

NOTARISKANTOOR MOURISSE - FLAMEN
prof. rubbrechtstraat 6
8972 ROESBRUGGE

Contactpersoon
Dona Vens
dona@eecke.be

Betreft
INLICHTINGEN CONFORM ART. 3.94 1&2 VAN BW

Datumbrief
21/02/2026

Uw referentie:
Onze referentie: 2026/00063

Geachte heer, mevrouw

Wij bezorgen u namens de VME SEASIGHT A te 8620 NIEUWPOORT
de inlichtingen die u ons vroeg op 21/02/2026.

Inlichtingen in het vooruitzicht van overdracht 0121/0501 - [REDACTED].

1. Het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal

Aandeel in het werkkapitaal bedraagt € 1.799,46
Goedgekeurd door de algemene vergadering van 24/05/2025

Aandeel in het reservekapitaal bedraagt € 19 033,14

Aandeel in het waarborgfonds bedraagt € 435,26

Dit is een eigenaarsgebonden fonds, beslist door de algemene vergadering, dat door de koper moet betaald worden. Mogen wij u vragen om dit niet te regelen tussen de verschillende partijen, de syndicus zal hiervoor het nodige doen. Als dit toch zou gebeuren moeten wij ons tot de nieuwe eigenaar richten voor eventuele verschuldigde bedragen van de oude eigenaar, terwijl wij die anders kunnen recupereren via het tegoed van de verkoper in het waarborgfonds.

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

Op datum van deze brief bedraagt het achterstal van de overdrager: € 10026,05
(het boekjaar van VME Seasight A sluit af op 28/02/2026. Met de uitnodiging voor de algemene vergadering van 23/03/2026 zal er een nieuwe afrekening volgen en nieuwe opvraging van werk- en reservekapitaal. De achterstallen zullen binnenkort waarschijnlijk wijzigen.)

Er werd reeds een factuur van € 2.249,51 betaald aan de advocaat omtrent dit dossier.

De verkopende partij ontvangt van de syndicus nog een afrekening van het lopende boekjaar waarin de overdracht heeft plaatsgevonden. Deze is definitief en opeisbaar na goedkeuring van de algemene vergadering daaropvolgend.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten

De algemene vergadering heeft beslist om het reservekapitaal met 9 schijven van 156,260,00 euro op te vragen.

Er werden reeds 6 van de 9 schijven opgevraagd (per schijf bedraagt het aandeel van appartement 0121/0501 : 3000,00 euro). Er dienen dus alsnog 3 schijven opgevraagd te worden. Schijf 7 wordt opgevraagd met de uitnodiging voor de algemene vergadering van 23/05/2026.

4. Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom

Er is 1 gerechtelijke procedures namens de VME. Dit betreft een procedure tegen de eigenaar van appartement 0501 die het werkkapitaal en reservekapitaal niet meer betaalt.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar

In bijlage vindt u de notulen van de laatste 3 jaar, alsook de periodieke individuele afrekeningen van de laatste 2 jaar.

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

In bijlage vindt u de recentste goedgekeurde balans.

Inlichtingen bij overdracht van het eigendomsrecht:

1. De kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling verzocht

De algemene vergadering heeft tot op heden geen beslissing genomen met betrekking tot uitgaven waarvan bijkomende betaling gevraagd wordt.

2. De oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken

Er zijn heden geen dringende werkzaamheden waarvan bijkomende betaling gevraagd wordt.

3. De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht

De algemene vergadering heeft tot op heden geen enkele beslissing genomen met betrekking tot het krijgen van gemeenschappelijke delen.

4. De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van reeds ontstane geschillen, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht

Er zijn heden geen geschillen.

Bijkomende inlichtingen:

- Bij ons weten werden er geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.
- De basisakte is aangepast volgens de wet op mede-eigendom van 2010.
- Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet. Voor nadere precisering verwijzen wij naar de notaris die destijds de basisakte heeft opgesteld en naar het Stadsbestuur.
- Er is geen stookolietank aanwezig.

Wilt u ons volgende informatie bezorgen?

- De datum van eigendomsoverdracht of datum van het genotsrecht mocht dit verschillen.
- De volledige identiteit van de nieuwe eigenaar(s) met hun contactgegevens.
- Eventuele afwijkende bepalingen waarmee de syndicus dient rekening te houden.

Met alle wettelijke verstrekte inlichtingen aan notaris en/of makelaar bedraagt de totale vergoeding voor dit dossier (vrij van btw)

€ 241,76(1xnotaris)

€ 362,63 (1xmakelaar en 1x notaris)

€ 483,52 (2xmakelaar en 1x notaris)

€...,.. (?xmakelaar (120,88) en ?x notaris (241,76))

Deze is ten laste van de verkoper. Gelieve hiermee rekening te houden bij uw afrekening.

De betaling kan worden uitgevoerd via overschrijving op rekeningnummer

IBAN BE87 2800 7675 2194, BIC GEBABEBB,

op naam van de VME SEASIGHT A te 8620 NIEUWPOORT.

Mededeling: [REDACTED] / 0121/0501

Heeft u nog vragen na het doornemen van deze inlichtingen? Neem dan contact op met Dona Vens die uw vragen graag zal beantwoorden.

Hoogachtend

EECKE

Franslaan 37A

8620 Nieuwpoort

Tel: 058 23 31 90

Fax:

syndic@eecke.be

SEASIGHT A

(0881.618.152)

ZEEDIJK 121

NIEUWPOORT

(1/03/2023 - 28/02/2024)



SEASIGHT A
 ZEEDIJK 121
 8620 NIEUWPOORT
 0881.618.152



Afrekening - Periode: 2023-24 (1/03/2023 - 28/02/2024)

Privatief 0121/0501

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
1.A) VERZEKERING (1 800,00/100 030,00)		
Brandverzekering gebouw	12 508,16	225,08
Burgerlijke aansprakelijkheid	322,53	5,80
Franchise gebouw	0,00	0,00
Indirect verlies	-225,93	-4,07
	12 604,76	226,82
1.B) VERZEKERING INBOEDEL (1 000,00/58 150,00)		
Brandverzekering inhoud	3 658,37	62,91
	3 658,37	62,91
2. a) LIFT (1 800,00/100 030,00)		
Keuring liften	1 141,30	20,54
Onderhoudscontract liften	2 677,30	48,18
Aanpassingswerken liften	1 784,22	32,11
	5 602,82	100,82
2. b) ELECTRICITEIT LIFT (1 800,00/100 030,00)		
Elektriciteit liften 1	426,44	7,67
Elektriciteit liften 2	409,91	7,38
	836,35	15,05
3. BEHEER APPARTEMENTEN (1 800,00/99 530,00)		
Erelonen syndici	14 268,36	258,04
	14 268,36	258,04
4. ADMINISTRATIE (1 800,00/99 530,00)		
Erelonen deskundigen	588,06	10,64
Administratiekosten syndicus	271,48	4,91
Gebruik vergaderzalen	163,35	2,95
Consumpties vergaderingen	1 450,65	26,24
Bankkosten en kosten van schulden	-200,25	-3,62
	2 273,29	41,11
5. SCHOONMAKEN (1 800,00/100 030,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	10 509,47	189,11
Schoonmaak garages-keldergangen-fietslokaal volgens contract	420,72	7,57
Onderhoudsproducten schoonmaak	248,42	4,47
	11 178,61	201,15
6. ELECTRICITEIT (1 800,00/100 030,00)		
Elektriciteit algemene delen	2 160,82	38,88
	2 160,82	38,88
7. ONDERHOUD (1 800,00/100 030,00)		
Brandblustoestellen	284,09	5,11
Brandblusleidingen	376,21	6,77
Brandmelding en branddetectie	15,90	0,29
Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	307,10	5,53

Verlichting gemene delen	98,60	1,77	
Overige onderhoud elektrische installaties	25 412,38	457,29	
Lucht- en rookafzuigingsinstallaties	3 464,93	62,35	
Overig onderhoud drukverhoging water	1 291,74	23,24	
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 008,67	18,15	
Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	252,95	4,55	
Aankoop lampen en verklikkerlampen	387,52	6,97	
Aankoop noodverlichtingen	1 149,50	20,68	
Onderhoud deuren, pompen, cilinders	143,10	2,58	
Kleine herstellingen	346,15	6,23	
	<hr/>	<hr/>	
	34 538,84	621,51	
8. WATERABONNEMENT (1 800,00/98 960,00)			
Vast recht + capaciteitsvergoeding	7 450,97	135,53	
	<hr/>	<hr/>	
	7 450,97	135,53	
9. TV-DISTRIBUTIE (1 000,00/67 000,00)			
Televisiedistributie	-1 786,74	-26,67	
	<hr/>	<hr/>	
	-1 786,74	-26,67	
10. INTRESTEN RESERVE-WAARBORG (1 800,00/100 030,00)			
Intresten spaarrekening	-5 700,87	-102,58	
	<hr/>	<hr/>	
	-5 700,87	-102,58	
11. GARAGECOMPLEX: AANDEEL APPARTEMENTEN (1 800,00/98 960,00)			
Overig onderhoud afvoeren en rioleringen - deel appartementen	56,68	1,03	
Onderhoud garagepoort	5,78	0,11	
Onderhoud deuren, pompen, cilinders	47,11	0,86	
Kleine herstellingen	33,34	0,61	
Elektriciteit garages - aandeel appartementen	43,29	0,79	
	<hr/>	<hr/>	
	186,20	3,39	
14. BUITENSCHILDERWERKEN APP. (1 800,00/98 960,00)			
Buitenschilderwerken	37 736,00	686,39	
Afname waarborgfonds	-37 736,00	-686,39	
	<hr/>	<hr/>	
	0,00	0,00	
	<hr/>	<hr/>	
	Kosten	87 271,78	
		1 575,96	
900. INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
Waterverbruik en heffing - : 1 018,00 - 1 001,00 = 17,00 * 5,360884	91,14	91,14	
	<hr/>	<hr/>	
	91,14	91,14	
	<hr/>	<hr/>	
	900. INDIVIDUELE KOSTEN	91,14	
		91,14	
	<hr/>	<hr/>	
Totaal kosten	87 362,92	1 667,10	
999. BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening vorige periode	-85,65	-85,65	
16/06/2023 Afrekening vorige periode	85,65	85,65	
16/06/2023 Provisie werkkapitaal boekjaar 01/03/23 - 28/02/24	-1 439,57	-1 439,57	
09/08/2023 Supplementair werkkapitaal aankoop en plaatsing zonnepanelen.	-365,29	-365,29	
	<hr/>	<hr/>	
	-1 804,86	-1 804,86	
	<hr/>	<hr/>	
	999. BETALINGEN	-1 804,86	
		-1 804,86	
	<hr/>	<hr/>	
Totaal privaatief 0121/0501		-137,76	
	<hr/>	<hr/>	
Totaal		-137,76	
	<hr/>	<hr/>	
Saldo in uw voordeel		137,76	
<u>Situatie op 28/02/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservekapitaal	12 291,76	12 291,76	
Aandeel in waarborgfonds	582,22	582,22	

EECKE

Franslaan 37A

8620 Nieuwpoort

Tel: 058 23 31 90

Fax:

syndic@eecke.be

SEASIGHT A

(0881.618.152)

ZEEDIJK 121

NIEUWPOORT

(1/03/2024 - 28/02/2025)



SEASIGHT A
ZEEDIJK 121
8620 NIEUWPOORT
0881.618.152



Afrekening - Periode: 2024-25 (1/03/2024 - 28/02/2025)

Privatief 0121/0501

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
1.A) VERZEKERING (1 800,00/100 030,00)		
Brandverzekering gebouw	12 828,86	230,85
Burgerlijke aansprakelijkheid	328,97	5,92
	<hr/>	<hr/>
	13 157,83	236,77
1.B) VERZEKERING INBOEDEL (1 000,00/58 150,00)		
Brandverzekering inhoud	3 810,99	65,54
	<hr/>	<hr/>
	3 810,99	65,54
2. a) LIFT (1 800,00/100 030,00)		
Keuring liften	593,38	10,68
Onderhoudscontract liften	2 767,08	49,79
Aanpassingswerken liften	3 314,13	59,64
	<hr/>	<hr/>
	6 674,59	120,11
2. b) ELECTRICITEIT LIFT (1 800,00/100 030,00)		
Elektriciteit liften 1	544,08	9,79
Elektriciteit liften 2	516,77	9,30
	<hr/>	<hr/>
	1 060,85	19,09
3. BEHEER APPARTEMENTEN (1 800,00/99 530,00)		
Erelonen syndici	16 869,72	305,09
	<hr/>	<hr/>
	16 869,72	305,09
4. ADMINISTRATIE (1 800,00/99 530,00)		
Administratiekosten syndicus	1 822,08	32,95
Gebruik vergaderzalen	181,50	3,28
Consumpties vergaderingen	1 322,70	23,92
Bankkosten en kosten van schulden	45,00	0,81
	<hr/>	<hr/>
	3 371,28	60,97
5. SCHOONMAKEN (1 800,00/100 030,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	11 870,87	213,61
Schoonmaak garages-keldergangen-fietslokaal volgens contract	379,25	6,82
Onderhoudsproducten schoonmaak	248,42	4,47
	<hr/>	<hr/>
	12 498,54	224,91
6. ELECTRICITEIT (1 800,00/100 030,00)		
Overige onderhoud elektrische installaties	47,70	0,86
Elektriciteit algemene delen	4 687,92	84,36
	<hr/>	<hr/>
	4 735,62	85,22
7. ONDERHOUD (1 800,00/100 030,00)		
Brandblustoestellen	219,49	3,95
Brandblusleidingen	528,13	9,50
Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	127,20	2,29
Verlichting gemene delen	516,37	9,29
Overige onderhoud elektrische installaties	636,51	11,45
Lucht- en rookafzuigingsinstallaties	-0,01	0,00

Overig onderhoud drukverhoging water	102,41	1,84
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2 321,40	41,77
Onderhoud binnenschrijnwerk	2 477,55	44,58
Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	506,50	9,11
Onderhoud gevels	243,80	4,39
Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	476,36	8,57
Onderhoud kelders	47,70	0,86
Aankoop lampen en verklikkerlampen	610,52	10,99
Vervangen noodverlichtingen	5 119,80	92,13
Onderhoud deuren, pompen, cilinders	145,80	2,62
Kleine herstellingen	534,56	9,62
	<hr/>	<hr/>
	14 614,09	262,97
8. WATERABONNEMENT (1 800,00/98 960,00)		
Vast recht + capaciteitsvergoeding	6 134,34	111,58
	<hr/>	<hr/>
	6 134,34	111,58
10. INTRESTEN RESERVE-WAARBORG (1 800,00/100 030,00)		
Intresten spaarrekening	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00
11. GARAGECOMPLEX: AANDEEL APPARTEMENTEN (1 800,00/98 960,00)		
Brandblusleidingen	30,52	0,56
Verlichting gemene delen	26,82	0,49
Overig onderhoud afvoeren en rioleringen - deel appartementen	49,31	0,90
Onderhoud garagepoort	867,34	15,78
Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	6,34	0,12
Aankoop lampen en verklikkerlampen	19,04	0,35
Kleine herstellingen	12,72	0,23
Elektriciteit garages - aandeel appartementen	135,49	2,46
	<hr/>	<hr/>
	1 147,58	20,87
14. BUITENSCHILDERWERKEN APP. (1 800,00/98 960,00)		
Buitenschilderwerken	8 079,80	146,96
Afname waarborgfonds	-8 079,80	-146,96
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Kosten	84 075,43	1 513,12
900. INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
Waterverbruik en heffing - : 1 035,00 - 1 018,00 = 17,00 * 6,461711	109,85	109,85
	<hr/>	<hr/>
	109,85	109,85
	<hr/>	<hr/>
900. INDIVIDUELE KOSTEN	109,85	109,85
	<hr/>	<hr/>
Totaal kosten	84 185,28	1 622,97
999. BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	-137,76	-137,76
	<hr/>	<hr/>
	-137,76	-137,76
	<hr/>	<hr/>
999. BETALINGEN	-137,76	-137,76
	<hr/>	<hr/>
Totaal privaatief 0121/0501		1 485,21
Totaal		1 485,21

Te betalen

1 485,21

Situatie op 28/02/2025

	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservekapitaal	15 853,19	12 291,76	3 561,43
Aandeel in waarborgfonds	435,26	435,26	

VME SEASIGHT A : Notulen van de algemene vergadering

KBO 0881.618.152

Datum: 24/05/2025

Aanvang: 10:00

Locatie: SANDESHOVED HOTEL, Goethalsstraat 1, 8620 NIEUWPOORT

01 Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 56.400,00/100.030,00 - 56,38 %

Eigenaars: 38/72 - 52,78 %

Syndic: Immo Eecke NV: Dhr. Marc Vanexem, Mevr. Dona Vens

De algemene vergadering mag geldig beslissen over alle punten van de dagorde gezien de dubbele meerderheid is behaald. De ondertekende notulen liggen ter inzage bij de syndic Immo EECKE NV.

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

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

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

De algemene vergadering benoemt unaniem dhr Baeck als voorzitter van deze algemene vergadering.

04 Verslag van de controle van de rekeningen.

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de commissaris van de rekeningen samen met de raad van mede-eigendom kennis heeft genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziene documenten de boekhouding verrechtvaardigen. Dhr Demeyer geeft een korte toelichting.

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

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

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

06 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

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

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

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

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

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

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

De algemene vergadering stelt unaniem dhr De Meyer aan als commissaris van de rekeningen. Hij zal vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

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

De heren Callaert, Aelvoet, De Meyer, Baeck en Bartholomevis stellen zich terug kandidaat. Verder zijn er geen schriftelijke kandidaturen ontvangen door de syndicus.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de (her)benoeming van de bovenstaande leden van de raad van

mede-eigendom.

11 Evaluatie van de leveringscontracten.

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

11.01 Evaluatie geurhinder

De Rioolrat heeft een camera onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van aanhoudende putjesgeur op de appartementen in de 01 kolom. De firma raadde aan om de verluchtungskoker in de garage open te maken en de buis op het dak te verhogen. Dit werd uitgevoerd en de eigenaars merken al een verschil. De geurhinder is veel minder.

Verder heeft De Rioolrat via het camera onderzoek opgemerkt dat er op verschillende plaats in de buizen vernauwingen zijn. Alle kolonnes, in totaal 7, zouden moeten uitgefreesd worden. De offerte voor deze werken bedraagt € 81.812,92 incl. BTW.

Deze werken moeten gebeuren of de VME riskeert om plotseling met een verstopping te zitten met schade in een appartement. De beslissing voor de uitvoering van deze werken zal plaatsvinden op de BAV in het najaar. Ondertussen wordt er een oproep gedaan om geen maandverbanden noch vochtige doeken langs het toilet door te spoelen. Ook wordt er gevraagd om op te letten met vetten zoals frituurolie. Dit hoort niet thuis in de afvoeren en dienen gerecycleerd te worden in het containerpark. Er wordt ook gevraagd om geen bijtende ontstoppingsmiddelen te gebruiken. Die maken de binnenkant van de buizen ruw waardoor afval zich gemakkelijker kan vastmaken.

12 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1

Het werkkapitaal voor volgend jaar is gestegen met € 20.000,00 en bedraagt € 100.000,00.

Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

12.01 Akkoord om werkkapitaal te verhogen van € 80.000,00 naar € 100.000,00 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem akkoord om het werkkapitaal te verhogen naar € 100.000,00. Dit gezien de meerdere indexaties en de nodige cashflow tussen afsluit boekjaar (februari) en de vervaldatum van de betaling van de eigenaars (juni). Deze extra opvraging van € 20.000,00 is al gebeurd met deze uitnodiging.

13 Toestand reservekapitaal, reservekapitaal renovatie + waarborgfonds.

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 47.675,66, het waarborgfonds € 24.683,28 en het reservekapitaal renovatie € 781.300,00.

Bij deze uitnodiging hebben we schijf 6/9 ten bedrage van € 156.260,00 opgevraagd.

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

13.01 Akkoord aanvullen reservekapitaal met € 10.000,00 per jaar 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem akkoord om het reservekapitaal met € 10.000,00 per jaar aan te vullen.

Dit jaar werd met de uitnodiging ook een schijf opgevraagd van € 10.000,00.

14 Evaluatie renovatie

Dhr. Baeck geeft een update van de situatie. De voorziene renovatie was gepland in 2027 - 2028, deze periode is nog niet definitief. Naast de renovatie van de buitenkant, zouden ook de overlopen een schilderbeurt kunnen gebruiken. Ook wordt het voorbeeld aangehaald van het buurgebouw Scorpio B1 die de terrassen aan de kant van de Zeedijk zullen uitbreiden van 1m naar 2m. Momenteel is er nog niets beslist.

14.01 Akkoord om opdracht te geven aan ABG voor het opstellen van het lastenboek + opvragen offertes 1/2 + 1

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om opdracht te geven aan ABG voor het opstellen van het lastenboek en offertes op te vragen.

14.02 Herbenoemen en aanvullen technisch / esthetisch comité 1/2 + 1

De heren Callaert, Aelvoet, De Meyer, Baeck, Bartholomevis, Schoonooghe, Vandenbulcke en Depuydt stellen zich terug kandidaat.

Mevr. Vandewoestyne en mevr. De Ridder stellen zich ook kandidaat.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de (her)benoeming van de bovenstaande leden van het technisch/esthetisch comité.

14.03 Mandaat aan raad van mede-eigendom en technisch comité om het verder verloop uit te werken van de renovatiewerken 2/3

De algemene vergadering verleent unaniem mandaat aan de raad van mede-eigendom en het technisch comité om het verder verloop van de renovatiewerken uit te werken.

15 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

De zonnepanelen hebben tot nu toe al 15.358 kWh opgebracht. De VME betaalde voorschotten van € 188,00, nu zijn de voorschotten gezakt naar € 112,00 per maand. Actueel staat deze gekoppeld op de gemeenschappelijke delen. Een aanpassing naar de tellers van beide liften dient nog te gebeuren.

Er wordt gemeld dat er in Scorpio B1 mogelijks meeuwennesten op het dak zijn. Dit wordt nagezien.

Er wordt een oproep gedaan om geen sigarettenpeuken of ander afval naar beneden te gooien.

De voorzitter nodigt de aanwezigen uit op de receptie.

De algemene vergadering sluit om 11u45

VOORZITTER

SECRETARIS

ANDERE AANWEZIGEN

VME SEASIGHT A : Notulen van de algemene vergadering

KBO 0881.618.152

Datum: 25/05/2024

Aanvang: 10:00

Locatie: SANDESHOVED HOTEL, Goethalsstraat 1, 8620 NIEUWPOORT

01 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 60.770,00/100.030,00 - 60,75 %

Eigenaars: 41/72 - 56,94 %

Syndic: Immo Eecke NV: Dhr. Marc Vanexem, Mevr. Dona Vens

De algemene vergadering mag geldig beslissen over alle punten van de dagorde gezien de dubbele meerderheid is behaald. De ondertekende notulen liggen ter inzage bij de syndic Immo EECKE NV.

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

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

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

De algemene vergadering benoemt unaniem dhr Baeck als voorzitter van deze algemene vergadering.

04 Technische info geplaatste zonnepanelen door Solar Engineering

De voorzitter legt kort de stand van zaken uit.

Charli van de firma Solar Engineering vult aan met technische gegevens.

De installatie is ondertussen goedgekeurd en heeft al meer dan 1000 kwh opgebracht.

Er zal een mailadres opgemaakt worden waar iedereen de productie zal kunnen bekijken. Als deze actief is zal de syndicus die kenbaar maken via een algemene mailing.

Een batterij wordt momenteel afgeraden wegens te duur voor hetgeen het maar opbrengt.

05 Verslag van de controle van de rekeningen (zie bijlage)

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de commissaris van de rekeningen samen met de raad van mede-eigendom kennis heeft genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziena documenten de boekhouding verrechtvaardigen. Dhr Demeyer geeft een korte toelichting.

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

De voltallige raad van mede-eigendom heeft vooraf de rekeningen in detail nagezien en juist bevonden.

De syndicus overloopt de rekeningen in vergelijking met het vorig boekjaar en geeft de nodige uitleg.

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

07 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

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

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

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

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

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

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

De algemene vergadering stelt unaniem dhr De Meyer aan als commissaris van de rekeningen.

Hij zal vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

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

De heren Callaert, Aelvoet, De Meyer, Baeck en Bartholomevis stellen zich terug kandidaat. Verder zijn er geen schriftelijke kandidaturen ontvangen door de syndicus.

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

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

De laatste benoeming als syndicus dateert van 28/05/2022 en was voor een duurtijd van 2 jaar.

De syndicus heeft een nieuw contract opgesteld, aangepast aan de recentste wetgeving, en met geactualiseerde prijzen welke aan de consumptie index gekoppeld zijn.

De syndicus vraagt aan de algemene vergadering hun akkoord voor het aanstellen van Immo Eecke NV als syndicus voor een periode van 3 jaar.

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

De syndicus dankt de aanwezigen voor het vertrouwen.

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

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

14 Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus overloopt de verschillende leveranciers.

De algemene vergadering is unaniem tevreden over de leveringscontracten.

15 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1

Het werkkapitaal voor volgend jaar blijft gelijk en bedraagt € 80.000,00.

Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

16 Toestand reservekapitaal, waarborgfonds en reservekapitaal renovatie.

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 16.475,73, het waarborgfonds € 32.762,97 en het reservekapitaal renovatie € 625.040,00.

Bij deze uitnodiging hebben we schijf 5/9 ten bedrage van € 156.260,00 opgevraagd aan reservekapitaal renovatie.

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

16.01 Verhogen reservekapitaal met € 31.200,00. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem akkoord om het reservekapitaal te verhogen met € 31.200,00.

17 Evaluatie spaarplan reservekapitaal renovatie

Na de toelichting van de voorzitter betreffende de renovatiewerken van de buurgebouwen en ons eigen gebouw, komt de raad van mede-eigendom met volgende suggestie.

Het technisch comité stelde voor om de opvraging reservekapitaal renovatie te verhogen met +/- 20 % gezien de prijsstijgingen en indexaties, een bedrag van +/- 31.200,00 per opvraging.

Echter wenst men de uitvoering van Scorpio A/B en eventueel Scorpio B1 af te wachten om het uitzicht en/of prijzen te vergelijken. Scorpio A/B start sowieso in september 2024.

Bij een correctere prijsraming en/of offerte en vermoedelijke datum uitvoering kan ons spaarplan aangepast worden.

18 Fietsenberging opruimen: labelen met huisnummer en appartementsnummer

In de fietsenberging staan er fietsen die al duidelijk geruime tijd niet meer gebruikt geweest zijn. Om orde te scheppen in het lokaal, vragen wij aan iedereen om een nieuwe label onderaan het zadel te hangen met het huisnummer en appartementsnummer. Per brievenbus zal de syndicus 2 rode labels insteken die hiervoor kunnen gebruikt worden. Fietsen die tegen 30/09/2024 geen nieuwe RODE label hebben, zullen verwijderd worden alsook andere rommel.

19 Vervangen centrale cilinders door veiligheidscilinders 1/2 + 1

Er werd gevraagd hoeveel het zou kosten om veiligheidscilinders te voorzien in de gemeenschappelijke delen. Wie dit wenst, kan dan ook zijn privéslot van appartement en/of garage laten vervangen zodanig dat je alles met 1 sleutel kan open doen. Voor de cilinders van de gemeenschappelijke delen zou dit op +/- 6.064,00 komen incl. BTW.

Het vervangen van je privécilinder komt op € 75,00 + veiligheidsrozet van € 41,00 (excl. BTW). Voor het slot van een garage komt dit op € 64,00 (excl. BTW). Daarbij ontvangt u direct 3 sleutels per cilinder.

Wie niet individueel zijn cilinder vervangt, moet laten weten hoeveel centrale sleutels hij wenst.

De algemene vergadering is meerderheid tegen minderheid niet akkoord met de vervanging van de centrale cilinders.

20 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Veel eigenaars ontvangen hun briefwisseling nog per post. Zij zullen een schrijven ontvangen met de mogelijkheid om de syndic te ontslaan van de aangetekende uitnodigingen en of wij vanaf nu de briefwisseling per mail mogen uitvoeren.

De aarding bevindt zich op het gelijkvloers links van de liften.

De problematiek van de geurhinder/verstoppingen wordt aangehaald door de voorzitter. De Rioolrat heeft alle 7 afvoeren nagezien. Het resultaat is dat alle buizen zouden moeten uitgefreesd worden. De hoofdbuizen kunnen we collectief laten uitvoeren maar de vertakkingen naar de appartementen zijn privaatief. Gezien de noodzakelijkheid vraagt de voorzitter naar de goedkeuring hiervoor, de algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. De syndicus zal de eigenaars verder op de hoogte houden via mail.

De omljstingen van de ramen in de trapzaal worden hersteld/vervangen in het najaar 2024.

De opkuis van de trapzalen is ondertussen ook gebeurd.

De lichtjes in de lift op het bedieningspaneel pinken regelmatig ook na interventie van de liftfirma. De noodtelefoon werkt wel.

De algemene vergadering sluit om 11u30

De voorzitter nodigt de aanwezigen uit voor de receptie.

Notulen van de algemene vergadering VME SEASIGHT A

Datum: 27/05/2023
Aanvang: 10:00
Locatie: SANDESHOVED HOTEL, Goethalsstraat 1, 8620 NIEUWPOORT

01 Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 71.150,00/100.030,00 - 71,13 %
Eigenaars: 47/72 - 65,28 %

Syndic: Immo Eecke NV: dhr Marc Vanexem en dhr. Steven Vanden Berghe.

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

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

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

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

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

De algemene vergadering benoemt unaniem dhr Baeck als voorzitter van deze algemene vergadering.

04 Verslag van de controle van de rekeningen.

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de commissaris van de rekeningen samen met de raad van mede-eigendom kennis hebben genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziene documenten de boekhouding verrechtvaardigen.

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

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

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

06 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

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

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

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

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

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

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

De algemene vergadering stelt unaniem dhr. De Meyer aan als commissaris van de rekeningen. Hij zal vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

- 10 (Her)benoemen leden van de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1**
De heren Callaert, Aelvoet, De Meyer en Baeck stellen zich terug kandidaat
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de (her)benoeming van voornoemde leden van de raad van mede-eigendom.
- 10.01 Kandidatuur dhr. Barthelomevis voor raad van mede-eigendom en technisch comite. 1/2 + 1**
Dhr. Barthelomevis heeft zijn kandidatuur ingediend voor de raad van mede-eigendom en technisch comité.
De algemene vergadering is unaniem akkoord met zijn kandidatuur voor de raad van mede-eigendom en het technisch comité.
- 10.02 Aanpassen reglement van interne orde : aanpassing samenstelling raad van mede-eigenodm naar 5 personen. 1/2 + 1**
Momenteel staat in het reglement van interne orde dat de raad van mede-eigendom maximum uit 3 leden mag bestaan.
De algemene vergadering is unaniem akkoord om dit aantal naar 5 leden te brengen.
- 11 Evaluatie van de leveringscontracten.**
De syndicus overloopt de verschillende leveranciers.
De algemene vergadering is unaniem tevreden over de leveringscontracten.
- 12 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1**
Het werkkapitaal voor volgend jaar blijft gelijk en bedraagt 80.000,00 euro.
Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.
- 13 Toestand reservekapitaal + waarborgfonds.**
Actueel bedraagt het gewoon reservekapitaal 16.475,73 euro en het waarborgfonds 70.499,05 euro.
Het reservekapitaal renovatie bedraagt 468.780,00 euro
Bij deze afrekening werd schijf 4/9 opgevraagd.
Er dienen bijgevolg hierna nog nog 5 schijven opgevraagd te worden van 156.260,00 euro.
- 14 Aanpassen reglement interne orde - verbod renovatiewerken tijdens de Vlaamse vakantieperiodes en weekends. 1/2 + 1**
Momenteel staat er in het reglement van interne orde dat er geen renovatiewerken mogen uitgevoerd worden in "vakantieperiodes."
De algemene vergadering is unaniem akkoord om dit te wijzigen naar "Vlaamse vakantieperiodes"
- 15 Opzegging collectief abonnement kabeltelevisie - Telenet (*) 1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 15: Voor
- Voor: 43.730,00/68.300,00 aandelen - 64,03 %
Tegen: 24.570,00/68.300,00 aandelen - 35,97 %
Namen tegen: SCHEPENS MIA, DAELEMANS Stephan, PHLYPO - DE NEVE, BUELENS - BOEYKENS, DEMACON, VAN ISTERBEEK RONNY, AELVOET - VAN LIER, CRAHAY - AUSSEMS, CALLAERT ROGER, DECAVELE - VANDEWOESTYNE, COLLART - LISIECKI, VAN LAETHEM GRIET, LINTERMANS - VAN DROOGENBROECK, VAN GELDER - VAN HYNEMEM, BORREMAN - ROOS, DHAENE - MONSIEUR, SCHEPENS
- Onthouding: 1.050,00/71.150,00 aandelen - 1,48 %
Namen onthouding: RAPPOORT Heidi
- Blanco: 1.800,00/71.150,00 aandelen - 2,53 %

Namen blanco: BALDEWIJNS Marcel

Het kabelabonnement wordt opgezegd. Op 30/09/23 wordt het collectief abonnement beëindigd. Iedere eigenaar heeft de keuze om een provider te kiezen naar keuze (Scarlet, Proximus, Mobistar...)

Alle eigenaars worden intussen gecontacteerd door Telenet om eventueel een individueel abonnement bij Telenet af te sluiten.

16 Dossier renovatie

16.01 Evaluatie spaarplan en planning renovatie.

De voorzitter meldt dat het spaarplan niet meer toereikend zal zijn om de geplande renovatiewerken te voltooien gezien de recente hoge prijsindexaties en inflatie.

Met het oog op de energiekost zou het ook wenselijk zijn dat de trappenhal vervroegd zou uitgevoerd worden. Een evaluatie van het spaarplan dringt zich op.

Er worden opmerkingen gemaakt met de inflatie en hierbij rekening te houden met de evaluatie van het spaarplan.

Het technisch comité zal het spaarplan evalueren en aan de volgende algemene vergadering voorleggen. Enerzijds zal overwogen worden om het bedrag van de schijven te verhogen en anderzijds om de duurtijd in te korten.

16.02 (Her)samenstellen technisch comité () 1/2 + 1**

Het huidig technisch comité bestaat uit :

- de leden van de raad van mede-eigendom
- dhr. Schoonooghe
- dhr. Vandenbulcke
- dhr. Depuydt

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de samenstelling van het technisch comité.

16.03 Mandaat aan technisch comité om voorstellen uit te werken m.b.t. het spaarplan en verloop van de renovatiewerken. 2/3

De algemene vergadering is unaniem akkoord om mandaat te geven aan het technisch comité en voorstellen uit te werken m.b.t. het spaarplan en verloop van de renovatiewerken.

16.04 Plaatsen zonnepanelen op het dak.(240-440 euro/appartement BTW incl)

De algemene vergadering gaat over tot een schriftelijke stemming :

Resultaat stemming punt 16.04: Voor

Voor: 64.210,00/65.260,00 aandelen - 98,39 %

Tegen: 1.050,00/65.260,00 aandelen - 1,61 %

Namen tegen: DAELEMANS Stephan

Onthouding: 4.090,00/71.150,00 aandelen - 5,75 %

Namen onthouding: FOCKAERT-AERNOOTS_, VAN HAEGENBERGH - D'HONDT, BORREMAN - ROOS_

Blanco: 1.800,00/71.150,00 aandelen - 2,53 %

Namen blanco: BALDEWIJNS Marcel

De algemene vergadering is akkoord voor het plaatsen van de zonnepanelen.

16.04.01 Mandaat aan technisch comité om een leverancier aan te wijzen. 2/3

De algemene vergadering gaat over tot een schriftelijke stemming :

Resultaat stemming punt 16.04: Voor

Voor: 64.210,00/65.260,00 aandelen - 98,39 %
Tegen: 1.050,00/65.260,00 aandelen - 1,61 %
Namen tegen: DAELEMANS Stephan

Onthouding: 4.090,00/71.150,00 aandelen - 5,75 %
Namen onthouding: FOCKAERT-AERNOOTS, VAN HAEGENBERGH - D'HONDT, BORREMAN - ROOS.

Blanco: 1.800,00/71.150,00 aandelen - 2,53 %
Namen blanco: BALDEWIJNS Marcel

De algemene vergadering is akkoord voor het plaatsen van de zonnepanelen.

16.04.02 Opvraging supplementair werkkapitaal. 1/2 + 1

Van zodra alle appartementen over een digitale meter beschikken, zal de syndicus een supplementair werkkapitaal opvragen voor deze werken.

17 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Asbestattest

Graag willen wij u informeren dat vanaf 23/11/2022 een asbestattest verplicht is bij verkoop of schenking van uw eigendom. Voor gemeenschappelijke delen is het verplicht vanaf 01/05/2025. De syndicus zal hiervoor het nodige doen om de VME in regel te stellen.

Uitbreiding/Verhuis Immo eecke

Wegens uitbreiding verhuizen we dit jaar naar een nieuwe locatie.
De syndic krijgt een apart kantoor in de Franslaan 37A te Nieuwpoort-bad.
Verkoop en (vakantie)verhuur zal te vinden zijn op de hoek van de Albert I laan en Goethalsstraat in Nieuwpoort-bad. De exacte verhuisdatum zal tijdig gecommuniceerd worden.

Sedert 1 januari 2023 werken we met nieuwe openingsuren :

Open 9.00 – 12.00 & 14.00 – 17.00

Gesloten op woensdag, zon- en feestdagen

Zaterdag voorbehouden voor syndic vergaderingen en enkel op afspraak beschikbaar.

Voor noodgevallen zijn we steeds 24 op 7 beschikbaar.

Sigarettepeuken

Eigenaars melden dat zijn vaak sigarettenpeuken op het terras. Meestal gebeurt dit onbewust. De syndicus vraagt met aandrang om geen sigarettepeuken naar beneden te gooien.

Inkomdeuren tijdens renovaties

Er wordt opgemerkt dat de inkomdeuren vaak blijven open staan gedurende de renovaties.

De inkomdeuren moeten steeds gesloten worden. Eigenaars dienen hun leveranciers hiervoor van de nodige sleutels te voorzien.

Fietsen kant Albert 1 laan

Het is verboden om fietsen aan de kant Albert 1 laan te stallen voor een lange periode.

Bal

Er werd een bal gevonden op het terras van appartement 0101.

Brandwerende deuren garges - residentie

Er wordt gevraagd om de brandwerende deuren vanuit de garges naar de residentie toe te sluiten.

Opladen van wagens

is in het garagecomplex niet toegelaten.

17.01 Uitleg werking dampkap en reiniging afzuigmonden.

De syndicus legt de werking uit van de klep van de originele dampkappen in de residentie. Een klep aan de dampkap zorgt ervoor dat de afzuiging gesloten en opengezet kan worden.

Sommige eigenaars maakten opmerkingen dat er te weinig afzuiging was in de badkamer en wc. Veelal moesten de afzuigmonden gereinigd worden. Deze kunt u eenvoudig uittrekken en reinigen (zitten vaak vol stof).

De algemene vergadering wordt beëindigd om 11u45.

De voorzitter nodigt de aanwezigen uit voor de receptie.