstig advies over uit en stellen voor de afrekening goed te keuren.

Tiende besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans.

50% meerderheid nodig

Stemmen tegen: DESOETE Marleen

Onthoudingen: Geen

Dit punt worden aangenomen.

Elfde besluit

Kwijting aan de syndicus.

50% meerderheid nodig

Stemmen tegen: DESOETE Marleen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Twaalfde besluit

Beslissing met betrekking tot de verkiezing van de syndicus.

50% meerderheid nodig

Agence Ultimmo bvba is terug kandidaat syndicus voor de periode van drie jaar tegen dezelfde voorwaarden als bij vorige overeenkomst.

Stemmen tegen: DE SOETE Marleen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Dertiende besluit

Bespreking met betrekking tot de vernieuwde wetgeving met betrekking tot de privacy, beter bekend als GDPR.

De VME dient over een privacy policy te beschikken, een verwerkersovereenkomst te ondertekenen met de syndicus en over een verwerkersregister te beschikken.

1. de privacy policy wordt u afgegeven op deze vergadering;
2. de verwerkersovereenkomst wordt besproken op volgend punt;
3. het verwerkersregister van de VME is beschikbaar ten kantore van de syndicus.

Veertiende besluit

Beslissing voor het goedkeuren van een verwerkersovereenkomst met de syndicus en het verlenen van volmacht aan de voorzitter van de vergadering voor het ondertekenen van de overeenkomst.

50% meerderheid nodig

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Vijftiende besluit

Beslissing met betrekking tot het vervangen van de helmgrassen tussen beide gebouwen door dichtgezaaide grassen.

75% meerderheid nodig

Er zijn verschillende opties om het stuk van de tuin tussen de twee gebouwen aan te pakken:

1. voorstel van de tuinman = volzetten van dichtbeplante helmgrassen zoals aan de linkerkant van het gebouw;
2. leggen van keien of een ander gesteende;
3. leggen van een extensieve beplanting zoals op dakterrassen;
4. plaatsen van een bodembedekker zoals klimop.

Nummer 1 heeft als nadeel dat de kans op blijvende groei vrij klein is door de laag bezette ondergrond op deze plaats. Voordeel is dan wel weer dat het hele gebouw één geheel blijft.

Nummer 2 geniet niet de voorkeur van de eigenaars op de gelijkvloerse verdieping grenzend aan deze zone en zal op termijn groen worden.

Nummer 3 wordt niet vaak gedaan op de begane grond, maar heeft wel als voordeel dat het geen natuurlijke ondergrond nodig heeft, het zich aanpast aan de kleuren van de seizoenen en zelf herstellend is. Enig onderhoud is licht wieden en twee maal per jaar bemesten.

Nummer 4 heeft als nadeel mee dat dit vaak ongedierte voortbrengt.

Prijzen

1. Tussen de 20,00 EUR en de 30,00 EUR per vierkante meter;
2. Tussen de 60,00 EUR en de 100,00 EUR per vierkante meter;
3. Tussen de 45,00 EUR en de 85,00 EUR per vierkante meter;
4. Tussen de 35,00 EUR en de 55,00 EUR per vierkante meter.

Het gaat in totaal over 200 vierkante meter.

Deze beslissing wordt uitgesteld tot het duidelijk is in de expertise als de tuin nog uitgegraven dient te worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De huidige tuinman wordt van zijn taak ontlast en dient niet meer terug te komen om het onderhoud uit te voeren.

Er dienen ook drie offertes opgevraagd te worden van andere tuinaannemers en te worden voorgelegd aan Heer DANNEELS, Heer ZOLDI en Heer PELEMAN. De aannemers dienen prijs op te maken in aanwezigheid van deze drie heren.

De aangeduide eigenaars kunnen dan ook beslissen tussen deze drie tuinaannemers.

De eigenaars mogen geen individuele opdracht meer geven aan de tuinman voor zaken met betrekking tot het onderhoud van de tuin.

Zestiende besluit

Beslissing met betrekking tot de vraag van eigenaar appartement 84/03.01 voor het herverdelen van het appartement met een extra slaapkamer.

50% meerderheid nodig

Voorstel is om akkoord te geven op voorwaarde dat met een architect wordt gewerkt zodanig er geen enkel probleem met de algemene staat van het gebouw veroorzaakt kan worden.

- Het dak dient toegankelijk te blijven;
- Brandveiligheid dient gegarandeerd te worden;
- Kosten van de basisakte moeten worden gedragen door de eigenaar;
- Plannen dienen te worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering;
- Het uitzicht van het gebouw mag niet aangepast worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Zeventiende besluit

Beslissing met betrekking tot het verlenen van volmacht aan de syndicus om de vernieuwde basisakte door toelating van punt 16 te ondertekenen.

75% meerderheid nodig

De punt wordt uitgesteld tot nader order.

Achttiende besluit

Weergeven afspraken met betrekking tot het plaatsen van een zonnestore.

Letterlijke tekst uit de basisakte:

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privaatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, en/of er minstens toe bij te dragen dat het extern visueel aspect van het gebouw harmonie en uniformiteit uitstraalt.

Het kleur werd bepaald als hetzelfde kleur van de zonnestore die op het appartement 84/03.01 werd geplaatst.

De zonnestore zelf dient zandkleur te hebben.

Negentiende besluit

Beslissing met betrekking tot het verlenen van toelating aan de eigenaar van 84/01.01 voor het plaatsen van airco in het appartement met verandering van het uitzicht van het gebouw.

75% meerderheid nodig

De ventilator mag geen lawaai maken.

Stemmen tegen: DESOETE Marleen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Twintigste besluit

Overlopen mogelijkheid tot het aanpassen van de bestaande verwarming tot verwarming in de winter en afkoeling in de zomer.

Om de bestaande situatie aan te passen dient de warmtepomp omkeerbaar te zijn. De syndicus beschikt niet over een post interventie dossier die dit al dan niet weergeeft, doch stelde de vraag aan de installateur Leroy.

Zonder te weten over welke pomp dit ging zou dit geen omkeerbare pomp zijn, dit door de periode waarin de pomp geplaatst werd.

Eenentwintigste besluit

Beslissing met betrekking tot het verlenen van toelating voor het plaatsen van een omheining rond de tuin bij appartement 84/GV.02.

50% meerderheid nodig

DESOETE Marleen geeft mee dat dit punt niet aangevraagd werd door de eigenaar van dit appartement. Het punt allerlei dat werd ondertekend door de eigenaar, heeft echter een andere versie weer.

Stemmen tegen: Y&E Invest, PAUWELS Marleen, LUST Myriam, ZOLDI - CASTILLE

Onthoudingen: DEKIMPE Jurgen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Tweeëntwintigste besluit

Beslissing met betrekking tot het verlenen van toelating voor het wassen van de wagen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in het bijzonder de garage van het gebouw.

50% meerderheid nodig

Stemmen tegen: Zoldi – Castille, Y&E Invest bvba, Lust Myriam, Pauwels Marleen, Simoen Sonnia, Dekimpe Jurgen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt niet aangenomen. Er mogen geen auto's gewassen worden in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Drieëntwintigste besluit

Bespreking met betrekking tot de waterinsijpeling in appartement 84/02.02 langs het terras van appartement 84/03.01.

Er werd een lekdetectie georganiseerd op het dakterras van appartement 84/03.01. Met rooktesten werden enkele pijnpunten blootgelegd die de oorzaak kunnen zijn van de waterinsijpeling in appartement 84/02.02.

De dakdekker die de dakbedekking plaatste werd gevraagd dit op te lossen onder zijn aansprakelijkheid. Normaal komt dit deze week in orde.

De verzekering zal tussenkomen voor het opmaken van het verslag van de lekdetectie en de gevolgschade in appartement 84/02.02.

De syndicus stuurt het verslag van de lekdetectie naar de eigenaar van appartement 84/02.02.

Vierentwintigste besluit

Beslissing voor het terugplaatsen van de houten bekleding vooraan het gebouw.

75% meerderheid nodig

De timmerman Van Eecke Luk wenst alle opmerkingen op het verslag met betrekking tot het hout weg te werken.

De syndicus legt dit voor aan de expert en aan de raadsheer Dawyndt Marc.

Er dient gevraagd te worden aan de raadsman van de timmerman als dit daadwerkelijk zo is en wanneer dit uitgevoerd kan worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Mevrouw LUST Myriam verlaat de zaal om 18h21.

Vijfentwintigste besluit

Overlopen stand van zaken met betrekking tot de procedure opgestart door de VME tegen de bouwheer.

Op heden werd nog steeds geen definitief verslag neergelegd door de expert aangesteld door de rechtbank. Er wordt nog op twee zaken gewacht:

1. Definitief uitsluitel met betrekking tot de geplaatste isolatie op het terras als test;
2. Overdracht van plannen door de architect van het gebouw om de waterinsijpeling in de garage van eigenaar Dekien Jenny beter te kunnen onderzoeken.

Daarna kan het verslag worden neergelegd en zal de rechter, waarschijnlijk een eerste, oordeel vellen.

Zesentwintigste besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

PAUWELS Marleen en ZOLDI Johan zijn opnieuw kandidaat.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Zevenentwintigste besluit

Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Gewone werkingsmiddelen	
Ereloon Syndicus	€ 2 112,00
Onderhoudscontract brandblussers	€ 100,00
Keuring liften	€ 330,00
Onderhoudscontract liften	€ 2 000,00
Schoonmaak gebouw	€ 2 800,00
Elektriciteit	€ 5 000,00
Warmtepompen	€ 12 000,00
Verzekeringen	€ 1 550,00
Abonnement water	€ 160,00
Vergaderzaal	€ 100,00
Bankkosten	€ 40,00
Totaal	€ 26 192,00
Index augustus 2016	103,97
Index augustus 2017	105,22
Totaal budget gewone werkingsmiddelen	€ 26 506,90
Marge onverwachte herstellingen	5%
<u>Totaal budget werkingsmiddelen 2016-2017</u>	<u>€ 27 832,24</u>

Er zal 27.832,24 EUR worden opgevraagd samen met de afrekening van vorig boekjaar samen met het versturen van de notulen van deze vergadering.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Achtentwintigste besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Er werd op heden geen reservefonds opgericht. Het voorstel is om dit op heden zo te houden en aldus geen opvraging te doen huidig boekjaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Negenentwintigste besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende algemene vergadering wordt gehouden op dinsdag 8/10/2019 om 17h00.

Dertigste besluit

Allerlei.

- De syndicus vraagt bij notaris De Baets de plannen op die mee met de basisakte verleden werden;
- De steen op het terras van appartement 84/01.02 mag teruggeplaatst worden;
- De ventilatie dient te worden getimed om te werken tussen 8h 's morgens en 22h 's avonds. De syndicus zorgt op zijn kosten voor een timer hiervoor.

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.

BIJLAGE 1

De vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren ;

- de beslissingen dd. 10/10/2017 van de algemene vergadering van de VME residentie LOUIS 1 en 2 over de agendapunten 5. en 9. te vernietigen ;
- aan de syndicus en tweede gedaagde te bevelen het appartement en de garage van tweede gedaagde alsnog te controleren op sluipverbruik op de gemeenschappelijke Eandis teller van de gemene delen in aanwezigheid van verzoekers en hun raadsman ;
- te zeggen voor recht dat de syndicus een herberekening en nieuwe individuele afrekening ten aanzien van verzoekers moet maken voor het elektriciteitsverbruik van de gemene delen van de residenties Louis I en II, rekening houdende met het privaatief verbruik van de warmtepompen van alle privatieven en rekening houdende met het privaatief gebruik in de garages van derde en vierde gedaagden en desgevallend in de garage en het privaatief van tweede gedaagde en dit met ingang vanaf datum oplevering gebouw ;
- aan tweede, derde en vierde gedaagde te bevelen een privé – teller te plaatsen of hun elektriciteitsverbruik te laten aansluiten op een bestaande privé – teller en aan de syndicus te bevelen dit privé – verbruik rechtstreeks en uitsluitend aan te rekenen aan tweede, derde en vierde gedaagden ;
- te zeggen voor recht dat het op 1/2/2018 door de algemene vergadering goedgekeurd schadebeding onder agendapunt 4. niet van toepassing is op verzoekers in afwachting van de herberekening en nieuwe afrekening door de syndicus zoals hiervoor gevraagd ;

Gedaagden te veroordelen tot de kosten, aan de zijde van conculant begroot op :

- o dagvaardingskosten : 224,74 euro ;
- o 4 X basisrechtsplegingsvergoeding : 4 X 1.440 euro ;

Te zeggen voor recht dat conform artikel 577-9§8 B.W. voormelde gerechtskosten en erelonen waartoe desgevallend de VME zou worden veroordeeld niet aan verzoekers kunnen worden doorgerekend volgens hun aandeel in de mede – eigendom en in het geval hun vorderingen gedeeltelijk gegrond worden verklaard, verzoekers vrij te stellen van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, lid 4 Ger. W. ten laste van de VME worden gelegd ;

dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elk verhaal en zonder mogelijkheid tot borgstelling en/of kantonnement.

2. Bij huidige besluiten passen conculanten hun vordering als volgt aan :

- te zeggen voor recht de er op de algemene vergadering dd. 10/10/2017 van de VME residentie LOUIS 1 en 2 geen beslissingen werden genomen over de agendapunten 5. en 9., subsidiair die beslissingen te vernietigen ;

- Eerste verweerster met onmiddellijke ingang te ontslaan van haar opdracht als syndicus en te vervangen door een syndicus naar keuze van de rechtbank, minstens een voorlopig syndicus naar keuze van de rechtbank aan te stellen ;
- te zeggen voor recht dat de beslissing van de bijzondere algemene vergadering dd. 1/2/2018 onmiddellijk moet worden uitgevoerd en de tussenteller moet worden verplaatst naar het circuit van het gemeenschappelijk verbruik ondergronds en tuin blokken 84 en 86 ;
- te zeggen voor recht dat de nieuw aan te stellen syndicus het exact privé – verbruik van de warmtepompen sinds de oplevering van het gebouw moet opvragen zoals besproken met de deskundige en voor mogelijk werd geacht op het plaatsbezoek dd. 26/3/2018 omdat dit verbruik geregistreerd wordt ;
- te zeggen voor recht dat de nieuw aan te stellen syndicus vervolgens met terugwerkende kracht en derhalve vanaf datum oplevering gebouw een herberekening moet uitvoeren en nieuwe individuele afrekeningen ten aanzien van conluanten en alle andere mede – eigenaars moet maken, rekening houdende met het opgevraagde privaatief verbruik van de warmtepompen (zie hiervoor) dat rechtstreeks aan de mede – eigenaars moet worden aangerekend en het gemeenschappelijk verbruik van de gemene delen ondergronds en de tuin dat aan alle mede – eigenaars volgens hun aandeel moet worden aangerekend (= totaal verbruik gemeenschappelijke teller warmtepompen en gemeenschappelijk delen ondergronds + tuin – privé – verbruik warmtepompen) ;
- te zeggen voor recht dat de tussentellers van het privé – verbruik van de garages van 2^{de} tot en met 4^{de} verweerders onmiddellijk moeten worden hersteld ;
- te zeggen voor recht dat de nieuw aan te stellen syndicus met terugwerkende kracht en derhalve met ingang van datum oplevering gebouw het privé – verbruik van de garages van 2^{de} tot en met 4^{de} verweerders rechtstreeks moet doorrekenen aan 2^{de} tot en met 4^{de} verweerders en, rekening houdende hiermee, een nieuwe afrekening voor het gemeenschappelijk verbruik voor de blok met huisnummer 86 moet overmaken aan alle mede – eigenaars van blok 86 volgens hun aandeel ;
- te zeggen voor recht dat het op 1/2/2018 door de bijzondere algemene vergadering goedgekeurd schadebeding onder agendapunt 4. niet van toepassing is op voormelde verkeerde afrekeningen in afwachting van de herberekeningen en nieuwe afrekeningen door de nieuw aan te stellen syndicus zoals hiervoor gevraagd ;

Verweerders solidair, in solidum, de één bij gebreke aan de andere te veroordelen tot de

- o dagvaardingskosten : 224,74 euro ;

Eerste, tweede, derde en vierde verweerders elk te veroordelen tot het betalen van de basisrechtspleging van 1.440 euro aan conluanten ;

Te zeggen voor recht dat conform artikel 577-9§8 B.W. voormelde gerechtskosten en erelonen waartoe desgevallend de VME zou worden veroordeeld niet aan conluanten kunnen worden doorgerekend volgens hun aandeel in de mede – eigendom en in het geval hun vorderingen gedeeltelijk gegrond worden verklaard, conluanten vrij te stellen van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, lid 4 Ger. W. ten laste van de VME worden gelegd ;

dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elk verhaal en zonder mogelijkheid tot borgstelling en/of kantonnement.

3. Eerste verweerster vraagt bij tegeneis om concludanten te veroordelen tot betaling van de som van 556,21 euro wegens zogenaamde achterstallige bijdragen in de lasten van de mede – eigendom, tegeneis die door concludanten wordt betwist want gebaseerd op een volledig onjuiste afrekening.

Overzicht van verweerders:

1. De Vereniging van Mede – eigendom residentie LOUIS I en II met als

ondernemingsnummer 0836.813.357, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Zeelaan 86-84, vertegenwoordigd door haar syndicus Agence Ultimmo bvba, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Koninklijke Baan 106

2. Mevrouw Miriam LUST en de heer Freddy DESMEDT

3. Mevrouw Jenny DEKIEN

4. Mevrouw Lieve HESSELS