

## Inhoud

2020.....	2
2019.....	10

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE ZEEHUIS

Het jaar 2020.

Op 3 oktober.

Om 10h00.

Te KOKSIJDE, Hotel Apostrof.

**Wordt gehouden:**

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie ZEEHUIS**, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Sint-Idesbaldusstraat 18 en ondernemingsnummer 0695.930.458.

**Samenstelling van de vergadering:**

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 604 van de 1.000 aandelen en 4 van de 6 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
BBO Residenties	Afwezig	239	0	0		0
De Groote - Piens	Aanwezig	130	130	0		130
Debaere Arlette	Volmacht	151	0	151	Vancluysen André	151
Thuybaert - Steveninck	Aanwezig	167	167	0		167
Van Den Berge Luc	Afwezig	157	0	0		0
Vancluysen - Gabriël	Aanwezig	156	156	0		156
Totaal	6	1000				604
# aanwezig	3		453			
# volmacht	1			151		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	604	1000	60,40%			
Eigenaars	4	6	66,67%			

**Bureau**

VANCLUYSEN André wordt aangesteld als voorzitter.

### **Agenda**

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

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Voorleggen van de vaste leveranciers van het gebouw.
9. Overlopen van kleine technische zaken na de oplevering.
10. Beslissing met betrekking tot de opmaak van een EPC attest gemeenschappelijke delen.
11. Bespreking met betrekking tot de grassen vooraan het gebouw.
12. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
13. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. Allerlei.

### **Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering**

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

<b>BERAADSLAGING</b>
----------------------

### **Eerste besluit**

Zie inleiding

### **Tweede besluit**

Zie inleiding

### **Derde besluit**

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

### **Vierde besluit**

Voorafgaand deze vergadering heeft THUYSSBAERT Erik de rekeningen gecontroleerd en brengt hier schriftelijk gunstig advies over uit.

**Verslag van de commissaris van de rekeningen aan de algemene vergadering van mede-eigenaars over de verdeling van de gemeenschappelijke kosten voor de mede-eigenaars over het boekjaar afgesloten op 31 juli 2020**

Wij brengen u verslag uit in het kader van ons mandaat van de commissaris van de rekeningen. Dit verslag omvat ons oordeel over de verdeling van gemeenschappelijke kosten voor een totaalbedrag van 2.853,07 EUR inclusief btw over de mede-eigenaars zoals deze tot stand is gekomen via de interne boekhouding gevoerd door de syndicus.

Wij hebben de controle uitgevoerd over de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van de VME Het Zeehuis over de mede-eigenaars. Het opstellen van de kostenverdeling valt onder de verantwoordelijkheid van de syndicus. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningensstelsel, het verdelen van de gemeenschappelijke kosten onder de mede-eigenaars door het toepassen van geschikte verdeelsleutels, waarvan het opstellen ervan eveneens onder deze verantwoordelijkheid valt.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze kostenverdeling tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Bij deze controle hebben wij rekening gehouden met de quotiteiten zoals vermeld in de basisakte.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd aan de hand van de boekhoudbescheiden ter beschikking gesteld door de syndicus. Onze controle omvat:

- een controle op de juistheid van de boekhoudkundige kosten door aansluiting met de desbetreffende aankoopfacturen;
- aansluiting tussen verdeelsleutels die de syndicus in de boekhouding hanteert en de quotiteiten volgens de basisakte;
- een controle op de juistheid van de boekhoudkundige opbrengsten door aansluiting met de desbetreffende ontvangen betalingen;
- de aansluiting van de kosten met bijbehorende verdeelsleutels en opbrengsten met de uiteindelijke afrekening aan de mede-eigenaars (zie bijlage).

Op basis van de door ons, zoals hierboven genoemde uitgevoerde werkzaamheden, zijn wij van oordeel dat de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van de VME Het Zeehuis over de mede-eigenaars op een getrouwe manier is weergegeven.

Waasmunster, 15 september 2020



Erik Thuysbaert  
Commissaris van de rekeningen

**Vijfde besluit**

De afrekening en de balans worden goedgekeurd.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

<b>Actief passief balans</b>		<b>01/10/2020</b>	
<b>ZEEHUIS (0695.930.458)</b>		<b>Pagina: 1 / 1</b>	
<b>Periode: 2019 (01/08/2019 - 31/07/2020)</b>			
<b>ACTIEF</b>		<b>PASSIEF</b>	
400000 Klanten	-2.354,93		
	<hr/>		<hr/>
	-2.354,93		
4990 Afrondingen	0,02		
	<hr/>		
	0,02		
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>-2.354,91</b>		
5521 Zichtrekening	2.354,91		
	<hr/>		
	2.354,91		
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>	<b>2.354,91</b>		
	<hr/>		
<b>Totaal:</b>	<b>0,00</b>	<b>Totaal:</b>	<b>0,00</b>

#### **Zesde besluit**

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Zevende besluit**

THUYSBAERT Erik is terug kandidaat om deze taak uit te voeren.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Achtste besluit**

Technisch Bureau Verbrugghen: keuring van de lift;

Cosmolift: onderhoud van de lift en noodtelefoon;

Fannyfleur: schoonmaak van het gebouw;

Agence Ultimmo: syndicus;

Heat-Control: controle brandblusapparaten;

Electrabel: elektriciteit;

BNP Paribas Fortis: bank;

KBC verzekeringen: brandpolis.

### **Negende besluit**

Er dienden nog enkele zaken te worden afgewerkt voorafgaandelijk oplevering algemene delen.

1. De sloten van de tellerkasten moesten aangepast worden;
2. Afdekplaat bij de eerste inkomdeur;
3. Verdere afwerking eerste inkom;
4. Voegen van enkele tegels en plinten;
5. Gaten wegwerken in de trappenhal;
6. Buitenmuren oprit.

De buitenmuren van de oprit moeten nog in orde gebracht worden. Dit zou indien het droog blijft deze maand nog gebeuren.

Er dienen nog enkele gaten te worden gevuld in de trappenhal op het eerste en tweede verdiep.

### **Tiende besluit**

Tegen 31/12/2021 dient er een EPC gemeenschappelijke delen te worden opgemaakt voor elk appartementsgebouw in Vlaanderen. Dit heeft als doel eventuele investeringen aan te raden alsook de opmaak van het individueel EPC attest te vereenvoudigen. Op heden is het namelijk zo dat bij de opmaak van een individueel EPC attest de technische fiches ed. van de isolatie telkens beschikbaar moeten zijn.

Meer info via: <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

Expert BEVECE uit Koksijde kan dit uitvoeren voor de prijs van 484,00 EUR.

Egeon(<https://www.egeon.be/energieprestatiecertificaat/hoeveel-kost-een-epc-prijs-tarieven>) kan dit uitvoeren voor de prijs van 508,20 EUR.

BTV kan dit uitvoeren voor de prijs van 387,20 EUR.

Alle prijzen zijn inclusief btw, maar exclusief eventuele kosten verbonden aan destructief onderzoek.

Voorstel is om het EPC attest te laten opmaken door B.T.V.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Elfde besluit**

De parkeerzone zelf dient door de eigenaar van de parking onderhouden te worden.

De helmgrassen moeten jaarlijks bijgesnoeid worden en dit door de VME.

De eigenaars zullen zelf instaan voor het tuinonderhoud. De helmgrassen dienen net na de winter gesnoeid te worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Twaalfde besluit**

Het budget voor komend boekjaar wordt vastgelegd op 5.500,00 EUR inbegrepen de periode tussen het einde van het boekjaar en de Algemene vergadering. De provisie wordt opgevraagd samen met de afrekening van huidig boekjaar.

De syndicus voorziet een detail van het budget op de volgende Algemene vergadering.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.



### **Dertiende besluit**

Er wordt geopteerd om voorlopig nog geen reservefonds aan te leggen.

De syndicus voorziet een technisch en financieel plan voor de opmaak van een reservefonds.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Veertiende besluit**

De jaarlijkse vergadering zal telkens de eerste zaterdag van oktober zijn om 10h00 zijn.

### **Vijftien besluit**

Allerlei

- Er wordt kwijting gegeven aan de rekeningcommissaris. Dit dient vanaf volgend jaar op de agenda te worden geplaatst;
- De syndicus stelt de vraag aan de eigenaar van de garage naar de mogelijkheid om de parkeerzone te gebruiken voor het laden en lossen.

### **Slotbepalingen**

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 10h45 uur.

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

2019

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

RESIDENTIE ZEEHUIS

Het jaar 2019.

Op 5 oktober

Om 10h00

Te KOKSIJDE, Hotel Apostrof

**Wordt gehouden:**

De Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie ZEEHUIS**, met zetel te 8670 KOKSIJDE, Sint-Idesbaldusstraat 18 en ondernemingsnummer 0695.930.458.

**Samenstelling van de vergadering:**

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 1.000 van de 1.000 aandelen en 6 van de 6 eigenaars.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
BBO Residenties	Aanwezig	239	239	0		239
De Groote - Piens	Aanwezig	130	130	0		130
Debaere Arlette	Aanwezig	151	151	0		151
Thuybaert - Steveninck	Aanwezig	167	167	0		167
Van Den Berge Luc	Aanwezig	157	157	0		157
Vancluysen - Gabriël	Aanwezig	156	156	0		156
Totaal	6	1000				1000
# aanwezig	6		1000			
# volmacht	0			0		
	<b>Aanwezig</b>	<b>Totaal</b>	<b>Percentage</b>			
Aandelen	1000	1000	100,00%			
Eigenaars	6	6	100,00%			

**Bureau**

Heer VANCLUYSEN wordt aangesteld als voorzitter.

**Agenda**

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

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Verkiezing van de syndicus.
4. Verkiezing van de raad van mede-eigendom.
5. Vastleggen van de jaarlijkse periode, 15 dagen, waarin de Algemene Vergadering dient plaats te vinden.
6. Vastleggen van het bedrag waarop mededingen verplicht is.
7. Vastleggen van de data voor afsluit van het boekjaar.
8. Goedkeuring van het reglement van interne orde.
9. Beslissing met betrekking tot voorstel voor de onderhoud van de lift.
10. Beslissing met betrekking tot overname contract van de bouwheer wat betreft het abonnement van de noodtelefoon in de lift.
11. Beslissing met betrekking tot voorstel voor de keuring van de lift.
12. Beslissing met betrekking tot voorstel voor het onderhoud van de brandblusapparaten, haspels en noodverlichting.
13. Beslissing met betrekking tot het aanstellen van een schoonmaakfirma en het bepalen van de periodiciteit van de schoonmaak.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. Allerlei.

#### **Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering**

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

<b>BERAADSLAGING</b>
----------------------

#### **Eerste besluit**

Zie inleiding

#### **Tweede besluit**

Zie inleiding

### **Derde besluit**

Agence Ultimmo is kandidaat om syndicus te worden van de residentie en dit voor een minimumduur van twee jaar tegen de voorwaarden zoals doorgestuurd alvorens de Algemene vergadering naar alle eigenaars.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen, Agence Ultimmo bvba wordt verkozen voor twee jaar als syndicus.

De leden van de raad van mede-eigendom krijgen de volmacht om de documenten te ondertekenen.

### **Vierde besluit**

Raad van mede-eigendom: VAN DEN BERGE Luc, DI MARIA Pino

Rekeningcommissaris: THUYSBAERT Erik

Er dient wel een verzekering te worden afgesloten voor de rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Vijfde besluit**

Deze periode wordt vastgelegd van 01/10 tot 15/10.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Zesde besluit**

Voorstel voor dit bedrag is 500,00 EUR.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### Zevende besluit

Voorstel is om het boekjaar telkens de laatste dag van juli af te sluiten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Voorstel is ook om tot de eerste afsluit telkens provisies van 4.000,00 EUR op te vragen teneinde de facturen te betalen. Vanaf volgend jaar kan dan een effectief budget vastgelegd worden. De opvraging gebeurt telkens in samenspraak met de rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### Achtste besluit

Voorafgaand de vergadering werd aan alle eigenaars een voorstel tot reglement bezorgd. Het reglement wordt goedgekeurd met aanpassingen zoals de eerder besliste punten.

In punt 2 dienen het aantal kavels aangepast te worden. De brandhaspels dienen verwijderd te worden.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Tiende besluit**

Er is nog een gratis onderhoud tot augustus 2020 omdat de lift nog geen jaar oud is.

Daarna dient een onderhoudscontract te worden afgesloten.

Cosmolift stelt een contract voor ten belope van 1.358,83 EUR incl. btw, jaarlijks opzegbaar en gebonden aan de index.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

#### **Tiende besluit**

Niet meer van toepassing.

#### **Elfde besluit**

De lift dient jaarlijks gekeurd te worden door een erkend keuringsorganisme. Er ligt een voorstel op tafel van Technisch Bureau Verbrugghe ten belope van 172,80 EUR excl. btw en dit voor twee keuringen per jaar.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Twaalfde besluit**

Jaarlijks dienen de blusapparaten en noodverlichting gekeurd te worden door een erkende firma. Aquaflam kan dit doen voor een prijs van 8,50 EUR per apparaat.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Dertiende besluit**

Pico Bello stelde een offerte samen van 30,00 EUR per kleine beurt en 54,00 EUR per grote beurt. Beide prijzen zijn excl. btw.

Frequentie: GV verdieping tweewekelijks en de trappenhall maandelijks.

De syndicus vraagt die offertes op en legt deze voor aan de raad van mede-eigendom.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

### **Veertiende besluit**

De jaarlijkse vergadering zal telkens de eerste zaterdag van oktober zijn om 10h00 zijn.

### **Zestiende besluit**

Allerlei

- De syndicus stuurt het pv van voorlopige oplevering door naar alle eigenaars samen met de bevestiging van de verzekeringsmakelaar dat de evenredigheidsregel is afgeschaft;
- Heer Di Maria vraagt na als er een mogelijkheid is om de deuren te beschermen tegen bevuiling door de fietsen;

- De syndicus stuurt de gegevens van alle eigenaars door met de notulen.

### Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 11h15 uur.

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