

**Vereniging van Mede-eigenaars HAPPY DREAMS
Zwaluwenlaan 24 te Westende**

Ondernemingsnummer 0838.883.912

Syndicus: Agem Vastgoedbeheerders BV

Puienbroeklaan 6 te 8310 Brugge
bestuurder: Jan Jassogne, erkend vastgoedmakelaar BIV 201.732

Register met de beslissingen van de Algemene Vergadering

**Algemene Vergadering gehouden te Middelkerke
op 24 februari 2024**

Notulen van de beslissingen

1. Aanwijzing van een mede-eigenaar tot voorzitter van de Algemene Vergadering,
aanwijzing van de secretaris van de Algemene Vergadering

De aanwezigen wijzen de heer Adam COPPENS, mede-eigenaar, aan tot voorzitter van de Algemene Vergadering en de heer Jan JASSOGNE, bestuurder van Agem Vastgoedbeheerders BV, de syndicus, tot secretaris van de Algemene Vergadering.

2. Opname aanwezigheden en vaststelling geldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat 8 van de 8 verschillende eigenaars op de Algemene Vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Samen vertegenwoordigen deze 8 eigenaars 720 van de 720 aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De Algemene Vergadering beslist, met unanimitéit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen.

3. Verslag van de syndicus over het voorbije werkjaar

De syndicus brengt verslag uit over het voorbije werkjaar 2023.

De syndicus licht toe in het voorbije werkjaar onder meer aandacht te hebben gehad voor:

- de financiën ;
- de opvraging van de door de Algemene Vergadering besliste provisies ;
- de opvolging van de betaling van de provisies door de eigenaars ;
- het opmaken van de kostenafrekening over het werkjaar 2023 ;
- de uitvoering van de kleine en/of dringende onderhoudswerken noodzakelijk voor het goed onderhoud van de Residentie ;
- de procedure van de mede-eigenaars van kavel 1 tegen de VME ;
- de uitvoering van de door de Algemene Vergadering van 25 februari 2023 genomen beslissingen ;
- de voorbereiding van de Algemene Vergadering van 24 februari 2024.

4. Voorlegging, uiteenzetting en goedkeuring van de kostenafrekening over de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2023 en de balans op 31 december 2023

De afrekening van de kosten over het boekjaar 2023, lopende van 1 januari 2023 tot 31 december 2023 en de balans op 31 december 2023 werden voorafgaand aan de Algemene Vergadering aan alle mede-eigenaars bezorgd.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden door de syndicus op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden door de syndicus beantwoord.

De syndicus heeft de afrekening en andere boekhoudkundige documenten per mail op 9 januari 2024 bezorgd aan de commissaris van de rekeningen, de heer Philippe BENOIT. Omwille van het uitblijven van enige reactie werd door de syndicus op 23 januari 2024 een herinnering gestuurd met de vraag: *Heeft u de afrekening kunnen nazien? Mogen wij deze overmaken aan alle eigenaars?* Gelet dat de commissaris van de rekeningen niet reageerde stuurde de syndicus op 9 februari 2024 een herinnering en dit per mail en per aangetekende brief.

Op 9 februari 2024 verstuurde de syndicus de afrekening van de kosten 2023 aan alle mede-eigenaars.

Recent vernam de syndicus informeel dat de heer Philippe BENOIT in het buitenland zou overleden zijn.

De afrekening van de kosten over het boekjaar 2023, lopende van 1 januari 2023 tot 31 december 2023, en de balans op 31 december 2023 worden door de Algemene Vergadering, met unanimitéit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen goedgekeurd.

5. Voorlegging evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (artikel 3.89§5, 12° BW)

Het evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen werd voorafgaand aan de Algemene Vergadering aan alle mede-eigenaars bezorgd.

Het evaluatierapport wordt door de syndicus toegelicht en door de Algemene Vergadering met unanimitéit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen goedgekeurd.

6. Goedkeuring van de begrotingsraming en provisies voor het werkjaar 2024

De voorafgaand aan de Algemene Vergadering aan de mede-eigenaars bezorgde begrotingsraming wordt door de Algemene Vergadering besproken.

Provisies

Het voorbije jaar werden er 3 provisies opgevraagd van 2,75 euro per aandeel. Zo werd in totaal $3 \times 1.980,00$ euro = 5.940,00 euro aan provisie opgevraagd.

De Algemene Vergadering beslist, met unanimititeit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen om voor het boekjaar 2024 3 provisies op te vragen van 3,05 euro per aandeel. Zo zal in het totaal $3 \times 2.196,00$ euro = 6.588,00 euro aan provisie worden opgevraagd. Deze opvragingen zullen gebeuren met het versturen van de notulen, in juli 2024 en in oktober 2024.

Vast werkkapitaal

De VME HAPPY DREAMS te Westende beschikt over een vast werkkapitaal van 1.440,00 euro.

De algemene vergadering heeft op 26 februari 2022 beslist om een vast werkkapitaal op te bouwen door gedurende 3 jaar 1 euro/aandeel op te vragen, zijnde 720,00 euro per jaar en dit samen met het versturen van de notulen.

Reservekapitaal

Gelet op de wettelijke verplichting om vanaf 1 januari 2019 elk jaar een bijdrage op te vragen voor de vorming van het reservekapitaal wordt met unanimititeit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen beslist om jaarlijks 2 euro per aandeel voor het reservekapitaal op te vragen.

Zo zal in totaal $2 \times 720,00$ euro reservekapitaal opgevraagd worden, en dit samen met het versturen van de 2^{de} en de 3^{de} provisie 2024.

7. Kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent met unanimititeit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen kwijting aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen voor de prestaties tijdens het voorbije werkjaar 2023.

8. Aanwijzing van een commissaris van de rekeningen

Mevrouw Cindy Deseure wordt door de Algemene Vergadering, met unanimititeit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, aangewezen tot commissaris van de rekeningen. Het mandaat loopt tot na de jaarlijkse Algemene Vergadering van 2025 en kan hernieuwd worden.

9. Mandaat syndicus

De algemene vergadering bespreekt de wens van de syndicus om, wegens reorganisatie, zijn mandaat niet te hernieuwen en beslist met unanimititeit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen het volgende:

- het mandaat van de huidige syndicus AGEM VASTGOEDBEHEERDERS BV wordt hernieuwd tot en met 30 juni 2024;

- er wordt een Bijzondere Algemene Vergadering voorzien op donderdag 29 mei 2024 om 17.30u in de kantoren van Agem, Zeedijk 293 te Middelkerke met het oog op de aanstelling van een nieuwe syndicus;
- de voorzitter van de Algemene Vergadering wordt gemandateerd om de hernieuwing van de syndicusovereenkomst tot 30 juni 2024 te ondertekenen.

10. Procedure Mauricette SERGANT en Philippe BENOIT tegen vme HAPPY DREAMS te Westende, vonnis van 25 januari 2024, bespreking en beslissingen

De vereniging van mede-eigenaars werd op 23 juni 2023 gedagvaard voor de Vrederechter van het eerste kanton Oostende door de eigenaars van kavel 1, mevrouw Mauricette SERGANT en de heer Philippe BENOIT.

Gelet dat er gedagvaard werd voor de niet bevoegde Vrederechter werd zaak doorgestuurd naar de bevoegde Vrederechter tweede kanton Oostende.

De vme heeft in deze zaak als raadsman meester Geert LAMBERT, advocaat te Oostende.

De mede-eigenaars Mauricette SERGANT en Philippe BENOIT vroegen aan de Vrederechter de vernietiging van diverse beslissingen genomen door de Algemene Vergadering. De Vereniging van mede-eigenaars stelde als tegeneis de veroordeling van de mede-eigenaars Mauricette SERGANT en Philippe BENOIT tot het betalen van hun achterstal in de gemeenschappelijke kosten.

Het op 25 januari 2024 door de Vrederechter uitgesproken vonnis, dat door de syndicus op 26 januari 2024 aan alle mede-eigenaars werd bezorgd, wordt besproken.

Na bespreking beslist de Algemene Vergadering met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen te berusten in het vonnis en meester Geert LAMBERT, de raadsman van de vme, te vragen het nodige te doen om het vonnis definitief te maken en de belangen van de vme in deze verder te behartigen.

11. Gevelrenovatie, onderzoek staat gevels, verdere voorbereiding en uitvoering gevelrenovatie, stand van zaken en verdere besluitvorming over de gevelrenovatie

De gevelrenovatie zoals besproken en beslist op de algemene vergaderingen van 26 februari 2022 en van 25 februari 2023 en rekening houdend met het vonnis van 25 januari 2024 wordt besproken waarna wordt beslist met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen om:

- het studie bureau KONSTANT BV, conform hun offerte van 18.10.2021, opdracht te geven tot de volgende fase van hun opdracht: de ontwerpfase en de aanbestedingsfase. De opdracht zal vier maanden na de Algemene Vergadering worden gegeven;
- binnen de VME wordt een werkgroep opgericht, die de werken mee zal opvolgen en de niet-leden via e-mail zal informeren;
- de heren Danny HUYGHEBAERT, Karl BESARD en Adam COPPENS stellen zich kandidaat en worden lid van de werkgroep.

12. Rookgaskanalen, gemeenschappelijk rookgaskanaal, privatieve rookgaskanalen door gevels en/of dak, luchtinlaat via gevels, stand van zaken na vonnis 25.01.2024, bespreking en beslissing

De problematiek van het gemeenschappelijk rookgaskanaal en de privatieve rookgaskanalen door de gevels en/of dak en luchtinlaat via de gevels wordt besproken.

Voor zoveel als nodig geeft de algemene vergadering met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars machtiging aan de kaveleigenaars om voor hun privatieve verwarmingsketel een rookgaskanaal via de achtergevel te plaatsen mits deze plaatsing volledig conform de vigerende wet- en regelgeving wordt uitgevoerd.

De appartementen op de derde verdieping krijgen met dezelfde meerderheid dezelfde toelating om hun rookgaskanaal en luchtinlaat via de bestaande doorgangen door het dak te plaatsen.

Kavel 1 krijgt met dezelfde meerderheid de toelating om een dubbelwandige rookgasafvoer in de bestaande schouw te plaatsen. Indien er in de bestaande schouw, omwille van de reeds geplaatste rookgasafvoeren van onder andere de appartementen 7 en 5, niet voldoende plaats zou blijken te zijn, dienen de betrokken eigenaars van de appartementen 1, 5 en 7 dit probleem gezamenlijk te herbekijken.

13. Onderhoudsprogramma 2024 : bespreking en beslissing

- vernieuwen verlichting in de gemeenschappelijke delen

De van de firma BOGAERT BV ontvangen offerte van 01.02.2024 voor het vervangen van de verlichtingsarmaturen in de gangen door armaturen met led, sensor en noodunit wordt besproken.

Na bespreking wordt met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen het volgende beslist: er zullen door enkele mede-eigenaars nog bijkomende offertes worden opgevraagd (o.m. aan de firma Sarrazijn). Dit werk zal, indien mogelijk, op de BAV van 29 mei 2024 worden besproken en beslist.

- schilderwerken in de gemeenschappelijke delen

De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen dat enkele mede-eigenaars meerdere offertes zullen opvragen. Dit werk zal, indien mogelijk, op de BAV van 29 mei 2024 worden besproken en beslist.

- diverse

Nihil.

14. Reglement van interne orde (artikel 3.85§3 BW) en machtigingen (artikel 3.89§5 13° BW)

Het reglement van interne orde – editie 25.02.2023 – wordt niet gewijzigd.

15. Mede-eigenaars met achterstallen, stand van zaken en eventuele beslissingen

De openstaande achterstallen van de mede-eigenaars worden besproken. De openstaande achterstallen betreffende goedgekeurde afrekeningen, besliste provisies en opvragingen reservekapitaal moeten zonder uitstel worden betaald. Bij gebrek aan betaling zal de syndicus een advocaat inschakelen met het oog op (gedwongen) inning.

16. Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

De syndicus meldt de Algemene Vergadering geen vragen of opmerkingen vanwege niet stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

17. Varia

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal, behoudens overmacht, plaats hebben op zaterdag 22 februari 2025. Volgens RIO te houden tussen 13 en 28 februari.

Sleutelkluisje(s) op gevel:

De eigenares van kavel 8 meldt dat dit sleutelkluisje er ooit werd geplaatst voor aannemers tijdens werken in het appartement. De eigenares vraagt de toestemming aan de Algemene Vergadering om het sleutelkluisje te mogen laten hangen.

De Algemene Vergadering gaat akkoord om het sleutelkluisje tijdelijk te laten hangen tot aan de renovatiewerken.

De eigenares van kavel 2 vraagt eveneens om in de toekomst ook een sleutelkluisje te mogen hangen, eventueel voor een zorgverstrekker. De Algemene Vergadering gaat akkoord met de vraag van kavel 2 om in de toekomst eventueel een tijdelijk sleutelkluisje te hangen en dit tot aan de renovatiewerken.

Werking parlofoon:

De parlofoon blijkt niet altijd te werken.

Een eventuele vernieuwing zal worden meegenomen bij de renovatiewerken.

Permanent ontgrendelen elektrisch slot inkomdeur:

Deze problematiek zal worden opgenomen bij de renovatiewerken.

De mede-eigenaars zullen, indien van toepassing, aan hun huurders melden dat het elektrisch slot van de inkomdeur niet mag worden ontgrendeld.

Netheid – hinder door sigarettenpeuken:

Mevrouw STEENKISTE meldt dat er vaak sigarettenpeuken naar beneden worden gegooid. Hierdoor kon al brand worden veroorzaakt. De mede-eigenaars zullen, indien van toepassing, aan hun huurders vragen om geen sigarettenpeuken naar beneden te gooien.

E-mailadressen eigenaars:

De aanwezige mede-eigenaars zijn bereid om onderling hun e-mailadressen uit te wisselen.

18. Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de vergadering en ondertekening van deze notulen door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze notulen ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering alsmede door de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

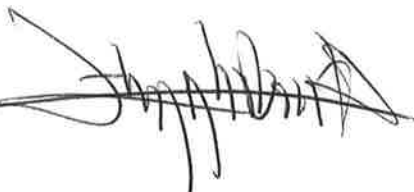
de voorzitter



de secretaris



de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers





Residentie HAPPY DREAMS

AANWEZIGHEIDSLIJST

Residentie HAPPY DREAMS

Syndic ref. 432




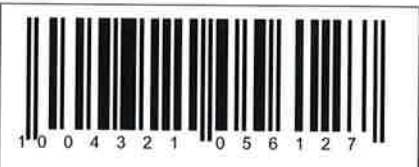
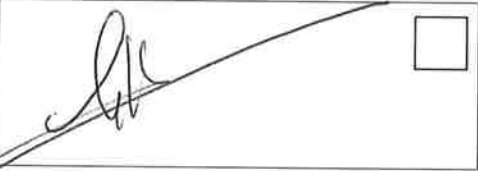
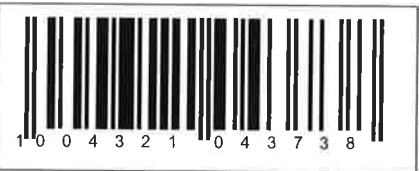

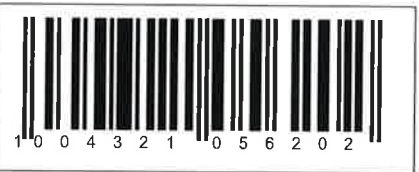

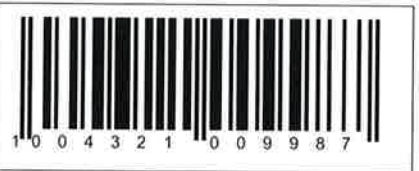





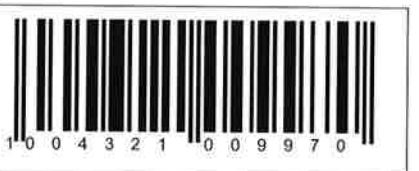
GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Ondern. Nr. 0838.883.912

Handtekening

V.

24/02/2024

BENOIT - SERGANT R. Declercqsaan 17 8530 Harelbeke Aandelen 75 Op 720 NR. 1000528 Kavels: 1	 <input type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 0 9 9 4 9
BESARD Delphine - BESARD Margaux Stefaan Modes Glorieuxlaan 2 9600 Ronse Aandelen 85 Op 720 NR. 10144471 Kavels: 7	 <input type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 5 6 1 2 7
COPPENS Adam Weggevoerdenstraat 24 1200 Brussel Aandelen 85 Op 720 NR. 10143432 Kavels: 3	 <input type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 4 3 7 3 8
CRUCIFIX Auriane Avenue du Val d'Or 122 boite 2 1200 Brussel Aandelen 100 Op 720 NR. 10144477 Kavels: 8	 <input checked="" type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 5 6 2 0 2
DELMOT Françoise Avenue Coghen 169/1 1180 Brussel (Ukkel) Aandelen 85 Op 720 NR. 1000532 Kavels: 5	 <input type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 0 9 9 8 7
HUYGHEBAERT-MADDELEIN Steenstraat 10 8650 Houthulst Aandelen 100 Op 720 NR. 10144001 Kavels: 6	 <input type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 5 0 4 1 5
STEENKISTE Nadine Zwaluwenlaan 24/2 8434 Westende Aandelen 90 Op 720 NR. 1000529 Kavels: 2	 <input type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 0 9 9 5 6
TOLLET-CHARLIER Thierry et Rita Rue Jacques Mornard 1 1390 Grez-Doiceau Aandelen 100 Op 720 NR. 1000531 Kavels: 4	 <input checked="" type="checkbox"/>	 1 0 0 4 3 2 1 0 0 9 9 7 0