

VME Duinendaele
KBO 0887.851.787
P/a Immo Group-S
Lombardsijdestraat 0011/0002 - Dynastielaan 10
8620 Nieuwpoort - 8660 De Panne

Nieuwpoort - 8660 De Panne, 13/08/2026

Notaris Van Wallegghem & Sanders

Betreft : Residentie Duinendaele ; Inlichtingen Syndicus Domein Duinendaele huis 271 -
Uw kenmerk : _____
Ons Kenmerk : 2026/01063

Geachte notaris,

Wij verwijzen naar uw schrijven van 13/08/2026.

Namens de V.M.E. Duinendaele hebben wij de eer U hieronder de inlichtingen te bezorgen zoals door U gevraagd in toepassing van artikel 3.94 – §1 van het burgerlijk wetboek.

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

Het aandeel in het werkkapitaal bedraagt € 906,40.
Het aandeel in het reservekapitaal bedraagt € 5.695,39.

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

De achterstal in de bijdragen is 9.245,94€. Mogen wij u vriendelijk verzoeken – ingeval er op datum van de authentieke akte een debetsaldo zou zijn - dit bedrag conform de recente nieuwe wetgeving af te houden van de verkoopprijs, waarvoor dank. Dit bedrag kan gestort worden op rekeningnummer: _____. Bij weigering tot uitvoering in deze dienen wij hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden minstens 14 dagen voorafgaandelijk aan de notariële akte. Een update aangaande de correcte situatie kan best nogmaals de dag voor het verlijden van de akte opgevraagd worden. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat er pas een definitieve afrekening kan opgemaakt worden op het einde van het boekjaar van de vereniging. Veel van de te verdelen algemene onkosten dienen pro rata temporis verdeeld te worden. Eventuele achterstallen dienen opgenomen te worden in de onderhandse overeenkomst.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

De opgevraagde inzetten in het reservekapitaal zijn allemaal vereffend.

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

Gelieve deze documenten in bijlage te vinden.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd;

Gelieve dit document in bijlage te vinden.

Namens de V.M.E. Duinendaele hebben wij de eer U hieronder de inlichtingen te bezorgen zoals door U gevraagd in toepassing van artikel 3.94 – §2 van het burgerlijk wetboek.

1. De kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

In bijlage sturen wij U kopie van de notulen van de Algemene Vergadering dd. _____.

2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Zie 1.

3. Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

De Algemene Vergadering heeft op heden geen enkele beslissing genomen met betrekking tot het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten.

4. De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, tengevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen tengevolge van geschillen.

Wat uw bijkomende vragen betreft geven wij hieronder de volgende inlichtingen;

- Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.
- Er is geen EPC-attest van de gemeenschappelijke delen aanwezig.
- Er is geen postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen aanwezig.
- Er is geen stookolietank aanwezig.
- Er is geen asbestattest van de gemeenschappelijke delen aanwezig.

Mogen wij U beleefd verzoeken de bepalingen in artikel 3.94 – §3 burgerlijk wetboek te respecteren; de optredende notaris deelt aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Wil de verkoper informeren dat krachtens de bepalingen in 3.94 – §4 burgerlijk wetboek wij een factuur zullen opstellen ten bedrage van €275,00 .

Hopende u hiermee van dienst te zijn geweest; tekenen wij,

Met vriendelijke groeten

Bestuurder

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER



Abrechnung - Zeitraum: 2024-25 (1/04/2024 - 31/03/2025)

Privative 271	Total	Ihr Anteil
Totalität (1,00/298,00)		
Feuerlöscher	357,89	1,20
Sonstige Wartungsabläufe, Abwasser- und Pumpeninstallationen	4 543,33	15,25
Wartung Schranke/Garagentor	1 518,88	5,10
Sortieren Müll	5 652,00	18,97
Pflege der Gärten und der unmittelbaren Umgebung gemäß Vertrag	28 386,57	95,26
Sonstige Pflege von Gärten und der unmittelbaren Umgebung	2 232,45	7,49
Instandhaltung von Parkplätzen, Straßen und unmittelbarer Umgebung gemäß Vertrag	450,00	1,51
Lampen & Reparatur Strom	1 020,13	3,42
Miete-AED-Paket	756,84	2,54
Verschiedenes	6 918,73	23,22
Verschiedenes	4 056,77	13,61
Inspektionen und Kontrollen	836,55	2,81
Sonstige Wartung von Schwimmbad-/technischen Anlagen	7 354,19	24,68
Lieferung Produkten	2 368,09	7,95
Aufsicht	21 372,73	71,72
Reparaturen an Schwimmbad-/technischen Installationen	2 355,87	7,91
Andere	1 253,74	4,21
Wasserverbrauch	3 426,89	11,50
Telefon	253,73	0,85
Freizeitkosten (Spielplätze, Tennis, Fitness, Billard,...)	2 392,32	8,03
Studiengebühren und Betreuung	13 384,32	44,91
Strom für allgemeine Teile	8 026,88	26,94
Gebühren der Syndics	44 234,48	148,44
Andere Gebühren	247,50	0,83
Kostenerstattung für interne Ratsmitglieder und interne Rechnungsprüfer	4 122,39	13,83
Feuerversicherung	31 615,87	106,09
Zivilrechtliche Haftung	283,84	0,95
Berufsunfallversicherung	329,51	1,11
Verwaltungskosten Syndikus	7 152,00	24,00
Tagungskosten	521,00	1,75
Simultanübersetzung beim Versammlungen	255,00	0,86
Übersetzung von Dokumenten	571,65	1,92
Belastungen en retributies	14,23	0,05
Grundsteuer	1 230,47	4,13
Bankgebühren und Schuldenkosten	293,50	0,98
Sparzinsen	-1 626,46	-5,46
	208 163,88	698,54
Kosten	208 163,88	698,54
Individuelle Kosten (1,00/1,00)		
Einschreiben vom 21/03/25	9,68	9,68

		9,68	9,68
	Individuelle Kosten	9,68	9,68
	Total Kosten	208 173,56	708,22
Zahlungen (1,00/1,00)			
Genaue Abrechnung		2 532,64	2 532,64
		2 532,64	2 532,64
	Zahlungen	2 532,64	2 532,64
Total privative 271			3 240,86
Total			3 240,86
Zahlbar			3 240,86

c

Abrechnung - Zeitraum: 2025-26 (1/04/2025 - 31/03/2026)

Privative 271	Total	Ihr Anteil
Totalität (1,00/298,00)		
Feuerlöscher	402,06	1,35
Sonstige Wartungsabläufe, Abwasser- und Pumpeninstallationen	5 027,18	16,87
Sortieren Müll	7 100,00	23,83
Pflege der Gärten und der unmittelbaren Umgebung gemäß Vertrag	24 475,88	82,13
Lampen & Reparatur Strom	9 513,63	31,92
Miete-AED-Paket	630,70	2,12
Verschiedenes	4 339,71	14,56
Verschiedenes	2 646,27	8,88
Inspektionen und Kontrollen	696,04	2,34
Sonstige Wartung von Schwimmbad-/technischen Anlagen	4 564,64	15,32
Lieferung Produkten	3 350,54	11,24
Aufsicht	19 882,17	66,72
Reparaturen an Schwimmbad-/technischen Installationen	16 127,42	54,12
Andere	516,29	1,73
Wasserverbrauch	4 499,43	15,10
Studiengebühren und Betreuung	11 852,25	39,77
Strom für allgemeine Teile	9 368,58	31,44
Gebühren der Syndics	43 483,41	145,92
Kostenerstattung für interne Ratsmitglieder und interne Rechnungsprüfer	4 256,25	14,28
Feuerversicherung	31 871,48	106,95
Zivilrechtliche Haftung	432,69	1,45
Berufsunfallversicherung	45,10	0,15
Verwaltungskosten Syndikus	7 152,00	24,00
Tagungskosten	318,67	1,07
Übersetzung von Dokumenten	1 844,31	6,19
Belastungen en retributies	4 462,38	14,97
Grundsteuer	2 600,97	8,73
Bankgebühren und Schuldenkosten	559,79	1,88
Sparzinsen	-508,14	-1,71
	221 511,70	743,33
Kosten	221 511,70	743,33
Zahlungen (1,00/1,00)		
Genaue Abrechnung	3 240,86	3 240,86
	3 240,86	3 240,86
Zahlungen	3 240,86	3 240,86
Total privative 271		3 984,19
Total		3 984,19
Zahlbar		3 984,19

VME Duinendaele
Syndicus
Immo Group-S
Dynastielaan 10
8660 De Panne
Tel.: 058/413355
E-mail : syndicus@immogroup-s.be

Verslag van de algemene vergadering van VME Duinendaele op 18/05/2024 om 10:00.
De vergadering vond plaats te: De Zonnebloem dienstencentrum, Zuidstraat 67, 8630 Veurne.

Agendapunten:

01. Ondertekenen aanwezigheidslijst

Aanwezig of vertegenwoordigd:

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan aangezien 155 van de 294 eigenaars en 157 van de 298 privatieven aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De algemene vergadering kan geldig beslissen.

02. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering

is kandidaat-voorzitter van deze Algemene Vergadering en wordt verkozen met unanimititeit.

03. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering

Immo Group-S is kandidaat secretaris van deze Algemene Vergadering en wordt verkozen met unanimititeit.

04. Nazicht en goedkeuring afrekening

De rekeningen werden nagezien door de commissaris van de rekeningen, . Zij geeft toelichting:

"Enkele dagen zijn we wel zoet geweest met het uitzoeken van de 'Afrekening globaal, Detail factuur', 'Aankoopdagboek', nakijken van alle facturen en de bedragen op bankrekeningen.

Elke onduidelijkheid (meestal kosten die nog dienen doorgerekend naar eigenaars) kon onmiddellijk verklaard worden en buiten enkele data / jaartallen konden we geen enkele fout vinden.

Door een nieuwe wetgeving, die transparantie inzake financiële verrichtingen naar alle eigenaars eist, ontving u geen 'Vergelijking algemene kosten - Budget' maar kan u nu zelf alle details zien.

Er is geen spectaculaire verhoging maar doordat er 3 maanden diende overlapt te worden, lijkt het zo. Deze afrekening gaat over een periode van 15 maanden (geen 12 zoals in het verleden).

Sommige kosten zijn hoger door indexaanpassing, een 2e algemene vergadering, snoeiwerken, vandalisme

Op elektriciteit konden we dan weer serieus besparen.

Wil u mee onderhoudskosten drukken :

- *Zorg voor het correct aanbieden van restafval in grijze vuilniszakken met opdruk 'Gemeente De Panne'; papier en karton samengebonden of in een doos; PMD in blauwe zakken en glas in de glasbollen.*
- *Verwittig ook uw huurders en familieleden van deze regeltjes.*
- *Meer sociale controle (laat kinderen niet toe om met slagbomen te spelen).*
- *Rapporteer vandalisme zo vlug mogelijk en beseft dat u als eigenaar / ouder verantwoordelijk bent.*

KORTOM : TOON RESPECT VOOR ELKAAR."

Er zal nog een nazicht gebeuren van de aangerekende kosten voor huis 165 of deze terecht waren en er volgt nog een rechtzetting.

Er wordt gestemd over het goedkeuren van de rekeningen. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

05. Kwijting aan de raad van mede-eigendom

De Raad bestaande uit _____ vraagt kwijting voor hun geleverde taak. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

06. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen

De Commissaris van rekeningen, _____ vraagt kwijting voor haar geleverde taak. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

07. Kwijting aan de syndicus

De syndicus, Immo Group-S, vraagt kwijting voor zijn geleverde taak. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

08. Verkiezen van de raad van mede-eigendom. Mogen wij u vragen uw kandidatuur te bezorgen voor 15/5/24.

De syndicus geeft uitleg over de nieuwe wet op mede-eigendom die stelt dat de leden van de raad nominatief moeten worden verkozen en telkens tot de eerstkomende algemene vergadering.

_____ verlengt zijn kandidatuur niet. _____ zijn wel nog kandidaat. Ook _____ stelt zich kandidaat.

De syndicus informeert tijdens de vergadering of er nog andere kandidaten zijn. _____ stelt zich ook kandidaat.

Enkele eigenaars hebben bemerkingen bij het feit dat twee eigenaars van dezelfde woning in de raad zouden zitten. _____ trekt haar kandidatuur voor de raad in.

Er wordt gestemd. _____ worden unaniem verkozen als raad.

08.01. Verkiezen van **als lid van de raad van mede-eigendom**

wordt unaniem verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

08.02. Verkiezen van **als lid van de raad van mede-eigendom**

trekt haar kandidatuur in.

08.03. Verkiezen van **als lid van de raad van mede-eigendom**

wordt unaniem verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

08.04. Verkiezen van **als lid van de raad van mede-eigendom**

wordt unaniem verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

09. Aanstelling commissaris van de rekeningen

is opnieuw kandidaat-commissaris van de rekeningen. De syndicus informeert of er nog andere kandidaten zijn.

09.01. Verkiezen van **als commissaris van de rekeningen**

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

09.02. Verkiezen van **als commissaris van de rekeningen**

Er is niemand die zich bijkomend kandidaat stelt. Geen stemming.

10. Hernieuwen benoeming syndicus

Voorstel om Immo Group – S te verkiezen als syndicus en dit voor de duur van 3 jaar aan dezelfde voorwaarden.

Wegens de gevoelig toegenomen syndic- en boekhoudsoftwarekosten, stijgende portaalkosten, stijgende kosten om alle gegevens op een veilige manier in de cloud onder te brengen en te bewaren en kosten om alle data GDPR-proof te maken wordt een administratieve kost aangerekend van 2 €/maand/woning.

De kosten die in het verleden in rekening gebracht werden voor postzegels; reguliere briefwisseling, maken van copy's en dergelijke komen hierbij wel te vervallen. De vergaderzaal van de syndicus is ook gratis ter beschikking.

Er wordt gestemd over bovenstaande voorstellen. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

11. Installatie zonnepanelen

ZONNEPANELEN zwembad	PRIJZEN BTW incl
ECONICK	
22 panelen met batterij voor zwembad	€ 12.546,60
VB-TEC	

22 panelen met batterij voor zwembad	€ 13.200,00
ESE	
22 panelen met batterij voor zwembad	€ 14.095,57

Bedenkingen:

- Slechts 3 maanden efficiënt bruikbaar.
- Terugverdientijd: meer dan 10 jaar.
- Kan interessant zijn gecombineerd met de laadpalen?

Voorstel qua financiering: reservefonds.

Het punt wordt besproken op de algemene vergadering (argumenten tegen en voor). De algemene vergadering beslist. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

12. Laadpalen elektrische wagens

Onderstaande punten worden besproken op de algemene vergadering (argumenten tegen en voor). De algemene vergadering beslist.

12.01. Verbod privatieve laadpalen op domein

Het elektriciteitsnet is ontoereikend om iedereen laadpalen te laten plaatsen. Het voorstel is om het plaatsen van privatieve laadpalen op het domein te verbieden.

Stemmen voor = stemmen voor een verbod op privatieve laadpalen op het domein.
Stemmen tegen = stemmen tegen een verbod op privatieve laadpalen op het domein.
Stemresultaat in bijlage van het verslag.

De twee laadpalen (H150 en H187) die er momenteel al staan worden gedoogd voor zover ze geen problemen aan de capaciteit van het net.

12.02. Plaatsing laadpalen op gemeenschappelijke parkeerplaatsen

Als de domeinen beslissen om laadinfrastructuur te plaatsen op bestaande parkeerplaatsen dan dienen de domeinen geen vergunning aan te vragen bij de gemeente. De laadpalen kunnen geplaatst worden.

Offertes aangevraagd, reeds 1 prijs ontvangen ;
- VB TEC ; 13.693,92 € incl BTW

De firma bezorgt nog een offerte. Beide offertes zullen technisch vergeleken worden en daarna zal er pas toegewezen worden.

Het voorstel is dat de VME de palen installeert en dan ook de opbrengsten incasseert. Er worden 4 parkings voorzien tegen het zwembad. De installatie kan aangesloten worden aan het zwembad.

Kostprijs verkoop elektriciteit ; 0,48 €/kwh excl. BTW

Geschatte terugverdientijd ; 4 a 5 jaar.

Voorzien budget ; 15.000 € voor 2 laadpalen met volledige installatie
Voorstel qua financiering , reservefonds.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

13. Punt aangebracht door een eigenaar: Plaatsen van vuilnisbakken op het domein

De syndicus kreeg van verschillende eigenaars de vraag voor het plaatsen van vuilnisbakken op het domein.

Bedenkingen:

- Gevaar dat dit gebruikt zal worden om huisvuil in te dumpen. Om die reden werden vroeger de vuilnisbakken gesupprimeerd.
- Wie zal deze op tijd en stond ledigen? Bijkomende kost.

De raad adviseert om tegen te stemmen wegens slechte ervaringen in het verleden.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

14. Begroting werkkapitaal en reservefonds

Voorstel budget algemene onkosten: 222.338 €

Voorstel provisie algemene onkosten: 270.000 € of 900 € / huis

Het reservefonds bedroeg einde boekjaar 475.426,22 €

Voorstel opvraging reservefonds: 100 € / huis.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

15. Afkoppeling regen- en afvalwater

Op de algemene vergadering van 2023 werd aan de syndicus gevraagd om een studiebureau aan te stellen voor de ontkoppeling van regen- en afvalwater. De opdracht werd gegeven aan DND Exaqt.

- Datum werken Duinhoekstraat is nog niet bekend, wel werd de bouw aanvraag fase 1 ingediend.
- Er is een verschil in visie van Aquaduin en visie van de VME:
 - Probleem volgens Aquaduin: In het afvoersysteem van de domeinen zouden op verschillende plaatsen gaten zitten waardoor grondwater in de riolering terecht komt. Hun voorstel is dan ook een volledig nieuwe riolering DWA. De oude riolering kan dan als RWA gebruikt worden. Dit zou een grote kostprijs betekenen want alle wegen dienen te worden opengelegd.
 - De oplossing volgens de ingenieur van DND Exaqt en de VME is om het regenwater zoveel mogelijk op te vangen waar nodig en te bufferen en te evacueren naar de aangrenzende waterlopen en om de bestaande riolering dus verder te gebruiken als DWA voor afvalwater. Zo wordt het openen van de straten beperkt.
- Er zijn momenteel peilbuizen geplaatst die de grondwaterstanden zullen monitoren waarna de gepaste voorstellen kunnen uitgewerkt worden.
- Het studiebureau stelde een voorstel van aanpak voor en een prijsraming. Het gaat hier over grootordes en ramingen, nog geen concrete prijzen. Indien de werken echter uitgevoerd dienen te worden zoals Aquaduin voorstelt, is dit een volledig andere prijsklasse. Over de manier van aanpak is momenteel overleg met Aquaduin.
- Belangrijk is dat er een akkoord bekomen wordt van Aquaduin dat werken mogen uitgevoerd worden op de manier zoals voorgesteld door DND Exaqt.

- Afkoppeling van de woningen en de bijhorende kost is een privaatieve zaak. De syndicus stelt wel voor om de informatie hierover te bezorgen aan de eigenaars en dit eventueel te coördineren.
- Het is belangrijk om te zorgen dat er voldoende fondsen zullen zijn als de werken moeten uitgevoerd worden. Het is het dus belangrijk dat het reservefonds verhoogd wordt.

Op 16/4/2024 was er een samenkost van studieureau DND Exagt met de raad van het domein. Er werd aan het studieureau volgende gevraagd:

- o Kostprijs voor een representatief camera onderzoek. Wat is de staat van de hoofdriolen ? Wat is de staat van de zijriolen? Dit dient een beeld te geven hoe de staat van de rioleringen is En dit zal de mate van de vernieuwing bepalen
- o Raming totale kostprijs opgevraagd

Op 15/05 ging er een infomarkt door waaruit bleek dat

- 1) Duinendaele effectief betrokken is bij fase 1 werken Duinhoekstraat
- 2) De gemeente plant be-eindiging werken duinhoekstraat in 2025-26.

Dossier wordt hernomen op de volgende algemene vergadering of een buitengewone algemene vergadering met concrete offertes voor de nodige werken.

16. Reglement van inwendige orde

Er wordt een ontwerp reglement van interne orde opgesteld. Eigenaars zullen dit kunnen raadplegen op het eigenaarsportaal. Er wordt gevraagd om aanpassingen en opmerkingen te bezorgen tegen eind december 2024 , waarna het reglement van interne orde kan goedgekeurd worden op de komende algemene vergadering.

- Eventueel kan er ingevoegd worden dat er maar 1 mede-eigenaar per huis in de raad mag zetelen.
- Beslissing ivm al dan niet verbod op privaatieve laadpalen elektrische wagens toe te voegen.

Er dient hierover nog niet gestemd te worden.

17. Punt aangebracht door een eigenaar: indexatie reservefonds

Zie verslag van de algemene vergadering van 2023: Voorstel van _____ om de opvraging voor het reservefonds te indexeren.

Jaarlijks wordt beslist welke opvraging gebeurt voor het reservefonds. De raad acht dit voldoende.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

18. Punt aangebracht door een eigenaar: openingsdagen en -uren zwembad

Zoals reeds werd gecommuniceerd naar de eigenaars zijn de openingsdagen en -uren van het zwembad dit jaar (2024) :

- Openingsdagen: 22/6/24 tot 8/9/24.
- Uren: 10u-12u30 en van 13u-18u30.

Een eigenaar doet het voorstel om in juni en september (enkel maar wel alle) weekends open te doen.

De bedenking kan hier gemaakt worden of dit wel interessant is:

- Verwarming en onderhoud gedurende twee maanden (juni en september) en dit terwijl het merendeel van de maand het zwembad niet gebruikt wordt.
- Bovendien is het niet evident redders te vinden begin juni (nog examen) en eind september (terug school).

Indien men voor stemt kiest men ervoor om de openingsuren en –dagen volgend jaar aan te passen zoals voorgesteld door de eigenaar.

Indien men tegen stemt kiest men ervoor om de openingsuren en –dagen te behouden zoals meegedeeld in de mailing naar alle eigenaars.

- Openingsdagen: 22/6/24 tot 8/9/24.
- Uren: 10u-12u30 en van 13u-18u30.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

19. Punt aangebracht door een eigenaar: temperatuur zwembad

Een eigenaar vraagt om de temperatuur van het water op 28°C te zetten. Momenteel is de temperatuur van het zwembadwater in het seizoen rond 25°C à 26°C?

Hogere kostprijs? Extra producten, warmtepomp, ...

Indien men voor stemt kiest men ervoor om de temperatuur aan te passen zoals voorgesteld door de eigenaar.

Indien men tegen stemt kiest men ervoor om temperatuur te behouden zoals voorheen.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

20. Punt aangebracht door een eigenaar : verlichting in het domein

Het uitzetten van de verlichting 's nacht heeft gezorgd voor aanzienlijke vermindering van de kost (5.000 € per jaar).

Een eigenaar had de vraag gesteld om het licht op het domein terug langer te laten branden. Onlangs had een ambulance moeite om een huis te vinden.

Indien men voor stemt kiest men ervoor om de verlichting te laten branden 's nachts.

Indien men tegen stemt kiest men ervoor om de verlichting niet te laten branden 's nachts.

Grote lampen ; stralers ; na te zien om te schakelen naar LED.

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

21. Punt aangebracht door een eigenaar : slagboom

In het begin van de zomer 2023 waren er problemen met de slagboom zo was de antenne ontvanger los en waren er beschadigingen aan voertuigen aangezien de slagboom te snel dicht was gegaan.

De firma nam de slagboom mee voor herstelling. Herstelling bleek echter niet mogelijk aangezien de slagboom teveel beschadigd was en een nieuwe slagboom werd besteld.

In oktober 2023 werd de nieuwe slagboom geïnstalleerd maar er bleven zich problemen voordoen met de ontvangstmodule. Uiteindelijk werd in februari een nieuwe ontvangstmodule geplaatst

maar deze was niet voorzien op het grote aantal zenders. De eigenaars werden hiervan op de hoogte gebracht en de zenders dienden geherprogrammeerd te worden.

Uiteindelijk is er eind april een nieuwe printplaat met meer plaats geïnstalleerd.

De herstelling van de slagboom verliep niet van een leien dakje. De firma was voor het bekomen van een aantal stukken afhankelijk van de firma, die vroeger instond voor de slagboom, en dit verliep ronduit slecht.

Momenteel werkt de slagboom opnieuw correct en zijn de zenders geherprogrammeerd.

22.

Varia:

- Omgevingsvergunning zwembad in orde (voor onbepaalde duur).
- Drop & Go: plannen in Duinhoekstraat? – Er komt een zone ter hoogte van Plopsa, anders geen.
- Nieuwe regeling GFT: Gemeente gedooft momenteel voor VME.
- Renovatieverplichting
Nieuwe eigenaars van energieverblindende woongebouwen (met een EPC-label E of F) worden verplicht om **binnen de 5 jaar na aankoop** (en andere overdrachten), de woning grondig energetisch te renoveren tot **minimum EPC-label D**. **Label A** is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.
- Voor 1-13 geen parkeerplaats voor aanhangwagens: De graskant met bomen tegenover deze woningen moet altijd vrijgehouden worden. Ook mee te delen aan de aannemers die op het domein werken.
- In geval van verhuring van uw woning, graag duidelijk aan de huurder straatnummer en huisnummer te vermelden.
- Beter sorteren, niet meer sluikstorten!
- Eigenaars dienen hun eigen tuin zelf goed te onderhouden en de buitenkant van de afsluiting!
- Mailadres en telefoonnummers te bezorgen aan de syndicus. -> Efficiëntere communicatie.
- Er wordt een duidelijke aanduiding aangebracht in het vuilnislokaal wat waar hoort.
- Datum volgende algemene vergadering: 17/5/2025 om 10u in De Zonnebloem

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

Stemresultaat

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 157,00/298,00 - 52,68 %

Eigenaars: 155/294 - 52,72 %

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 143,00/143,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/143,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 7,00/157,00 aandelen - 4,46 %

Namen onthouding:

Blanco: 7,00/157,00 aandelen - 4,46 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 143,00/143,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/143,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 7,00/157,00 aandelen - 4,46 %

Namen onthouding: .

Blanco: 7,00/157,00 aandelen - 4,46 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 146,00/146,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/146,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 7,00/157,00 aandelen - 4,46 %

Namen onthouding:

Blanco: 4,00/157,00 aandelen - 2,55 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 144,00/144,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/144,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 8,00/157,00 aandelen - 5,10 %

Namen onthouding:

Blanco: 5,00/157,00 aandelen - 3,18 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 08:

08.01. Verkiezen van als lid van de raad van mede-eigendom
wordt unaniem verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

08.02. Verkiezen van als lid van de raad van mede-eigendom
trekt haar kandidatuur in.

08.03. Verkiezen van als lid van de raad van mede-eigendom
wordt unaniem verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

08.04. Verkiezen van als lid van de raad van mede-eigendom
wordt unaniem verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 09.01: Voor

Voor: 151,00/151,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/151,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 4,00/157,00 aandelen - 2,55 %
Namen onthouding:

Blanco: 2,00/157,00 aandelen - 1,27 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 141,00/144,00 aandelen - 97,92 %
Tegen: 3,00/144,00 aandelen - 2,08 %
Namen tegen:

Onthouding: 12,00/157,00 aandelen - 7,64 %
Namen onthouding:

Blanco: 1,00/157,00 aandelen - 0,64 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 11: Tegen

Voor: 93,00/148,00 aandelen - 62,84 %
Tegen: 55,00/148,00 aandelen - 37,16 %
Namen tegen:

Onthouding: 9,00/157,00 aandelen - 5,73 %
Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 12.01: Voor

Voor: 115,00/149,00 aandelen - 77,18 %
Tegen: 34,00/149,00 aandelen - 22,82 %
Namen tegen: l

Onthouding: 8,00/157,00 aandelen - 5,10 %
Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 12.02: Tegen

Voor: 82,00/149,00 aandelen - 55,03 %
Tegen: 67,00/149,00 aandelen - 44,97 %
Namen tegen:

Onthouding: 8,00/157,00 aandelen - 5,10 %
Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 13: Tegen

Voor: 21,00/152,00 aandelen - 13,82 %
Tegen: 131,00/152,00 aandelen - 86,18 %

Namen tegen:

Onthouding: 5,00/157,00 aandelen - 3,18 %
Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 92,00/115,00 aandelen - 80,00 %
Tegen: 23,00/115,00 aandelen - 20,00 %
Namen tegen:

Onthouding: 33,00/157,00 aandelen - 21,02 %
Namen onthouding:

Blanco: 9,00/157,00 aandelen - 5,73 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 17: Tegen

Voor: 13,00/123,00 aandelen - 10,57 %
Tegen: 110,00/123,00 aandelen - 89,43 %
Namen tegen

Onthouding: 32,00/157,00 aandelen - 20,38 %
Namen onthouding:

Blanco: 2,00/157,00 aandelen - 1,27 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 18: Tegen

Voor: 21,00/144,00 aandelen - 14,58 %
Tegen: 123,00/144,00 aandelen - 85,42 %
Namen tegen: 1

Onthouding: 13,00/157,00 aandelen - 8,28 %
Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 19: Tegen

Voor: 14,00/139,00 aandelen - 10,07 %
Tegen: 125,00/139,00 aandelen - 89,93 %
Namen tegen

Onthouding: 16,00/157,00 aandelen - 10,19 %
Namen onthouding: l

Blanco: 2,00/157,00 aandelen - 1,27 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 20: Tegen

Voor: 54,00/126,00 aandelen - 42,86 %

Tegen: 72,00/126,00 aandelen - 57,14 %

Namen tegen:

Onthouding: 28,00/157,00 aandelen - 17.83 %

Namen onthouding:

Blanco: 3,00/157,00 aandelen - 1,91 %

Namen blanco:

Verslag Algemene Vergadering VME Duinendaele
dd. 10/05/2025 om 10u in De Zonnebloem dienstencentrum,
Zuidstraat 67, 8630 Veurne

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 180,00/298,00 - 60,40 %

Eigenaars: 177/294 - 60,20 %

De algemene vergadering kan geldig beslissen.

2. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering.

is kandidaat-voorzitter van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

3. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group-S is kandidaat secretaris van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

4. Nazicht en goedkeuring afrekening.

De rekeningen werden voorafgaand aan de vergadering gecontroleerd door _____ en correct bevonden.

Verslag van de commissaris van de rekeningen:

Bij kascontrole is elke rekening, zowel inkomend als uitgaand, nagezien.

Nodige correcties werden ondertussen doorgevoerd en alle achterstallige betalingen opgevolgd. Gerechtelijke stappen zijn ook ondernomen tegen wanbetalers. Iedereen heeft een overzicht gekregen dus kunnen we niet transparanter zijn.

De financiële situatie is correct daar kan en mag u niet aan twifelen. Daarom vraag ik uw gunstig advies om deze rekeningen goed te keuren.

We constateren dat oorlogen en natuurrampen dichterbij komen. Over politieke onzekerheid zullen we maar zwijgen zeker? Respect en verdraagzaamheid zijn ver te zoeken. Kritiek is vlug geuit maar ik nodig, ieder van u uit, om eens een week mee proberen alle brandjes te blussen.

Laat ons nu een constructieve vergadering houden en handelen in het belang van iedereen zodat een verblijf op ons domein steeds aangenaam is.

Er komen enkele vragen van eigenaars waaronder:

- - Kerstverlichting plaatsen vrij duur. Factuur 168 bevat ook vervangen van gewone lampen.
 - merkt op dat er regelmatig fouten gebeurd zijn met de vertaling van verschillende posten in het Duits.
 - Factuur 150 ; aankoop aanhangwagen gebeurde om het vuilnis te kunnen wegbrengen. zal deze aanhangwagen zelf overkopen.
 - Telefoonlijn voor camerabewaking werd afgesloten. Geen kosten meer.
- stelt zich de vraag hoe wordt tewerkgesteld. is niet aangesteld bij Immo Group – S of bij de VME maar is een mede-eigenaar die taken uitvoert op het domein wat er voor zorgt dat werken aan kostprijs worden uitgevoerd. is als lid van de raad gedekt door een polis voor de raad van mede-eigendom. Indien gewenst kan een extra polis afgesloten worden speciaal voor het uitvoeren van werken aan de gemene delen door een eigenaar.
- laat weten tevreden te zijn van het uitgevoerde werk door maar wenst meer duidelijkheid. De syndicus deelt mee: Alles wordt maandelijks (1^{ste} donderdag van de maand) met de syndicus overlegd (o.a. coördinatie van werken aan de tuin samen met Inter West, vuilnisbehandeling). De raad vraagt om na deze bespreking hier feedback over te krijgen.
- vraagt een bewijs van uitgevoerd werk. De syndicus deelt mee dat alle facturen terug te vinden zijn op het portaal.
- Een eigenares merkt op de het zaaien van het gras bij het zwembad niet goed opgevolgd werd en dit werk volgens haar opnieuw zal moeten uitgevoerd worden, met een bijkomende kost tot gevolg. laat weten dat hij Inter West hier al over geïnformeerd heeft. Bovendien heeft het de voorbije maanden amper geregend.
- Bovenstaande punten wijzen er volgens op dat er te weinig informatie doorgaat naar de eigenaars. Met meer informatie zouden bovenstaande discussies niet ontstaan. Wat kan de syndicus hieraan doen? De syndicus stelt voor om een samenvatting van de maandelijkse samenkomst met maandelijks ook op het portaal te publiceren.
- Het portaal is momenteel enkel in twee talen (NL/Fr). De samenvatting in de drie talen zal zowel onder NL en FR gepubliceerd worden.
- vraagt hoe achterstallige eigenaars worden opgevolgd. Krijgen deze eigenaars interesten van 1% aangerekend zoals voorzien in de basisakte?
Syndicus deelt mee dat volgende stappen doorlopen worden:
 - o Herinnering
 - o Aangetekende herinnering
 - o Starten juridische procedure – Dagvaarding
 - o De vrederechter zal de schadevergoeding van 1% per maand veelal verminderen naar een billijker percentage.
- Een eigenaar stelt de volgende vragen: Hoe wordt de advocaat betaald? Hoe vinden de eigenaars dit terug in de boekhouding? De syndicus deelt mee dat de advocaat waar de VME mee samenwerkt zijn ereloon afhoudt van de rechtsplegingsvergoeding (zijn ereloon ligt meestal niet

hoger dan de rechtsplegingsvergoeding). De kost wordt dus gedragen door de wanbetaler, het is dan ook niet interessant om hiervoor een verzekering te nemen (die ten laste van de volledige VME zal zijn).

- Een eigenaar stelt de vraag over de post diverse die ongeveer 3.000 € zou bedragen. De syndicus deelt nogmaals mee dat alle facturen zichtbaar zijn op het portaal of kunnen bekeken worden op het kantoor van de syndicus.

Er wordt gestemd over het goedkeuren van de rekeningen (punt 13 wordt apart gestemd). Stemresultaat aan het einde van het verslag.

5. Punten aangebracht door

5.01. Bekendmaken stemresultaten aan einde van de algemene vergadering.

vraagt dat de stemresultaten aan het einde van de algemene vergadering al worden bekendgemaakt. De syndicus deelt mee dat we dit zo gaan doen.

5.02. Stand van zaken met betrekking tot de goedgekeurde punten van de algemene vergadering 2024.

Punten AV 2024	Stem- resultaat	2025
Installatie zonnepanelen zwembad (punt 11)	tegen	Opnieuw aangebracht en op dagorde AV 2025
Laadpalen (punt 12)		
12.01 verbod op laadpalen	voor	
12.01 plaatsing van laadpalen	tegen	Opnieuw aangebracht en op dagorde AV 2025
Plaatsen van vuilnisbakken domein (punt 13)	tegen	
Reglement van inwendige orde (punt 16)	te hernemen	Op dagorde AV 2025.
Indexatie reservefonds (punt 17)	tegen	
Openingsdagen- en uren zwembad (punt 18)	tegen	
Temperatuur zwembad op 28°C (punt 19)	tegen	
Verlichting in het domein 's nachts	tegen	Opnieuw aangebracht en op dagorde AV 2025.

6. Kwijting aan de raad van mede-eigendom.

De actuele raad, bestaande uit
geleverde taak.

, vraagt kwijting voor zijn

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

7. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

De taak van commissaris van de rekeningen werd waargenomen door

Er wordt gestemd over het geven van kwijting. Stemresultaat aan het einde van het verslag

8. Kwijting aan de syndicus.

Er wordt gestemd over het geven van kwijting aan de syndicus Immo Group - S. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

9. Verkiezen van de raad van mede-eigendom. Kandidatuur te bezorgen aan de syndicus voor 05/05/2025.

De syndicus ontving 4 kandidaturen. De vier kandidaten stellen zich voor. De drie kandidaten met procentueel het meeste aantal VOOR-stemmen worden verkozen.

- Op dagorde van volgend jaar: Meer dan 3 leden in de raad toestaan.
- Daarnaast komt volgende vraag: Zou het interessant zijn om in de raad iemand te hebben van elke taalgemeenschap zodat iedereen een aanspreekpunt in zijn moedertaal heeft? Op dagorde van volgend jaar te plaatsen.
- Een eigenaar maakt, net zoals vorig jaar, de opmerking dat 2 kandidaten van dezelfde woning kandidaat zijn. had zich vorig jaar dan teruggetrokken als kandidaat. Dit jaar is wel opnieuw kandidaat. De syndicus deelt mee dat de wet dit niet verbiedt.

De eigenaar stelt dat dit vorig jaar beslist werd dat het niet kan dat 2 kandidaten van dezelfde woning kandidaat zijn. Dit was echter geen dagordepunt en werd toen niet gestemd maar had zich toen zelf teruggetrokken. We kunnen dit als dagordepunt zetten op de AV van volgend jaar en de beslissing dan opnemen in het RIO.

- Een eigenaar merkt op dat volgens haar een combinatie van taak van commissaris en raad niet aan te raden zijn.

9.1. Verkiezen van _____ als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

9.2. Verkiezen van _____ als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

5

9.3. Verkiezen van als lid van de raad van mede-eigendom

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

9.4. Verkiezen van als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

10. Aanstelling commissaris van de rekeningen. Kandidatuur te bezorgen aan de syndicus voor 05/05/2025.

De syndicus ontving geen enkele kandidatuur voorafgaand aan de algemene vergadering en informeert bij de aanwezige eigenaars of iemand bereid is deze taak op zich te nemen.

is kandidaat voor commissaris van de rekeningen en zal, indien verkozen, de vergaderingen met de raad meevolgen.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

11. Werken Duinhoekstraat: ontkoppeling regen- en afvalwater.

11.01. Toelichting.

Er wordt toelichting gegeven over de studie uitgevoerd door studiebureau DND Exaqt. De presentatie werd voorafgaand aan de algemene vergadering beschikbaar gezet op het eigenaarsportaal en kan daar worden geraadpleegd en werd ook gemaild naar de eigenaars.

Volgende punten worden overlopen:

- Huidige situatie riolering.
- Overzicht uitgevoerde onderzoeken en analyses.
- Toelichting ivm afkoppeling (wat, waarom, regelgeving).
- Mogelijke oplossingen: overlopen van de verschillende opties met alle voor- en nadelen en kostprijs.
- Keuringen en gevolgen.
- Fasering.

Eigenaars hebben verschillende vragen:

- Een eigenaar uit de bezorgdheid dat in geval van afkoppeling van het regenwater het gevaar bestaat het water onvoldoende zal kunnen insijpelen en tot overstromingen op het domein kan leiden. De syndicus verwijst naar de grondwateranalyse die werd uitgevoerd door DND Exaqt om na te zien welke buffer er is om het water te laten infiltreren. Buffer tussen 0,5m en 1m. Natuurlijk kunnen er zeer uitzonderlijke weersomstandigheden bestaan. De eigenaar vraagt dat de syndicus zich hiervoor toch informeert bij Aquaduin.

6

- Een eigenaar merkt op dat het feit dat het grondwater in de gebarsten buizen sijpekt, en dit nu weggepompt wordt, er geen correct beeld kan zijn van de grondwaterstand. De syndicus zegt dat de eigenaar een punt heeft maar dat er toch een buffer is.
- Infiltratieregenbuis in duinhoekstraat?
- De eigenares van huis 137 merkt op dat een bezinkput, dienstig voor de gemeenschap, in haar tuin ligt. Er zijn nog dergelijke situaties/huizen. Dit alles is verder te bekijken met het studie bureau.
- Een eigenares stelt zich volgende vraag: Wat zijn de kosten voor de nutswerken? Die zijn niet opgenomen in de raming. Het is pas tijdens de werken dat dit nagezien kan worden wat nog uitgevoerd zou moeten worden.
- BTW 6% of 21 % is nog niet duidelijk.
- Een eigenares merkt op dat optie 2 zal betekenen dat er jaarlijkse kosten voor onderhoud zullen zijn (onkruid).
- Een eigenaar merkt op de, in geval van weinig bezetting, het vuil zich in de riolering zal vastkoeken indien er geen regenwater hierdoor stroomt.
- Een eigenares uit te bezorgdheid igv buizen onder terrassen of in tuinen. Ook dit wordt verder bekeken.

11.02. Opdracht geven aan studie bureau DND Exagt om ontkoppelingsdossier verder uit te werken, de meetstaat op te maken en offertes op te vragen.

Doel is om nu met de algemene vergadering een richting te kiezen. De syndicus stelt een combinatie tussen hoofdzakelijk optie 2 en waar het niet anders kan optie 3 voor, namelijk optie 2 (enkel DWA heraanleggen gecombineerd met waterdoorlatende wegenis), deels te combineren met optie 3 (plaatselijk herstel namelijk waar de buizen onder tuinen of huizen lopen). Prijsraming : tussen 2.100.000 – 2.700.000 € excl. btw, dit betekent 7.000 € à 9.000 € excl. btw per huis.

Eigenaars hebben verschillende vragen:

- Offertes worden gevraagd bij minimum 3 firma's.
- Een eigenares vraagt wat de kost voor deze opdracht aan het studie bureau is. De syndicus deelt mee dat voor de start van het dossier met verschillende bureaus werd gesproken en de keuze werd gemaakt voor DND Exagt (oa obv de prijs). De syndicus bespreekt met DND Exagt de prijs voor het verder uitwerken van het dossier en bespreekt dit met de raad. De syndicus wijst er op dat dit maatwerk is en dat er nog verschillende zaken onderzocht moeten worden waardoor nu een precieze prijs geven onmogelijk is.
- Een eigenares vraagt of optie twee dit de meest duurzame oplossing is. De syndicus meent van wel.

De syndicus stelt voor om dit punt volgend jaar in een aparte BAV te bespreken.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

11.03. Bepalen modaliteiten privatieve afkoppeling.

In de studie van DND Exagt toont men ook de verschillende individuele mogelijkheden voor de private afkoppelingen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Ook einddatum wordt bekeken. De eigenaars zullen hier nog een schrijven voor ontvangen met ook vermelding van kostenplaatje.

Verschillende eigenaars, oa (H248) en (H264), stellen zich de vraag hoe dit gebeurt voor de huizen die aan elkaar vasthangen? Wie draagt welke kosten? De syndicus laat ook dit bekijken door DND Exagt.

Het voorstel is om indien eigenaars deze werken niet zelf (laten) uitvoeren de VME deze werken op kosten van de eigenaar laat uitvoeren.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

12. Beslissingsvolmacht aan de raad en syndicus voor werken tot 10.000 €.

Er wordt aan de algemene vergadering gevraagd of de raad van mede-eigendom/In samenspraak met de syndicus kan beslissen over werken, aankopen of diensten met een totaal maximumbedrag van 10.000 € per jaar. Jaarlijks te stemmen.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

13. Snoeiwerken H182-183

Dit gaat over een scheefgegroeide situatie gedurende bijna 20 jaar die nu rechtgezet kan worden.

Wat is er gedurende die 20 jaar gebeurd? De begroeiing achteraan aan de schutting van de woningen nr. 182-183 werd altijd meegenomen door de tuinfirma van de mede-eigendom gedurende al deze jaren en op kosten van de mede-eigendom. De eigenaar van de 183 deelt mee dat zij gedurende deze jaren ook altijd het grote deel van het groen vooraan zelf onderhouden heeft en dat dit eigenlijk aan de mede-eigendom toebehoort.

Om dit nu juist te zetten heeft de syndicus beslist om het deel éénmalig achteraan te snoeien van de 182 en de 183 op kosten van de mede-eigendom (1.875,5 €) en het deel dat gedurende al deze jaren zelf onderhouden heeft vanaf nu te laten doen door de tuinfirma van de mede-eigendom. Dit opdat alles nu juist zou kunnen gebeuren zoals het eigenlijk zou moeten.

Eigenaar van H182 zegt dat hij niet op de hoogte was van deze werken en nooit de factuur kreeg. De syndicus deelt mee dat hij aangesproken werd door de eigenares van H183 om deze situatie te bespreken en dat bovenstaande zo werd voorgesteld als oplossing met haar.

Er wordt gestemd of deze factuur (1.875,5 €) nu éénmalig door de VME wordt betaald. Stemresultaat aan het einde van het verslag. Indien er geen meerderheid van minstens 2/3 VOOR wordt behaald is de kost ten laste van eigenaars H182 – 183.

stelt dat takken die aan de binnenkant (privatieve kant) van de haag groeien uiteraard door eigenaar moeten gedaan worden, over takken aan de buitenkant kan inderdaad over gediscussieerd worden. stelt dat er een verschil is tussen een haag aan de buitenkant van uw omheining en een haag aan de binnenkant van uw omheining.

14. Toestemming plaatsing voedingsautomaat.

De syndicus kreeg de vraag tot het plaatsen van een voedingsautomaat aan de ingang van het domein (enkel vooraan waar de 2 hokjes zijn) waar eigenaars maaltijden uit kunnen halen.

De uitbater (die ook eigenaar is) dient een teller te plaatsen met zekering en kast + keuring en het verbruik wordt aangerekend via de aanrekening aan deze eigenaar zijn huis. Alle schade en kosten is voor de plaatser.

Er wordt gestemd over het geven van toestemming tot het plaatsen van een voedingsautomaat (max. 2 waar de 2 hokjes zijn). Op ander plaatsen op het domein wordt het niet toegestaan. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

15. Punten aangebracht door eigenaars:

15.01. Punt aangebracht door : **Verlichting terug laten branden tijdens de nacht en lampen vervangen naar LED.**

15.01.01. Verlichting terug laten branden tijdens de nacht

Vorig jaar werd ook al gestemd over de vraag om de verlichting terug te laten branden tijdens de nacht. Toen werd hiervoor geen meerderheid hiervoor behaald. Deze vraag werd terug aangebracht door
Momenteel gaat het licht uit rond 23u10 en terug aan rond 6u (indien het nog niet licht is).

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

15.01.02. Lampen vervangen naar LED

Er werd door een offerte bezorgd voor het vervangen van de lampen naar LED. Deze offerte bedraagt : 8.280 € incl. btw en betreft de lampen zelf en de werkuren.

LED lampen zijn 4x goedkoper in verbruik. LED lampen zijn in aankoop natuurlijk wel wat duurder.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

15.02. Punt aangebracht door **Drop & Go Zone.**

deed navraag gedaan bij de gemeente De Panne i.v.m. de toekomstige plaatsing van een Drop en Go ter hoogte van Plopsa Village. Zijn voorstel is om eenmaal de Drop en Go Zone er komt of er dan niet kan geopteerd worden om de afvalzone, 'm.u.v de container, te sluiten en iedereen verplichten om het afval daar te gaan deponeren. Op die manier wordt verhinderd dat meeuwen en katten de zakken openen, allerlei afval verspreid ligt, niet reglementaire zakken worden achtergelaten en er wordt gesluikstort. Toekomstgericht lijkt hem de sluiting en verwijzing naar een Drop en Go de beste en properste oplossing. De Panne liet weten dat de Drop en Go voor iedereen toegankelijk zal zijn.

Voorstel is dus om wanneer de Drop & Go zone bij Plopsa Village er is, om dan de vuilnishoek in Duinendaele af te schaffen. Er wordt hierover gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag. Indien er geen meerderheid wordt behaald zal de vuilnishoek blijven bestaan.

Ter info: Volgend jaar op te nemen?: De gemeente De Panne wil meedenken voor een Drop en Go zone bij Duinendaele, deze kost wordt geraamd op 75.000 €. Nog dan te bespreken wie wat draagt. De syndicus informeert zich bij de gemeente, te hernemen op de AV van volgend jaar.

15.03. Punt aangebracht door

Installatie zonnepanelen voor zwembad.

Ook dit punt stond vorig jaar op de dagorde maar werd terug aangebracht. Op de AV van 2024 werd de vereiste meerderheid niet behaald.

De syndicus herneemt wat vorig jaar besproken werd (prijzen zijn te actualiseren):

ZONNEPANELEN zwembad	PRIJZEN BTW incl
ECONICK	
22 panelen met batterij voor zwembad	€ 12.546,60
VB-TEC	
22 panelen met batterij voor zwembad	€ 13.200,00
ESE	
22 panelen met batterij voor zwembad	€ 14.095,57

Bedenkingen:

- Slechts 3 maanden efficiënt bruikbaar.
- Terugverdientijd: meer dan 10 jaar.
- Kan interessant zijn gecombineerd met de laadpalen?

Indien meerderheid wordt behaald: Voorstel qua financiering: reservefonds.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

15.04. Punt aangebracht door

: installatie van laadpalen.

Ook hierover werd al gestemd op vorige AV en er werd geen meerderheid behaald. Op vraag van een eigenaar wordt dit punt opnieuw op de dagorde gezet.

De syndicus herneemt wat vorig jaar werd besproken:

Als de domeinen beslissen om laadinfrastructuur te plaatsen op bestaande parkeerplaatsen dan dienen de domeinen geen vergunning aan te vragen bij de gemeente. De laadpalen kunnen geplaatst worden.

Offertes aangevraagd, reeds 1 prijs ontvangen ;

- VB TEC ; 13.693,92 € incl BTW

De firma kwam hiervoor langs maar bezorgde (nog) geen offerte.

Het voorstel dat vorig jaar werd voorgelegd maar niet gestemd werd is dat de VME de palen installeert en dan ook de opbrengsten incasseert. Er worden 4 parkings voorzien tegen het zwembad. De installatie kan aangesloten worden aan het zwembad.

Kostprijs verkoop elektriciteit ; 0,48 €/Kwh excl. BTW

Geschatte terugverdientijd ; 4 a 5 jaar.

Voorzien budget ; 15.000 € voor 2 laadpalen met volledige installatie
Voorstel qua financiering , reservefonds.

Er zijn verschillende vragen: Verder te onderzoeken: Na te zien of de Europese Unie of andere subsidies geven voor de installatie van laadpalen. De syndicus laat dit nazien. Kunnen laadpalen gratis geïnstalleerd worden? Verschillende leveranciers aan te spreken?

Er wordt gestemd over het verder onderzoeken van de verschillende mogelijkheden tot installatie van gemeenschappelijke laadpalen en bovenstaande vragen. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

15.05. Punt aangebracht door eigenaar Toestemming voor het isoleren van de buitengevels en afwerken met crepi.

Toelichting door eigenaar

Wij kochten onze vakantiewoning respectievelijk in oktober 2023/ februari 2024 en zijn hierdoor verplicht te voldoen aan de renovatieplicht omtrent het EPC.

Daarom zijn wij dan ook genooddaakt om de woning grondig te renoveren.

Om aan onze renovatieverlichting te kunnen voldoen dienen wij onze gevel te isoleren waarmee wij dan ook een milieubewust woning kunnen creëren.

De opbouw van deze gevel zou op volgende wijze gebeuren:

1. Lijmlaag
2. EPS isolatie
3. Plugs
4. Cementering
5. Wapeningsnet van glasvezel
6. Cementering + primer
7. Crepi

Wij zijn ons terdege bewust dat het uitzicht van de woning hetzelfde dient te blijven als de omliggende woningen. Daarom voegen wij ook foto's toe van de gebouwen binnen de 10m rondom woning 137.



Dit gemeenschappelijk technisch gebouw en de garage werden ook afgewerkt in een witte crepi waaruit duidelijk blijkt dat dit niet stoort en het uitzicht van het gebouw door crepi niet wordt gewijzigd. Het is immers veel storend dat het zwembadgebouw uitgevoerd werd in rode baksteen.



Hierboven ziet u ook het aanzicht van mijn woning 137 tussen het zwembadgebouw en de garage. De gevels te isoleren en af te werken met steenstrips is een optie die voor eigenaars die aan de renovatieplicht moeten voldoen een onbetaalbare oplossing daar de prijs van deze afwerking 3,5 keer zo duur is en dus voor een duinenhuis (klein huis) op een bedrag zou komen van rond de vijfendertigduizend euro. Bovendien is er geen enkele steenstrip die qua kleur het huidige wit kan benaderen, hetgeen wel perfect kan met crepi, die ook het voordeel biedt dat de gevels zuiver wit blijven en zorgt voor waterdichtheid. Deze verbetering aan de woning komt ook het algemeen uitzicht en netheid van het park ten goede, wat een algemene meerwaarde levert. Graag hadden wij spoedig een akkoord voor het uitvoeren van deze werken omdat wij natuurlijk hiervoor afhankelijk zijn van het weer, de momenteel gangbare premies en ons correct willen houden aan het niet werken in juli en augustus zoals beschreven in het reglement van inwendige orde. Momenteel zijn wij reeds met 3 eigenaars die deze werken willen laten uitvoeren:

Voorstel: Goedkeuren mits het in het wit uitgevoerd wordt en, indien er over de grens met de bureu gegaan wordt (door de isolatie), de eigenaar schriftelijke goedkeuring krijgt van de betrokken bureu.

Uiteraard dient de eigenaar, indien dit vereist is, een bouwvergunning te hebben.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

16. Vuilnishoek.

16.01. Installatie dak op vuilnishoek.

Indien een dak wordt geplaatst op de vuilnishoek is er een probleem met ophaling door de gemeente, het afval moet dan naar straat gebracht worden. Er moet dus maw niet worden gestemd.

16.02. Oproep sorteerdiscipline groencontainer.

Enkel klein tuinafval is toegelaten en takken tot max. 1 meter. Zand is ook niet toegestaan. Dringende oproep aan de eigenaars om hier rekening mee te willen houden.

17. Reglement interne orde.

De syndicus geeft uitleg aan de algemene vergadering dat het noodzakelijk is om een nieuw reglement van interne orde op te stellen aangezien de wet op mede-eigendom veranderd is.

Een eerste ontwerp van het reglement van interne orde werd op het portaal geplaatst en per mail bezorgd aan de eigenaars. Aan de eigenaars werd gevraagd eventuele opmerkingen, voorstellen tot aanpassingen en aanvullingen te bezorgen. Alle voorstellen worden opgelijst en zullen verder besproken worden binnen de raad. Volgend jaar worden dan, indien nodig, verschillende punten ter stemming voorgelegd en ook het definitieve RIO ter goedkeuring voorgelegd.

Belangrijk: Alles wat tegen de wet is kan uiteraard nooit.

OPLIJSTING

opmerkingen	
RIO	
DD 5	1) eigenaars moeten goed hun parking markeren 2) niet vermelden ivm domicile, is een gemeentewet 3) warmtepompen verbieden : maken veel lawaai 4) bij installatie laadpalen : 5KVA of meer, moeten dit doorgeven aan Fluvius. Ook nagaan bij de verzekering welke risico's dit zal geven. Aan privé firma vragen voor installatie en uitbating laadpalen?
DD 22	1) afsluitingen in PVC zouden verboden zijn, hoewel er toch al te zien zijn in het domein 2) wat verstaat men onder verbod tuinhuisjes en veranda's. Is dit ook van toepassing op deze die er al staan in het domein?

13

	3) is kunstgras nog altijd verboden? 4) wordt er opgetreden met sancties?
DD 80	1) op een eerdere algemene vergadering werd er toegestaan om eveneens het schrijnwerk in pastelkleuren uit te voeren 2) aansluiting Internet niet altijd toegankelijk, sommige van die boxen staan op privé bezit, kan er daarvoor een regeling getroffen worden dat die boxen altijd bereikbaar moeten zijn? 3) tijdens vakanties, weekends en feestdagen : geen luidruchtige werken, geldt die enkel voor aannemers of ook voor eigenaars?
DD 117	1) De syndicus legt aan de algemene vergadering een staat voor van de uitgaven en inkomsten, alsmede van de ontwikkeling van de reserves over het afgelopen boekjaar. De passage zou bijvoorbeeld als slotzin kunnen worden toegevoegd aan paragraaf 3 van artikel 22.2 Het vermogen van de VME bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Dit vermogen moet op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal op naam van de VME. De syndicus legt aan de algemene vergadering een staat van uitgaven en inkomsten voor, alsmede een overzicht van de van het reservefonds
DD 129	1) Lawaaihinder : de bewoners van het domein zullen te allen tijde hun woning bewonen en ervan genieten als een goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het domein op geen enkel ogenblik wordt gestoord door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of bezoekers. Ook honden van eigenaars en huurders mogen ook geen geluidsoverlast bezorgen door hun gebel, dit gebeurt maar al te vaak. Dit moet ook duidelijk vermeld worden in de huurovereenkomst. 2) Het zwembad is geopend van eind juni tot begin september. Vroeger was dit open van half juni tot half september ??? Voor gepensioneerde eigenaars is het goed om buiten de voorgestelde, drukke tijd (zomervakantie) in een wat rustiger water te kunnen zwemmen en genieten,
DD 133	Tuinhuizen en veranda's zijn niet toegelaten maar daar werd vroeger nooit doorgegeven. Dit moet uit het reglement dus verwijderd worden want tuinhuizen zijn onmisbaar,
DD 137	1) Ivm uitwendige wijzigingen : men dient de lijn die men uitzet voor de gebouwen in het domein dan op alle gebouwen toe te passen. Ook indien deze zouden voorzien zijn door Fluvius, gemeen deel of iets anders. Het kan niet zijn dat er voor bepaalde groepen afwijkingen worden toegestaan tegenover het algemeen belang van de eigenaars. Verder dient men er ook rekening mee te houden dat de wetgever de nieuwe eigenaars verplicht te renoveren en er voor renovatie bepaalde stappen mogelijk moeten zijn. Het domein dient immers te evolueren naar de toekomst en mag het RIO niet devalueren. 2) witte buitenmuren : men kan eigenaars die reeds in het kader van verbeteringswerken de ramen en deuren hebben vervangen waarbij er geen kleur meer was vastgelegd verplichten om opnieuw te veranderen. Deze regel invoeren is zelfs een kaakslag aan alle eigenaars die ter goeder trouw verbeteringen hebben aangebracht en de vraag dringt zich ook op, op welke basis en door wie deze kleuren werden bepaald. Deze kleurregel gaat zeker wrovel veroorzaken onder de eigenaars. Wat het afschaven van de luiken betreft, is dit een uitwendige wijziging die afbreuk doet aan het typische beeld van de woningen. 3) bovengrondse tanks : met de toekomstige schelding van afval en hemelwater, moet de mogelijkheid bestaan om het hemelwater te kunnen opvangen in een reservoir. Daar er geen zwaar verkeer op het domein mag, dient dit dus te gebeuren met een bovengronds opvangbekken. Ook hier heeft men geen rekening gehouden met de toekomst. 4) omheiningen > 2 meter : begrijpelijk dat men geen te hoge omheining wil en hierbij is het raadzaam de wetgever te volgen zoals hieronder beschreven. 5) dakramen noordzijde : momenteel zijn er reeds verschillende woningen met dakramen aan de noordzijde van de woning. Deze regel is ook in tegenspraak met de wetgeving omtrent lichten en zichten. Is wetgeving gevolgd door overheid en door architecten.

6) schriftelijk aanmaning ivm onderhoud : welke termijn is er voorzien na schriftelijke aanmaning en over gaat tot het uitvoeren op kosten

van de eigenaar? Eigenaars die ver weg wonen, kunnen helaas niet altijd direct handelen.

7) strook wandelpad en omheining : wanneer aan beide zijden van het pad een eigenaar grenst, hoe dient dan het vrijhouden/onderhoud

te gebeuren?

8) onkruidverdelger : men wil een beleid zonder onkruidverdelger door duwen maar vergeet dat de bewoners hun onkruid ook moeten starten.

Het is totaal niet logisch dat dit niet in de groencontainer kan worden gedeponeerd. Bovendien is er ook geen duidelijkheid met de omschrijvingen van kleine takken want dit is ook persoonlijk interpreteerbaar.

9) leidrechtige werken tijdens vakanties : deze regel is totaal onverantwoord en in realiteit bijna onuitvoerbaar daar de bewoners over verschillende nationaliteiten beschikken. De vakanties van Vlaanderen, Wallonië, Duitsland, Frankrijk en UK lopen niet gelijk. De vraag rijst dan ook welke vakantie als richtlijn wordt genomen want indien men alle vakanties in acht neemt, blijft er immers geen deeltje mogelijkheid meer over voor het inplannen van werken.

Er is verder nog rekening te houden met het feit dat bepaalde werken onderhevig zijn aan de weeromstandigheden om te kunnen worden uitgevoerd. Daar reeds de twee maanden juli en augustus uitgesloten zijn voor werken moet de mogelijkheid bestaan om in de weinig resterende maanden met goed weer te kunnen werken. Men moet de eigenaars ook de mogelijkheid geven om te werken

en kan moeilijk verwachten dat men zijn verlofdagen dient op te nemen om nog te kunnen werken.

Daarom is het ondenkbaar om zelfs de weekenda uit te sluiten.

10) huisdieren : er dient een duidelijk omschrijvende lijst te zijn met de overtredingen en daarbij ook de daartegenover staande boete/schadevergoeding. Ook de bepaling voor het inschakelen van de dierenbescherming met daarbij het eventueel laten weghalen van het dier is nogal vergaand en heeft de VME hiervoor wel de bevoegdheid?

Vele eigenaars hebben immers bewust gekozen voor een aanschaf op Duinendaele om er samen met hun huisdier te kunnen verblijven. Men moet zich er terdege bewust van zijn dat het nog steeds om dieren gaat en deze toevoeging kan zorgen voor wrijving tussen de eigenaars. Wie gaat de overlast melden en waarom?

11) Vuilbakken : dit probleem werd zelf door de VME gecreëerd daar de vuilbakken waarin de hondenpoepzakjes konden worden gedeponeerd verwijderd werden.

12) Geluid motorvoertuigen : gelieve hier dan ook een regel toe te voegen voor kinderen die zich verplaatsen per fiets, step, skateboard, enz. daar deze ook regelmatig zonder toezicht gevaarlijk uit de hoek komen. Zoals bijvoorbeeld rijden met hun skateboard zonder zien van de helling van de groencontainer dit wanneer er wagen door de slagboom rijden.

13) Wegcode : indien men de wegcode wenst toe te passen dan dienen er zebrapaden te worden voorzien, trottoirs en fietspaden, anders is dit ook niet mogelijk.

Zoals nu omschreven heeft de voetganger altijd gelijk en volgens mij dient ook de voetganger de nodige aandacht voor de weg te hebben (denk maar aan gebruik van gsm en niet opletten daarbij).

14) Reglement zwembad : kinderen < 6 jaar vergezeld. Is vanaf 6 jaar niet te jong om alleen naar het zwembad te komen?

Redder kan persoon weigeren met diabetes of epilepsie : deze regel is een schending van het medisch geheim. Bovendien is dit discriminerend en zijn er nog andere medische aandoeningen die problemen kunnen geven

Ivm speeltuigen : de VME zal wettelijk altijd een bepaalde verantwoordelijkheid dragen indien blijft dat de staat van de speeltuigen of terreinen niet in orde is. Bovendien dient dit dan geafficheerd te worden zodat iedereen hiervan op de hoogte is.

15) Private laadpalen : deze regel is discriminerend ten overstaan van eigenaars met een elektrische wagen. Bovendien zijn er reeds eigenaars die hierover beschikken waaronder de voorgaande syndicus?? ? Wanneer de eigenaar in het kader van renovatie de accumulatiekachel heeft verwijderd is er voldoende vermogen beschikbaar voor het plaatsen van een laadpaal.

Bovendien kan dit vermogen begrensd worden bij plaatsing.

Anders is het niet meer dan logisch dat de bestaande palen verdwijnen en er openbare laadpalen komen aan de ingang van het domein.

Ook hier dienen wij met de VME mee te gaan naar de toekomst en rekening te houden dat iedereen gelijk is voor de wet.

16) Bevoegdheden AV : Bij deze wetsartikels dient men de nodige inhoud hiervan toe te voegen zodat de eigenaars weten waarover dit gaat. Men stelt deze tekst niet op voor advocaten dus dit is duidelijk onvoldoende.

Bij brand wederopbouw vakantie woning?

Opmerking over wetsartikels : dus eigenlijk verplicht men eigenaars akkoord te gaan met alles wat er wordt voorgelegd anders

risiken zij gerechtelijke vervolging.

Op deze manier lijkt de VME over te gaan naar een dictatuur.

17) **Bewaartijd persoonsgegevens** : de bewaartijd van persoonlijke gegevens 10 jaar nadat men de VME heeft verlaten is abnormaal lang

en niet logisch. Hierbij zou enkel een uitzondering mogen bestaan voor gerechtelijke procedures maar verder dient deze termijn duidelijk te worden ingekort.

18) **Algemene opmerking** : het lijkt mij raadzaam om bij eventuele aanpassingen van het RIO rekening te houden met de bestaande toestand van het domein en geen stap terug te zetten in de tijd.

Met de huidige voorgestelde versie is dit wel het geval en lijkt het naar mijn gevoel of dit werd opgesteld ten voordele van bepaalde eigenaars.

Indien men zo strict wil gaan, dient men alle aangebouwde veranda's, tuinhuisen met afwijkende look en kleur, enz. te laten verwijderen.

Het huidige voorstel zet de deur dan ook open om te kunnen overgaan tot een heksenjacht en eventuele geschillen tussen eigenaars aan te wakkeren.

DD 170

1) **Wat wordt er bedoeld met tuinhuisen?**

Indien dit de tuinhuisen zijn die je overal ziet, dan verrast dit mij.

Bij nieuwe eigenaars volume en grootte doorgeven

2) **Wat wordt er bedoeld met springen in het zwembad?**

3) **Waarom wordt luchtmatrassen verboden?**

Is toch te bekijken met de redder en hoeveel zwimmers er zijn?

DD 173

Algemene regelgeving inzake afstand beplanting en bomen tov perceelsgrens : gelieve dit toe te voegen aan RIO

Wat beplanting/struiken betreft : 0,50 meter afstand van de perceelsgrens.

Wat hoogstamige bomen betreft : 2 meter afstand van de perceelsgrens.

DD 187

1) **Clausule ivm drones?**

2) **Opmerking ivm veranda's en tuinhuisen?**

3) **Reeds laadpalen in het domein?** Wat gebeurt er daarmee?

4) **Afsluitingen** : enkel hout is niet meer toekomstgericht, PVC moet ook kunnen.

5) **Woningen en percelen goed onderhouden** : wat is goed onderhoud?

Kan er sneller opgetreden worden? Een termijn vermelden?

DD 195

1) **Kleur van de vensters, huizen en deuren.**

Reeds vele verschillende kleuren van het schrijnwerk, hoe wordt dit in de toekomst gezien?

2) **Afsluitingen** : hoe wordt dit in de toekomst vastgelegd?

3) **Groen aan de afsluitingen** : nogmaals er op wijzen dat dit moet onderhouden worden door de eigenaars zijn van de afsluitingen.

4) **Zwembad opening** : enkel nog in de maanden juli en augustus.

DD 240

1) **Ivm domein, woningen en tuinen :**

Uitwendige wijzigingen : zonder duidelijke definitie van het gehele uitzicht en manier van aanvragen van toestemming is dit niet toe te passen.

Het algemeen beeld van het domein is een zeer vage omschrijving die niet objectief kan toegepast worden.

Kleuren schrijnwerk : wie heeft deze kleuren bepaald? Dit was geen bestaande regel in het verleden en deze zal ik niet aanvaarden.

Linken : wie bepaalt wat er wel en niet bij het algemeen uitzicht behoort?

Bovengrondse tanks : In het kader van de regelgeving van geschieden water zal er ook voor de privatieve delen toch een oplossing moeten mogelijk zijn tot het bufferen van regenwater en dit kan niet enkel via ondergrondse tanks.

Tuinhuisen : bijna alle tuinhuisen hebben minimaal 1 gebouw zoals bvb een tuinhuis. Het is onmogelijk om alle eigenaars te verplichten

deze allemaal plots te verwijderen als dit jarenlang is toegestaan.

Duidelijke regels zullen noodzakelijk worden voor nieuwe gebouwen.

16

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 087,851.787

	Verhard terras : wie zal dit controleren?
	Dakramen noordzijde : waar komt deze regel vandaan?
	Onkruid verdelen : duidelijk definiëren welke vloeistoffen.
DD 243	Ivm zwembad : harde ballen niet toelaten, personen niet wild springen in het zwembad. verbod op balspelen in het zwembad?
DD 280	Speektuinen, openbare plaatsen, sportterreinen : verboden om te roken of te vaperen

- Modaliteiten Warmtepomp ?
- Crepi ipv steen ?
- Kleur ramen: pastelkleuren?
- Specificeren handeldrijven?
- Bovengrondse tanks niet toegestaan in RIO – maar wel voorstel DND Exagt. Tonnen voor regenwater wel toe te staan.
- Raad van mede-eigendom:
 - o Meer dan 3 leden toestaan.
 - o Geen 2 leden afkomstig uit hetzelfde huis.
 - o Uit elke taalgemeenschap een lid van de raad.

Er dient niet gestemd te worden. Een aangepast voorstel RIO wordt nog in de loop van het komende jaar bezorgd. Het goedkeuren van het RIO wordt hernomen op de AV van volgend jaar.

18. Begroting werkkapitaal en reservefonds.

Voorstel budget algemene onkosten: 212.783 €

Voorstel provisie algemene onkosten: 254.000 €

Het reservefonds bedraagt actueel 505.226,22 €. Voorstel is om dit jaar het reservefonds te verhogen met 2.000 € per huis om op deze manier ook al te sparen voor de werken voor de afkoppeling.

Er wordt gestemd. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

19. Plaatsen reservefonds op een termijnrekening.

Antwoord van KBC ivm termijnrekening voor VME

Wij hebben geen aanbod aan spaarproducten voor VME's.

Aanbod beperkt zich voor dergelijke enkel tot een zakelijke rekening.

De syndicus zoekt dit verder uit maar hier dient dus momenteel niet over gestemd worden.

17

20. Onderhoudswerken.

De syndicus luistert bij de eigenaars of er onderhoudswerken dienen te gebeuren.

21. Evaluatie van de leveringscontracten.

Lijst Duinendaele	leveranciers
Elindus	leveren elektriciteit
Aquaduin	leveren water
Baloise	Brandverzekering
	Verzekeringsmakelaar
Allianz Belgium	BA mede-eigendom
KBC	Beheer zichtrekening en spaarrekening
De Post	Versturen Post
	Herstellingen elektriciteit gemene delen domein
Interwest	Onderhoud groen gemene delen / belijning algemene parking
All Pools	Onderhoud zwembad
	Levering Chloor en Zwavelzuur zwembad
LMI	Labo voor controle zwembad
All Fire Security	Controle brandblusapparaten
Cardio service	AED-toestel
	ruimdienst
	rioolputjes, kleine werken
DND Exagt	Studiebureau
	slagboom Duinendaele 2
	slagboom Duinendaele 1
	Vuurnislokaal en groendienst, kleine werken
	Herstel rioleringen

22. Varia.

- Onkruidverdelging zonder gebruik van chemische verdelgers
- Groepsopdracht voor schilderen van buitengevels? Er zijn op de AV slechts 4 eigenaars die dit overwegen. Eigenaars op de vergadering kunnen na de vergadering hier samen over overleggen.
- Datum en uren opening zwembad :
 - o van 21/06/2025 tot 07/09/2025
 - o telkens van 10h00 tot 12h30 en van 13h00 tot 18h30.
- Portaal: Wie nog geen login zou hebben op het portaal mag een mail te sturen naar de syndicus en zal de nodige inlichtingen en login ontvangen.
- Datum volgende algemene vergadering: 16/5/2026.

Einde vergadering om 15u28 .

18

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

Handtekeningen van de aanwezige eigenaars na de Algemene Vergadering

IMMO GROUP-S bvba

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

Stemresultaten

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 134,00/135,00 aandelen - 99,26 %

Tegen: 1,00/135,00 aandelen - 0,74 %

Namen tegen: .

Onthouding: 43,00/180,00 aandelen - 23,89 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/180,00 aandelen - 1,11 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 152,00/155,00 aandelen - 98,06 %

Tegen: 3,00/155,00 aandelen - 1,94 %

Namen tegen: .

Onthouding: 23,00/180,00 aandelen - 12,78 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/180,00 aandelen - 1,11 %

Namen blanco:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 07: Voor**

Voor: 140,00/145,00 aandelen - 96,55 %

Tegen: 5,00/145,00 aandelen - 3,45 %

Namen tegen:

Onthouding: 34,00/180,00 aandelen - 18,89 %

Namen onthouding:

Blanco: 1,00/180,00 aandelen - 0,56 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 123,00/135,00 aandelen - 91,11 %

Tegen: 12,00/135,00 aandelen - 8,89 %

Namen tegen:

Onthouding: 44,00/180,00 aandelen - 24,44 %

Namen onthouding:

Blanco: 1,00/180,00 aandelen - 0,56 %

Namen blanco:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 09.01: Voor**

Voor: 114,00/154,00 aandelen - 74,03 %

Tegen: 40,00/154,00 aandelen - 25,97 %

Namen tegen:

Onthouding: 26,00/180,00 aandelen - 14,44 %

Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 09.02: Voor

Voor: 174,00/175,00 aandelen - 99,43 %

Tegen: 1,00/175,00 aandelen - 0,57 %

Namen tegen:

Onthouding: 5,00/180,00 aandelen - 2,78 %

Namen onthouding:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele -- KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 09.03: Tegen**

Voor: 75,00/162,00 aandelen - 46,30 %

Tegen: 87,00/162,00 aandelen - 53,70 %

Namen tegen:

Onthouding: 18,00/180,00 aandelen - 10,00 %

Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 09.04: Voor

Voor: 142,00/175,00 aandelen - 81,14 %

Tegen: 33,00/175,00 aandelen - 18,86 %

Namen tegen:

Onthouding: 5,00/180,00 aandelen - 2,78 %

Namen onthouding:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 10: Voor**

Voor: 159,00/161,00 aandelen - 98,76 %

Tegen: 2,00/161,00 aandelen - 1,24 %

Namen tegen:

Onthouding: 13,00/180,00 aandelen - 7,22 %

Namen onthouding:

Blanco: 6,00/180,00 aandelen - 3,33 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 11.02: Voor

Voor: 141,00/147,00 aandelen - 95,92 %

Tegen: 6,00/147,00 aandelen - 4,08 %

Namen tegen: :

Onthouding: 27,00/180,00 aandelen - 15,00 %

Namen onthouding:

Blanco: 6,00/180,00 aandelen - 3,33 %

Namen blanco:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 11.03: Voor**

Voor: 126,00/142,00 aandelen - 88,73 %

Tegen: 16,00/142,00 aandelen - 11,27 %

Namen tegen:

Onthouding: 34,00/180,00 aandelen – 18,89 %

Namen onthouding:

Blanco: 4,00/180,00 aandelen - 2,22 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 133,00/165,00 aandelen - 80,61 %

Tegen: 32,00/165,00 aandelen - 19,39 %

Namen tegen:

Onthouding: 13,00/180,00 aandelen - 7,22 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/180,00 aandelen - 1,11 %

Namen blanco:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 13: Tegen****Voor: 47,00/162,00 aandelen - 29,01 %****Tegen: 115,00/162,00 aandelen - 70,99 %****Namen tegen:****Onthouding: 15,00/180,00 aandelen - 8,33 %****Namen onthouding:****Blanco: 3,00/180,00 aandelen - 1,67 %****Namen blanco:**

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 14: Tegen****Voor: 35,00/160,00 aandelen - 21,88 %****Tegen: 125,00/160,00 aandelen - 78,13 %****Namen tegen:****Onthouding: 16,00/180,00 aandelen - 8,89 %****Namen onthouding:****Blanco: 4,00/180,00 aandelen - 2,22 %****Namen blanco:**

AV 10/05/2025 VME Dulnendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 15.01.01: Tegen****Voor: 59,00/164,00 aandelen - 35,98 %****Tegen: 105,00/164,00 aandelen - 64,02 %****Namen tegen:****Onthouding: 13,00/180,00 aandelen - 7,22 %****Namen onthouding:****Blanco: 3,00/180,00 aandelen - 1,67 %****Namen blanco:**

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 15.01.02: Voor**

Voor: 151,00/173,00 aandelen - 87,28 %

Tegen: 22,00/173,00 aandelen - 12,72 %

Namen tegen:

Onthouding: 6,00/180,00 aandelen - 3,33 %

Namen onthouding:

Blanco: 1,00/180,00 aandelen - 0,56 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 15.02: Tegen

Voor: 64,00/152,00 aandelen - 42,11 %

Tegen: 88,00/152,00 aandelen - 57,89 %

Namen tegen:

Onthouding: 25,00/180,00 aandelen - 13,89 %

Namen onthouding:

Blanco: 3,00/180,00 aandelen - 1,67 %

Namen blanco:

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 15.03: Tegen****Voor: 45,00/151,00 aandelen - 29,80 %****Tegen: 106,00/151,00 aandelen - 70,20 %****Namen tegen:****Onthouding: 23,00/180,00 aandelen - 12,78 %****Namen onthouding:****Blanco: 6,00/180,00 aandelen - 3,33 %****Namen blanco:**

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 15.04: Tegen****Voor: 58,00/160,00 aandelen - 36,25 %****Tegen: 102,00/160,00 aandelen - 63,75 %****Namen tegen:****Onthouding: 17,00/180,00 aandelen - 9,44 %****Namen onthouding:****Blanco: 3,00/180,00 aandelen - 1,67 %****Namen blanco:**

AV 10/05/2025 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787**Resultaat stemming punt 15.05: Voor**

Voor: 98,00/151,00 aandelen - 64,90 %
Tegen: 53,00/151,00 aandelen - 35,10 %
Namen tegen:

Onthouding: 26,00/180,00 aandelen - 14,44 %
Namen onthouding:

Blanco: 3,00/180,00 aandelen - 1,67 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 18: Voor

Voor: 121,00/148,00 aandelen - 81,76 %
Tegen: 27,00/148,00 aandelen - 18,24 %
Namen tegen:

Onthouding: 26,00/180,00 aandelen - 14,44 %
Namen onthouding:

Blanco: 6,00/180,00 aandelen - 3,33 %
Namen blanco:

**Verslag Algemene Vergadering VME Duinendaele dd. 16/05/2026
om 10 u De Zonnebloem dienstencentrum, Zuidstraat 67, 8630**

Veurne

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 176,00/298,00 - 59,06 %

Eigenaars: 173/294 - 58,84 %

De algemene vergadering kan geldig beslissen.

2. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering.

is kandidaat-voorzitter van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 173,00/173,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/173,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1,00/176,00 aandelen - 0,57 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/176,00 aandelen - 1,14 %

Namen blanco:

3. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group-S is kandidaat secretaris van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 171,00/171,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/171,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 3,00/176,00 aandelen - 1,70 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/176,00 aandelen - 1,14 %

Namen blanco:

4. Nazicht en goedkeuring afrekening.

Op een aantal zaken wordt dieper ingegaan:

- Er zijn intresten ontvangen na het afsluiten van het boekjaar op 23/04/26 voor de termijnrekening voor 9 maanden ; 8948,91 €
- Graag meer detail factuur 24/9389 ; Dat was oa het volledig reinigen van alle borden. Detail factuur 24/9389 ; Dat was oa het volledig reinigen van alle borden. Alle hydrant palen. Spiegels. Slagbomen. Ook alle kasten met brandblussers reinigen etc.
- Intresten op wanbetalingen

RekeningenDe rekeningen werden voorafgaand aan de vergadering gecontroleerd door Haar opmerkingen waren de volgende ;

- Afrekening
 - o Rekening 610056 ; zet de vuilbakken buiten
 - o Rekening 610074 ; december en februari worden verrekend in volgend boekjaar
 - o Rekening 61060
 - 31€/u
 - 42€/u
 - o Rekening 6401 ; onroerende voorheffing (openbaar domein)
 - o 640 Polderbelasting domein
- Facturen doorgeboekt naar de eigenaar want is privatieve kost
 - Facturatie door de Vlaamse Belastingdienst: onroerende voorheffing aanslagjaar 2022 – Wij hebben vastgesteld dat wij deze belasting reeds in 2024 was doorgerekend. De syndicus zal dit bedrag laten crediteren.
 - Facturatie door de Vlaamse Belastingdienst: onroerende voorheffing aanslagjaar 2025 – Dit betreft de onroerende voorheffing voor de gemeenschappelijke delen.
 - Herinnering van de Vlaamse Belastingdienst: onroerende voorheffing aanslagjaar 2024 – deze belasting werd nooit gefactureerd en wij hebben de originele factuur nooit ontvangen.
- o Factuur 2025/00055 tbv 3895,50 € ; kost voor DH1, werd gecorrigeerd
- o Factuur 2025/00049 ;
- o Factuur 2025/00078 werd doorgerekend aan de eigenaar van woning 157, zie rekening 400148.
- o Factuur 2025/00128 ; defecte gemeenschappelijke verlichting
- o Factuur 2025/00132 ; plaatsen nieuwe ledlampen door dhr. Leemans
- o 2025/00142 ; voor DH1 wordt aangepast
- o 2025/00143 tbv 286,20 €Factuur 2025/00142 tbv 190,80 €, kost voor DH1, werd gecorrigeerd
- o Factuur 2025/00143 tbv 286,20 €, privatieve kost, werd doorgerekend
- o Factuur 2025/00144 tbv 206,70 €, privatieve kost, werd doorgerekend
- o 2025/00144 tbv 206,70 €
- o Factuur 2025/0002700152 tbv 190,80 € ; voor DH1
- o 2025/00055 tbv 3895,50 € ; voor DH1
- o Factuur 2505403: maaien op aanvraag op 19/05 aan woning nr. 157 voor € 20,46 excl. btw – € 24,76 €, werd doorgerekend aan de eigenaar van woning 157, zie Rekening 400148R619.
- o Factuur 2603338: herinzaailing nabij het zwembad, € 248 excl. btw – zie R61060 - verwijderen riooldeksel, aanvullen en gras zaaien.
- o Factuur 2057454: maaien op aanvraag aan woning 157 voor € 31 excl. btw – € 37,51 werd doorgerekend aan de eigenaar van woning 157, zie R619.
- o Facturatie door de Vlaamse Belastingdienst: onroerende voorheffing aanslagjaar 2022 – Wij hebben vastgesteld dat wij deze belasting reeds in 2024 was doorgerekend. De syndicus zal dit bedrag laten crediteren.
- o Facturatie door de Vlaamse Belastingdienst: onroerende voorheffing aanslagjaar 2025 – Dit betreft de onroerende voorheffing voor de gemeenschappelijke delen.

AV 16/05/2026 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

- o Herinnering van de Vlaamse Belastingdienst: onroerende voorheffing aanslagjaar 2024 – deze belasting werd nooit gefactureerd en wij hebben de originele factuur nooit ontvangen.
 - o Factuur 250445: het totale bedrag van de factuur overschrijdt het bedrag dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 2025.
 - o Factuur : aankoop van ledlampen. Deze factuur, samen met die van , overschrijdt het bedrag dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 2025 (8280 Bovendien werden niet alle lampen vervangen zoals beloofd (zie bijgevoegd fotodossier) ? inderdaad, overschrijding met 0,47 €cent.).
 - Factuur 2025/00132 5800,47 €
 - Factuur 2025/00148 2480,00 €
 - o Facturatie : steeds een algemene omschrijving zonder details over de uitgevoerde werken. Bovendien plaatst de firma op factuur INV24/8740 opnieuw betonblokken terug, terwijl deze reeds op 04/08 had teruggeplaatst. Er lijkt dus sprake van dubbele facturatie voor deze werken. Wie heeft deze werken effectief uitgevoerd? Hetzelfde geldt voor de afvoer van grofvuil door deze firma op 10/09, terwijl dit reeds deed op 28/07 en 03/09. Is dit opnieuw een dubbele facturatie? – De firma heeft de betonblokken opnieuw geplaatst op 12/09/26. verwijderd geen grofvuil. Factuur 24/8973 voor kosten van snoelafval, terwijl dit nochtans in de groene container op het domein kan worden gedeponeerd. 24/8512: afvoer van een grote hoeveelheid afval (hout, PVC, puin) op 10/07; dit kan niet afkomstig zijn van werken uitgevoerd op het domein.
 - o Factuur F-25-3631 : ontstoppen van de afvoerleiding van woning 18; deze kost is privaatief – De verstopping bevond zich ter hoogte van woning nr. 18. Factuur F-25-3630 : ontstoppen van de sifon van woning 237 wegens verstopping; deze kost is privaatief – Wij hebben dit doorgerekend aan woning 237, zie R619 dd 13/11/25. Factuur F-25-1341 : sifon van woning 226 verstopt door overmatig toiletpapier; deze kost is privaatief – De verstopping bevond zich ter hoogte van woning nr. 226. Factuur F-25-1344 : ontstoppen van toilet en douche; opnieuw privaatief – Wij hebben dit doorgerekend aan woning 143, zie R61037 dd 23/05/25.
 - o De factuur 230098 betreffende een privaatieve schoonmaak in 2023 verschijnt nu in de boekhouding voor een bedrag van € 356,95 – Dit betreft een factuur van de firma die werd doorgerekend aan woning 143, zie R619 dd 31/12/23, onder de naam met volgend nummer: 2025/00181 24/02/2026 € 332,75 – Dit betreft de factuur van de firma : voor werken in februari 2026.
 - o Beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Allianz ten bedrage van € 143,39 is voor de RME
 - o Kosten aangerekend door (er werd geen officiële factuur verstrekt aangezien geen btw-nummer of inschrijving in het handelsregister vermeld staat. Bovendien voldoen deze documenten niet aan de wettelijke vereisten van een factuur).
- Balans ;
1. Uittreksel zichtrekening 335,21 € : bezorgd, OK
 2. Solde 100 € ? , blijft op zichtrekening voor betaling kosten
 3. Idem
 4. Rekening 570 , 4889,77 € , kas duinendaele
 5. Detail 499 rekening, dubbel betaald teruggestort, nog toe te wijzen volgend boekjaar

Detail 499 afronding

- Algemeen
 - o Opmaak fiscale fiches ?
 - o Procedure voor goedkeuring facturen

Er komen enkele vragen van eigenaars waaronder:

; er zitten fouten in boekhouding , eigenaars die dit willen kunnen de lijst bezorgen

- Precompte immobilier ; 3 jaren
- Verwijderen afval diverse gelijkaardige facturen
- ; factuur 2023 andere aannemer
- Nazicht brandblustoestel niet goedgekeurd ? na te zien ?
- Voorbehoud latere goedkeuring nazicht is mogelijk
- Omschrijving duidelijker maken , meer detail

Er is een samenkomst met in juni om deze zaken te overlopen en ook de zaken van
Dit antwoord zal aan iedere mede-eigenaar bezorgd worden.

Verslag commissaris van de rekeningen ;

Hierbij bevestig ik dat ik de mij overgemaakte boekhouding heb geanalyseerd.

Ik bevestig dat elke rekening opgenomen in de resultatenrekening werd gestaafd met een bewijsstuk. Met betrekking tot deze documenten heb ik echter verschillende vragen gesteld over hun herkomst. Sommige ervan vermeldden immers noch de naam noch het adres van de betrokken dienstverlener.

Daarom heb ik voorgesteld om identificatiefiches op te stellen voor deze personen. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur. Er dient ook bekeken te worden of het systeem van vrijwilligerswerk toegepast zou kunnen worden.

Daarnaast had ik graag meer verduidelijking gekregen over de procedure voor de goedkeuring van de kosten en over de modaliteiten van hun betaling.

Verder heb ik bijkomende toelichting gevraagd om na te gaan of bepaalde kosten geen privé-uitgaven betroffen. Op sommige punten werd reeds een antwoord gegeven.

Ten slotte blijven er nog enkele vragen bestaan op het niveau van de balans, met name betreffende een kasrekening met een saldo van € 4.889,77. Ik heb ook bedragen gezien op tussenrekeningen waarvoor wel een verklaring werd gegeven, maar die eigenlijk elders hadden moeten worden geboekt.

Ik ben niet van mening dat de rekeningen noodzakelijk foutief zijn. Gelet echter op het gebrek aan communicatie en de verschillende punten die nog openstaan, zie ik mij genoodzaakt een ongunstig advies uit te brengen met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen.

Ik ben ervan overtuigd dat 2026-2027 beter zal verlopen.

Door de wijziging van de data afsluit boekjaar van 31/12 naar 31/03 is er ook veel minder tijd om de boekhouding grondig te bekijken. Misschien moet er gekeken worden om de datum afsluit een maand te vervroegen naar eind februari. Te bespreken.

De syndicus stelt voor aan de AV om toch de afrekening goed te keuren, onder voorbehoud van een antwoord/aanpassing op de opmerkingen van

AV 16/05/2026 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

Er wordt een oproep gedaan aan alle eigenaars om tijdig de afrekening te betalen.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 93,00/149,00 aandelen - 62,42 %

Tegen: 56,00/149,00 aandelen - 37,58 %

Namen tegen:

Onthouding: 25,00/176,00 aandelen - 14,20 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/176,00 aandelen - 1,14 %

Namen blanco:

5. Kwijting aan de raad van mede-eigendom.

De actuele raad, bestaande uit
geleverde taak.

vraagt kwijting voor zijn

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 150,00/158,00 aandelen - 94,94 %

Tegen: 8,00/158,00 aandelen - 5,06 %

Namen tegen:

Onthouding: 15,00/176,00 aandelen - 8,52 %

Namen onthouding:

Blanco: 3,00/176,00 aandelen - 1,70 %

Namen blanco: :

6. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

De taak van commissaris van de rekeningen werd waargenomen door

Er wordt gestemd over het geven van kwijting.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 167,00/169,00 aandelen - 98,82 %

Tegen: 2,00/169,00 aandelen - 1,18 %

Namen tegen:

Onthouding: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/176,00 aandelen - 1,14 %

Namen blanco: :

7. Kwijting aan de syndicus.

Er wordt gestemd over het geven van kwijting aan de syndicus Immo Group - S.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 109,00/137,00 aandelen - 79,56 %

Tegen: 28,00/137,00 aandelen - 20,44 %

Namen tegen:

Onthouding: 37,00/176,00 aandelen - 21,02 %

Namen onthouding:

Blanco: 2,00/176,00 aandelen - 1,14 %

Namen blanco:

8. Verkiezen van de raad van mede-eigendom.

De syndicus ontving, buiten de huidige leden van de raad, nog volgende kandidaturen:

-
-

Alle kandidaten stellen zich kort voor aan de algemene vergadering.

Het aantal leden van de RME is beperkt tot 3, de kandidaten met de meeste procentuele stemmen 'voor' worden aangesteld, mits ze 50% + 1 halen.

8.1. Verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 08.01: Tegen

Voor: 52,00/155,00 aandelen - 33,55 %

Tegen: 103,00/155,00 aandelen - 66,45 %

Namen tegen:

Onthouding: 13,00/176,00 aandelen - 7,39 %
Namen onthouding:

Blanco: 8,00/176,00 aandelen - 4,55 %
Namen blanco:

8.2. Verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 156,00/167,00 aandelen - 93,41 %
Tegen: 11,00/167,00 aandelen - 6,59 %
Namen tegen:

Onthouding: 4,00/176,00 aandelen - 2,27 %
Namen onthouding:

Blanco: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %
Namen blanco:

8.3. Verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 162,00/170,00 aandelen - 95,29 %
Tegen: 8,00/170,00 aandelen - 4,71 %
Namen tegen:

Onthouding: 3,00/176,00 aandelen - 1,70 %

Namen onthouding:

Blanco: 3,00/176,00 aandelen - 1,70 %

Namen blanco:

8.4. Verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 08.04: Voor

Voor: 129,00/168,00 aandelen - 76,79 %

Tegen: 39,00/168,00 aandelen - 23,21 %

Namen tegen:

Onthouding: 4,00/176,00 aandelen - 2,27 %

Namen onthouding:

Blanco: 4,00/176,00 aandelen - 2,27 %

Namen blanco:

8.5. Verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 08.05: Voor

Voor: 79,00/157,00 aandelen - 50,32 %

Tegen: 78,00/157,00 aandelen - 49,68 %

Namen tegen:

Onthouding: 11,00/176,00 aandelen - 6,25 %
Namen onthouding:

Blanco: 8,00/176,00 aandelen - 4,55 %
Namen blanco:

9. Aanstelling commissaris van de rekeningen.

9.1. Verkiezen var als commissaris van de rekeningen.

is opnieuw kandidaat commissaris van de rekeningen.

Er wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 09.01: Voor

Voor: 165,00/169,00 aandelen - 97,63 %

Tegen: 4,00/169,00 aandelen - 2,37 %

Namen tegen:

Onthouding: 1,00/176,00 aandelen - 0,57 %

Namen onthouding:

Blanco: 6,00/176,00 aandelen - 3,41 %

Namen blanco:

10. Werken Duinhoekstraat: ontkoppeling regen- en afvalwater.

10.1. Stand van zaken.

Er wordt toelichting gegeven over de stand van zaken door studiebureau DND Exagt.

Er wordt toelichting gegeven over de stand van zaken in het afkoppelingsdossier door studiebureau DND Exagt. De powerpoint presentatie in 3 talen wordt meegestuurd met het verslag en staat op het portaal.



Wat is reeds verwezenlijkt en stand van zaken

Fase 1: Scenarioanalyse voor renovatie en heraanleg van de riolering – uitgevoerd 2024 - 2025

Analyse met camera en grond onderzoek.
Analyse van peilingen van het grondwater en de gemeten dieptes.
Overleg met gemeente, Aquaduin,...
Eerste benaderende kostprijsraming per scenario

Fase 2: overlegfase – uitgevoerd 2024 - 2025

Overleg met syndicus, mede-eigenaars, Aquaduin en andere relevante partijen.



Wat is reeds verwezenlijkt en stand van zaken

Fase 3: Gedetailleerde uitwerking van het gekozen scenario – uitgevoerd 2025 - 2026

Gedetailleerde uitwerking van het gekozen scenario aan de hand van een grondplan.
Opstellen van een gedetailleerde kostprijsraming op basis van de prijs van de huidige openbare aannemer.
Uittekenen van nutsleidingsplannen en overleg met nutsmaatschappijen

Fase 4: Definitieve plannen en documenten – uitvoering bezig

Opmaak van definitieve plannen
Meetstaat
Raming
Bestek



Wat is reeds verwezenlijkt en stand van zaken

Fase 5: Aanvragen externe studies en opmaak van vergunning – uitvoering bezig

Nodige studies:

- grondmechanisch onderzoek en boorbeschrijvingen
- technisch rapport grondverzet
- slooppopvolgingsplan
- bemalingsnota
- MER screening
- Rapport verscherpte natuurtoets

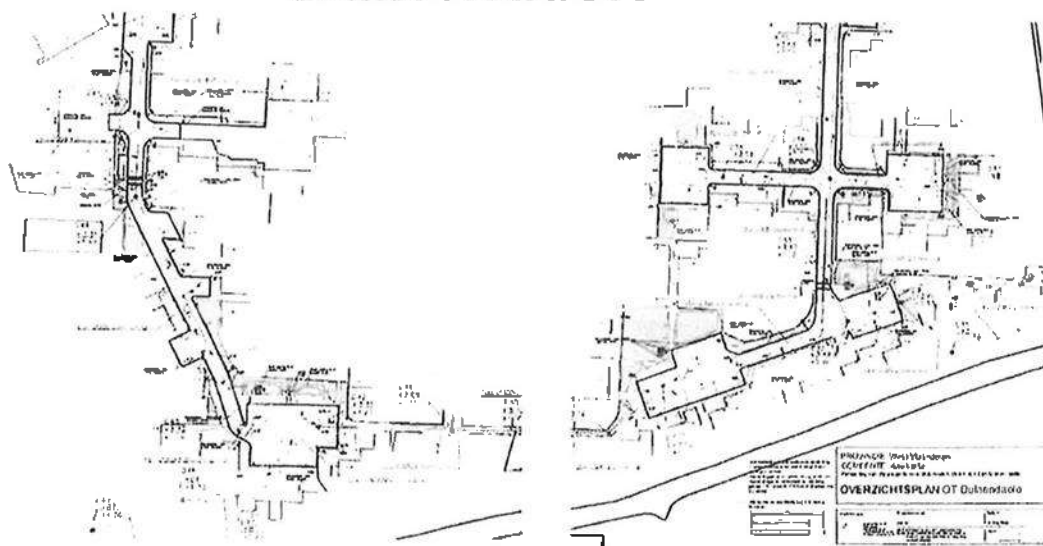
Fase 6: Aanvragen en onderhanden prijsoffertes – uitvoering bezig voor private afkoppeling – voor wegenis op te starten na opmaak bestek

Fase 7: Uitvoering van de werken – private afkoppeling: op te starten in 2026 – wegenis op te starten na ontvangst omgevingsvergunning: ten vroegste in 2027

10.2. Bespreking en goedkeuring uitvoeringsplan.

Het ontwerpplan is opgemaakt en wordt voorgesteld. De plannen worden nog aangevuld met eventuele legitieme opmerkingen en detailaanpassingen waar nodig. Het globaal plan wordt voorgesteld ;

Plannen en werken aan de wegenis Duinendaele



Algemeen



- het start punt van de werken aan de wegenis begint aad langgeleedstraat en zal zo avanceren naar de rest van het domein
- Het merendeel van de straatverharding zal infiltreren in de bodem. Bij hevig regenweer ook in WADI's.
- De nutsleidingen verkeren in goede staat en kunnen voor het grootste deel behouden worden



Wat verandert er aan de wegenis



- Bestaande buis trace blijft gelijkaardig.
- De wegenis her aanleggen in betonstraatsteen met waterdoorlatende voeg
- de pijn en risico punten ondersteunen door wadi's
- Parkeergelegenheid kan geoptimaliseerd worden



Wat verandert er aan de wegenis

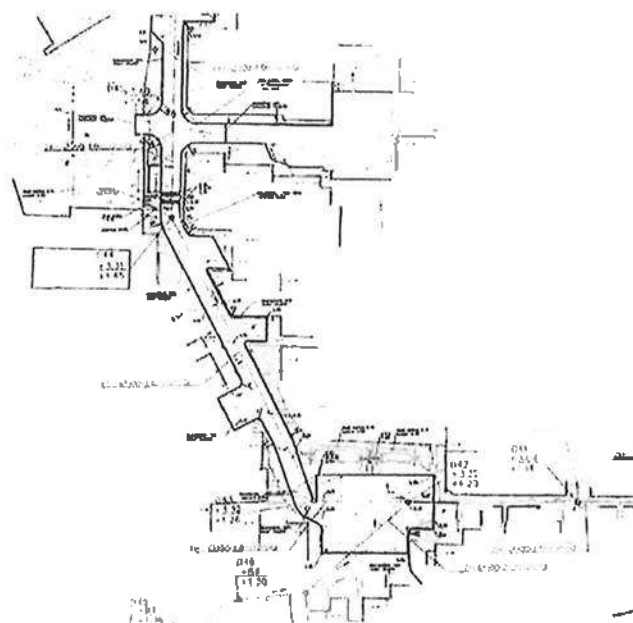
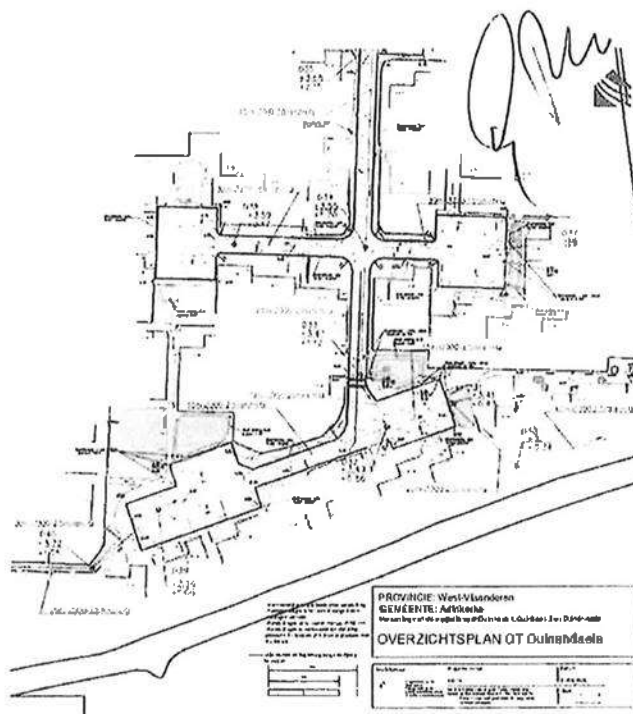


- Oude buizen worden vervangen door een waterdicht systeem
- Dezelfde wegbreedte als voordien
- wadi met weg verhoging voor oppervlaktewater en spoelfunctie
- 300 mm diameter vervangen voor DWA (vuil water)



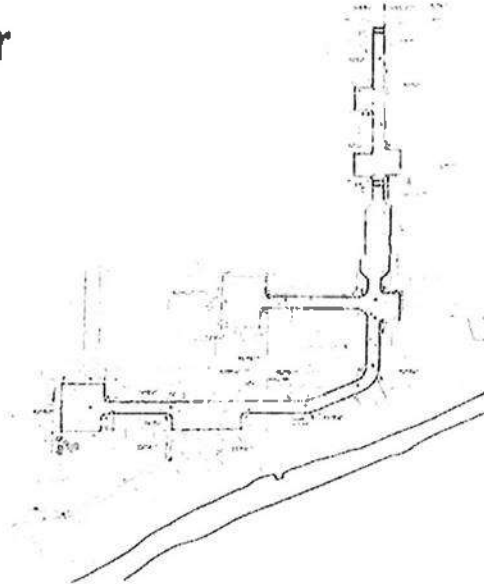
Wat verandert er aan de wegenis

- wadi bij inkom parking om bovenkant park te bufferen
- Nieuwe DWA aanleggen achter de gemeenschappelijke terreinen
- verval proberen respecteren van 5 promille
- DWA tussen de woningen mee vervangen na onderzoek

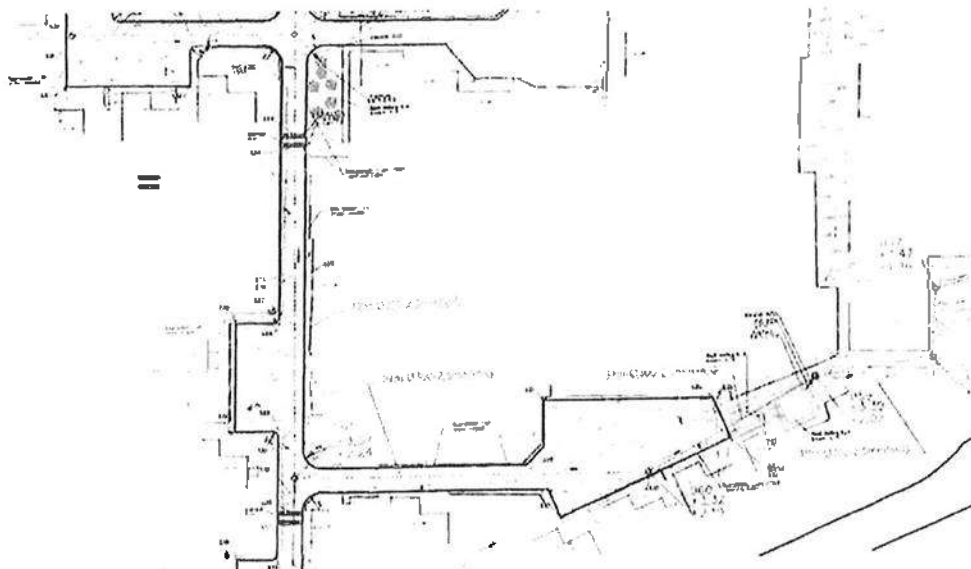


Wat verandert er aan de wegenis

- wadi's bij grote oppervlakte's
- een verbeterd systeem met meer inspectie mogelijkheden voor DWA



Wat verandert er aan de wegenis



Opmerkingen/vragen

- Er werd rekening gehouden in et ontwerp met uitzonderlijk stormweer van 20 jaar het ontwerp voorziet zoveel mogelijk wateropvang waar dat kan.
- Diverse leidingen lopen door privélevens. Het is een verbetering om deze buitend e privélevens te brengen waar nodig en waar gewenst
- Totale duur van werken wordt op 9 maand , ten vroegste in 2027 kan er gestart worden
- Er zitten spoelfuncties op de DWA afvoeren
- Huis 265 ; nazicht specifieke waterproblematiek op perceel
- Bij huizen met weinig infiltratiemogelijkheden kan ene gemeenschappelijk systeem misschien een oplossing geven

AV 16/05/2026 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

- Alle wetgeving en berekening zijn gevolgd zodat er kan gegarandeerd worden dat het systeem. Het alternatief van een dubbele afscheiding is veel duurder
- Er komt sowieso een kleine overrijdbare borduur geplaatst langs de weg, een hogere waar het kan.
- De werken voldoen aan de toegankelijkheidsvereisten
- Sinds het begin is aquaduin betrokken en zij dienen alles goed te keuren voor de werken starten

Resultaat stemming punt 10.02: Voor

Voor: 132,00/150,00 aandelen - 88,00 %

Tegen: 18,00/150,00 aandelen - 12,00 %

Namen tegen :

Onthouding: 16,00/176,00 aandelen - 9,09 %

Namen onthouding:

Blanco: 10,00/176,00 aandelen - 5,68 %

Namen blanco:

10.3. Bespreking privatieve afkoppelingen

De privatieve afkoppelingen kunnen opgestart worden. U kan dit zelf doen of u kan intekenen in het aanbod via DND Exagt. De vragenlijst wordt nabezorgd.

Het voorstel is om indien eigenaars deze werken niet zelf (laten) uitvoeren de VME deze werken op kosten van de eigenaar laat uitvoeren.

De verschillende mogelijkheden worden overlopen :

Afkoppeling op eigen terrein: ideeën en mogelijkheden

Geadviseerd:

- Wadi
- Infiltratiegreppel / grindkoffer
- Regenwatertonnen
- Waterdoorlatende verhardingen
- Regenput met hergebruik

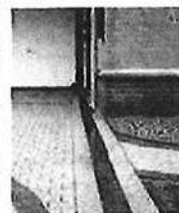
Niet geadviseerd:

- Infiltratiekratten
- Infiltratieleidingen ~~liever niet zonder koffer~~

Afkoppelingen van vakantiewoningen



- Desondanks de wegniswerken nog niet starten kunnen we al privaat afkoppelen en de evolutie van het park gaan vastleggen: pijnpunten, overlast...
- Meerdere individuele mogelijkheden
- Enkel aansluitplicht voor DWA



Wadi

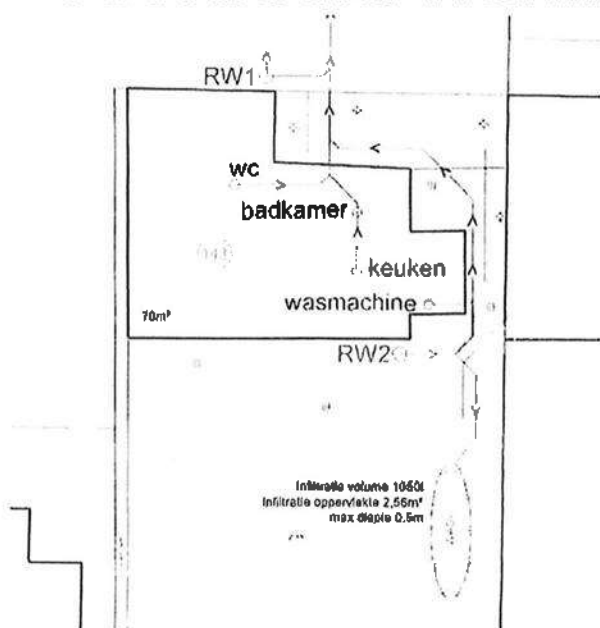
Een Wadi?



- **Noodzakelijk volume:** minstens $2,5m^3$ met een diepte tussen de 25 en 50cm – wij kunnen enkele rekenvoorbeelden meegeven
- **1 meter verwijderd van de perceelsgrens**
- **Nuttige links:**
 - [woningen met een wadi stralen een duurzaamheidsimage uit](#)
 - https://www.regionalelandschappen.be/asset/s/afbeeldingen/rl-meetjesland/Projecten/Blue%20Deal/05_Blue_Deal_Fiche_Wadi.pdf



Voorbeeld woning 1



Woning met wadi en vrije loop

voordelen

- betaalbaar
- beter tegen grotere regenval

Prijs

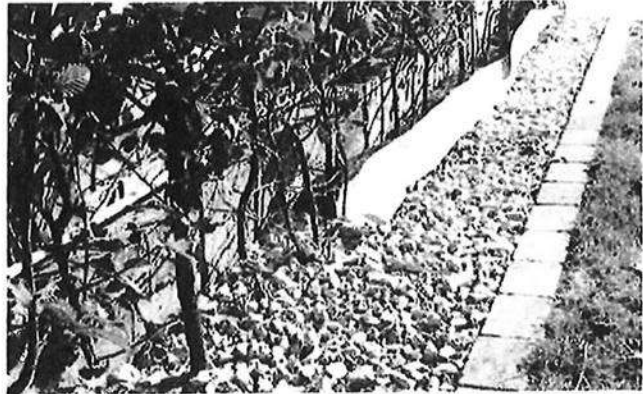
- 1300 - 1700 euro voor met gras omliggende percelen
- excl. studiekost

Grindkoffer

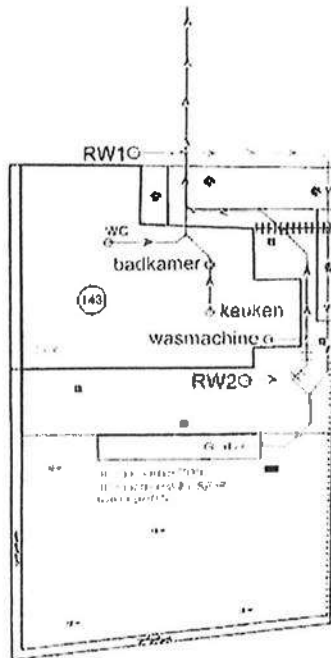
Infiltratiegreppel /grindkoffer



- Infiltratievoorziening, waarbij het hemelwater infiltreert doorheen een goed doorlatende granulaatkoffer
- Noodzakelijk volume: +/- 7 m³ om effectief 2,5 m³ water te kunnen bufferen.
- 1 meter verwijderd van de perceelsgrens
- Nuttige links:
 - <https://blauwgroenvlaanderen.be/bewoners/maatregelen/leg-een-grindstrook-of-koffer-aan>
 - https://www.regionalelandschappen.be/asset/s/afbeeldingen/r-meetjesland/Projecten/Blue%20Deal/06_BlueDeal_Fiche_InfiltratiegreppelGrindkoffer.pdf



Voorbeeld woning 2



Regenton

Woning met grindkoffer

voordelen

- bestand tegen de grootste regenval
- kan terras ook mee op aansluiten

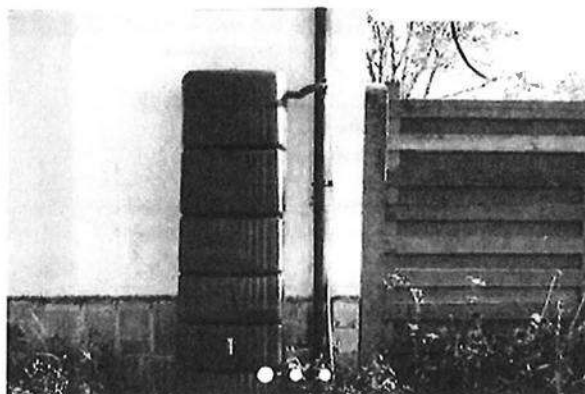
Prijs

- 4825 - 5550 euro gesimuleerd met tegels en grind rond de woning
- excl. studiekost

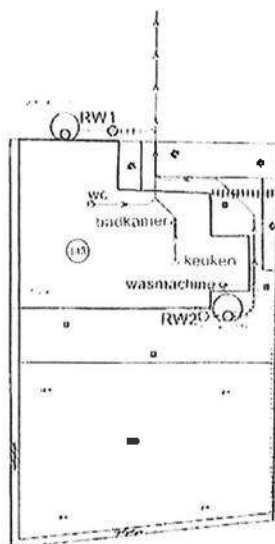
Regenwatertonnen



- zeer eenvoudig te plaatsen
- mag overlopen in tuin of WADI
- beschikbaar in volumes tot 1000l
- nuttige links:
 - <https://blauwgroenvlaanderen.be/bewoners/maatregelen/leg-een-grindstrook-of-koffer-aan>



Voorbeeld woning 3



Woning met regentonnen

voordelen

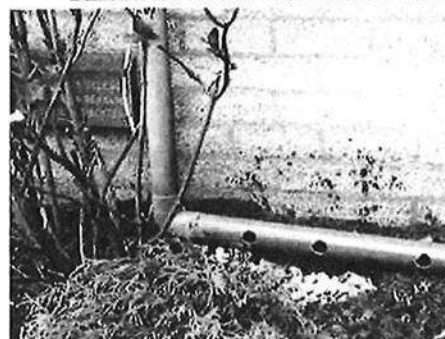
- hergebruik van het regenwater voor de tuin
- snel geplaatst
- niet breken

Prijs

- 810 - 1200 euro, kan goedkoper voor basismodellen en duurder voor design modellen
- excl. studiekost

Andere ideeën

Ideeën



• Nuttige link:

◦ <https://blauwgroenvlaanderen.be/bewoners/maatregelen/regenwater-gebruiken>

Ideeën



Ideeën



Plan van aanpak/timing individuele woningen



• Er wordt de mogelijkheid geboden om te kiezen voor een collectieve aannemer (dient nog aangesteld te worden) of zelf een aannemer aan te stellen (of de werken zelf uit te voeren)

• Bij keuze van collectieve aannemer:

- plaatsbezoek wordt uitgevoerd op voorgestelde datum, een dossier met prijsvoorstel wordt overgemaakt
- indien niet akkoord wordt het plaatsbezoek aangerekend aan 250€ excl btw (dossier kan dan gebruikt worden voor eigen aannemer of jezelf)
- indien akkoord, wordt contract getekend, studiekost is dan -50% = 125€ excl btw

Opmerkingen:

- Wat als het regenvat vol is? Er moet dan een greppel of infiltratie worden voorzien
- Als er onduidelijkheden zijn vraagt u best een individueel nazicht aan via het formulier dat via de syndicus zal verstuurd worden.
- Er zal een FAQ meegestuurd worden om mee te geven welke grootte van wadi/regentonnen moet geplaatst worden

Er wordt gestemd. Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

11. Beslissingsvolmacht aan de RME en syndicus voor werken, aankopen en diensten tot 10.000 €

Er wordt aan de algemene vergadering gevraagd of de RME in samenspraak met de syndicus kan beslissen over werken, aankopen of diensten met een totaal maximumbedrag van 10.000 € per jaar.

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

12. Toestemming plaatsing automaat.

De syndicus kreeg opnieuw de vraag tot het plaatsen van een voedingsautomaat aan de ingang van het domein (enkel vooraan waar de 2 hokjes zijn) waar eigenaars maaltijden uit kunnen halen.

De uitbater (die ook eigenaar is) dient een teller te plaatsen met zekering en kast + keuring en het verbruik wordt aangerekend via de aanrekening aan deze eigenaar zijn huis. Alle schade en kosten is voor de plaatser.

Er wordt gestemd over het geven van toestemming tot het plaatsen van een voedingsautomaat (max. 2 waar de 2 hokjes zijn). Op ander plaatsen op het domein wordt het niet toegestaan.

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

13. Meer voorbehouden plaatsen voor restaurantbezoekers

De restauranthouder stelt vast dat er regelmatig toeristen hun wagen parkeren op plaatsen die bedoeld zijn voor bezoekers van het domein en de brasserie, terwijl zij geen gebruik maken van deze faciliteiten. Dit zorgt ervoor dat hun eigen klanten moeilijk een parkeerplaats kunnen vinden.

Er wordt gevraagd om dit onderwerp te bespreken, zodat hun vaste klanten voldoende parkeergelegenheid kunnen blijven bieden. Dit is des te belangrijker om de continuïteit van de zaak te kunnen garanderen, zeker in de winterperiode.

De restauranthouder vraagt de mogelijkheid om 3 extra parkeerplaatsen voor klanten te laten voorbehouden vanaf heden tot het einde van de zomerperiode (1/7 – 31/08) en als ze open zijn.

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

14. Afvalbeheer

De gemeente stopt met het ophalen van afvalzakken dus moet er naar een oplossing gezocht worden.

Dit kan met containers, de syndicus heeft prijzen opgevraagd

ophaling containers restafval				
VEOLIA	1100 LITER	5 EURO huur maand	26 euro lediging	enkel volle containers
RENEWI	1100 LITER	6 EURO huur maand	26 euro lediging	enkel volle containers
REMONDIS	1100 LITER		29 euro alles inbegrepen	

IVVO	440 KG	hier prijs per kg =	0,22euro /kg
------	--------	------------------------	--------------

Voorstel ; 4 containers restafval van Remondis voor te stellen AV 2 keer week vakanties voor 1 jaar. Containers zijn ook properder dan zakken.

PMD en paper/karton blijft zoals het is.

Er wordt ook de vraag gesteld of er wel containers moeten geplaatst worden , kan niet iedereen met zijn afval naar bv. Plospa Village, als die er komt , waar er een afvalleiland is ? Dat kan , dan stemt u tegen dit punt.

Er wordt ook gevraagd meer te sorteren en respect te hebben voor het huisvuilverwerkingsomgeving

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

15. Afsluiting van het afvallokaal

Een deur/poort en codeklavier valt te overwegen om buitenstaanders tegen te houden hun afval in de containers te plaatsen. Elektriciteit nog te brengen . Schuifdeur wordt verkozen boven een draaideur.

Budget 5.000 € verder te bespreken binnen de RME als er een akkoord is na voorleggen van drie offertes.

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

16. Reglement interne orde

Het reglement van interne orde (RIO) is opgemaakt en werd op het eigenaarsportaal gepubliceerd. De wetgever heeft met de wetwijziging voorzien dat de VME flexibeler de leefregels kan wijzigen bij elke AV zonder langs de notaris te passeren.

De Syndicus heeft een aantal suggesties op het ontwerp ontvangen, deze overlopen met de RME en volgende wijzigingen worden ook doorgevoerd ;

- Art 1 ; " Tuinhuizen, veranda's of andere gebouwen zijn niet toegestaan, ook niet door de gemeente die stelt: in deze verkaveling zijn geen tuinhuizen toegestaan, is een bouwovertreiding. Bestaande veranda's, tuinhuisjes enz., bestaan dus op eigen risico. " wordt gewijzigd naar " Bestaande constructies waarvoor een geldige stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd of die rechtmatig en in goede staat aanwezig zijn op datum van inwerkingtreding van dit reglement, blijven toegelaten en worden gerespecteerd. Dit reglement heeft uitsluitend uitwerking voor nieuwe constructies en wijzigingen die na de inwerkingtreding worden aangevraagd of uitgevoerd "
- Art 1 ; " groentetuinen zijn niet toegestaan " wordt gewijzigd naar " Moestuinen zijn toegelaten op private percelen, voor zover zij in goede staat van onderhoud worden gehouden, geënt zijn op het algemene tuinbeeld van het domein, en geen overlast veroorzaken voor de aanpalende mede-eigenaars."
- Art 4 ; vakantieperiode wordt aangepast naar enkel 01/07 tot 31/08
- Art 6 ; "Er wordt slechts één personenwagen per perceel op het domein toegelaten; deze dienen geparkeerd op de eigen private parkeerplaats. Andere wagens dienen op de parkeerplaatsen voor bezoekers of buiten het domein achtergelaten te worden. Het is enkel toegelaten om voertuigen te

parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats hebben op het domein mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats. Voertuigen mogen niet geparkeerd worden in de brandgangen. Het is niet toegelaten wagens op de percelen, groene zones of op de wegen te parkeren; een uitzondering kan door de syndicus worden toegestaan voor beperkte duur (laden en lossen).” Wordt gewijzigd naar “Enkel mede-eigenaars en bewoners met een toegewezen privatieve parkeerplaats mogen hun voertuig op die plaats stationeren. Op de gemeenschappelijke bezoekersparkings is per perceel slechts één wagen tegelijk toegelaten. Voertuigen mogen in geen geval geparkeerd worden op de wegen, in de groene zones of in de brandgangen.”

- Art 9 ; Laadpalen ;
 - o De installatie van private laadpalen is toegelaten, mits voorafgaande aangetekende kennisgeving aan de syndicus minstens twee maanden vóór de werken, conform artikel 3.82 BW.
 - o De aanvrager voegt een technische beschrijving toe (vermogen, type, locatie, plan van de bekabeling) en een verklaring van de installateur dat het AREI wordt nageleefd.
 - o De aanvrager voorziet load-balancing op zijn laadpaal
 - o De installatie gebeurt volledig op kosten en risico van de aanvrager, met afzonderlijke meting van het verbruik en passende verzekering.
 - o De VME kan een onafhankelijk advies inwinnen over de netcapaciteit; bij bewezen capaciteitsproblemen kan zij gegrond verzet aantekenen of een collectieve oplossing voorstellen.
- Formulering bomen uit mail aanpassen na te zien
-

Andere opmerkingen ;

- Bij de werken aan het domein zal de syndicus een rondvraag richten aan de eigenaars wie er een wachthuis wil plaatsen van zijn huis naar de parking.

Het voorstel is om dit RIO goed te keuren. Als er nog voorstellen en/of wijzigingen zijn dan kunnen die op de volgende AV ter stemming worden voorgelegd, bvb

- Moet er een verbod komen op kamperen / tenten in de tuinen ?
- Parkeerplaatsen zullen allemaal ingekleurd worden bij de heraanleg, evt met een ander nummer dan het nummer van het huis ?

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

17. Begroting werkkapitaal en reservefonds.

Voorstel budget algemene onkosten: 212.650 €

Voorstel provisie algemene onkosten: 270.000 €

Het reservefonds bedraagt actueel 1.101.226,22 €. Voorstel is om dit jaar het reservefonds te verhogen met 2.000 € per huis om op deze manier ook al te sparen voor de werken voor de afkoppeling.

Net zoals vorig jaar zal er terug een bedrag op de termijnrekening uitgezet worden.

Eigenaars vragen het volgende:

Er wordt gestemd. Stemresultaat in bijlage van het verslag.

18. Onderhoudswerken.

Er zijn geen onderhoudswerken voorgesteld.

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

19. Evaluatie van de leveringscontracten.

Elindus	Leveren Elektriciteit
Aquaduin	Leveren water
Baloise	Brandverzekering
	Verzekeringsmakelaar
KBC	Bank
De Post	versturen post
	Herstel Electriscie installaties
	Tuinman
	Klusjesman
All Pools	Onderhoud zwembad
Brenntag	Chemische leveringen zwembad
LMI	Labo controle zwembad
All Fire Security	Controle brandblusapparaten
Cardio Service	AED toestel
P Control	Bestrijding knaagdieren
	Ruimdienst
	Reinigen rioolputjes
Morlitem	Onderhoud pomp riolering
	Huisvuil
	Slagboom

vraagt meer controle

- Ledlampen en kapotte lampen
- hydranten

Stemresultaat in bijlage van het verslag.

20. Punten aangevraagd door:

20.1 Afbetalingsplan toegestaan mits akkoord van raad van mede-eigendom

Er wordt voorgesteld om een afbetalingsplan toe te laten als er betalingsproblemen zijn, evenwel tegen voorwaarden:

- Bij het niet naleven van het afbetalingsplan worden de achterstallen direct terug opeisbaar
- Intrest op de achterstallen
- De eigenaar blijft onverminderd de kosten m.b.t. tot de achterstallen verschuldigd

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

20.2 Afbetalingsplan met maximale looptijd van 12 maanden, rentevoet van 1% per maand

Het voorstel is om de rente op het afbetalingsplan te bepalen op 1 % per maand op het openstaand bedrag.

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

20.3 Eventuele bijkomende kosten kunnen aanvullend worden aangerekend

De eigenaar blijft onverminderd de kosten m.b.t. tot de achterstallen verschuldigd

Stemming wordt aan het eind van de verslag gevoegd.

21. Punten aangevraagd door

21.1 Verdeling rekeningen volgens quotiteiten

De verdeling zoals ze nu toegepast is heeft dezelfde finaliteit als de verdeling die nu toegepast wordt.

Stemming wordt toegevoegd aan het einde van het verslag.

21.2 Herbekijken provisie werken en betaling hiervan

Geen stemming

21.3 Concrete en correcte toelichting van de geplande werken

Er kan een aparte BAV gebeuren om de werken te bespreken en stemmen. De plannen zullen bij geplaatst worden in het kantoor.

Geen stemming

22. Varia.

- Facturatie betreffende aanrekenen palissander
- Erbarmelijke reiniging/vernieling van de bollen van de verlichtingspalen
- Vuilbak voor hondenpoep nu overal op het domein terug te vinden
- Controle groenbeheer en werking interwest voor het groen
- Oplossing ruimte tussen trap en container
- Camera aan de woning
- Robot voor zwembad ; all pools offerte na te zien ; geen filter nodig !
- Vraag aan . om het speelplein niet meer met bleekwater te kuisen
- Zwembad dit jaar open van 20/06/26 tot 6/9/26.
- Datum volgende algemene vergadering: 15/5/27 om 14 u

AV 16/05/2026 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

- Bericht van Uw syndicus :

- Volg Uw gebouw op het eigenaarsportaal en U bent van alles meteen op de hoogte. Indien nog geen login, stuur een mail naar syndicus@immogroup-s.be.
- Kosten besparen (minder postzegels) en snellere berichtgeving? Laat ons dit weten via syndicus@immogroup-s.be en U ontvangt alle briefwisseling, verslagen, afrekeningen, uitnodigingen enzovoort per mail.
- U hebt een vraag over de mede-eigendom of wenst een probleem te melden ? Contacteer ons via syndicus@immogroup-s.be
- U wenst te verhuren ? Contacteer ons via verhuur@immogroup-s.be
- U wenst te verkopen ? Contacteer ons via verkoop@immogroup-s.be
- Volg Uw Syndicus op ;
 - Facebook <https://www.facebook.com/immogroups>
 - Instagram <https://www.instagram.com/immogroups>
 - Website <https://www.immogroups.be/>

Einde vergadering om 15 u 03 .

AV 16/05/2026 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

Handtekeningen van de aanwezige eigenaars na de Algemene Vergadering

IMMO GROUP-S bvba

Resultaat stemming punt 10.03: Voor

Voor: 129,00/146,00 aandelen - 88,36 %

Tegen: 17,00/146,00 aandelen - 11,64 %

Namen tegen:

Onthouding: 21,00/176,00 aandelen - 11,93 %

Namen onthouding:

Blanco: 9,00/176,00 aandelen - 5,11 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 144,00/168,00 aandelen - 85,71 %

Tegen: 24,00/168,00 aandelen - 14,29 %

Namen tegen:

Onthouding: 3,00/176,00 aandelen - 1,70 %

Namen onthouding:

Blanco: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 12: Tegen

Voor: 42,00/156,00 aandelen - 26,92 %

Tegen: 114,00/156,00 aandelen - 73,08 %

Namen tegen:

Onthouding: 15,00/176,00 aandelen - 8,52 %
Namen onthouding:

Blanco: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 13: Tegen

Voor: 38,00/157,00 aandelen - 24,20 %
Tegen: 119,00/157,00 aandelen - 75,80 %
Namen tegen:

Onthouding: 13,00/176,00 aandelen - 7,39 %

Namen onthouding:

Blanco: 6,00/176,00 aandelen - 3,41 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 150,00/166,00 aandelen - 90,36 %

Tegen: 16,00/166,00 aandelen - 9,64 %

Namen tegen:

Onthouding: 4,00/176,00 aandelen - 2,27 %

Namen onthouding:

Blanco: 6,00/176,00 aandelen - 3,41 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 15: Tegen

Voor: 77,00/160,00 aandelen - 48,13 %

Tegen: 83,00/160,00 aandelen - 51,88 %

Namen tegen:

Onthouding: 11,00/176,00 aandelen - 6,25 %
Namen onthouding:

Blanco: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 16: Voor

Voor: 124,00/164,00 aandelen - 75,61 %
Tegen: 40,00/164,00 aandelen - 24,39 %
Namen tegen:

Onthouding: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %
Namen onthouding: !

Blanco: 7,00/176,00 aandelen - 3,98 %
Namen blanco: !

Resultaat stemming punt 17: Voor

Voor: 125,00/156,00 aandelen - 80,13 %
Tegen: 31,00/156,00 aandelen - 19,87 %
Namen tegen:

Onthouding: 10,00/176,00 aandelen - 5,68 %
Namen onthouding:

Blanco: 10,00/176,00 aandelen - 5,68 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 19: Voor

Voor: 111,00/125,00 aandelen - 88,80 %
Tegen: 14,00/125,00 aandelen - 11,20 %
Namen tegen:

Onthouding: 26,00/176,00 aandelen - 14,77 %
Namen onthouding:

Blanco: 25,00/176,00 aandelen - 14,20 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 20.01: Voor

Voor: 127,00/162,00 aandelen - 78,40 %
Tegen: 35,00/162,00 aandelen - 21,60 %
Namen tegen:

Onthouding: 5,00/176,00 aandelen - 2,84 %
Namen onthouding:

Blanco: 9,00/176,00 aandelen - 5,11 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 20.02: Voor

Voor: 119,00/158,00 aandelen - 75,32 %

Tegen: 39,00/158,00 aandelen - 24,68 %

Namen tegen:

Onthouding: 12,00/176,00 aandelen - 6,82 %
Namen onthouding:

Blanco: 6,00/176,00 aandelen - 3,41 %
Namen blanco:

Resultaat stemming punt 20.03: Voor

Voor: 109,00/154,00 aandelen - 70,78 %

Tegen: 45,00/154,00 aandelen - 29,22 %

Namen tegen:

Onthouding: 15,00/176,00 aandelen - 8,52 %
Namen onthouding: :

AV 16/05/2026 VME Duinendaele – KBO 0887.851.787

Blanco: 7,00/176,00 aandelen - 3,98 %
Namen blanco:

IMMO GROUP-S bvba

Verslag Algemene Vergadering Complex Zonneveld dd. zaterdag 20/01/24 om 10h in zaal Ysara.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen:	46.837,00/70.000,00	-	66,91 %
Eigenaars:	191/338	-	56,51 %

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

Gelieve voor de volgende Algemene Vergadering steeds een volmacht te bezorgen aan de Syndicus, dit om een nieuwe vergadering te vermijden ! Ook al ben je slechts eigenaar van een garage, deze volmachten zijn nodig.

Iedere aanwezige wordt gevraagd om zeker de aanwezigheidslijst te tekenen, zijn stemformulier af te geven en voor het weggaan het notulenblad te tekenen.

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst & nazicht volmachten

De raad van mede-eigendom werd gevraagd om te assisteren op de algemene vergadering, waarvoor dank. Zo waren er een 7-tal alfabetisch gerangschikte aanwezigheidslijsten voorzien om het aanschuiven te beperken. Het systeem wordt positief geëvalueerd.

2. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering

kandidaat-voorzitter van de Algemene Vergadering.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 46.429,00/46.429,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.429,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 408,00/46.837,00 aandelen - 0,87 %

Namen blanco:

3. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group S is kandidaat secretaris van de algemene vergadering.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 46.217,00/46.217,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.217,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/46.837,00 aandelen - 0,45 %

Namen onthouding:

Blanco: 408,00/46.837,00 aandelen - 0,87 %

Namen blanco:

4. Nazicht en goedkeuring van de rekeningen 2022-23.

De rekeningen werden op 25 november 2023 nagezien door de commissarissen van de rekeningen en volgende opmerkingen worden gegeven;

- Iedereen heeft betaald
- Liften ; sommige liften hebben extra werken moeten hebben. Ook werden worden in alle liften de glijschoenen vervangen.
- Verzekeringen; rechtsbijstand inbegrepen.
- Indexstijgingen, bv. verzekering volgt ABEX ; van 24K naar 27K
- Brandblussers vernieuwd waar nodig (20 jaar geldigheid)
- Er is een voorschot betaald van +- 20K voor de laadinfrastructuur, dit is gefinancierd met het reservefonds.
- Te verwachten volgend jaar indien niveau prijs elektriciteit aanhoudt : 25% duurder.
- Vast recht water ; niet te vermijden, is er een abonnementskost per appartement.
- Tuinman; aanleg helmgraszones ; +- 5.000 €

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 46.249,00/46.249,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.249,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 588,00/46.837,00 aandelen - 1,26 %

Namen blanco:

5. Begroting werkkapitaal en reservefonds 2022-23.

De werkkapitalen worden opgevraagd met een speciale onderstaande verdeelsleutel die gebaseerd is op de effectieve kosten per sectie.

TOTAAL JAARLIJKE KOSTEN	€ 484.250
UITZONDERLIJKE KOSTEN	€ 0

TOTAAL KOSTEN	€ 484.250
ONVOORZIENE UITGAVEN 5 %	€ 24.213

BEGROTING 1 JAAR	€ 508.463
-------------------------	-----------

einde boekjaar	31/10/2024
datum vergadering + 15 dagen	5/02/2025
dagen te overlappen	97

PRO RATA EXTRA WERKKAPITAAL	€ 135.126
------------------------------------	-----------

TOTAAL WERKKAPITAAL	€ 643.588
----------------------------	-----------

AFGEROND	€ 644.000
-----------------	-----------

Werkkapitalen verdeeld per sectie

	2022-23
Morgenzon	€ 86.000
Zonnekeer	€ 106.000
Zonnekring	€ 95.000
Zonnestraal	€ 100.000
Zonnewende	€ 101.000
Zonneborg	€ 85.000
Avondzon	€ 71.000
	€ 644.000

Er werd terug 0,5 € per aandeel reservekapitaal opgevraagd. Met deze opvraging zit er in totaal +- 360.000 € in het reservefonds.

Er wordt gewerkt aan een langetermijnplanning m.b.t. toekomstige technische en energetische renovaties. Eea zal afhangen van een mogelijks renovatieverplichting die de wetgever zal opleggen aan VME's ;

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 46.089,00/46.089,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.089,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 748,00/46.837,00 aandelen - 1,60 %

Namen blanco:

6. Kwijting van de raad van mede-eigendom

Er wordt kwijting gevraagd voor de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 46.089,00/46.089,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.089,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 748,00/46.837,00 aandelen - 1,60 %

Namen blanco:

7. Kwijting van de commissaris van de rekeningen

Er wordt kwijting gevraagd voor de diverse commissarissen van de rekeningen.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 46.019,00/46.019,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.019,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 818,00/46.837,00 aandelen - 1,75 %

Namen blanco:

8. Kwijting aan de syndicus.

Er wordt kwijting gevraagd voor de syndicus.

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 45.695,00/45.695,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/45.695,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 1.142,00/46.837,00 aandelen - 2,44 %

Namen blanco:

9. Hernieuwing benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom

Dit is verplicht jaarlijks door te voeren cf. de nieuwe wet. Eigenaars van Zonnekeer, Zonnekring en Zonnewende die interesse hebben om de raad te vervoegen kunnen zich steeds melden bij de syndicus.

Als raad van mede-eigendom wordt voorgesteld ;

Morgenzon	:
Zonnekeer	:
Zonnekring	:
Zonnestraal	:

Zonnewende	:
Zonneborg	:
Avondzon	:

Als er kandidaten zijn om de raad te vervoegen mogen zij zich steeds melden bij de syndicus.

Er wordt goedkeuring gevraagd om bovenstaande personen te benoemen.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 45.483,00/45.483,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/45.483,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/46.837,00 aandelen - 0,45 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.142,00/46.837,00 aandelen - 2,44 %

Namen blanco:

10. Aanstelling commissarissen van de rekeningen.

Per sectie is er een rekeningcommissaris aangesteld. Dit college van commissarissen van de rekeningen zullen voortaan in groep de ganse afrekening van het complex nazien. De facturen en het aankoopdagboek werden op voorhand digitaal bezorgd. Ook de rekeningenstanden werden gecontroleerd. Er wordt een gezamenlijk verslag opgesteld voor het complex, ondertekend door iedere commissaris van de rekeningen.

Voor de volgende periode worden volgende mede-eigenaars voorgesteld;

Morgenzon	:
Zonnekeer	:
Zonnekring	:
Zonnestraal	:
Zonnewende	:
Zonneborg	:
Avondzon	:
Zonneveld	:

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 46.217,00/46.217,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/46.217,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/46.837,00 aandelen - 0,45 %

Namen onthouding:

Blanco: 408,00/46.837,00 aandelen - 0,87 %

Namen blanco.

11. Verlenging benoeming van de syndicus en aanduiding gevolmachtigde om het contract te tekenen

De syndicus vraagt verlenging voor een 3 jarig contract vanaf 1/2/24.

Na toepassing van de indexatie en in overleg met de RME wordt het ereloon als volgt voorgelegd ;

- 14,72 € per appartement per maand.
- 1,47 € per garage per maand (10 % prijs appartement)

Er wordt beslist om de indexering ook jaarlijks toe te passen per 1 februari 2024.

Wegens de gevoelig toegenomen syndic- en boekhoudsoftwarekosten, stijgende portaalkosten, stijgende kosten om alle gegevens op een veilige manier in de cloud onder te brengen en te bewaren en kosten om alle data GDPR-proof te maken wordt een administratieve kost aangerekend van 3 €/maand/appartement.

De kosten die in het verleden in rekening gebracht werden voor postzegels; reguliere briefwisseling, maken van copy's en dergelijke komen hierbij wel te vervallen. De vergaderzaal van de syndicus is ook gratis ter beschikking. Het dossier aanleg en beheer van de laadpalen zijn inbegrepen in deze vergoedingen.

De voorzitter van de RME, _____, krijgt mandaat om het contract te tekenen.

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 45.284,00/45.284,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/45.284,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 735,00/46.837,00 aandelen - 1,57 %

Namen onthouding.

Blanco: 818,00/46.837,00 aandelen - 1,75 %

Namen blanco:

12. Beheer gemeenschappelijke laadpalen buitenparking

Er wordt nogmaals dat de eerste en belangrijkste zorg van de VME is dat er nu een mogelijkheid is gegeven aan de eigenaars om buiten de garage van het gebouw te laden en zo de veiligheid binnen het gebouw te vrijwaren.

Actuele Stand van zaken/nog uit te voeren

- Nog niet opgeleverd
- De DC snellader is actief en publiek sinds 15 januari 2024
- Nog 1 AC paal te plaatsen tussen 3^e en 4^e parking kant ALB-I-Laan. Bekabeling laadpunt naast DC lader weg ?
- Bekabeling lichtpunt naast DC lader weg ?
- Beschermpanelen DC lader kant havengeul staat los (was voorzien in RVS ? , nu zwart ?)
- Schema's , keuringen en handleidingen nog te bezorgen.
- De 2 AC laadpalen werken niet meer.
- 1 AC laadpaal met roestvorming, dicht bij de meeuwenlaan
- Verlichting nog te plaatsen, besteld
- QR code te plaatsen voor foutmeldingen

- Vraag voor ;
 - o hoe kan de syndicus de juiste berekening controleren op het portaal ?
 - o Waarom staan de punten niet openbaar ? aangepast in het portaal nochtans ?
 - o Als er geen communicatie is werkend e palen dan ?

Indeling Zone

De oplevering van de site wordt eerst afgewacht. Na oplevering zal uitgevoerd worden ;

Kant gebouw ; privaat voor gebouw

- Plaatsen borden; PRIVATE LAADZONE , NIET PARKEREN UITGEZONDERD BIJ LADEN
- Verven vakken

Kant Alb-I-Laan

- Plaatsen aanwijzingen : PUBLIEKE LAADZONE
- Verven vakken ?

Wagens die dan toch nog op de parkings staan zonder te laden zullen op de hoogte worden gesteld dat dit niet kan. Als dit een blijvend probleem zou vormen kan men volgend jaar een aangepast reglement stemmen om hiertegen strenger op te treden.

Technische problemen melden door gebruikers ;

Als er problemen zijn met de laadpalen dient men dit te melden via de QR – code op de laadpaal zelf. Aan de hand van deze QR-code kan een gebruiker heel eenvoudig de correcte werkwijze terugvinden. Via de QR-code vult de gebruiker een vragenlijst in en kennen we alle details die we nodig hebben. (Locatie, datum, tijdstip, enz) Opgelet ; op moment van de AV hangen de QR codes er nog niet.

Fiscaal

Advies _ _ _ _ _ ;

- Optie 1 ; _ _ _ _ _ houdt BTW in en stort door
- Optie 2 ; _ _ _ _ _ stort alles door naar VME en VME begint een BTW administratie ;
 - o BTW investering aftrekbaar
 - o BTW elektriciteit aankoop aftrekbaar
- Optie 2 wordt als fiscaal optimaal voorgesteld maar er moet wel een BTW administratie opgestart worden.

Advies _ _ _ _ _ ;

- Op het vlak van inkomstenbelasting; De VME is fiscaal transparant op dit vlak en bijgevolg valt de winst per eigenaar onder de drempel.
- Op het vlak van BTW;
 - o In principe geen BTW-belastingplichtige activiteit doch risico op herkwalificatie naar BTW-belastingplichtige activiteit groot. De normale onderzoekstermijnen zijn 3 jaar. Bijgevolg, indien gestart in 2023 kan de fiscus tot 2026 21% naheffen
 - o Naheffingsrisico:
 - BTW: 21% BTW
 - Boetes: 20% op de niet-aangerekende BTW

- Interesten: 8% per jaar.
- Om uitsluitel te krijgen, wordt er geadviseerd dat de VME om een akkoord/opinie vraagt aan het lokaal BTW controlekantoor.

Conclusie ; opstarten van een BTW administratie, offerte gevraagd aan boekhoudkantoor Accanta, men rekent op een jaarlijkse kost van +- 2000 €

De facturen die oorspronkelijk met BTW waren zijn dan ook waar mogelijk gecrediteerd en vervangen door facturen BTW medecontractant.

Kosten laadinfrastructuur	113.793,44 € + 23.869,62 € = 137.689,62 €
Kosten verlichting	8.963,26 € + 1.882,28 € = 10.845,28 €

De projectkost is bij deze met 25.751,9 € gedaald van 148.534,9 € naar 122.783 €

Op basis van de huidige situatie door de gebrekkige communicatie van de ecotap palen beslist de VME voorlopig slechts 75 % van de totale kost te betalen.

Financieel

Momenteel zonder publiek te zetten en zonder reclame te maken is er al +- 2500 € verkocht aan de palen en dat er daarvoor +- 2900 KWH voor geleverd is.

Prijzen publiek en privaat zijn dezelfde;

AC lader ecotap

Startkost 0,25

Eerste 4 uur ; 0 €

Vanaf dan , 1 €/uur

0,48 €/Kwh excl BTW

DC lader siemens

Startkost 0,25

Eerste 45 min ; 0 €

Vanaf dan , 25 €/uur

0,68 €/Kwh excl. BTW

Opgelet dit zijn de prijzen die de CPO ontvangt en doorstort naar de VME. Bovenop die kost rekent de kaartuitgever (MSP) hun vergoeding aan. Deze verschilt sterk van leverancier tot leverancier. De gebruikers worden aangespoord het nodige onderzoek te doen welke pas voor hun het voordeligst is.

Om in te spelen op de schommelende markt wordt het vaststellen van de verkoopprijzen gedelegeerd naar de RME.

Er wordt voorgesteld de netto opbrengsten te plaatsen op het reservefonds van het complex.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 41.389,00/45.162,00 aandelen - 91,65 %

Tegen: 3.773,00/45.162,00 aandelen - 8,35 %

Namen tegen:

Onthouding: 1.675,00/46.837,00 aandelen - 3,58 %

Namen onthouding:

13. Vervangen alle binnenverlichting gemene delen door LED verlichting

Op heden worden alle defecte lampen al vervangen door Led-lampen. De vraag wordt gesteld of de VME niet naar een nieuwe verlichtingsarmatuur in de gangen zou willen die gecombineerd uitgerust is die eventueel met een noodverlichtingselement en met een automatische detector ? Te beslissen per sectie.

Het voorstel is om ook hier de eigenaars aan te schrijven en te registreren of er een wens is om de verlichting op de gang te vervangen. Als iedereen op de betrokken gang akkoord is kan dit uitgevoerd worden. De kosten worden dan gedeeld door die betrokken eigenaars.

Er zal geïnformeerd worden of de VME geen beroep kan doen op subsidies.

De RME werkt dit verder uit en zal het type bepalen bij een akkoord. De RME bespreekt wat er met de inkomsten en de kelders.

Resultaat stemming punt 13.01 Morgenzon : Voor

Voor: 5.712,00/7.029,00 aandelen - 81,26 %

Tegen: 1.317,00/7.029,00 aandelen - 18,74 %

Namen tegen:

Onthouding: 918,00/7.947,00 aandelen - 11,55 %

Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 13.02 Zonnekeer : Voor

Voor: 3.896,00/4.940,00 aandelen - 78,87 %

Tegen: 1.044,00/4.940,00 aandelen - 21,13 %

Namen tegen:

Onthouding: 446,00/5.638,00 aandelen - 7,91 %

Namen onthouding:

Blanco: 252,00/5.638,00 aandelen - 4,47 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 13.03 Zonnekring: Voor

Voor: 3.345,00/4.835,00 aandelen - 69,18 %

Tegen: 1.490,00/4.835,00 aandelen - 30,82 %

Namen tegen:

Onthouding: 780,00/5.640,00 aandelen - 13,83 %

Namen onthouding:

Blanco: 25,00/5.640,00 aandelen - 0,44 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 13.04 Zonnestraal: Voor

Voor: 4.265,00/5.230,00 aandelen - 81,55 %

Tegen: 965,00/5.230,00 aandelen - 18,45 %

Namen tegen:

Onthouding: 895,00/6.145,00 aandelen - 14,56 %

Namen onthouding:

Blanco: 20,00/6.145,00 aandelen - 0,33 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 13.05 Zonnewende: Tegen

Voor: 2.955,00/4.485,00 aandelen - 65,89 %

Tegen: 1.530,00/4.485,00 aandelen - 34,11 %

Namen tegen:

Onthouding: 2.045,00/6.990,00 aandelen - 29,26 %

Namen onthouding:

Blanco: 485,00/6.990,00 aandelen - 6,94 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 13.06 Zonneborg: Tegen

Voor: 1.640,00/6.780,00 aandelen - 24,19 %

Tegen: 5.140,00/6.780,00 aandelen - 75,81 %

Namen tegen:

Onthouding: 360,00/7.200,00 aandelen - 5,00 %

Namen onthouding:

Blanco: 60,00/7.200,00 aandelen - 0,83 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 13.07 Avondzon: Tegen

Voor: 2.495,00/4.985,00 aandelen - 50,05 %

Tegen: 2.490,00/4.985,00 aandelen - 49,95 %

Namen tegen:

Onthouding: 884,00/7.234,00 aandelen - 12,22 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.365,00/7.234,00 aandelen - 18,87 %

Namen blanco:

14. Vervangen defecte noodverlichtingen gemene delen

Er zijn veel noodverlichtingen kapot in de trapzalen, de batterijen gaan doorgaans maar 5 jaar mee. Het is duurzamer om alle te vervangen door LED noodverlichtingen.

De vraag wordt gesteld of er niet naar een nieuwe verlichtingsarmatuur in de trapzalen zou kunnen gegaan worden die gecombineerd uitgerust is met een noodverlichtingselement en met een automatische detector ? Op die manier kan evt. een lichtpunt worden geschrapt en blijven de lichten in de trapzaal ook gerichter branden? Zal onderzocht worden.

Prijs voor een noodverlichting Legrand met auto test geplaatst door een erkende elektricien ; 245 € BTW incl.

Enkele eigenaars zijn bereid zelf in eigen beheer de noodverlichtingen te vervangen. Er wordt voorgesteld om de noodverlichtingen aan te kopen met de VME en in eigen beheer uit te voeren. De kostprijs wordt geschat op +- 50 € per noodverlichting geplaatst. Het type is "Donau 185 Lumen " ([Donau 185 Lumen noodverlichting met 3-uur accu - Noodverlichting \(cellumer-noodverlichting.be\)](#)).

Er zal geïnformeerd worden of de VME geen beroep kan doen op subsidies.

Na de uitgevoerde werken kan een controleorganisme aangesproken worden de werken te keuren.

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 43.072,00/44.657,00 aandelen - 96,45 %

Tegen: 1.585,00/44.657,00 aandelen - 3,55 %

Namen tegen:

Onthouding: 1.287,00/46.819,00 aandelen - 2,75 %

Namen onthouding:

Blanco: 875,00/46.819,00 aandelen - 1,87 %

Namen blanco:

15. Vervangen vloertapijten gemene delen

Deze vraag is gekomen in SV zonnwende. Gezien dit de hallen en trappen betreft binnen dient er beslist te worden per sectie.

Het voorstel is om ook hier de eigenaars aan te schrijven en te registreren of er een wens is om het tapijt op de gang te vervangen. Als iedereen op de betrokken gang akkoord is kan dit uitgevoerd worden op kosten van de eigenaars van dat verdiep. De 1^e inkom is voor de gemeenschap.

Er zijn een aantal offertes opgevraagd. De prijzen variëren naargelang het product en de manier van plaatsing.

Per appartement voor alle gemene delen ;

- Tapijt op tapijt met speciaal sigawayvlies ; +- 175 € / app
- Tapijt volledig opbreken en tegels ; +- 300 €/app

Er wordt opnieuw voor tapijt gekozen omdat dit materiaal het minste geluidsoverlast geeft in een appartementsgebouw.

De RME zal bij akkoord dit verder uitwerken en zal het type bepalen.

Resultaat stemming punt 15.01 Morgenzon: Tegen

Voor: 3.907,00/7.099,00 aandelen - 55,04 %

Tegen: 3.192,00/7.099,00 aandelen - 44,96 %

Namen tegen:

Onthouding: 848,00/7.947,00 aandelen - 10,67 %

Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 15.02 Zonnekeer: Tegen

Voor: 2.586,00/4.326,00 aandelen - 59,78 %

Tegen: 1.740,00/4.326,00 aandelen - 40,22 %

Namen tegen:

Onthouding: 704,00/5.638,00 aandelen - 12,49 %

Namen onthouding:

Blanco: 608,00/5.638,00 aandelen - 10,78 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 15.03 Zonnekring: Tegen

Voor: 1.970,00/4.850,00 aandelen - 40,62 %

Tegen: 2.880,00/4.850,00 aandelen - 59,38 %

Namen tegen:

Onthouding: 740,00/5.640,00 aandelen - 13,12 %

Namen onthouding:

Blanco: 50,00/5.640,00 aandelen - 0,89 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 15.04 Zonnestraal : Voor

Voor: 3.570,00/4.995,00 aandelen - 71,47 %

Tegen: 1.425,00/4.995,00 aandelen - 28,53 %

Namen tegen:

Onthouding: 985,00/6.145,00 aandelen - 16,03 %

Namen onthouding:

Blanco: 165,00/6.145,00 aandelen - 2,69 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 15.05 Zonnewende: Tegen

Voor: 3.390,00/5.090,00 aandelen - 66,60 %

Tegen: 1.700,00/5.090,00 aandelen - 33,40 %

Namen tegen:

Onthouding: 1.850,00/7.015,00 aandelen - 26,37 %

Namen onthouding:

Blanco: 75,00/7.015,00 aandelen - 1,07 %

Namen blanco:

Resultaat stemming punt 15.06 Zonneborg: Tegen

Voor: 1.910,00/6.800,00 aandelen - 28,09 %

Tegen: 4.890,00/6.800,00 aandelen - 71,91 %

Namen tegen:

Onthouding: 400,00/7.200,00 aandelen - 5,56 %

Namen onthouding:

Resultaat stemming punt 15.07 Avondzon: Tegen

Voor: 515,00/6.255,00 aandelen - 8,23 %

Tegen: 5.740,00/6.255,00 aandelen - 91,77 %

Namen tegen:

Onthouding: 884,00/7.234,00 aandelen - 12,22 %

Namen onthouding:

Blanco: 95,00/7.234,00 aandelen - 1,31 %

Namen blanco:

16. Plaatsen terrassen voor bureel en functiewijziging bureel Avondzon naar wonen

De eigenaar van het bureel avondzon wil de mogelijkheid hebben om eventueel hetzelfde terras te construeren als alle andere gelijkvloerse appartementen samen met een functiewijziging van bureel naar wonen/appartement.

Volgens de wijzigende basisakte met aangehechte plannen van 30 augustus 1995 heeft het gelijkvloers in casu het bureel en de studio het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht van het gedeelte van de terrassen volgens het plan. Dit is ongeveer 4 meter.

Het is echter aan de VME om te beslissen wat er kan opgericht worden op die terrassen. Talrijke eigenaars van Avondzon hebben de syndicus gecontacteerd omtrent dit dossier.

Er wordt uiteindelijk voorgesteld dat de VME akkoord gaat onder voorwaarde;

- Dat het uitzicht van het terras en de terrasmuur identiek wordt uitgevoerd aan de andere gelijkvloerse appartementen in het complex
- De diepte van het terras over de ganse omtrek slechts 2 meter netto is binnenkant terras.
- De eigenaar alle kosten voor de omschakeling zelf draagt.
- Voorafgaand aan de werken de nodige bouwvergunningen aanvraagt voor de wijzigingen en deze voorlegt aan de syndicus voor de start van de werken.

Het opsplitsen van het kavel bureel op zich in appartementen dient voorwerp uit te maken van een aparte aanvraag aan de AV op basis van een concreet plan en voorstel.

Er wordt bevestigd dat er geen horeca toegelaten is in het bureel in Avondzon/complex Zonneveld.

Resultaat stemming punt 16: Voor

Voor: 34.618,00/42.692,00 aandelen - 81,09 %

Tegen: 8.074,00/42.692,00 aandelen - 18,91 %

Namen tegen:

Onthouding: 2.482,00/46.837,00 aandelen - 5,30 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.663,00/46.837,00 aandelen - 3,55 %

Namen blanco:

17. Opstarten gerechtelijke procedure tegen Totalenergies Power & Gas ter terugvordering van verschuldigde bedragen.

De energieleverancier Totalenergies Power & Gas compenseert ten onrechte de aan onze VME toekomende betalingen met vermeende maar betwiste openstaande vorderingen tegenover VME Zonneveld inzake vermeende schadevergoeding bij wissel van energieleverancier. Deze aanspraken werden herhaaldelijk betwist, maar hierop kwam geen minste reactie of argumentatie tot op datum dat de uitnodiging voor de AV diende verstuurd te worden. Derhalve werd goedkeuring verzocht voor het opstarten van een procedure ter recuperatie van de ons toekomende bedragen en de aanstelling van raadsman hiertoe.

Na het verzenden van de uitnodiging van deze AV heeft Total hun fout ingezien en zullen hun vordering intrekken. De creditnota is ontvangen en we wachten op de terugstorting van de verschuldigde bedragen.

Dit punt valt zonder voorwerp en wordt dus niet gestemd.

18. Lopende rechtszaken; toelichting.

Er is reeds geruime tijd een procedure opgestart door de aannemer van de gevelwerken. De gerechtsdeskundige aanvaardde de verkleuring van de gevels ook op te nemen in de expertise. Wat deze verkleuring betreft is er een onderzoek geweest van SIKa die stelt dat de verfdikte mogelijks onvoldoende is. Er werd een tegensprekelijke expertise terzake uitgevoerd met staalnames. De onderaannemer van PIC werd betrokken in de procedure.

De RME was akkoord om de spuwvers te vervangen door koperen elementen en wenst een egaal uitzicht. Mag in koper uitgevoerd worden. Als ze niet allemaal vervangen worden dienen ze geschilderd te worden.

Begin 2024 is uiteindelijk het verslag ontvangen. Er wordt geconstateerd dat de VME terecht gelijk krijgt voor de spuwvers die dienen vervangen te worden alsook dat de stelling wordt bewezen die de VME aanhaalde, nl. dat de laagdikte te weinig is. De expert die de laagdikte onderzocht ziet echter geen oorzakelijk verband tussen het tekort aan laagdikte en de vlekken. Bijgevolg is de vergoeding begroot door de gerechtsexpert minimaal.

De VME en de expert van de VME kunnen zich hier moeilijk in vinden. De zones waar het fenomeen is zijn uitgebreider dan beschreven. De expert zal antwoorden voor de VME.

19. Evaluatie van de leveringscontracten

	Kuisen gemene delen
	Liftcontract
Elindus	Leveren Elektriciteit
IWVA	Leveren drinkwater
VIVIUM/AG Insurance	Brandverzekering & rechtsbijstand
The Belgian	Controle Brandblusapparaten
De Post	Versturen post
Stad Nieuwpoort	Ophalen huisvuil
Electro-Service	Herstellingen elektriciteit
	Herstellingen/onderhoud hoogspanning
	Beheer laadpaleneiland
	Controle liften

KBO 826.040.221– Res. Zonneveld - AV 20/01/24

	Herstel klein sanitair
	Herstel inritpoort
	Herstel uitritpoort
	Tuinman
Proximus	Telefoon noodlijn lift
BG	Leveren sleutels/ Cilinders
KBC	Beheer zichtrekening en spaarrekening
The Belgian	Nazicht brandblussers

Het elektriciteitscontract liep af eind augustus 2023. Er is een marktonderzoek gebeurd en de firma Elindus gaf de beste voorwaarden. Het nieuwe contract is een variabel contract. De groepsaankoop van Immo Group-S omhelst ondertussen 5,5 Gwh / jaar.

Het TV distributieabonnement wordt nog steeds als meest voordelig ervaren voor alle eigenaars. Als naar de toekomst toe het groepstarief niet meer merkkelijk interessanter zal zijn, zal dit worden opgezegd.

Resultaat stemming punt 19: Voor

Voor: 44.196,00/44.196,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.196,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.814,00/46.837,00 aandelen - 3,87 %

Namen onthouding:

Blanco: 437,00/46.837,00 aandelen - 0,93 %

Namen blanco:

20. Onderhoudswerken.

Asbestattest

De verplichting voor de gemene delen is er pas van 1 mei 2025, de syndicus vraagt prijzen op tegen de AV van 2025.

Watertellers

Iedere eigenaar wordt gevraagd om ;

- ✓ Zijn kraan af te sluiten als hij het appartement verlaat voor een langere periode
- ✓ Te controleren of er geen verlies is (bv. lekkende WC, lekkende veiligheidsklep boiler)
- ✓ Na te zien of het naamplaatje aan de juiste teller hangt zodat u een juiste afrekening krijgt.

Verzekeringsdossiers

- ✓ Stormschadedossier ; aannemer te zoeken voor scherm
- ✓ Paaltjes buitenverlichting; aanrijding, besteld, discussie m.b.t. welke wel en welke niet, op te volgen.
- ✓ 2020-07; Koepel -extra prijs gevraagd

Extractie

De extractie is ingesteld volgens volgend uurschema

Afstelling extractie		
08.00	10.00	Halve kracht
10.00	14.00	Volle kracht
14.00	18.00	Halve kracht
18.00	21.00	Volle kracht
21.00	22.00	Halve kracht
22.00	08.00	Af

In uitvoering

- ✓ Nieuw bord "geen glas" aan huisvuilokaal
- ✓ Fietskot laten uitkuisen ; plakaatje aan hangen, niet gebruikte fietsen worden verwijderd
- ✓ Er is een eerste ontwerp geweest van de coördinatie van de basisakte. Deze dient nog nagezien te worden.
- ✓ Morgenzon ; Nazicht van de lichttimers GLV -1 en -2 te vervangen ?
- ✓ Morgenzon ; ventilatie 0402 zou dag en nacht draaien , 0304 ipv voorzien uurschema
- ✓ Morgenzon ; Ventilatie dampkap appartementen XXX1 werkt niet. (sigarettengeur ?)
- ✓ Morgenzon ; zijraam opsporing via de verzekering ? (aflopers avondzon deur , zonnekeer zijraam)
- ✓ Zonnekeer ; gazon beter verzorgen , veel onkruid t.o.v. vroeger
- ✓ Zonnekring ; inkom postbussen er branden te weinig lampen
- ✓ Zonnestraat 0903 ; duiven
- ✓ Zonnewende ; nooddeur terras te vervangen
- ✓ Zonnewende 0102 ; problemen met zijraam
- ✓ Zonneborg. Lek thv dakterras dakappartement, is aangesteld door eigenaar die werken uit laten voeren heeft.
- ✓ Zonneborg 0702 ; water in buitenteras ? oorzaak op te sporen ?
- ✓ Zonneborg 0603 kastje verhuren ; niet toegestaan. Er wordt beslist dat eigenaars wel kunnen een eenvormig codeslot op hun brievenbus zetten. Het model is te verkrijgen bij BG Sleuteldienst Koksijde
- ✓ Avondzon ; garage hoek ALB-Kinderlaan -2; nog steeds water
- ✓ Avondzon ; schade aan roofing hoek gebouw Kinderlaan ALB I Laan , te herstellen.

Nieuw

- ✓ Zonneveld : haag kinderlaan bij te planten

Divers

- ✓ De zenders voor de poort zijn in voorraad, af te halen op kantoor Immo Group-S 65€/stuk.

21. Varia.

- ✓ Niet parkeren behalve op de voorziene plaatsen. Zeker niet in de doorgangen parkeren.
- ✓ De eigenaars worden gevraagd er voor te zorgen dat de sifons van hun app. niet uitdrogen, afdekken van de afvoeren of het voorzien van wat olie in de afvoer helpt al om de geuren niet te verspreiden.
- ✓ Een eigenaar vraagt of een AirBNB toegestaan is in Zonneveld ? Er is geen concreet verbod maar de bewoners dienen wel het reglement interne Orde te volgen. Men kan niet vermijden dat huurders sleutels bijmaken van de inkomdeur. Dit kan enkel vermeden worden met een nieuw slotensysteem voor gans het gebouw.
- ✓ Er wordt opgemerkt dat eigenaars die geen licht in de garage hebben vaak de verlichting de algemene delen meermaals indrukken om wat licht te hebben in hun garage. Er wordt gevraagd om de garage mee te delen zodat de syndicus offerte kan laten opmaken tot het plaatsen van een verlichtingspunt.
- ✓ Er wordt respect gevraagd voor de klusjesman in het huisvuillokaal. Vaak worden er zaken gestort die er niet thuis horen. Er wordt ook een oproep gedaan naar nieuwe kandidaten om hem te assisteren.
- ✓ De klusjesman wordt bedankt met een applaus van alle aanwezigen voor het vele goede werk dat hij ten dienste doen van alle mede-eigenaars.
- ✓ Teneinde de hinder voor onderliggende appartementen zo veel mogelijk te beperken wordt gevraagd de terrassen enkel grondig te kuisen op volgende data: za 23 maart, zo 24 maart & ma 25 maart 2024 & za 28 , zo 29 en ma 30 september 2024.
- ✓ Volgende RME's;
 - Zaterdag 22/06/2024, 10h
 - Zaterdag 23/11/2024, 8h30 ; rekeningcommissarissen, 10h alle leden
- ✓ Volgende Sectievergaderingen
 - Zaterdag 7/12/24 ; 9u ; Avondzon
 - Zaterdag 7/12/24 ; 10u ; Zonneborg
 - Zaterdag 7/12/24 ; 11u ; Morgenzon
 - Zaterdag 7/12/24 ; 14u ; Zonnestraal
 - Zaterdag 7/12/24 ; 15u ; Zonnekring
 - Zaterdag 7/12/24 ; 16u ; Zonnewende
 - Zaterdag 7/12/24 ; 17u ; Zonnekeer
- ✓ Volgende Algemene Vergadering;
 - Zaterdag 18/01/25, 10h

Einde vergadering 11 h 52 .

Handtekeningen van de nog aanwezige eigenaars na de Algemene Vergadering

Verslag Algemene Vergadering Complex Zonneveld dd. zondag 19/01/25 om 10h in zaal Ysara.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen:	45.836,00/70.000,00	-	65,48 %
Eigenaars:	188/341	-	55,13 %

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

Gelieve voor de volgende Algemene Vergadering steeds een volmacht te bezorgen aan de Syndicus, dit om een nieuwe vergadering te vermijden ! Ook al ben je slechts eigenaar van een garage, deze volmachten zijn nodig.

Iedere aanwezige wordt gevraagd om zeker de aanwezigheidslijst te tekenen, zijn stemformulier af te geven en voor het weggaan het notulenblad te tekenen.

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst & nazicht volmachten

De raad van mede-eigendom werd gevraagd om te assisteren op de algemene vergadering, waarvoor dank. Zo waren er een 7-tal alfabetisch gerangschikte aanwezigheidslijsten voorzien om het aanschuiven te beperken. Het systeem wordt positief geëvalueerd.

2. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering

is kandidaat-voorzitter van de Algemene Vergadering.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 44.450,00/44.450,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.450,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 1.386,00/45.836,00 aandelen - 3,02 %

Namen blanco:

3. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group S is kandidaat secretaris van de algemene vergadering.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 44.450,00/44.450,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.450,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 944,00/45.394,00 aandelen - 2,08 %

Namen blanco:

4. Nazicht en goedkeuring van de rekeningen 2023-24.

De rekeningen werden op 23 november 2024 nagezien door de commissarissen van de rekeningen en volgende opmerkingen worden gegeven;

- ✓ Er zijn geen achterstallen
- ✓ Vorig jaar werd iedere SV apart aangerekend. Als compensatie zal Cosmopolite hun zaal dit jaar niet aanrekenen. Volgend jaar zal de zaal als dag-geheel worden aangerekend.
- ✓ Zonnewende factuur 474 "volgens offerte" bijzetten wat gedaan ; herwikkelen remmagneet
- ✓ Factuur 337 ; is een creditnota i.p.v. factuur, werd gecorrigeerd en teruggevraagd aan elindus
- ✓ Kostprijs elektriciteit
 - Er werd vorig jaar aangehaald dat een verhoging van de prijs 25% zou kunnen bedragen
 - Herfacturatie naar 6 % elec (veel CN's)
 - Stijging kosten elektriciteit is te wijten aan de het feit dat er 13 maanden in deze afrekening zitten en dat de kostprijs 20% hoger ligt dan vroeger.
 - Globaal betaald aan elindus 23-24 233.041,21 €
 - - kost elektriciteit laadpalen 22.258,55 €
 - Maakt 210.782,66 €
 - Reductie van 13 naar 12 maanden 194.568,60 €
 - Globaal betaald aan elindus 22-23 5.857,35 €
 - Globaal betaald aan totaal 22-23 156.135,07 €
 - Globaal betaald 22-23 161.992,42 €
 - % stijging totaalkost elec 22-23 naar 23-24 + 20 %
 - Te wijten aan hogere tariefkosten elektriciteit in variabel tarief
 - Vroeger
 - HS 0,165 € /kwh
 - LS 0,210 €/kwh
 - Nu
 - HS 0,202 €/Kwh (+ 22,4 %)
 - LS 0,260 €/Kwh (+23,8 %)
- ✓ Investering laadpalen
 - Totale installatiekost laadpalen + verlichting gefinancierd uit reservefonds ; 122.756,7 €
 - Netto opbrengst gestort in het reservefonds 2023-24 ; 45.865,92 €
 - Conclusie ; Investering betaalt zichzelf terug in minder dan 3 jaar.
- ✓ De verhoging van de uitgaven zijn hoofdzakelijk te wijten aan werkzaamheden aan de liften en vervanging van defecte ventilator op het dak
- ✓ Controle meeuwenester is voor alle 7 daken van zonneveld.

- ✓ Er is iets minder gekuist is tijdens 3 weken defecte lift zonnewende, er zal een compensatie worden voorzien.
- ✓ Is er minder verbruik elektriciteit vloerverwarming voor Zonnewende voor een paar maand na plaatsen van de digitale teller? Geen duidelijk verschil vast te stellen met vorig jaar.

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 44.260,00/44.260,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.260,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 190,00/45.836,00 aandelen - 0,41 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.386,00/45.836,00 aandelen - 3,02 %

Namen blanco:

5. Begroting werkkapitaal en reservefonds 2024-25.

De werkkapitalen worden opgevraagd met een speciale onderstaande verdeelsleutel die gebaseerd is op de effectieve kosten per sectie.

Budgettering volgende periode 2024-25

TOTAAL JAARLIJKE KOSTEN	€ 518.000
UITZONDERLIJKE KOSTEN	€ 0

TOTAAL KOSTEN	€ 518.000
ONVOORZIENE UITGAVEN 5 %	€ 25.900

BEGROTING 1 JAAR	€ 543.900
------------------	-----------

einde boekjaar	31/10/2025
datum vergadering + 15 dagen	5/02/2026
dagen te overlappen	97

PRO RATA EXTRA WERKKAPITAAL	€ 144.543
-----------------------------	-----------

TOTAAL WERKKAPITAAL	€ 688.443
---------------------	-----------

AFGEROND	€ 689.000
----------	-----------

Werkkapitalen verdeeld per sectie

	2024-25
Morgenzon	€ 92.000
Zonnekeer	€ 113.000
Zonnekring	€ 102.000
Zonnestraal	€ 107.000
Zonnewende	€ 108.000
Zonneborg	€ 91.000
Avondzon	€ 76.000
	€ 689.000

- ✓ Momenteel +- 305.000 € in reservefonds.
- ✓ Reservefonds wordt verhoogd van 0,5 € naar 1 €
- ✓ Reservefonds zijn opgevraagd per blok in kader van de gefaseerde vervanging van de liften
- ✓ Aanvulling reservefonds complex met de opbrengst van de laadpalen; 45.865,92 €

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 43.700,00/43.700,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/43.700,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 750,00/45.836,00 aandelen - 1,64 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.386,00/45.836,00 aandelen - 3,02 %

Namen blanco:

6. Kwijting van de raad van mede-eigendom

Er wordt kwijting gevraagd voor de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 44.290,00/44.290,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.290,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.546,00/45.836,00 aandelen - 3,37 %

Namen onthouding:

7. Kwijting van de commissaris van de rekeningen

Er wordt kwijting gevraagd voor de diverse commissarissen van de rekeningen.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 44.290,00/44.290,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.290,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 160,00/45.646,00 aandelen - 0,35 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.196,00/45.646,00 aandelen - 2,62 %

Namen blanco:

8. Kwijting aan de syndicus.

Er wordt kwijting gevraagd voor de syndicus.

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 44.100,00/44.100,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.100,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 350,00/45.836,00 aandelen - 0,76 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.386,00/45.836,00 aandelen - 3,02 %

Namen blanco:

9. Hernieuwing benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom

Dit is verplicht jaarlijks door te voeren cf. de nieuwe wet. Eigenaars die interesse hebben om de raad te vervoegen kunnen zich steeds melden bij de syndicus.

Als raad van mede-eigendom wordt voorgesteld ;

Morgenzon	:
Zonnekeer	:
Zonnekring	:
Zonnestraal	:
Zonnewende	:
Zonneborg	:
Avondzon	:

Er wordt goedkeuring gevraagd om bovenstaande personen te benoemen.

Zijn er kandidaten voor res. Zonnekeer ? U kan zich aanmelden bij de syndicus. Na de vergadering heeft van Zonnekeer 0805 zich aangeboden.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 44.290,00/44.290,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.290,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 160,00/45.646,00 aandelen - 0,35 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.196,00/45.646,00 aandelen - 2,62 %

Namen blanco:

10. Aanstelling commissarissen van de rekeningen.

Per sectie is er een rekeningcommissaris aangesteld. Dit college van commissarissen van de rekeningen zullen voortaan in groep de ganse afrekening van het complex nazien. De facturen en het aankoopdagboek werden op voorhand digitaal bezorgd. Ook de rekeningenstanden werden gecontroleerd. Er wordt een gezamenlijk verslag opgesteld voor het complex, ondertekend door iedere commissaris van de rekeningen.

Voor de volgende periode worden volgende mede-eigenaars voorgesteld;

Morgenzon	:
Zonnekeer	:
Zonnekring	:
Zonnestraal	:
Zonnewende	:
Zonneborg	:
Avondzon	:
Zonneveld	:

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 44.290,00/44.290,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.290,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 160,00/45.836,00 aandelen - 0,35 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.386,00/45.836,00 aandelen - 3,02 %

Namen blanco:

11. Opstarten studiedossier vervangen alle liften. Mandaat aan RME om toe te wijzen bij hoogdringendheid

PLC lift zonnewende was 19 dagen defect. Er zijn quasi geen vervangstukken meer te vinden. Een algemene vervanging dingt zich op.

Voorstel is om het dossier in gang te zetten en de nodig offertes op te vragen. Een lift kost +- 80.000 €. Totaal budget voor het complex wordt geraamd op 560.000 €.

Bespreking liften

- Morgenzon vervangen lift ? recente sturing te behouden bij een nieuwe lift ? Nee niet recupereerbaar.
- Cabines groter bij nieuwe lift ?
- Afbreken motoren extra kost ? zet apart op offerte ? Kunnen laten staan ?
- Navragen of motor in liftschacht haalbaar is qua huidige afmetingen
- Met reservefonds van 0,5 € naar 1 € op termijn de liften te vervangen
- Cycli nazien ? data ?
- Uitvoeringstermijn ?
- De liftingenieur (Oostduinkerke) volgens voorstel eigenaar is misschien een interessante piste ?

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 44.300,00/44.300,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.300,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 350,00/45.836,00 aandelen - 0,76 %

Namen onthouding:

Blanco: 1.186,00/45.836,00 aandelen - 2,59 %

Namen blanco:

12. Vervangen cilinders inkom door nieuw sleutelsysteem

Het sleutelsysteem is einde cyclus. Door de vele bijgemaakte sleutels die circuleren zijn verhoogt de slijtage van de inkomcilinders. De oude cilinders kosten nu ook 143,47 € / stuk en gaan maar 2 jaar mee. Een nieuwe cilinder 10 jaar. Het sleutelsysteem is ook niet meer gepatenteerd zodat iedere sleutelmaker deze sleutel mag bijmaken zonder certificaat.

prijzen zonder plaatsing, prijs per cilinder BTW in

	20-49	50-149	vanaf 150
korting	30%	37,50%	45%
4KS	195,50 €	174,56 €	153,61 €
Dom TECO	169,82 €	151,63 €	133,43 €
Dom Sigma	154,12 €	137,61 €	121,09 €

De totale vervanging van alle sloten van de gemene delen wordt geraamd op 5.000 €, dit is een gemeenschappelijke kost. De privatieve sleutels kosten 33 €/stuk. De terugverdientijd van de algemene cilinders is 10 jaar.

Als u niet wenst in te tekenen dan koopt u bv. enkel de 3 inkom sleutels komt ongeveer op +- 100 € per eigenaar.

Als u een appartement, berging en garage hebt en er gaan 50 eigenaars mee in het verhaal dan kosten de cilinders per eigenaar +- 500 €. Dit is een raming gebaseerd op de offerte bij de firma BG. Er zal ook prijsopgave gevraagd worden bij firma in grootloon en de firma

Bij goedkeuring van dit punt zal er een rondvraag komen per eigenaar wat er juist gewenst wordt, enkel de inkom sleutels of ook vervanging van de privatieve cilinders.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 37.229,00/41.783,00 aandelen - 89,10 %

Tegen: 4.554,00/41.783,00 aandelen - 10,90 %

Namen tegen:

Onthouding: 1.768,00/45.836,00 aandelen - 3,86 %

Namen onthouding:

Blanco: 2.285,00/45.836,00 aandelen - 4,99 %

Namen blanco:

13. Lopende rechtszaken; toelichting.

Er is reeds geruime tijd een procedure opgestart door de aannemer van de gevelwerken. De gerechtsdeskundige aanvaardde de verkleuring van de gevels ook op te nemen in de expertise. Wat deze verkleuring betreft is er een onderzoek geweest van Sika die stelt dat de verfdikte mogelijks onvoldoende is. Er werd een tegensprekelijke expertise terzake uitgevoerd met staalnames. De onderaannemer van PIC werd betrokken in de procedure.

De RME was akkoord om de spuwers te vervangen door koperen elementen en wenst een egaal uitzicht. Mag in koper uitgevoerd worden. Als ze niet allemaal vervangen worden dienen ze geschilderd te worden. Uiteindelijk heeft de aannemer deze toch niet uitgevoerd.

Begin 2024 is uiteindelijk het verslag ontvangen. Er wordt geconstateerd dat de VME terecht gelijk krijgt voor de spuwers die dienen vervangen te worden alsook dat de stelling wordt bewezen die de VME aanhaalde, nl. dat de laagdikte van de verf op de gevels te weinig is. De expert die de laagdikte onderzocht ziet echter geen oorzakelijk verband tussen het tekort aan laagdikte en de vlekken. Bijgevolg is de vergoeding begroot door de gerechtsexpert minimaal.

De VME en de expert van de VME kunnen zich hier moeilijk in vinden. De zones waar het fenomeen is zijn uitgebreider dan beschreven. De gerechtsexpert volgt de opmerkingen van de expert van de VME niet. Momenteel worden de besluiten opgesteld door de advocaten en zal er gepleit worden. De Gerechtsexpert volgde ook niet de voorbereidende werken die de VME had opgedragen aan de fabrikant van de gevelpanelen nl. dat deze alle herstellingen uitvoerden, die dan door PIC / schilder diende aanvaard te worden voor aanvang van hun werken.

Besluit Gerechtsexpert;

- Roestvorming spuwers ; PIC verantwoordelijk
- Pop-outs ; De verantwoordelijkheid betreft een gedeelde verantwoordelijkheid:
 - o Men moet zich ook de vraag stellen of een duurzame behandeling van dergelijk beton met schadebeeld überhaupt mogelijk is. Partij VME is als eigenaars van het gebouw verantwoordelijk voor de bestaande betonpanelen. Haar verantwoordelijkheid bedraagt 75%
 - o Partij Paintings & Industrial stond in voor de gevelreiniging voorafgaand aan de werken en is hierdoor deels verantwoordelijk. Haar verantwoordelijkheid bedraagt 25%
 - o Het laagdikte tekort betreft een gebrek, maar een oorzakelijk verband met de schade is er niet. Partij MC Paints BV die instond voor de schilderwerken is verantwoordelijk voor dit laagdikte tekort. Een volledig herstel staat niet in verhouding tot de schade waardoor een minderaarde wordt geraamd.

De gerechtsexpert begroot ongeveer totaal als schadevergoeding +- 14.000 €. De VME zal vragen aan rechter om plaats bezoek in te plannen om de esthetiek van de gevel te bekijken.

14. Machtiging opstarten beroepsprocedure advocaat Vanlerberghe in dossier PIC vs Zonneveld

Gezien de mogelijks minimale compensatie die de VME zal na uitspraak in eerste aanleg wordt er reeds een akkoord gevraagd van de VME om de beroepsprocedure in te zetten. Immers, er is aangetoond dat de laagdikte te dun was en dat de aanbrenging niet gebeurd is volgens de regels van de kunst.

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 42.612,00/43.162,00 aandelen - 98,73 %

Tegen: 550,00/43.162,00 aandelen - 1,27 %

Namen tegen:

Onthouding: 389,00/45.836,00 aandelen - 0,85 %

Namen onthouding:

Blanco: 2.285,00/45.836,00 aandelen - 4,99 %

Namen blanco:

15. Evaluatie van de leveringscontracten

	Kuisen gemene delen
	Liftcontract
Elindus	Leveren Elektriciteit
IWVA	Leveren drinkwater
VIVIUM/AG Insurance	Brandverzekering & rechtsbijstand
The Belgian	Controle Brandblusapparaten
De Post	Versturen post
Stad Nieuwpoort/IVVO	Ophalen huisvuil
Electro-Service	Herstellingen elektriciteit
	Herstellingen/onderhoud hoogspanning
	Beheer laadpaleneiland
	Controle liften
	Herstel klein sanitair
	Herstel inritpoort
	Herstel uitritpoort
	Tuinman
Proximus	Telefoon noodlijn lift
BG	Leveren sleutels/ Cilinders
KBC	Beheer zichtrekening en spaarrekening
The Belgian	Nazicht brandblussers

Het TV distributieabonnement wordt nog steeds als meest voordelig ervaren voor alle eigenaars. Als naar de toekomst toe het groepstarief niet meer merkkelijk interessanter zal zijn, zal dit worden opgezegd.

Resultaat stemming punt 15: Voor

Voor: 43.369,00/43.369,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/43.369,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 190,00/45.836,00 aandelen - 0,41 %

Namen onthouding:

Blanco: 2.285,00/45.836,00 aandelen - 4,99 %

Namen blanco:

16. Onderhoudswerken

Asbestattest

De verplichting voor de gemene delen is er pas verplicht in 2026. De prijs voor een attest voor gans het complex bedraagt +- 1850 €. Zal uitgevoerd worden.

Watertellers

Iedere eigenaar wordt gevraagd om ;

- ✓ Zijn kraan af te sluiten als hij het appartement verlaat voor een langere periode
- ✓ Te controleren of er geen verlies is (bv. lekkende WC, lekkende veiligheidsklep boiler)
- ✓ Na te zien of het naamplaatje aan de juiste teller hangt zodat u een juiste afrekening krijgt.

Verzekeringsdossiers

- ✓ Stormschadedossier ; aannemer te zoeken voor scherm
- ✓ Paaltjes buitenverlichting; aanrijding, besteld, discussie m.b.t. welke wel en welke niet, op te volgen.
- ✓ 2020-07; Koepel -extra prijs gevraagd
- ✓ 2023-23 ; Zonneborg 0704. Lek thv dakterras dakappartement, : is aangesteld door eigenaar die werken uit laten voeren heeft. Lek nog niet precies gelokaliseerd. Plafond uit te halen.
- ✓ 2025-02 ; Zonnekring 0602 ; lek van 7^e
- ✓ 2022-22 ; Zonnewende 0102 ; antwoord verzekering te ontvangen.
- ✓ 2024-27 ; Zonnekring 0902

Laadpalen

- ✓ Rechterlaadpaal kant gebouw staat los
- ✓ Laadpaal naast snellader gaat niet
- ✓ Bedrading tussen 2 palen ?
- ✓ Afbakening laadplaatsen in de lengte
- ✓ Nog uit te voeren door VME : Belijning + biggen rug als scheiding tussen parkeerplaatsen + afbakenen privé zone met lijn en "Privé".

Extractie

De extractie is ingesteld volgens volgend uurschema

Afstelling extractie		
08.00	10.00	Halve kracht
10.00	14.00	Volle kracht
14.00	18.00	Halve kracht
18.00	21.00	Volle kracht
21.00	22.00	Halve kracht
22.00	08.00	Af

Rondvragen tapijt en nieuwe verlichting

Er is quasi geen bereidheid om hier op in te gaan, noch voor het tapijt, noch voor de nieuwe verlichting. Er zal opdracht gegeven worden om enkel de noodverlichtingen te veranderen in Morgenzon, Zonnekeer, Zonnekring en Zonnestraat. De andere blokken zijn al voltooid met goed resultaat.

In uitvoering

- ✓ Fietskot laten uitkuisen ; plakaatje aan hangen, niet gebruikte fietsen worden verwijderd op 3/2/25 !
- ✓ Er is een eerste ontwerp geweest van de coördinatie van de basisakte. Deze dient nog nagezien te worden.
- ✓ Zonnekeer 0505 ; wacht op herstellingakkoord verzekering.
- ✓ Zonnestraat 0903 ; duiven
- ✓ Zonnewende ; nooddeur terras te vervangen
- ✓ Zonnewende 0102 ; problemen met zijraam
- ✓ Avondzon ; garage hoek ALB-Kinderlaan -2; nog steeds water
- ✓ Avondzon ; schade aan roofing hoek gebouw Kinderlaan ALB I Laan , te herstellen.

Nieuw

- ✓ Zonneveld ; Garage 4/3 ; geur in garage ? + Buis aan te pakken Garage 4/3 aan muur buis afwerken, komt water binnen (renoperfect) (ander slot)
- ✓ Zonneveld : haag kinderlaan bij te planten
- ✓ Zonneveld ; tuinma in vuren onkruid te spuiten groot gazon
- ✓ Zonneveld ; Afvoer uitrit -1 , sifon -2 maandelijks te kuisen + betonrot
- ✓ Morgenzon 0503 en 0402 afzuiging pas op om 10u, geen halve kracht
- ✓ Morgenzon schade aan deuren 4^e verdiep door werken
- ✓ Zonnekeer lift gelijkvloers ; deuren gaan niet open.
- ✓ Zonnekeer ; opnieuw slepend geluid aan lift
- ✓ Zonnekeer -1 rijrichting lek + spanband + G 4/6 buis te vervangen
- ✓ Zonnekring 0304 ? boiler wie besteld ? te vervangen nog.
- ✓ Zonnekring 4^e doorloper ; geuroverlast ?
- ✓ Zonnestraat 0802 ; lek in goot die horizontaal gaat
- ✓ Zonnestraat 0901 ; toerental verhogen extractor
- ✓ Zonnewende 0002 ; barsten gevelpaneel
- ✓ Zonnewende 0305 ; vocht in slaapkamer ?
- ✓ Zonnewende 0702 ; lek aan afvoerbuis terras
- ✓ Avondzon ; 0201 ; geen afzuiging

Te bespreken volgende RME

- ✓ Juni/september ; verbod grote renovatiewerken werken ?
- ✓ Hagen bij te planten aan de inkom waar er geen staan ?

17. Varia.

- ✓ In Avondzon op het gelijkvloers komt er een dokterspraktijk, specialisme dermatologie en hartziekten

Reglement Interne Orde

- ✓ Verboden om op de gazons te wandelen
- ✓ Iedere eigenaar dient zijn privatieve poort geregeld te kuisen.
- ✓ Zonneborg 0603 kastje verhuren ; niet toegestaan. Er wordt beslist dat eigenaars wel kunnen een eenvormig codeslot op hun brievenbus zetten. Het model is te verkrijgen bij BG Sleuteldienst Koksijde
- ✓ De eigenaars van de inpandige dakterrassen moeten hun afvoerbuisjes proper houden anders blijft het druppelen
- ✓ Eigenaars van het dakterras dienen hun afvoeren van de grote platte daken regelmatig te controleren
- ✓ Afvallokaal;
 - Vaak worden er zaken gestort die er niet thuis horen.
 - Graag ook de PMD flessen plattrappen en in afzonderlijke container gooien
 - Er wordt respect gevraagd voor het sorteerwerk van de klusjesman in het huisvuillokaal. Er wordt ook een oproep gedaan naar nieuwe kandidaten om hem te assisteren.
 - De klusjesman wordt bedankt met een applaus van alle aanwezigen voor het vele goede werk dat hij ten dienste doet van alle mede-eigenaars.
- ✓ Niet parkeren behalve op de voorziene plaatsen. Zeker niet in de doorgangen parkeren.
- ✓ De eigenaars worden gevraagd er voor te zorgen dat de sifons van hun app. niet uitdrogen, afdekken van de afvoeren of het voorzien van wat olie in de afvoer helpt al om de geuren niet te verspreiden.

Divers

- ✓ Eigenaar app zonnestraal 0001 zoekt een kelder te kopen in het gebouw. Als u wil verkopen, wend u zich bij de syndicus
- ✓ Er wordt opgemerkt dat eigenaars die geen licht in de garage hebben vaak de verlichting de algemene delen meermaals indrukken om wat licht te hebben in hun garage. Er wordt gevraagd om de garage mee te delen zodat de syndicus offerte kan laten opmaken tot het plaatsen van een verlichtingspunt.
- ✓ De zenders voor de poort zijn in voorraad, af te halen op kantoor Immo Group-S 65€/stuk.
- ✓ Teneinde de hinder voor onderliggende appartementen zo veel mogelijk te beperken wordt gevraagd de terrassen enkel grondig te kuisen op volgende data:
 - za 22, zo 23 en ma 24 maart 2025
 - za 27, zo 28 en ma 29 september 2025.
- ✓ Volgende RME's;
 - Zaterdag 28/06/2025, 10h
 - Zaterdag 22/11/2025, 8h30 ; rekeningcommissarissen, 10h alle leden
- ✓ Volgende Sectievergaderingen
 - Zaterdag 6/12/25 ; 9u ; Avondzon
 - Zaterdag 6/12/25 ; 10u ; Zonneborg
 - Zaterdag 6/12/25 ; 11u ; Morgenzon
 - Zaterdag 6/12/25; 14u ; Zonnestraal
 - Zaterdag 6/12/25 ; 15u ; Zonnekring
 - Zaterdag 6/12/25 ; 16u ; Zonnewende
 - Zaterdag 6/12/25 ; 17u ; Zonnekeer
- ✓ Volgende Algemene Vergadering;
 - Zaterdag 17/01/26, 10h

Einde vergadering 11h.

Handtekeningen van de nog aanwezige eigenaars na de Algemene Vergadering

Verslag Algemene Vergadering Complex Zonneveld dd. zaterdag 17/01/26 om 10h in zaal Ysara.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen:	44.251,00/70.000,00	-	63,22 %
Eigenaars:	181/339	-	53,39 %

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

Gelieve voor de volgende Algemene Vergadering steeds een volmacht te bezorgen aan de Syndicus, dit om een nieuwe vergadering te vermijden ! Ook al ben je slechts eigenaar van een garage, deze volmachten zijn nodig.

Iedere aanwezige wordt gevraagd om zeker de aanwezigheidslijst te tekenen, zijn stemformulier af te geven en voor het weggaan het notulenblad te tekenen.

Aanwezige eigenaars op de sectievergaderingen ;

Morgenzon	10
Zonnekeer	8
Zonnekring	10
Zonnestraal	9
Zonnewende	10
Zonneborg	13
Avondzon	9

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst & nazicht volmachten

De raad van mede-eigendom werd gevraagd om te assisteren op de algemene vergadering, waarvoor dank. Zo waren er een 7-tal alfabetisch gerangschikte aanwezigheidslijsten voorzien om het aanschuiven te beperken. Het systeem wordt positief geëvalueerd.

2. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering

is kandidaat-voorzitter van de Algemene Vergadering.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 44.801,00/44.801,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/44.801,00 aandelen - 0,00 %

3. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group S is kandidaat secretaris van de algemene vergadering.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 44.589,00/44.589,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.589,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/44.801,00 aandelen - 0,47 %

Namen onthouding:

4. Nazicht en goedkeuring van de rekeningen 2024-25.

De rekeningen werden op 22 november 2025 nagezien door de commissarissen van de rekeningen en volgende opmerkingen worden gegeven;

- ✓ Er zijn geen achterstallen
- ✓ Kostprijs elektriciteit
 - Er is opnieuw een verhoging , ditmaal te wijten aan de temperatuur die in het voorjaar 4 ° kouder was dan het jaar ervoor.
- ✓ Zonneborg 0704 ; afbreken plafond in verzekering zetten
- ✓ Investering laadpalen
 - Totale installatiekost laadpalen + verlichting gefinancierd uit reservefonds ; 109.272,05 €
 - Netto opbrengst gestort in het reservefonds 2023-24 ; 45.865,92 €
 - Netto opbrengst gestort in het reservefonds 2024-25 ; 61.911,27 €
 - Conclusie ; Investering betaalt zichzelf terug in minder dan 3 jaar.

2022-23

2023-24

2024-25

Laadpalen investering gecumuleerd

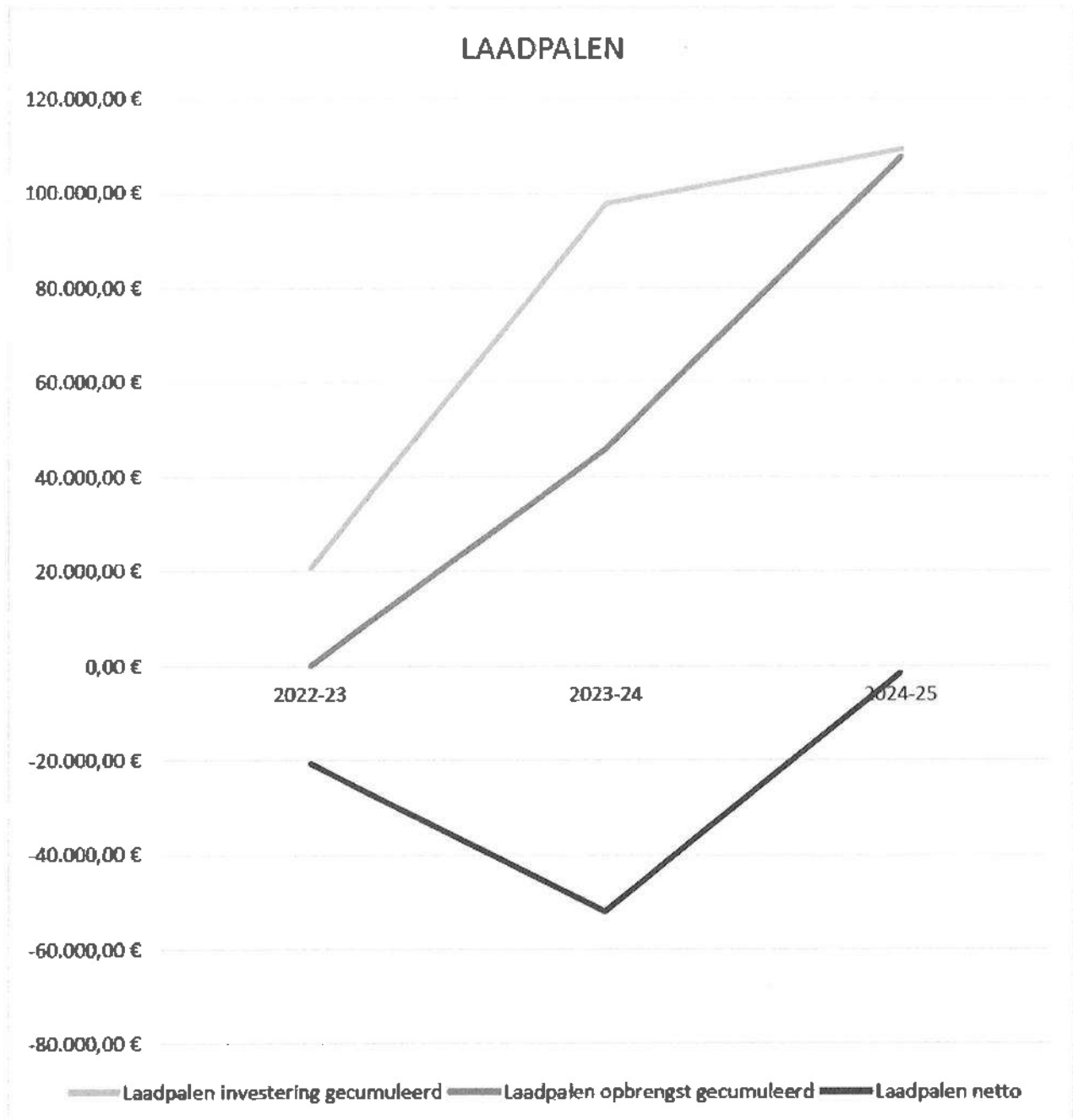
20.653,43 € 97.892,75 € 109.272,05 €

Laadpalen opbrengst gecumuleerd

45.865,92 € 107.777,19 €

Laadpalen netto

-20.653,43 € -52.026,83 € -1.494,86 €



Resultaat stemming punt 04: Voor**Voor: 44.611,00/44.611,00 aandelen - 100,00 %****Tegen: 0,00/44.611,00 aandelen - 0,00 %****Onthouding: 190,00/44.801,00 aandelen - 0,42 %****Namen onthouding:****5. Begroting werkkapitaal en reservefonds 2025-26.**

De werkkapitalen worden opgevraagd met een speciale onderstaande verdeelsleutel die gebaseerd is op de effectieve kosten per sectie.

TOTAAL JAARLIJKE KOSTEN	€ 562.000
UITZONDERLIJKE KOSTEN	€ 0

TOTAAL KOSTEN	€ 562.000
ONVOORZIENE UITGAVEN 5 %	€ 28.100

BEGROTING 1 JAAR	€ 590.100
-------------------------	------------------

einde boekjaar	31/10/2026
datum vergadering + 15 dagen	5/02/2027
dagen te overlappen	97

PRO RATA EXTRA WERKKAPITAAL	€ 156.821
------------------------------------	------------------

TOTAAL WERKKAPITAAL	€ 746.921
----------------------------	------------------

AFGEROND	€ 744.000
-----------------	------------------

Werkkapitalen verdeeld per sectie

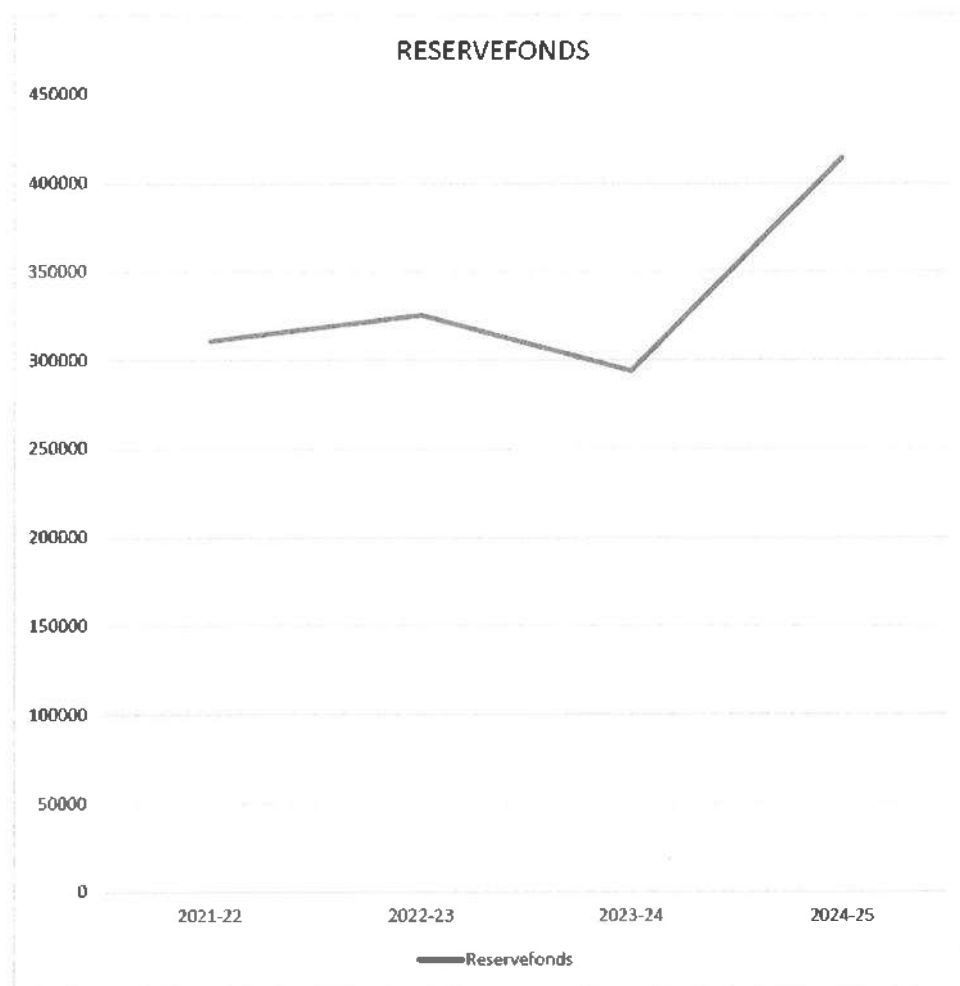
	2025-26
Morgenzon	€ 99.000
Zonnekeer	€ 122.000
Zonnekring	€ 110.000
Zonnestraal	€ 115.000
Zonnewende	€ 117.000
Zonneborg	€ 98.000
Avondzon	€ 82.000
	€ 743.000

- ✓ Momenteel +- 415.000 € in reservefonds over alle 7 de blokken. Detail terug te vinden in proef en saldibalans ;

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR
7001	Voorschotten reservekapitaal Morgenzon		44 112,73
7002	Voorschotten reservekapitaal Zonnekeer		61 514,72
7003	Voorschotten reservekapitaal Zonnekring		61 930,29
7004	Voorschotten reservekapitaal Zonnestraal		64 265,74
7005	Voorschotten reservekapitaal Zonnewende		60 514,17
7006	Voorschotten reservekapitaal Zonneborg		62 458,55
7007	Voorschotten reservekapitaal Avondzon		59 488,15

- ✓ Reservefonds wordt blijft behouden op 1 €
- ✓ Reservefondsen zijn opgevraagd per blok in kader van de mogelijks gefaseerde vervanging van de liften
- ✓ Aanvulling reservefonds complex dit jaar met de opbrengst van de laadpalen; 61.911,27 €

	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Reservefonds	310.779,42 €	325.125,79 €	293.752,39 €	414.284,35 €



Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 44.611,00/44.611,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.611,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 190,00/44.801,00 aandelen - 0,42 %

Namen onthouding:

6. Kwijting van de raad van mede-eigendom

Er wordt kwijting gevraagd voor de raad van mede-eigendom.

van Zonnekeer is dit jaar overleden, zat van de opstart van het gebouw in de RME Zonneveld.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 44.589,00/44.589,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.589,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/44.801,00 aandelen - 0,47 %

Namen onthouding:

7. Kwijting van de commissaris van de rekeningen

Er wordt kwijting gevraagd voor de diverse commissarissen van de rekeningen.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 44.801,00/44.801,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.801,00 aandelen - 0,00 %

8. Kwijting aan de syndicus.

Er wordt kwijting gevraagd voor de syndicus.

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 44.251,00/44.251,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.251,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 190,00/44.801,00 aandelen - 0,42 %

Namen onthouding:

Blanco: 360,00/44.801,00 aandelen - 0,80 %

Namen blanco:

9. Hernieuwing benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom

Dit is verplicht jaarlijks door te voeren cf. de nieuwe wet. Eigenaars die interesse hebben om de raad te vervoegen kunnen zich steeds melden bij de syndicus.

Als raad van mede-eigendom wordt voorgesteld ;

Morgenzon	:	
Zonnekeer	:	
Zonnekring	:	
Zonnestraal	:	
Zonnewende	:	
Zonneborg	:	
Avondzon	:	

Er wordt goedkeuring gevraagd om bovenstaande personen te benoemen.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 44.589,00/44.589,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.589,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/44.801,00 aandelen - 0,47 %

Namen onthouding:

10. Aanstelling commissarissen van de rekeningen.

Per sectie is er een rekeningcommissaris aangesteld. Dit college van commissarissen van de rekeningen zullen voortaan in groep de ganse afrekening van het complex nazien. De facturen en het aankoopdagboek werden op voorhand digitaal bezorgd. Ook de rekeningenstanden werden gecontroleerd. Er wordt een gezamenlijk verslag opgesteld voor het complex, ondertekend door iedere commissaris van de rekeningen.

Voor de volgende periode worden volgende mede-eigenaars voorgesteld;

Morgenzon	:	
Zonnekeer	:	
Zonnekring	:	
Zonnestraal	:	
Zonnewende	:	
Zonneborg	:	
Avondzon	:	
Zonneveld	:	

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 44.589,00/44.589,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.589,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 212,00/44.801,00 aandelen - 0,47 %

Namen onthouding:

11. Volledige vervanging van alle liften, financiering door het reservefonds

Zoals aangegeven op de vorige AV werd de liftingenieur aangezocht een analyse te maken van de huidige liften en zijn advies te geven over de aanpassing of vervanging van de liften. De installatie is technisch verouderd, met als risico onverwacht lange uitval.

De ingenieur adviseert een volledige vervanging van alle liften en de RME is dezelfde mening toegedaan. Als men ze algemeen vervangt kan ook een betere prijs bekomen worden ten opzichte van de enkele vervanging. Echter iedere blok beslist dit voor zichzelf, er wordt bijgevolg gestemd per sectie. Men mag rekenen op 6 a 8 weken per lift dus als ze dit aansluitend uitvoeren dan zal dit zeker 1 jaar duren. Als Zonnewende akkoord is zal deze blok als eerste aangepakt worden.

Er zijn een 5 tal offertes aangevraagd. Prijs per lift wordt gemiddeld geraamd op 85.000 € of in totaal 595.000 €. Er wordt voor na de werken geadviseerd om na de installatie geen OMNIUM contract te nemen maar een gewoon onderhoudscontract.

Als een sectie beslist om een lift te vervangen zal het reservefonds van die blok aangewend worden ter financiering.

11.1. Morgenzon

Resultaat stemming punt 11.01: Voor

Voor: 6.633,00/7.448,00 aandelen - 89,06 %

Tegen: 815,00/7.448,00 aandelen - 10,94 %

Namen tegen:

Onthouding: 382,00/7.830,00 aandelen - 4.88 %

Namen onthouding:

11.2. Zonnekeer

Resultaat stemming punt 11.02: Voor

Voor: 5.462,00/5.462,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.462,00 aandelen - 0,00 %

11.3. Zonnekring

Resultaat stemming punt 11.03: Voor

Voor: 5.510,00/5.510,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.510,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 25,00/5.555,00 aandelen - 0,45 %

Namen onthouding:

Blanco: 20,00/5.555,00 aandelen - 0,36 %

Namen blanco:

11.4. Zonnestraal

Resultaat stemming punt 11.04: Voor

Voor: 5.595,00/5.595,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.595,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 40,00/5.635,00 aandelen - 0,71 %

Namen onthouding:

11.5. Zonnewende

Resultaat stemming punt 11.05: Voor

Voor: 7.025,00/7.025,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/7.025,00 aandelen - 0,00 %

11.6. Zonneborg

Resultaat stemming punt 11.06: Voor

Voor: 7.260,00/7.260,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/7.260,00 aandelen - 0,00 %

11.7. Avondzon

Resultaat stemming punt 11.07: Voor

Voor: 6.034,00/6.034,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.034,00 aandelen - 0,00 %

12. Mandaat aan Technisch Comité Liften om te onderhandelen over de offertes en toe te wijzen

Er wordt een technisch comité opgericht om de modaliteiten te bepalen en bespreken van de offertes ;

-
-
-

Er wordt mandaat gevraagd om volmacht te geven aan het Technisch comité om de voorwaarden te onderhandelen en samen met de syndicus en de liftingenieur de liften uiteindelijk toe te wijzen aan 1 firma.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 43.536,00/43.901,00 aandelen - 99,17 %

Tegen: 365,00/43.901,00 aandelen - 0,83 %

Namen tegen:

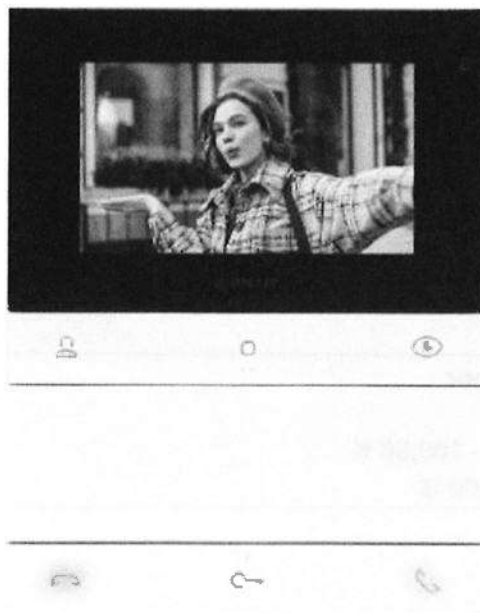
Onthouding: 900,00/44.801,00 aandelen - 2,01 %

Namen onthouding:

13. Vervangen videofooninstallatie Morgenzon

De eigenaars van de sectie Morgenzon hebben gevraagd om de ganse videofoon-installatie te vervangen door een nieuw systeem.

Er werd een raming gemaakt voor toestellen van het merk COMELIT zonder hoorn ; Comelit people PL6721



Simulatie Morgenzon ;

- Gemeenschappelijke kost ± € 4.800,00
- Privatieve apparaten ± € 8.900,00
- Totaal bedrag : +- €13.700,00

Deze gemeenschappelijke kost kan gedragen worden door het reservefonds van sectie Morgenzon.

Wat de privatieve kosten betreft zal er bij goedkeuring AV nu al een extra opvraging komt van provisie specifiek voor deze privatieve toestellen van die sectie en zal er een keuzeformulier volgen naar de eigenaars met de vraag of ze een videofoon met of zonder wifi wensen.

Resultaat stemming punt 13: Voor

Voor: 6.275,00/7.182,00 aandelen - 87,37 %

Tegen: 907,00/7.182,00 aandelen - 12,63 %

Namen tegen:

Onthouding: 648,00/7.830,00 aandelen - 8,28 %

Namen onthouding:

14. Lopende rechtszaken; toelichting.

Er is reeds geruime tijd een procedure opgestart door de aannemer van de gevelwerken. De gerechtsdeskundige aanvaardde de verkleuring van de gevels ook op te nemen in de expertise. Wat deze verkleuring betreft is er een onderzoek geweest van Sika die stelt dat de verfdikte mogelijks onvoldoende is. Er werd een tegensprekelijke expertise terzake uitgevoerd met staalnames. De onderaannemer van PIC werd betrokken in de procedure.

De RME was akkoord om de spuwers te vervangen door koperen elementen en wenst een egaal uitzicht. Mag in koper uitgevoerd worden. Als ze niet allemaal vervangen worden dienen ze geschilderd te worden. Uiteindelijk heeft de aannemer deze toch niet uitgevoerd.

Begin 2024 is uiteindelijk het verslag ontvangen. Er wordt geconstateerd dat de VME terecht gelijk krijgt voor de spuwers die dienen vervangen te worden alsook dat de stelling wordt bewezen die de VME aanhaalde, nl. dat de laagdikte van de verf op de gevels te weinig is. De expert die de laagdikte onderzocht ziet echter geen oorzakelijk verband tussen het tekort aan laagdikte en de vlekken. Bijgevolg is de vergoeding begroot door de gerechtsexpert minimaal.

De VME en de expert van de VME kunnen zich hier moeilijk in vinden. De zones waar het fenomeen is zijn uitgebreider dan beschreven. De gerechtsexpert volgt de opmerkingen van de expert van de VME niet. Momenteel worden de besluiten opgesteld door de advocaten en zal er gepleit worden. De Gerechtsexpert volgde ook niet de voorbereidende werken die de VME had opgedragen aan de fabrikant van de gevelpanelen nl. dat deze alle herstellingen uitvoerden, die dan door PIC / schilder diende aanvaard te worden voor aanvang van hun werken.

Besluit Gerechtsexpert;

- Roestvorming spuwers ; PIC verantwoordelijk
- Pop-outs ; De verantwoordelijkheid betreft een gedeelde verantwoordelijkheid:
 - o Men moet zich ook de vraag stellen of een duurzame behandeling van dergelijk beton met schadebeeld überhaupt mogelijk is. Partij VME is als eigenaars van het gebouw verantwoordelijk voor de bestaande betonpanelen. Haar verantwoordelijkheid bedraagt 75%
 - o Partij Paintings & Industrial stond in voor de gevelreiniging voorafgaand aan de werken en is hierdoor deels verantwoordelijk. Haar verantwoordelijkheid bedraagt 25%
 - o Het laagdikte tekort betreft een gebrek, maar een oorzakelijk verband met de schade is er niet. Partij MC Paints BV die instond voor de schilderwerken is verantwoordelijk voor dit laagdikte tekort. Een volledig herstel staat niet in verhouding tot de schade waardoor een minderaarde wordt geraamd.

De rechtbank heeft de expert gevolgd ; het eindvonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Veurne, V4 kamer:

- de VME was nog een factuur verschuldigd van 12.485,05 euro
- hierop bracht de rechtbank in mindering:
 - minwaarde spuwers: 0 (was al in mindering gebracht op de factuur als minwaarde)
 - herstellkosten gevelproblematiek: 4.918,75 euro
 - minwaarde gevels: 250,00 euro
 - minwaarde laagdikte tekort: 6.108,57 euro

Saldo: 1.207,73 euro. Hierop zijn intresten verschuldigd vanaf het eindverslag van de deskundige op 29/9/2024.

De kosten van het rolrecht (165 euro) zijn lastens de VME, net als de kosten van dagvaarding (261,49 euro).

De expertisekosten (15.420,41 euro, voorgesloten door de VME), zijn voor elk 1/3 lastens de VME, PIC en de onderaannemer. Hier recupereert de VME derhalve 2 x 5.140,14 euro.

De advocaat adviseert hoger beroep in dit geschil omwille van de te geringe vergoeding voor de spuwers in plaats van uitvoering in natura, omwille van de te geringe compensatie voor de gevelrenovatie en omwille van de te lage compensatie voor het laagdiktetekort.

De vraag stelt zich of de VME enige actie onderneemt tegenover de verzekeringsmaatschappij. U herinnert zich dat een speciale verzekering werd afgesloten ter garantie van de werken. In het expertiseverslag staat dat de beton behept is met gebreken, dat de aannemer die de uitstulpingen moest uithalen driest te werk ging (gebruik van hogedrukreiniger) en dat de schilder onvoldoende verfdikte gebruikte. De verzekering dekte de beide laatste aannemers. Er is wel een uitluitingsgrond in de polis voor een te dunne laagdikte. Is het een optie om de controleur aan te spreken ? Na te zien.

15. Herbevestiging machtiging opstarten beroepsprocedure advocaat Vanlerberghe in dossier PIC vs Zonneveld

Gezien de mogelijks minimale compensatie die de VME zal na uitspraak in eerste aanleg wordt er reeds een akkoord gevraagd van de VME om de beroepsprocedure in te zetten. Immers , er is aangetoond dat de laagdikte te dun was en dat de aanbrenging niet gebeurd is volgens de regels van de kunst.

Resultaat stemming punt 15: Voor

Voor: 41.603,00/42.673,00 aandelen - 97,49 %

Tegen: 1.070,00/42.673,00 aandelen - 2,51 %

Namen tegen:

Onthouding: 2.093,00/44.801,00 aandelen - 4,67 %

Namen onthouding:

Blanco: 35,00/44.801,00 aandelen - 0,08 %

Namen blanco:

16. Evaluatie van de leveringscontracten

	Kuisen gemene delen
	Liftcontract
Elindus	Leveren elektriciteit
Aquaduin	Leveren drinkwater
VIVIUM/AG Insurance	Brandverzekering & rechtsbijstand
The Belgian	Controle Brandblusapparaten
De Post	Versturen post
Stad Nieuwpoort/IVVO	Ophalen huisvuil
Electro-Service	Herstellingen elektriciteit
	Herstellingen/onderhoud hoogspanning
	Beheer laadpaleneiland

	Controle liften
	Herstel klein sanitair
	Herstel inritpoort
	Herstel uitritpoort
	Tuinman
Proximus	Telefoon noodlijn lift
BG	Leveren sleutels/ Cilinders
KBC	Beheer zichtrekening en spaarrekening

Het TV distributieabonnement wordt nog steeds als meest voordelig ervaren voor alle eigenaars. Als naar de toekomst toe het groepstarief niet meer merkkelijk interessanter zal zijn, zal dit worden opgezegd.

De firma DESELEC (Home - DES-ELEC | Industriële elektriciteit) is aangesproken worden om offerte te geven om de HS cabines in orde te zetten.

Diverse eigenaars hebben geïnformeerd naar een firma om hun zijraam te vervangen. Deze dient aan de hoogste stormklasse te voldoen en vooral goed opgekit te worden rondom. In principe is dit een privaat raam en hebt u de keuze, maar sommigen zijn tevreden van de service van de firma

Resultaat stemming punt 16: Voor

Voor: 44.034,00/44.034,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/44.034,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 767,00/44.801,00 aandelen - 1,71 %

Namen onthouding:

17. Onderhoudswerken

Nieuw

- ✓ Asbestattest opgemaakt en staat op portaal
- ✓ wordt bedankt voor de klusjes die uitgevoerd worden
- ✓ ; hoe vervang je de LEDLAMPEN garage ? ballast en starter vervangen ?
- ✓ Zonneborg 0702 – 0203 – 0403 ; studio zonneborg ; accu te plaatsen ; misschien zuidkant verhogen ?
- ✓ Zonnewende 0702 ; te koud, 17° ? vroeger 20° ? na te zien
- ✓ Zonneveld ; haag kinderlaan bij te planten
- ✓ Zonneveld ; tuinman vragen onkruid te spuiten groot gazon
- ✓ Zonneveld ; Afvoer uitrit -1 , sifon -2 maandelijks te kuisen + betonrot
- ✓ Zonnekeer -1 rijrichting lek + spanband + G 4/6 buis te vervangen
- ✓ Zonnekring 0304 ? boiler wie besteld ? te vervangen nog.
- ✓ Zonnekring 4^e doorloper ; geuroverlast ?
- ✓ Zonnestraal 0802 ; lek in goot die horizontaal gaat
- ✓ Zonnestraal ; Geurhinder garage 4.2 oorzaak in zonnestraal ? ook geur aan uitrijpoort ?
- ✓ Zonnestraal ; Vloer voor de liften -1 en -2 worden niet meegekuist ; graag ook 2 maal per week , op _1 en _2 mee te pakken zonnestraal
- ✓ Zonnestraal 0901 ; toerental verhogen extractor
- ✓ Zonnewende 0002 ; barsten gevelpaneel

- ✓ Zonnewende 0305 ; vocht in slaapkamer ?
- ✓ Zonnewende 0702 ; lek aan afvoerbuiss terras

In uitvoering

- ✓ Zonneveld ; Deur poort smeren , valt niet in slot
- ✓ Zonneveld ; Stickers te leveren die niet afkrabbaar zijn (BG)
- ✓ Zonneveld ; -1 geen auto meer parkeren aub en ketting terughangen
- ✓ Fietskot laten uitkuisen ; plakaatje aan hangen, niet gebruikte fietsen worden verwijderd op 3/2/26 !
- ✓ Er is een eerste ontwerp geweest van de coördinatie van de basisakte. Deze dient nog nagezien te worden.
- ✓ Zonnekeer 0505 ; wacht op herstellingakkoord verzekering.
- ✓ Zonnestraat 0903 ; duiven
- ✓ Zonnewende ; nooddeur terras te vervangen, besteld
- ✓ Zonnewende 0102 ; problemen met zijraam
- ✓ Zonneborg vervangen deurpomp 2^e inkomdeur kalmer laten toevallen
- ✓ Avondzon ; garage hoek ALB-Kinderlaan -2; nog steeds water ?
- ✓ Avondzon ; schade aan roofing hoek gebouw Kinderlaan ALB I Laan , te herstellen.

Te bespreken volgende RME Juni

- ✓ Juni/september ; uitbreiden verbod grote renovatiewerken werken ?
- ✓ Alle nooddeuren vervangen ? Zonnewende al in bestelling.
- ✓ Hagen bij te planten aan de inkom waar er geen staan ?
- ✓ Buitenschrijnwerk schilderen volgend jaar ?
- ✓ Schilderen van de gangen ; zonnekeer vraagt het ...

Cylinders

Er werden 6 offertes opgevraagd en 3 ontvangen () De firma was de goedkoopste aanbieder. De rondvraag is gesteld, de bestelling wordt geplaatst. Er zal gevraagd worden de oude cilinders in het privaat te laten liggen.

De concrete data worden nog gecommuniceerd, vermoedelijk maart.

Watertellers

Iedere eigenaar wordt gevraagd om ;

- ✓ Zijn kraan af te sluiten als hij het appartement verlaat voor een langere periode
- ✓ Te controleren of er geen verlies is (bv. lekkende WC, lekkende veiligheidsklep boiler)
- ✓ Na te zien of het naamplaatje aan de juiste teller hangt zodat u een juiste afrekening krijgt.

Verzekeringsdossiers

- ✓ Stormschadedossier ; aannemer te zoeken voor scherm
- ✓ Paaltjes buitenverlichting; aanrijding, besteld, discussie m.b.t. welke wel en welke niet, op te volgen.
- ✓ 2020-07; Koepel -extra prijs gevraagd
- ✓ 2023-23 ; Zonneborg 0704. Lek thv dakterras dakappartement, is aangesteld door eigenaar die werken uit laten voeren heeft. Lek nog niet precies gelokaliseerd. Plafond uit te halen.
- ✓ 2025-02 ; Zonnekring 0602 ; lek van 7^e
- ✓ 2022-22 ; Zonnewende 0102 ; antwoord verzekering te ontvangen.

- ✓ 2024-27 ; Zonnekring 0902
 - ✓ Zonnestraat 10^e
 - ✓ Morgenzon 4^e werken aan privaat, vermoedelijk oorzaak van
 - Schade aan lift en deur 4^e morgenzon – paal 0404
 - Deur lift
 - Tapijt
 - Plinten
 - Bruine palen ; omvergereden ?
- Verzekering brief schrijven – rechtsbijstand

Laadpalen

- ✓ Bedrading tussen 2 palen proper te zetten
- ✓ Bord privaat te zetten na de lijn
- ✓ Eindfacturatie laadpalen staat nog +- 10.000 open
- ✓ Snellader onderhoudscontract ok, enkel na oplossing van alle problemen
- ✓ Zelfklever, rode knop niet indrukken

Extractie

De extractie is ingesteld volgens volgend uurschema

Afstelling extractie		
08.00	10.00	Halve kracht
10.00	14.00	Volle kracht
14.00	18.00	Halve kracht
18.00	21.00	Volle kracht
21.00	22.00	Halve kracht
22.00	08.00	Af

18. Varia.

Reglement Interne Orde

- ✓ Viltjes op de stoelen plaatsen ! Denk aan uw onderburen !
- ✓ Graag geen werken (laten) uitvoeren op feestdagen en zondagen !
- ✓ Verboden om op de gazons te wandelen
- ✓ Iedere eigenaar dient zijn privatieve poort geregeld te kuisen.
- ✓ Zonneborg 0603 kastje verhuren ; niet toegestaan. Er wordt beslist dat eigenaars wel kunnen een eenvormig codeslot op hun brievenbus zetten. Het model is te verkrijgen bij BG Sleuteldienst Koksijde
- ✓ De eigenaars van de inpandige dakterrassen moeten hun afvoerbuissjes proper houden anders blijft het druppelen
- ✓ Eigenaars van het dakterras dienen hun afvoeren van de grote platte daken regelmatig te controleren
- ✓ Afvallokaal;
 - Vaak worden er zaken gestort die er niet thuis horen.
 - Graag ook de PMD flessen plattrappen en in afzonderlijke container gooien
 - Er wordt respect gevraagd voor het sorteerwerk van de klusjesman in het huisvuillokaal. Er wordt ook een oproep gedaan naar nieuwe kandidaten om hem te assisteren.

- De klusjesman wordt bedankt met een applaus van alle aanwezigen voor het vele goede werk dat hij ten dienste doet van alle mede-eigenaars.
- ✓ Niet parkeren behalve op de voorziene plaatsen. Zeker niet in de doorgangen parkeren.
- ✓ De eigenaars worden gevraagd er voor te zorgen dat de sifons van hun app. niet uitdrogen, afdekken van de afvoeren of het voorzien van wat olie in de afvoer helpt al om de geuren niet te verspreiden.

Divers

- ✓ Snellader ; eerst inloggen en dan pas inpluggen !
- ✓ Eigenaar app zonnestraal 0001 zoekt een kelder te kopen in het gebouw. Als u wil verkopen, wend u zich bij de syndicus
- ✓ Er wordt opgemerkt dat eigenaars die geen licht in de garage hebben vaak de verlichting de algemene delen meermaals indrukken om wat licht te hebben in hun garage. Er wordt gevraagd om de garage mee te delen zodat de syndicus offerte kan laten opmaken tot het plaatsen van een verlichtingspunt.
- ✓ De zenders voor de poort zijn in voorraad, af te halen op kantoor Immo Group-S 65€/stuk.
- ✓ Teneinde de hinder voor onderliggende appartementen zo veel mogelijk te beperken wordt gevraagd de terrassen enkel grondig te kuisen op volgende data:
 - za 21, zo 22 en ma 23 maart 2026
 - za 26, zo 27 en ma 28 september 2026.
- ✓ Volgende RME's;
 - Zaterdag 27/06/2026, 10h
 - Zaterdag 28/11/2026, 8h30 ; rekeningcommissarissen, 10h alle leden
- ✓ Volgende Sectievergaderingen
 - Zaterdag 19/12/26 ; 9u ; Avondzon
 - Zaterdag 19/12/26 ; 10u ; Zonneborg
 - Zaterdag 19/12/26 ; 11u ; Morgenzon
 - Zaterdag 19/12/26 ; 14u ; Zonnestraal
 - Zaterdag 19/12/26 ; 15u ; Zonnekring
 - Zaterdag 19/12/26 ; 16u ; Zonnewende
 - Zaterdag 19/12/26 ; 17u ; Zonnekeer
- ✓ Volgende Algemene Vergadering;
 - Zaterdag 16/01/27, 10h

Einde vergadering 11h20.

KBO 826.040.221– Res. Zonneveld - AV 17/01/26

Handtekeningen van de aanwezige eigenaars na de Algemene Vergadering