

Notulen van de algemene vergadering VME APOLLO 5

Datum: 17/09/2022
Aanvang: 10:00
Locatie: COSMOPOLITE HOTEL, ALBERT I LAAN 141, 8620 NIEUWPOORT

01 Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 7.990,00/15.465,00 - 51,67 %
Eigenaars: 18/33 - 54,55 %

Syndic: Immo Eecke NV: Dhr. Marc Vanexem, Mevr. Lies Berteloot

De algemene vergadering mag geldig beslissen over alle punten van de dagorde gezien de dubbele meerderheid is behaald.

De ondertekende notulen liggen ter inzage bij de syndic Immo EECKE NV.

02 Aanstellen secretaris van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt unaniem de syndicus Immo EECKE NV aan als secretaris van deze algemene vergadering.

03 Benoemen voorzitter van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering benoemt unaniem Mevr. Vancoillie als voorzitter van deze algemene vergadering.

Eigenaar 0602 Matihome vervoegt de vergadering.

04 Verslag van de controle van de rekeningen.

Het verslag van de commissarissen werd meegestuurd met de uitnodiging.

Op 31/07/2022 was de waarborg nog niet betaald door eigenaar Hubbrecht - De Spiegeleer, ondertussen is er een regeling getroffen met de eigenaars.

05 Nazicht en goedkeuring van de rekeningen van vorig boekjaar. 1/2 + 1

De voltallige raad van mede-eigendom heeft vooraf de rekeningen in detail nagezien en juist bevonden. De syndicus overloopt de rekeningen in vergelijking met het vorig boekjaar en geeft de nodige uitleg.

Eigenaar 0602 Matihome verlaat de vergadering.

De algemene vergadering keurt de rekeningen goed.

Indien Mr. Michiels de kostenverdeling betreffende de garages wil wijzigen moet dit op de dagorde geplaatst worden en goedgekeurd worden met een 4/5 meerderheid.

Resultaat stemming punt 05: Voor
Voor: 6.170,00/7.990,00 aandelen - 77,22 %
Tegen: 1.820,00/7.990,00 aandelen - 22,78 %
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT
Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %
Namen blanco: MATIHOME SRL

05.01 Waterproblematiek. 2/3

Er werden reeds een aantal ista tellers vervangen.

Via de verzekeringen hebben we een lekzoekbedrijf mogen aanstellen, deze heeft geen lek kunnen vaststellen.

Ook werden de 2 gelijkvloerse appartementen gecontroleerd of ze correct aangesloten zijn aan de gemeenschap.

Men stelt voor om de haspels de verzegelen, dit is een minimale kost.
Zo kunnen we vermijden dat er water afgenomen wordt dat niet geregistreerd wordt.

Er wordt een tussentijdse afrekening gevraagd aan Ista, het probleem gevonden in app 0602 is ondertussen opgelost dus we gaan na of dit de oorzaak was.

06 Beantwoorden vragen (zie bijlage 1) eigenaar 0028/0203 Michiels - De Baets.

1. Apollo 2 – Verzekerd bij AG tot einde 2022
Apollo 4 – Verzekerd bij AXA, beslissing AV 2020
Apollo 5 – Verzekerd bij AXA, beslissing AV 2021
Apollo 6 - Verzekerd bij AG tot einde 2022
2. Wegens het stopzetten van de makelaardij door Mr. Vanexem, was het noodzakelijk dat er een nieuwe makelaar de polissen en lopende dossiers van de VME behartigde.
Daar er polissen waren bij verschillende maatschappijen was het vereist om samen te werken met een kantoor die samenwerkt met de verschillende maatschappijen EN die de nodige expertise heeft in mede-eigendom. Daarom werd gekozen om met Kantoor Beernaert samen te werken. Door de mogelijkheid van aanwezigheid van een medewerker van Kantoor Beernaert op afroep op het adres van Immo Eecke is het “probleem” van de verplaatsing naar Koksijde ook opgelost.
3. De makelaar bevestigde ondertussen dat deze clausule geen impact heeft op dossiers waar dit in opgenomen is, daar de huisvestigingsmaatschappij geen eigenaar is van het pand.
De makelaar heeft reeds contact opgenomen met AXA. De polisvoorwaarden zullen dan ook worden aangepast, voor zowel reeds afgesloten en nog af te sluiten polissen, de clausule zal geschrapt worden.
4. Het is inderdaad opportuun dat alle VME's bij dezelfde maatschappij verzekerd zijn.
Daarom krijgt ook elke VME een voorstel van AXA voorgelegd.
Wegens covid-19 heeft deze omschakeling echter vertraging opgelopen. Mocht er zich nu een schadedossier voordoen zoals u omschrijft, dan wordt de schade vergoed en zullen de maatschappijen onderling kijken hoe dit dossier te verwerken.
5. Deze werd niet ingetrokken maar stopgezet door Mr Vanexem.
6. We verwijzen hiervoor naar de “Basisakte sectie 8 artikel 29” en naar het “contract met de syndicus artikel 6 punt 2” om aan te tonen dat de syndicus correct gehandeld heeft binnen zijn verkregen volmachten en opgelegde taken.
7. 7.1 Elke eigenaar die een afrekening met opsplitsing BTW nodig heeft, kan deze vragen aan de syndicus en zal deze uiteraard ontvangen.
7.2 Een bijzondere/hernieuwde algemene vergadering houdt heel wat bijkomend werk in
 - Vastleggen zaal
 - Voorbereiden van de dagorde en uitwerken van de dagordepunten
 - Opsturen van de uitnodiging en volmachten
 - Bijwonen met 2 personen van de vergadering
 - Verslag opmaken
 - Opsturen van verslag en opvolgen van de genomen beslissingenAlle bovenvermelde zaken zullen zeker een volledige dag in beslag nemen.
7.3 Het tarief inlichtingen verkoop is een geïndexeerd tarief welke reeds sinds meerdere jaren wordt toegepast. Dit is dus geen nieuw gegeven maar een geïndexeerd tarief.
8. Op het online portaal van de syndicus heeft iedereen, die het wenselijk vindt om zijn gegevens kenbaar te maken, de mogelijkheid om dit zelf te doen. Gezien de wet op de privacy doet de syndicus dit niet automatisch, maar moet een eigenaar dit zelf doen. De beheerder van het online portaal is dit probleem aan het bekijken.

07 Beantwoorden vragen (zie bijlage 2) eigenaar 0028/0203 Michiels - De Baets.

07.01 Opdracht aan de syndicus de beschadigde gevelpanelen te laten herstellen (of vervangen) door de leverancier van deze panelen. 2/3

De vergadering bevestigt dat de gevelpanelen niet meer in goede staat zijn, maar dat het probleem esthetisch is. De vergadering wil liever de gevel in zijn geheel bekijken op een later tijdstip, daar de huidige prijzen de pan uit swingen.

De vergadering geeft geen opdracht aan de syndicus om de beschadigde panelen te herstellen.

Resultaat stemming punt 07.01: Tegen

Voor: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %

Tegen: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %

Namen tegen: HAERINCK - SERVVRANCKX, DE BUYCK KRISTIAAN, SCHOUTEN - LANSLOTS, VANDYCKE - VANCOILLIE, BOUCKHUYT - PAUWELYN, SEVENANTS SANDRA, DE PESSEMIER - STRENS, DECOUX - CLEMMEN, DIDDEN - TIELENS, JANSSENS - NETENS, SPILLIAERT - DE BEULE, BOURGOIS - RENAUX, DEBECKER - MARRANT, AELVOET - VAN LIER, BENHEN CONSULTANCY, VAN DIJK LINDA, LIETAER - DEMAN

Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %

Namen blanco: MATIHOME SRL

Er zal wel tegen volgende vergadering een vrijblijvende offerte met richtprijzen voor renovatie gevel voorgelegd worden.

07.02 Vervangen waar nodig van de bevestigingsbeugels van de hemelwaterafvoer. 2/3

De vergadering beslist unaniem dat de regenafvoeren moeten nagezien worden en hersteld worden waar nodig.

07.03 Correct afrekenen van het waterverbruik. Toepassen tarief AQUADUIN en vastgestelde meerverbruik aanrekenen aan de werkelijke verbruiker en niet de gemeenschap. 4/5

De nodige toelichting werd gegeven onder punt 05.01.

Resultaat stemming punt 07.03: Tegen

Voor: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %

Tegen: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %

Namen tegen: HAERINCK - SERVVRANCKX, DE BUYCK KRISTIAAN, SCHOUTEN - LANSLOTS, VANDYCKE - VANCOILLIE, BOUCKHUYT - PAUWELYN, SEVENANTS SANDRA, DE PESSEMIER - STRENS, DECOUX - CLEMMEN, DIDDEN - TIELENS, JANSSENS - NETENS, SPILLIAERT - DE BEULE, BOURGOIS - RENAUX, DEBECKER - MARRANT, AELVOET - VAN LIER, BENHEN CONSULTANCY, VAN DIJK LINDA, LIETAER - DEMAN

Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %

Namen blanco: MATIHOME SRL

De meer verbruiken worden niet anders doorgerekend en blijven voor de gemeenschap

08 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus Immo EECKE NV voor de geleverde taken.

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %

Tegen: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %

Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS

Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %

Namen blanco: MATIHOME SRL

09 Kwijting aan de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de haar toevertrouwde taken.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %

Tegen: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %

Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS

Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %

Namen blanco: MATIHOME SRL

10 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft kwijting aan het college van commissarissen van de rekeningen voor de geleverde taken.

Resultaat stemming punt 10: Voor
Voor: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %
Tegen: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS
Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %
Namen blanco: MATIHOME SRL

11 Aanstellen commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering stellen Mevr. Vancoillie en Mevr. Strens aan als college van commissarissen van de rekeningen. Zij zullen vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

Resultaat stemming punt 11: Voor
Voor: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %
Tegen: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS
Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %
Namen blanco: MATIHOME SRL

12 (Her)benoemen leden van de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

Volgens de nieuwe wet op mede-eigendom dient de raad van mede-eigendom jaarlijks (her)benoemd te worden.

Mevr. Vancoillie, mevr. Strens en dhr Aelvoet stellen zich terug kandidaat.
Verder zijn er geen schriftelijke kandidaturen ontvangen door de syndicus.

De algemene vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de bovenstaande leden van de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 12: Voor
Voor: 6.985,00/7.990,00 aandelen - 87,42 %
Tegen: 1.005,00/7.990,00 aandelen - 12,58 %
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS
Blanco: 700,00/8.690,00 aandelen - 8,06 %
Namen blanco: MATIHOME SRL

13 Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus overloopt de verschillende leveranciers.
De algemene vergadering is unaniem tevreden over de leveringscontracten.

14 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1

Het werkkapitaal voor volgend jaar blijft gelijk en bedraagt € 35.000,00.
Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

15 Toestand reservekapitaal + waarborgfonds.

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 1.533,48, het waarborgfonds € 34.400,92 en het waarborgfonds MJOP € 21.919,44.

MJOP	16.09.2017	€ 6 000,06
Koudwaterteller		-€ 578,54
SALDO MJOP 31.07.2018		€ 10 609,34
MJOP	15.09.2018	€ 6 000,07
Reno plat en zink dak		-€ 9 690,07
SALDO MJOP 31.07.2019		€ 6 919,34
MJOP	21.09.2019	€ 6 000,07
SALDO MJOP 31.07.2020		€ 12 919,41

MJOP	19.09.2020	€ 6 000,07
SALDO MJOP	31.07.2021	€ 18 919,48
MJOP	18.09.2021	€ 2 999,96
SALDO MJOP	31.07.2022	€ 21 919,44

Reserve	€ 1 533,48
Waarborg	€ 34 400,92
TOTAAL op spaarrekening	€ 57 853,84

Op de individuele afrekening staat het bedrag van deze kapitalen per kavel vermeld.

Met de uitnodiging werd schijf 2/5 waarborgfonds MJOP opgevraagd ten belope van € 3.000,00.

16 Bespreken verslag raad 10/2021 (verslag online).

Zonnepanelen:

De raad beslist unaniem dat er geen zichtbare panelen mogen geplaatst worden. Als de panelen onzichtbaar kunnen geplaatst worden, dan is de raad akkoord dat een fase individueel hierover beslist.

Resultaat analyse drinkwater:

Na staalname blijkt de kwaliteit van de drinkwater opnieuw in orde te zijn. Er werden geen schadelijke bacteriën gevonden.

Herstel aquadrain koer:

We hebben al een noodzakelijk herstel uitgevoerd ter hoogte van Apollo 3 deze zomer, maar op vele plaatsen moeten de wanden van de aquadrain terug opgemaakt worden en de arduin is op veel plaatsen gekraakt en nodig vervangen. De raad beslist de werken door L. Geryl uit te laten voeren.

Slagboom IN:

Eind juni werden we op de hoogte gesteld van de firma Kone dat de slagboom inrit niet meer te herstellen is. Na een mailing naar alle raden van mede-eigendom was het snel duidelijk dat er geen consensus bereikt kan worden, waarop we de periode van dan tot nu als evaluatie bekijken of het nodig is dat er nog een slagboom staat. Als syndicus kregen we niet meer meldingen dan anders met betrekking tot foutparkeerders maar wel de melding dat de gemiddelde snelheid waarmee opgereden wordt nu te hoog ligt.

Vervangen defecte slagboom:

De raad beslist om een nieuwe slagboom te plaatsen door firma Noyez. Er zal gekeken worden om een kortere arm te plaatsen, zal minder gewicht zijn voor de motor en meer doorgang voor fietsers en wandelaars. Apollo 5 stelt voor om de slagboom te vervangen maar wel zonder ontvanger, daar er regelmatig "misbruik" werd vastgesteld. De slagboom zou dan wel nog geopend kunnen worden met het sleutelcontact. De Raad beslist om een nieuwe slagboom te plaatsen met dezelfde opties van openen: sleutelcontact en afstandsbediening.

Evaluatie bloembakken:

Na het lokaal herstel van een paar jaar geleden, is er terug nood aan opvolging. De syndicus krijgt de opdracht van de raad om offertes op te vragen voor vervanging van de bloembakken langs de gevels fase 6-7-8. De bloembak in het midden wordt lokaal hersteld. Er zal een bevraging gebeuren via mail om de offerte toe te wijzen

Toewijzen offerte schoonmaakcontract gemeenschappelijke delen:

Wegens interne herstructurering heeft schoonmaakbedrijf Severine minder capaciteit om te poetsen, er werd ons meegedeeld dat de contracten worden beëindigen van alle Apollo fases. De raad beslist unaniem om voor alle fases de firma Interwest aan te stellen. Het contract gaat in vanaf 01/11/2021. Balustrade aan gelijkvloerse appartementen Apollo 1 en Apollo 2 verwijderen: De eigenaar van 0002 in Apollo 2 vroeg ons of het niet mogelijk is om de balustrade te verwijderen in plaats van te herstellen. De raad beslist unaniem dat de fases 1 en 2 dit individueel moeten beslissen op hun algemene vergadering. De syndicus zal de basisaktes er ook goed op nalezen betreffende de kosten: privaatief of gemeenschappelijk.

Terras vlottende dalen:

Dit punt hebben we op de dagorde gezet na vaststelling van gescheurde zandzakken op dakterras van Mevr. Pottier Apollo 2. De zandzakken kunnen vervangen worden door pootjes. Volgens basisakte is vernieuwen terras een gemeenschappelijke kost, de pootjes vallen daar dus onder. De raad is akkoord dat dit per fases op de algemene vergadering wordt besproken.

Verkleinen huisvuillokaal:

Was een vraag van de raad vorig jaar; een poort kost +/- 700. Als het gewenst is dat er een cilinder wordt in geplaatst moet je nog eens +/- 300 voorzien. De raad beslist om het huisvuillokaal niet te verkleinen.

Toegang huisvuillokaal: plaatsen helling voor minder mobiele:

Een helling is daar niet mogelijk, wegens de hoogte van de trede en de nabij gelegen parking. De raad beslist dat de

syndicus aan de firma L. Geryl moet vragen dit mee te nemen met het herstel van de aquadrains.

17 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Het resultaat van de drinkwatertest 2022: het water is drinkbaar.

Er wordt gevraagd de aquadrains na te kijken, hier en daar zouden er stukjes al afgesprongen zijn, de syndicus kijkt dit na.

Terras vlottende dallen (zie punt 16 Raad) is hier niet van toepassing.

2e verblijvers kunnen met hun identiteitskaart naar het containerpark in Nieuwpoort.

Mr Michiels vraagt om op de Raad te vragen om sanitaire voorzieningen te plaatsen in het huisvuillokaal voor de leveranciers die werken voor het Apollo Complex. Dit werd reeds besproken en afgekeurd.

Verlichting op -1 aan de rotonde, als je te voet of met de fiets komt slaat de verlichting te laat aan.

Er zal ook een attest moeten opgemaakt worden betreffende de aanwezigheid van asbest, de syndicus doet hiervoor het nodige.

17.01 Opruimen terrassen na zomer.

We vragen dat iedereen zijn terras opruimt en alles zo veel mogelijk binnen te halen of vast te zetten zodat we stormschades vermijden deze herfst/winter.

Bij langere afwezigheid, ook hoofdkraan water en uw elektriciteit afzetten zo kunnen er tijdens uw afwezigheid niets gebeuren.

17.02 Herinnering RIO - Geen BBQ op kolen of gas

Het Rio stipuleert duidelijk dat er geen BBQ op kolen of gas gebruikt mag worden, wel een elektrische Bbq. Dit is opgelegd door de brandweer, gelieve hier aandachtig te zijn want er een GAS-boete voor uitgeschreven worden. Er mag zeker ook geen gasflessen gestockeerd worden bij het appartement, de eigenaar 0002 wordt hier over aangesproken.

Het wordt niet gedoogd dat er elektrische wagens worden opgeladen in het ondergrondse garagecomplex.

Het verslag wordt aangeboden ter ondertekening.

De algemene vergadering sluit om 12u15.