

## Notulen van de algemene vergadering VME APOLLO 5

**Datum:** 18-09-2021  
**Aanvang:** 10:00  
**Locatie:** COSMOPOLITE HOTEL, ALBERT I LAAN 141, 8620 NIEUWPOORT

### 01 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:  
Aandelen: 8.653,00/15.465,00 - 55,95 %  
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.

De syndicus vraagt aan de afwezigen om zeker een volmacht te bezorgen aan een mede-eigenaar zodat volgende vergaderingen zeker rechtsgeldig kunnen doorgaan.

### 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.

Aelvoet Fabien vraagt het woord aan de voorzitter en krijgt het woord.

Ik wens de AV te melden dat ik dit jaar controle heb gedaan op het werk van de syndicus Eecke NV en op de andere leden van de RvM-E.

Ik wens te stellen dat Mevr Vancoillie en Mevr Strens hun job als lid en tevens als commissaris zoals een goede huisvader hebben uitgeoefend.

Alle vragen die ik stelde aan de syndicus werden op een correcte manier beantwoord.

Niks op aan te merken.

de rvm heeft gisteren op 17 september 2021 om 19.42 uur een mail ontvangen van de heer Michiels met de vraag de dagorde te wijzigen.

Waarop ik op 17 september om 21.06 uur heb geantwoord dat tenzij hij een vonnis heeft van de vrederechter, de vergadering zal doorgaan zoals gepland.

Wij stellen vandaag vast dat er geen betekening van enig vonnis werd voorgelegd noch door een deurwaarder werd bezorgd.

De voorzitter neemt het woord en zegt dat we blijven bij onze agenda .

### 04 Verslag van de controle van de rekeningen.

Verslag werd meegestuurd met de uitnodiging.

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de commissarissen van de rekeningen samen kennis heeft genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziene documenten de boekhouding verrechtvaardigen.

### 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.

De algemene vergadering keurt de rekeningen goed.

Resultaat stemming punt 05: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

**06 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 06: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

**07 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 07: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

**08 Kwijting aan het college van commissarissen van de rekeningen. 1/2 + 1**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de geleverde taken.

Resultaat stemming punt 08: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

**09 Aanstellen commissaris(sen) van de rekeningen. 1/2 + 1**

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

Resultaat stemming punt 09: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

**10 Beheerscontract:**

**10.01 Herbenoemen en stemmen syndicus Immo EECKE voor 3 jaar. 1/2 + 1**

De laatste benoeming als syndicus dateert van 2018 en was voor een duurtijd van 3 jaar.  
Het tarief voorstel van Immo Eecke NV is een terugkeer naar het tarief van 2018, namelijk:

**BEHEERSKOST**

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone opdrachten worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding van:

20,00 euro/maand/appartement of handelsingelijkenvloers  
2,00 euro/maand/garage/ parking

**ADMINISTRATIEKOST**

Alle administratiekosten (bijv. briefwisseling, telefoon, portkosten, rappelkosten) worden afzonderlijk in rekening gebracht en worden vergoed overeenkomstig de volgende forfaitaire tarieven:

17,00 euro/appartement of handelszaak  
8,50 euro/garage uit.

De algemene vergadering is akkoord met de aanstelling van Immo Eecke NV als syndicus voor een periode van 3 jaar.

Resultaat stemming punt 10.01: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

De syndicus dankt de aanwezigen voor het vertrouwen.

#### **10.02 Mandaat aan raad van mede-eigendom om het contract te ondertekenen. 2/3**

De Algemene Vergadering geeft een akkoord aan de raad van mede-eigendom om het contract te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 10.02: Voor  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

#### **11 (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 boven vermelde leden van de raad van mede-eigendom.

Mevr. Vancoillie: Voor: 8.653,00/8.653,00 aandelen - 100,00 %  
Mevr. Strens:  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT  
Mr Fabien:  
Voor: 6.833,00/8.653,00 aandelen - 78,97 %  
Tegen: 1.820,00/8.653,00 aandelen - 21,03 %  
Namen tegen: MICHIELS - DE BAETS, DEBECKER - MARRANT

De RIO, deel II wettelijke bepalingen, D. Regels mbt de raad van mede-eigendom, ART 13 Raad van mede-eigendom zal aangepast worden en zal vermelden dat de raad van mede-eigendom 3 leden telt.

#### **12 Evaluatie van de leveringscontracten.**

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

De syndicus geeft mee dat de firma Severine haar contracten met het volledige Apollo complex heeft opgezegd.  
Er werden reeds offertes opgevraagd en deze zullen worden voorgelegd aan de ALGEMENE RAAD op 02/10/2021.

#### **13 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.

#### **14 Toestand reservekapitaal + waarborgfonds.**

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 1.533,48 en het waarborgfonds € 34.400,92 en waarborgfonds MJOP € 18.919,48.

MJOP	17.09.2016	€ 6 000,06
Groep voorschot 1		-€ 121,66

Groep frame	-€ 89,22
Groep voorschot 2	-€ 121,66
Slagboom uit	-€ 157,70
Groep eindfactuur	-€ 322,00
SALDO MJOP 31.07.2017	€ 5 187,82
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
SALDO MJOP 31.07.2020	€ 18 919,48
Reserve	€ 1 533,48
Waarborg	€ 34 400,92
TOTAAL op spaarrekening	€ 54 853,88

Op de individuele afrekening staat het bedrag van deze kapitalen per kavel vermeld.  
Met de uitnodiging werd aanvullend waarborgfonds MJOP opgevraagd schijf 1/5 ten belope van € 3.000

#### 14.01 Afstappen van de verplichting tot het jaarlijks aanleggen van reservekapitaal volgens de nieuwe wet op mede-eigendom. 4/5

De nieuwe wet op mede-eigendom 2019 verplicht de VME om jaarlijks minimum 5% van het werkkapitaal te sparen als reservefonds, zijnde € 1.750  
De wet biedt de mogelijkheid hiervan af te stappen.

De algemene vergadering beslist met unanimititeit om van deze verplichting af te stappen.  
Conclusie: Het reservefonds wordt niet aangevuld.

#### 15 Bespreken verslag raad 10/2020 ( verslag online ).

##### Bespreking procedures

- NV Apollo: Alle partijen hebben berust in het laatste vonnis. De verkregen rechtsplegingsvergoeding wordt verdeeld onder alle fases met de gekende verdeelsleutel complex.
- Michiels: De verzoeningsprocedure heeft tot niets geleid.

##### EPC gemeenschappelijke delen

De opdracht om de EPC's op te maken voor alle fases werd toegekend aan Advies bouw, alle geconsulteerde firma's waren eigenaar in het complex.

##### Evaluatie huisvuilokaal

Er werd beslist om het aantal containers te behouden als ook alle types afval.

##### Schilderen lijnen

De lijnen van de parkings op de koer mogen wit geschilderd worden er wordt ook gekeken om een stationeringsverbod te schilderen ter hoogte van Apollo 1.

##### Bespreken contract Immo Eecke 2021-2024

Het voorstel van Immo Eecke houdt in dat men terug keert naar de tarieven van 2018.

	Beheer		Admin
app	€ 20,00	app	€ 17,00

G in/uit € 2,00

G uit € 8,50

### **Fietsstalling**

Het plaats te kort is een blijvende opmerking. Niet gemarkeerde fietsen worden begin 2021 verwijderd. Er is geen meerderheid gevonden om een fietsrek te plaatsen op de koer.

### **Evaluatie waterinfiltratie -2 thv onderaan helling na stopzetting dossier NV Apollo.**

De raad beslist om het effect af te wachten van de bouw van het ondergrondse garagecomplex en het Dunehotel aan de overkant van de Elisalaan, waar aan bemaling zal worden gedaan, voordat men verdere stappen onderneemt.

### **Aanpassen RIO deel 1: Er mag een warmtepomp geplaatst worden op het terras.**

Er is geen meerderheid gevonden om toestemming te geven om een warmtepomp te plaatsen op terrassen.

### **Toestand gevelcrepi**

De betrokken fases wachten liever nog even, daar het vooral een visueel probleem is, zodat dit mee kan genomen worden in het dossier van de waterinfiltraties.

### **Plaatsen balustrade door eigenaar aan het gelijkvloerse appartement 0028/0002**

De raad is unaniem akkoord indien: er een identiek uitzicht is met de andere balustrades, het met een poortje is en op kosten van de eigenaar. Alsook moet er een schriftelijk akkoord zijn met De Lijn voor het gebruik van de groene zone.

## **16 Goedkeuren van reglement interne orde: aanpassing "DEEL 1: Leefregels"\* 1/2 + 1**

De aangepaste versie werd meegestuurd in bijlage bij de uitnodiging.

De algemene vergadering beslist om de aanpassingen in "DEEL 1: Leefregels" goed te keuren.

## **17 Slagboom (beslissing Raad): Laten herstellen of niet? 1/2 + 1**

op de raad van 02/10/2021 wordt er beslist of de slagboom inrit moet vervangen worden of niet.

De raad van mede-eigendom had graag geweten hoe de mede-eigenaars hier over denken.

De vergadering is voorstander dat de inrit terug afgesloten wordt.

Er zal worden voorgesteld op de raad om de slagboom te vervangen en eventueel zonder ontvanger.

## **18 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.**

Nazicht van de volledige installatie en vervangen van de tellers heeft voorlopig nog geen oplossing geboden aan het verschil tussen verbruik op de hoofdteller en de som van de tussentellers.

Via de verzekeringsmaatschappij zijn we in contact gebracht met de firma Haegeman, we hebben met hem reeds de terugslagklep nagekeken na de grote teller, er werden ook druktesten uitgevoerd die aan tonen dat er geen "lek" is, er is geen kleine permanente afname.

De syndicus en raad van mede-eigendom blijven verder zoeken naar de mogelijk oorzaak en oplossing.

De algemene vergadering sluit om 12u15.