



Vereniging van mede-eigenaars **Zonnehoek**
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118
8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer: BE0829.738.196

Notarissen Vanhimbeeck & Schockaert BV
Koninginnelaan 62
8430 MIDDELKERKE
België

Middelkerke, 22/11/2024

Betreft: Verkoopsbrief |
22/11/2024

Uw referentie: 2210264-4
Onze referentie: 2024/00103

Geachte heer/mevrouw,

Wij bezorgen u namens de VMe Zonnehoek te 8430 MIDDELKERKE de inlichtingen die u ons vroeg op 20/11/2024

In antwoord op uw schrijven en in overeenstemming met art. 3.94 § 1/ §2 BW van het Burgerlijk Wetboek, deel ik u het volgende mee:

PARAGRAAF 1:

1° Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

	Totaal residentie	Totaal privaat
Werkkapitaal	€ 28.000,00	€ 1.204,00
Reservekapitaal	€12.250,19	€ 526,76

2° Het bedrag van de eventuele door de uittreedende Mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering;

Werkkapitaal	€ 0,00
Reservefonds	€ 0,00
Achterstallen	€ 0,00
Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering	€ 0,00

Kost inlichtingen krachtens §1 : **€ 150,00**
Kost inlichtingen krachtens §2 : **€ 150,00 (factuur in bijlage)**



Wat de normale uitgaven betreft (onderhoud gemene delen, globale verzekering, ereloon syndicus, dringende en noodzakelijke herstellingswerken aan de gemene delen,...) wordt een jaarlijkse afrekening opgemaakt. Voor het lopende boekjaar zullen de gewone lasten het voorwerp uitmaken van een prorata-temporis verdeling tussen de verkopende en de kopende eigenaars. Deze zullen na afloop van het boekjaar nog bezorgd worden aan de verkopende Mede-eigenaars.

3° De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten:

zie verslag Algemene Vergadering

4° Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de Mede-eigendom:

zie verslag Algemene Vergadering

5° De notulen van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekening 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.

PARAGRAAF 2:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

zie verslag Algemene Vergadering

2° een staat van 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;

zie verslag Algemene Vergadering

3° een staat van 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;

zie verslag Algemene Vergadering



Vereniging van mede-eigenaars **Zonnehoek**
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118
8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer: BE0829.738.196

4° een staat van de door de Vereniging van Mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van ontstane geschillen, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht.

nihil

Bijkomende inlichtingen:

Indien aanwezig kunt u ook het EPC van de gemeenschappelijke delen terugvinden.

Bij ons weten werden er geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waarvan het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.

Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.

Het gebouw beschikt niet over een stookolietank met een vermogen van meer dan 20.000L, noch over een transformator van meer dan 1.000 kVA.

Gelieve de nieuwe eigenaar(s) te melden dat er een register bestaat die zich op ons kantoor bevindt waarin alle beslissingen van de A.V. zijn opgetekend.

Mogen wij er bij u op aandringen kort na het verlijden van de akte ons de identificatiegegevens van de nieuwe eigenaar(s) en datum akte over te maken.

In bijlage ook de factuur voor het verstrekken van de gevraagde informatie. (factuur B101 in bijlage)

Hopende u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij met de meeste hoogachting.

Voor de vereniging van de mede-eigenaars,

Voor de syndicus,
Caenen Vastgoed nv
Nancy Vanderstichele

nancy@caenen.be



REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

VME RES. ZONNEHOEK
8430 Middelkerke – Leopoldlaan 118
BE0829.738.196

Opgesteld ingevolge de wet van 18/06/2018 en ter stemming goedgekeurd op de algemene vergadering van 25/05/2019

Addendum in het document:

- Aangevuld naar aanleiding van de Algemene Vergadering 17/10/2020 -> niet geldig
- Aangevuld naar aanleiding van de schriftelijke Algemene Vergadering 24/09/2021
- Aangevuld naar aanleiding van de Algemene Vergadering 21/05/2022
- Aangevuld naar aanleiding van de Algemene Vergadering 23/05/2023

Aanpassingen worden eerst doorstreept en/of indien van toepassing wordt de aanvulling in een gele tekstmarkeringskleur neergeschreven.



DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

1. Toegang tot het gebouw

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

2. Gebruik van de gemene delen

Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. Er mogen op de overlopen geen matten gelegd worden welke de liftdeuren kunnen blokkeren.

De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen. Zorg ervoor dat de liftdeur te allen tijde dicht wordt gedaan.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodknop. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoornummer 059/30.50.50.

Gebruik van de gemene fietsenberging

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Alle fietsen moeten aan een daarvoor voorziene haak gehangen worden.

Er is 1 fietshaak voorzien per appartement.

De VME houdt zich het recht voor om fietsen die niet behoren tot eigenaars of vaste bewoners of die niet conform het reglement interne orde gestald zijn zonder verwijl en zonder verwittiging uit de fietsstalling te verwijderen.

Batterijen van fietsen en andere worden niet opgeladen in de gemene delen.



Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken of toilet.

3. Huisvuil

Het huishoudelijk afval moet worden gesorteerd. Er mag geen huisvuil in de kelders of inkom worden neergelegd. Huisvuilzakken dienen op de juiste tijdstippen buiten geplaatst worden op de voorziene plaats (lantaarnpaal voordeur).

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente. ~~Toegangsbijkaart kan bij de syndicus verkregen worden of afgehaald worden van de website.~~

4. Lawaaihinder

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts. Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorgdragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

5. Huisdieren

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden. Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

6. Netheid van het gebouw

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

7. Orde in de inkomhal/trappenhal



Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons, lift... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

8. Verhuizingen en verbouwingen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen.

Elke verhuis en verbouwing moet verplicht gemeld worden aan de syndicus waarbij er een waarborg van **€ 500,00** zal gevraagd worden. Van zodra de werken ten einde zijn zal de syndicus de waarborg terugstorten indien er geen schade werd aangericht. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken. Bij schade door verhuizingen kan de VME-kostenverhalen op de mede-eigenaar voor herstelling van de schade.

9. Uitzicht van het gebouw

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Ramen worden gekleurd volgens het huidige kleur en dienen met regelmaat onderhouden te worden wat schilderwerk betreft.

10. Veiligheid – diefstal

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal erop toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geur verspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

11. Algemene inlichtingen

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

Leopoldlaan 150, B-8430 Middelkerke
 middelkerke@caenen.be
 www.caenen.be
 T +32 59 30 50 50
 F +32 59 31 07 97

Caenen Vastgoed NV
 BIV erkenning Gregory Caenen 201.696
 BTW BE 0459.345.775
 Bankrekening verkoop: IBAN BE08 8804 7408 4113 BIC HKBABE22
 Rekening derdengelden: IBAN BE41 8804 7504 4410 BIC HKBABE22

RPR Brugge
 BA en waarborg
 AXA Belgium nv
 polis 730.390.160 via BIV



De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

12. Rappel / Achterstallen Mede-eigenaars

1. Voorschotten/facturen zijn te betalen binnen vervaltermijn van 30 dagen, tenzij anders vermeld.
2. Bij niet tijdige betaling wordt 1 ste kosteloze aanmaning verstuurd met nieuwe vervaltermijn.
3. Bij niet tijdige betaling wordt 2 de aanmaning verstuurd met nieuwe vervaltermijn .
Openstaand bedrag wordt verhoogd met **€ 15,00** EN wettelijke/gerechtelijke intrest verhoogd met 10 %.
4. Bij niet tijdige betaling wordt **aangetekende** aanmaning verstuurd.
Openstaande bedragen worden bijkomend verhoogd met **€ 50,00**.
5. Bij niet tijdige betaling verstuurt aangestelde **advocaat** aangetekende aanmaning.
Alle openstaande bedragen worden verhoogd met 100,00 euro en ereloon advocaat.
6. Bij niet tijdige betaling wordt gedagvaard.
7. Bij dagvaarding zijn alle relevante gerechtskosten integraal voor de achterstallige eigenaar.



DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

1. Werkwijze van de algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen **15/05 en 31/05** of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

2. Bijeenroeping van de algemene vergadering

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De



bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

3. Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om een mede-eigenaar of de syndicus aan te duiden als secretaris.

4. Aanwezigheidsvereisten op de algemene vergadering

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

5. Volmachten op de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene



vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

6. Stemming op de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.



7. Bevoegdheden - meerderheden algemene vergadering

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
 - b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;
 - c) [...] is opgeheven
 - d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
 - e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
- Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
 - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
 - g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
 - h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;
- Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.



Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

8. Notulen van de Algemene Vergadering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

9. Mededinging

Op de Algemene Vergadering van 28/05/2011 werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):

€ 2.500,00 - beslissing Algemene Vergadering d.d. 28/05/2011

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

10. Bijstand op de algemene vergadering



Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.



B. Regels m.b.t. de syndicus

1. De syndicus

1.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De Vereniging van Mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming.



Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de Vereniging van Mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

1.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

- 1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
- 5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 7/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;



8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom

10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf **€ 2.500,00**.

12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ 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 rekeningsstelsel.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

**Caenen**

VERFRISSEND

1.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

1.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.



C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen

1. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels:

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.

Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

2/ De algemene vergadering beslist of dit al dan niet een bezoldigde functie betreft

3/ De commissaris van de rekeningen is een professioneel/ mede-eigenaar/ college.

4/ De algemene vergadering beslist of cumul al dan niet mogelijk is met deze van lid van de raad van mede-eigendom.

5/ De commissaris zal de financiële documenten van de syndicus naar boekhoudkundige regels en conformiteit met wet en beslissingen van de algemene vergadering kunnen verifiëren. Dit zal jaarlijks gebeuren na afspraak op kantoor bij de syndicus.

6/ De commissaris van de rekeningen zal mondeling verslag uitbrengen over zijn vaststellingen op de jaarlijkse algemene vergadering



D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom

1. Raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/De raad van mede-eigendom telt maximum 5 leden.

2/ Elke titularis van een zakelijk recht die stemrecht heeft in de algemene vergadering kan lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. De raad van mede-eigendom kiest intern een voorzitter, welke zij bekend maken bij de algemene vergadering.

3/ De algemene vergadering beslist of dit al dan niet een bezoldigde functie betreft

4/ Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

2. Inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars

Leopoldlaan 150, B-8430 Middelkerke
 middelkerke@caenen.be
 www.caenen.be
 T +32 59 30 50 50
 F +32 59 31 07 97

Caenen Vastgoed NV
 BIV erkenning Gregory Caenen 201.696
 BTW BE 0459.345.775
 Bankrekening verkoop: IBAN BE08 8804 7408 4113 BIC HKBABE22
 Rekening derdengelden: IBAN BE41 8804 7504 4410 BIC HKBABE22

RPR Brugge
 BA en waarborg
 AXA Belgium nv
 polis 730.390.160 via BIV



De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg/ online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekommt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.

Website syndicus: www.caenen.be



DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2. De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3. De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4. De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5. De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.



Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres:
syndic.middelkerke@caenen.be

Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

Caenen Vastgoed nv

Leopoldlaan 150

8430 Middelkerke

Tel: 059 30 50 50

Fax: 059 31 07 97

syndic.middelkerke@caenen.be

Zonnehoek

(BE0829.738.196)

Leopoldlaan 118

MIDDELKERKE

(19/03/2022 - 18/03/2023)

Zonnehoek
 Leopoldlaan 118
 8430 MIDDELKERKE
 BE0829.738.196

Afrekening - Periode: 2022 - 2023 (19/03/2022 - 18/03/2023)

Privatief 0501	Totaal	Uw aandeel
Kosten geheel gebouw (43,00/1.000,00)		
61300 Erelonen syndici	5.723,00	246,09
6140 Brandverzekering	2.650,10	113,95
6141 Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	8,60
6146 Rechtsbijstand	273,43	11,76
650 Bankkosten en kosten van schulden	75,00	3,23
7510 Ontvangen verwijlintresten	-50,00	-2,15
	8.871,53	381,48
Kosten geheel gebouw zonder glv (43,00/918,00)		
61005 Brandpreventie	2.356,23	110,37
61007 Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	1.142,89	53,53
61010 Keuring liften	307,48	14,40
61011 Onderhoudscontract liften	1.793,27	84,00
61013 Noodtelefoon liften	87,12	4,08
61014 Aanpassingswerken liften	17.421,10	816,02
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	4.504,02	210,97
6109 Diversen	1.230,86	57,65
6121 Elektriciteit	2.229,81	104,45
6147 Franchise	280,05	13,12
61610 Gebruik vergaderzalen	200,00	9,37
61611 Consumpties/gebruik vergaderingen	160,00	7,49
	31.712,83	1.485,46
Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling) (1,00/27,00)		
61200 Vast recht en verbruik	2.854,16	105,71
	2.854,16	105,71
	Kosten	43.438,52
individuele kosten (1,00/1,00)		
Rappelkost	25,00	25,00
	25,00	25,00
	individuele kosten	25,00
Totaal kosten	43.463,52	1.997,65
betalingen (1,00/1,00)		
Residentie Zonnehoek - afrekening BJ 2021-2022	2.635,32	2.635,32
01/03/2023 Residentie Zonnehoek - afrekening BJ 2021-2022	-2.635,32	-2.635,32
01/03/2023 Residentie Zonnehoek - liftwerken	-774,00	-774,00
01/03/2023 Rappelkost	-25,00	-25,00
01/03/2023 Residentie Zonnehoek - voorschot op afrekening	-980,64	-980,64
	-1.779,64	-1.779,64
betalingen	-1.779,64	-1.779,64
Totaal privatief 0501		218,01

Totaal 218,01

Te betalen 218,01

Situatie op 18/03/2023 Totaal Betaald Te betalen

Aandeel in werkkapitaal 1.204,00 1.204,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
1.0 Kosten geheel gebouw				(1.000,00 - 1.000,00)
61300 - Erelonen syndici				
	08/04/2022	IF 2022/00003	Caenen Vastgoed NV - 2e trimester 2022	1.250,00
	07/07/2022	IF 2022/00020	Caenen Vastgoed NV - 3e trimester 2022	1.491,00
	03/10/2022	IF 2022/00030	Caenen Vastgoed NV - 4e trimester 2022	1.491,00
	03/01/2023	IF 2022/00044	Caenen Vastgoed NV - 1e trimester 2023	1.491,00
			Erelonen syndici	5.723,00
			Erelonen	5.723,00
6140 - Brandverzekering				
	16/11/2022	IF 2022/00037	Baloise NV - 01/12/2022 tot 01/12/2023	2.650,10
			Brandverzekering	2.650,10
			Brandverzekering	2.650,10
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
	07/09/2022	IF 2022/00028	AXA Belgium nv 57 - 25/10/2022-24/10/2023	200,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00
6146 - Rechtsbijstand				
	08/04/2022	IF 2022/00002	DAS - 31/05/22-31/05/23	273,43
			Rechtsbijstand	273,43
			Rechtsbijstand	273,43
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	07/04/2022	B3 2022/00001	Bankkosten	25,00
	07/07/2022	B3 2022/00101	Bankkosten	25,00
	07/10/2022	B3 2022/00117	Bankkosten	25,00
	25/12/2022	B3 2022/00149	Tussenkost 2022	-25,00
	06/01/2023	B3 2022/00142	Bankkosten	25,00
			Bankkosten en kosten van schulden	75,00
			Bankkosten en kosten van schulden	75,00
7510 - Ontvangen verwijlntresten				
	18/03/2023	MB 2022/00033	Ontvangen verwijlntresten	-50,00
			Ontvangen verwijlntresten	-50,00
			Ontvangen verwijlntresten	-50,00
Kosten geheel gebouw				8.871,53
1.1 Kosten geheel gebouw zonder glv				(918,00 - 918,00)
61005 - Brandpreventie				
	29/04/2022	IF 2022/00008	Nu-Swift - Jaarlijks nazicht haspels + 1 nieuwe	1.036,38
	31/10/2022	IF 2022/00035	Somati Fie nv - Jaarlijks nazicht blussers	256,82
	31/01/2023	IF 2022/00049	Nu-Swift - Jaarlijks nazicht haspels + 1 nieuwe	1.063,03
			Brandpreventie	2.356,23
61007 - Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting				
	14/05/2022	IF 2022/00009	Serpieters Elektriciteitswerken - Nieuwe noodverlichting	1.142,89
			Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	1.142,89
			Brandbeveiliging	3.499,12
61010 - Keuring liften				
	13/09/2022	IF 2022/00027	BTV - Periodieke keuring	153,74
	23/12/2022	IF 2022/00041	BTV - Periodieke keuring	153,74
			Keuring liften	307,48
61011 - Onderhoudscontract liften				
	20/05/2022	IF 2022/00011	Orona nv - 07/22 tot 12/22	571,64
	22/12/2022	IF 2022/00042	Orona nv - 01/23 tot 12/23	1.221,63
			Onderhoudscontract liften	1.793,27
61013 - Noodtelefoon liften				
	01/10/2022	IF 2022/00031	M2M Tec bvba - 01/10/2022 - 30/09/2023	87,12
			Noodtelefoon liften	87,12
61014 - Aanpassingswerken liften				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	29/01/2022	IF 2022/00013	Orona nv - 35 % bij bestelling	6.418,30
	14/06/2022	IF 2022/00017	Orona nv - 60 % bij aanvang werken	11.002,80
			Aanpassingswerken liften	17.421,10
			Liften	19.608,97
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
	04/04/2022	IF 2022/00001	Axthi-Clean - Maart	373,79
	30/04/2022	IF 2022/00007	Axthi-Clean - April	373,79
	31/05/2022	IF 2022/00015	Axthi-Clean - Mei	373,79
	30/06/2022	IF 2022/00018	Axthi-Clean - Juni	401,95
	31/07/2022	IF 2022/00023	Axthi-Clean - Juli	373,79
	31/08/2022	IF 2022/00024	Axthi-Clean - Augustus	304,15
	30/09/2022	IF 2022/00029	Axthi-Clean - September	373,79
	31/10/2022	IF 2022/00034	Axthi-Clean - Oktober	327,37
	30/11/2022	IF 2022/00038	Axthi-Clean - November	373,79
	31/12/2022	IF 2022/00043	Axthi-Clean - December	397,99
	31/01/2023	IF 2022/00048	Axthi-Clean - Januari	414,91
	28/02/2023	IF 2022/00052	Axthi-Clean - Februari	414,91
			Schoonmaak gebouw volgens contract	4.504,02
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	4.504,02
6109 - Diversen				
	16/04/2022	IF 2022/00006	Karweidienst & Aluminium werken Benny - Plaatsen van 10 meters anodi	954,00
	04/06/2022	IF 2022/00016	Geert Grossen bvba - Nazicht hydrofoorpomp	97,52
	05/07/2022	IF 2022/00021	Huis Depoorter - Dejaeghere - Gebroken sleutel verwijd. + nieuwe sleut	63,60
	17/01/2023	IF 2022/00046	Diverse - 1 rookmelder	29,85
	24/02/2023	IF 2022/00050	Diverse - TL lampen, rookmelders, starter	85,89
			Diversen	1.230,86
			Diversen	1.230,86
6121 - Elektriciteit				
	08/04/2022	IF 2022/00004	Elindus - 01/04/2022 tot 01/07/2022	315,00
	01/07/2022	IF 2022/00019	Elindus - 01/07/2022 tot 01/10/2022	315,00
	31/08/2022	IF 2022/00025	Elindus - Afrekening 07/08/21-02/08/22	409,81
	03/10/2022	IF 2022/00032	Elindus - 01/10/2022 tot 01/01/2023	650,00
	02/01/2023	IF 2022/00045	Elindus - 01/01/2023 tot 01/04/2023	540,00
			Elektriciteit	2.229,81
			Elektriciteit	2.229,81
6147 - Franchise				
	27/12/2022	IF 2022/00040	Baloise NV - Schade frequentiest. hydrofoorpomp	280,05
			Franchise	280,05
			Franchise	280,05
61610 - Gebruik vergaderzalen				
	11/04/2022	IF 2022/00005	Middelpunt - Voorschot 21/05/22	100,00
	27/05/2022	IF 2022/00014	Middelpunt - Reservatie 13/05/23	100,00
			Gebruik vergaderzalen	200,00
61611 - Consumpties/gebruik vergaderingen				
	23/05/2022	IF 2022/00012	Middelpunt - AV 21/05/2022	160,00
			Consumpties/gebruik vergaderingen	160,00
			Kosten vergaderingen	360,00
			Kosten geheel gebouw zonder glv	31.712,83
2.0 Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling)			(27,00 - 27,00)	
61200 - Vast recht en verbruik				
	18/03/2023	MB 2022/00034	Vast recht BJ 2022-2023	2.854,16
			Vast recht en verbruik	2.854,16
			Water	2.854,16
			Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling)	2.854,16
950 uitgestelde kosten			(0,00 - 0,00)	
6120 - Water				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	22/05/2022	IF 2022/00010	Farys - 15/02/2022 tot 14/05/2022	1.612,00
	19/07/2022	IF 2022/00022	Farys - 18/07/2021 t.e.m. 16/07/2022	432,37
	03/12/2022	IF 2022/00039	Farys - 17/07/2022 tot 14/11/2022	1.388,00
	26/02/2023	IF 2022/00051	Farys - 15/11/2022 tot 14/02/2023	1.388,00
	18/03/2023	MB 2022/00034	Vast recht BJ 2022-2023	-2.854,16
	18/03/2023	MB 2022/00036	WATER	-1.966,21
			Water	0,00
			Water	0,00
			uitgestelde kosten	0,00
			Algemeen totaal	43.438,52

Sleutel Reknr	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020	2018 - 2019
1.0 Kosten geheel gebouw (1.000,00 - 1.000,00)					
61300 - Erelonen syndici	5.723,00	5.000,00	5.000,00	4.998,93	4.910,19
61306 - Keuringen en attestaten alg. delen		484,00			
6140 - Brandverzekering	2.650,10	2.402,96	2.318,09	2.197,40	2.048,70
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	200,00	200,00	200,00	282,34
6146 - Rechtsbijstand	273,43	263,88	255,25	246,02	272,01
6147 - Franchise			265,59		
6160 - Administratiekosten syndicus		200,00	200,00	200,00	205,72
650 - Bankkosten en kosten van schulden	75,00	75,00	45,00	101,47	80,89
7491 - Opbrengsten rappelkosten			-25,00		
7510 - Ontvangen verwijlntresten	-50,00				
Kosten geheel gebouw	8.871,53	8.625,84	8.258,93	7.943,82	7.799,85
1.1 Kosten geheel gebouw zonder glv (918,00 - 918,00)					
61005 - Brandpreventie	2.356,23	292,26	1.212,23	1.287,34	2.701,17
61007 - Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	1.142,89				
61010 - Keuring liften	307,48	227,87	222,20	464,92	
61011 - Onderhoudscontract liften	1.793,27	1.132,55	1.122,90	1.094,75	1.080,88
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou			39,75	164,30	
61013 - Noodtelefoon liften	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12
61014 - Aanpassingswerken liften	17.421,10				
61034 - Overig onderhoud waterverzachter / zout bijvullen		74,11	493,17	1.568,81	317,72
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	4.504,02	4.077,28	4.077,45	3.994,50	4.002,86
6109 - Diversen	1.230,86	223,19	372,40	253,11	1.857,46
6121 - Elektriciteit	2.229,81	1.265,13	712,15	961,43	1.204,09
6147 - Franchise	280,05				
61610 - Gebruik vergaderzalen	200,00				
61611 - Consumpties/gebruik vergaderingen	160,00		140,00	228,63	134,80
Kosten geheel gebouw zonder glv	31.712,83	7.379,51	8.479,37	10.104,91	11.386,10
2.0 Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling) (27,00 - 27,00)					
61200 - Vast recht en verbruik	2.854,16				
Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling)	2.854,16				
Totalen	43.438,52	16.005,35	16.738,30	18.048,73	19.185,95

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	22.482,17	440 Leveranciers	120,00
		22.482,17		120,00
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	1.204,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	120,00
		1.204,00	700 Voorschotten reservekapitaal	7.250,15
4990	Afrondingen	0,06	701 Voorschotten werkkapitaal	28.000,00
4990000	Wachtrekening Openingsbalans	24,56		35.250,15
		24,62	Opbrengsten	35.250,15
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	23.710,79		
5520	Zichtrekening FIN	4.409,21		
5524	Reservefonds FIN	7.250,15		
		11.659,36		
	Geldbeleggingen en liquide middelen	11.659,36		
	Totaal:	35.370,15	Totaal:	35.370,15

Caenen Vastgoed nv

Leopoldlaan 150

8430 Middelkerke

Tel: 059 30 50 50

Fax: 059 31 07 97

syndic.middelkerke@caenen.be

Zonnehoek

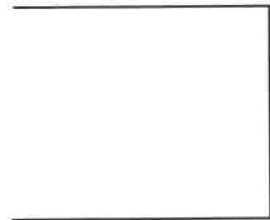
(BE0829.738.196)

Leopoldlaan 118

MIDDELKERKE

(19/03/2023 - 18/03/2024)

Zonnehoek
 Leopoldlaan 118
 8430 MIDDELKERKE
 BE0829.738.196



Afrekening - Periode: 2023 - 2024 (19/03/2023 - 18/03/2024)

Privatief 0501	Totaal	Uw aandeel
Kosten geheel gebouw (43,00/1.000,00)		
61300 Erelonen syndici	5.964,00	256,45
61306 Keuringen en attesten alg. delen	57,59	2,48
6140 Brandverzekering	2.924,12	125,74
6141 Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	8,60
6146 Rechtsbijstand	296,84	12,76
6160 Administratiekosten syndicus	150,00	6,45
650 Bankkosten en kosten van schulden	85,00	3,66
7510 Ontvangen verwijlintersten	-75,00	-3,23
75141 Intresten spaarrekening	-14,25	-0,61
	9.588,30	412,30
Kosten geheel gebouw zonder glv (43,00/918,00)		
61005 Brandpreventie	507,29	23,76
61010 Keuring liften	353,62	16,56
61011 Onderhoudscontract liften	1.280,78	59,99
61012 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	639,58	29,96
61013 Noodtelefoon liften	87,12	4,08
61014 Aanpassingswerken liften	916,90	42,95
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract	4.813,58	225,47
6109 Diversen	258,52	12,11
6121 Elektriciteit	511,82	23,97
61611 Consumpties/gebruik vergaderingen	130,00	6,09
	9.499,21	444,95
Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling) (1,00/27,00)		
61200 Vast recht en verbruik	2.846,31	105,42
	2.846,31	105,42
Kosten	21.933,82	962,67
betalingen (1,00/1,00)		
Residentie Zonnehoek - afrek. BJ 2022-2023	218,01	218,01
03/07/2023 Residentie Zonnehoek - afrek. BJ 2022-2023	-218,01	-218,01
	0,00	0,00
betalingen	0,00	0,00
Totaal privatief 0501		962,67
Totaal		962,67

Te betalen	Totaal	Betaald	Te betalen
Situatie op 18/03/2024			
Aandeel in reservefonds	526,76	526,76	
Aandeel in werkkapitaal	1.204,00	1.204,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
1.0 Kosten geheel gebouw				(1.000,00 - 1.000,00)
61300 - Erelonen syndici				
01/04/2023	IF	2023/00003	Caenen Vastgoed NV - 2e trimester 2023	1.491,00
01/07/2023	IF	2023/00015	Caenen Vastgoed NV - 3e trimester 2023	1.491,00
01/10/2023	IF	2023/00030	Caenen Vastgoed NV - 4e trimester 2023	1.491,00
02/01/2024	IF	2023/00044	Caenen Vastgoed NV - 1e trimester 2024	1.491,00
			Erelonen syndici	5.964,00
61306 - Keuringen en attesten alg. delen				
18/07/2023	IF	2023/00022	Caenen Vastgoed NV - Opvraging kadastrale legger/stedenbouwkundige	57,59
			Keuringen en attesten alg. delen	57,59
			Erelonen	6.021,59
6140 - Brandverzekering				
03/11/2023	IF	2023/00037	Baloise NV - 01/12/2023 tot 01/12/2024	2.924,12
			Brandverzekering	2.924,12
			Brandverzekering	2.924,12
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
07/09/2023	IF	2023/00028	AXA Belgium NV 59 - 25/10/2023-24/10/2024	200,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00
6146 - Rechtsbijstand				
07/04/2023	IF	2023/00004	DAS - 31/05/2023 - 31/05/2024	296,84
			Rechtsbijstand	296,84
			Rechtsbijstand	296,84
6160 - Administratiekosten syndicus				
11/07/2023	IF	2023/00020	Caenen Vastgoed NV - Opmaak reglement interne orde	150,00
			Administratiekosten syndicus	150,00
			Administratiekosten syndicus	150,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
07/04/2023	B3	2023/00012	Bankkosten	25,00
07/07/2023	B3	2023/00083	Bankkosten	25,00
06/10/2023	B3	2023/00105	Bankkosten	25,00
13/12/2023	B3	2023/00116	Tussenkost	-25,00
06/01/2024	B3	2023/00122	Bankkosten	35,00
			Bankkosten en kosten van schulden	85,00
			Bankkosten en kosten van schulden	85,00
7510 - Ontvangen verwijlntresten				
15/03/2024	MB	2023/00019	Ontvangen verwijlntresten	-75,00
			Ontvangen verwijlntresten	-75,00
			Ontvangen verwijlntresten	-75,00
75141 - Intresten spaarrekening				
01/01/2024	B4	2023/00002	Intresten	-14,25
			Intresten spaarrekening	-14,25
			Bankintresten	-14,25
			Kosten geheel gebouw	9.588,30

1.1 Kosten geheel gebouw zonder glv				(918,00 - 918,00)
61005 - Brandpreventie				
26/06/2023	IF	2023/00016	Somati Fie nv - Jaarlijks nazicht blussers	278,78
28/08/2023	IF	2023/00024	Diverse - 8 rookmelders alg.delen	170,32
11/03/2024	IF	2023/00053	Diverse - Pictogramplaten vluchtweg	58,19
			Brandpreventie	507,29
			Brandbeveiliging	507,29
61010 - Keuring liften				
20/06/2023	IF	2023/00014	Normec BTV - Periodieke keuring	176,81
12/12/2023	IF	2023/00041	Normec BTV - Periodieke keuring	176,81

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Keuring liften	353,62
61011 - Onderhoudscontract liften				1.280,78
	22/11/2023	IF 2023/00038	Orona nv - 01/24 tot 12/24	
			Onderhoudscontract liften	1.280,78
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				639,58
	14/02/2024	IF 2023/00049	Orona nv - Vervangen glijschoenen	
			Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	639,58
61013 - Noodtelefoon liften				87,12
	01/10/2023	IF 2023/00031	M2M Tec bvba - 01/10/2023 - 30/09/2024	
			Noodtelefoon liften	87,12
61014 - Aanpassingswerken liften				916,90
	19/10/2023	IF 2023/00034	Orona nv - Saldo 5 %	
			Aanpassingswerken liften	916,90
			Liften	3.278,00
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				363,38
	31/03/2023	IF 2023/00002	Axthi-Clean - Maart	
	30/04/2023	IF 2023/00009	Axthi-Clean - April	414,90
	31/05/2023	IF 2023/00013	Axthi-Clean - Mei	414,91
	30/06/2023	IF 2023/00017	Axthi-Clean - Juni	311,84
	31/07/2023	IF 2023/00023	Axthi-Clean - Juli	427,01
	31/08/2023	IF 2023/00025	Axthi-Clean - Augustus	427,01
	30/09/2023	IF 2023/00029	Axthi-Clean - September	363,38
	31/10/2023	IF 2023/00036	Axthi-Clean - Oktober	414,91
	30/11/2023	IF 2023/00040	Axthi-Clean - November	414,91
	31/12/2023	IF 2023/00045	Axthi-Clean - December	414,91
	31/01/2024	IF 2023/00048	Axthi-Clean - Januari	423,21
	29/02/2024	IF 2023/00051	Axthi-Clean - Februari	423,21
			Schoonmaak gebouw volgens contract	4.813,58
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	4.813,58
6109 - Diversen				10,00
	31/03/2023	IF 2023/00007	Huis Depoorter - Dejaeghere - 2 inkom sleutels syndicus	
	06/04/2023	IF 2023/00006	Diverse - Nieuw sleutelkastje	26,99
	20/04/2023	IF 2023/00008	Diverse - Sleutels vluchtdeur, verwijd. afval dak	27,00
	04/05/2023	IF 2023/00010	Alex uw klusjesman bv - Nazicht voegwerk voorgevel	53,00
	31/08/2023	IF 2023/00027	Geert Grossen bvba - Herstel boiler/expansievat	112,36
	13/10/2023	IF 2023/00035	Huis Depoorter - Dejaeghere - Nazicht pompen	63,60
	15/10/2023	IF 2023/00033	Diverse - Schoonmaakproduct	11,95
	24/11/2023	IF 2023/00042	Huis Depoorter - Dejaeghere - Herstel pomp 1e deur	53,00
	12/01/2024	IF 2023/00047	Diverse - Overname zout	-99,38
			Diversen	258,52
			Diversen	258,52
6121 - Elektriciteit				280,00
	03/04/2023	IF 2023/00005	Elindus - 01/04/2023 tot 01/07/2023	
	05/07/2023	IF 2023/00018	Elindus - 01/07/2023 tot 01/10/2023	255,00
	31/08/2023	IF 2023/00026	Elindus - Afrek. 02/08/22 tot 25/07/23	-553,18
	04/10/2023	IF 2023/00032	Elindus - 01/10/2023 tot 01/01/2024	255,00
	03/01/2024	IF 2023/00046	Elindus - 01/01/2024 tot 01/04/2024	275,00
			Elektriciteit	511,82
			Elektriciteit	511,82
61611 - Consumpties/gebruik vergaderingen				80,00
	13/05/2023	IF 2023/00011	Middelpunt - AV 13/05/2023	
	13/05/2023	IF 2023/00011	Middelpunt - AV 13/05/2023	50,00
			Consumpties/gebruik vergaderingen	130,00
			Kosten vergaderingen	130,00
			Kosten geheel gebouw zonder glv	9.499,21
2.0 Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling)			(27,00 - 27,00)	
61200 - Vast recht en verbruik				2.846,31
	15/03/2024	MB 2023/00020	Vast recht water	
			Vast recht en verbruik	2.846,31

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Water	2.846,31
Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling)				2.846,31
950 uitgestelde kosten				(0,00 - 0,00)
6120 - Water				
21/05/2023	IF	2023/00012	Farys - 15/02/2023 tot 14/05/2023	1.388,00
18/07/2023	IF	2023/00021	Farys - Afrek. 17/07/2022 t.e.m. 14/07/2023	1.096,53
26/11/2023	IF	2023/00039	Farys - 15/07/2023 tot 14/11/2023	1.416,00
25/02/2024	IF	2023/00050	Farys - 15/11/2023 tot 14/02/2024	1.416,00
15/03/2024	MB	2023/00020	Vast recht water	-2.846,31
15/03/2024	MB	2023/00023	WATER	-2.470,22
				Water 0,00
				Water 0,00
uitgestelde kosten				0,00
Algemeen totaal				21.933,82

Sleutel Reknr	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
1.0 Kosten geheel gebouw (1.000,00 - 1.000,00)					
61300 - Erelonen syndici	5.964,00	5.723,00	5.000,00	5.000,00	4.998,93
61306 - Keuringen en attesten alg. delen	57,59		484,00		
6140 - Brandverzekering	2.924,12	2.650,10	2.402,96	2.318,09	2.197,40
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
6146 - Rechtsbijstand	296,84	273,43	263,88	255,25	246,02
6147 - Franchise				265,59	
6160 - Administratiekosten syndicus	150,00		200,00	200,00	200,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden	85,00	75,00	75,00	45,00	101,47
7491 - Opbrengsten rappelkosten				-25,00	
7510 - Ontvangen verwijlntresten	-75,00	-50,00			
75141 - Intresten spaarrekening	-14,25				
Kosten geheel gebouw	9.588,30	8.871,53	8.625,84	8.258,93	7.943,82
1.1 Kosten geheel gebouw zonder glv (918,00 - 918,00)					
61005 - Brandpreventie	507,29	2.356,23	292,26	1.212,23	1.287,34
61007 - Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting		1.142,89			
61010 - Keuring liften	353,62	307,48	227,87	222,20	464,92
61011 - Onderhoudscontract liften	1.280,78	1.793,27	1.132,55	1.122,90	1.094,75
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou	639,58			39,75	164,30
61013 - Noodtelefoon liften	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12
61014 - Aanpassingswerken liften	916,90	17.421,10			
61034 - Overig onderhoud waterverzachter / zout bijvullen			74,11	493,17	1.568,81
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	4.813,58	4.504,02	4.077,28	4.077,45	3.994,50
6109 - Diversen	258,52	1.230,86	223,19	372,40	253,11
6121 - Elektriciteit	511,82	2.229,81	1.265,13	712,15	961,43
6147 - Franchise		280,05			
61610 - Gebruik vergaderzalen		200,00			
61611 - Consumpties/gebruik vergaderingen	130,00	160,00		140,00	228,63
Kosten geheel gebouw zonder glv	9.499,21	31.712,83	7.379,51	8.479,37	10.104,91
2.0 Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling) (27,00 - 27,00)					
61200 - Vast recht en verbruik	2.846,31	2.854,16			
Kosten geheel gebouw (gelijke verdeling)	2.846,31	2.854,16			
Totalen	21.933,82	43.438,52	16.005,35	16.738,30	18.048,73

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	23.071,93	499004 Wachtrek. korting gedom. water	119,61
		23.071,93		119,61
4990	Afrondingen	0,08	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	119,61
4990000	Wachtrekening Openingsbalans	24,56	700 Voorschotten reservekapitaal	12.250,15
499002	Wachtrekening verzekering	915,60	701 Voorschotten werkkapitaal	28.000,00
		940,24		40.250,15
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	24.012,17	Opbrengsten	40.250,15
5520	Zichtrekening FIN	4.107,44		
5524	Reservefonds FIN	12.250,15		
		16.357,59		
	Geldbeleggingen en liquide middelen	16.357,59		
	Totaal:	40.369,76	Totaal:	40.369,76



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
Vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118 - MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 21/05/2022 om 9:30
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

De mede-eigenaars van de Residentie Zonnehoek komen op 21 mei 2022 in Algemene Vergadering bijeen op uitnodiging door de syndicus verstuurd op 5 mei laatstleden.

01. Tekenen aanwezigheidslijst en geldig maken van de mandaten

02. Opening van de Algemene Vergadering

- Verwelkoming door de syndicus
- Mededeling aanwezigheidsquorum
(min. ½ + 1 mede-eigenaars en min. ½ aandelen)

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 670,00/1.000,00 - 67,00 %
Eigenaars: 18/27 - 66,67 %

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.
Aanwezigheidslijst ter beschikking bij de syndicus

03. Aanstelling van de Voorzitter en Secretaris van de vergadering 1/2 + 1

- Na een stemming stelt de Algemene Vergadering dhr. _____ aan om de taak van Voorzitter op zich te nemen.
- De syndicus neemt het secretariaat op zich.

De vergadering is, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, akkoord.

04. Bespreking en goedkeuring jaarafrekening/balans afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De afrekening voor een totaal bedrag van € 23.266,05 (€ 16.005,35 gemeenschappelijke kosten en € 5.444,80 individueel waterverbruik) werd verstuurd op 29 april 2022. Ook de balans op 18/03/2022 werd toegevoegd als sluitstuk van de boekhouding van het voorbije boekjaar.

_____, rekencommissaris controleerde de afrekening. De syndicus gaf volledige inzage in de boekhoudkundige stukken zoals facturen en rekeninguittreksels.

- Evaluatie door de Commissaris der Rekeningen
- Kwijting aan de Commissaris der Rekeningen en de syndicus voor de afrekening

De Algemene Vergadering verleent, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, kwijting aan de Commissaris der Rekeningen én syndicus.

05. Geven van kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris voor de beheersdaden van de afgelopen periode 1/2 + 1



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
Vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118 - MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 21/05/2022 om 9:30
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

De Algemene Vergadering geeft, met voldoende meerderheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, kwijting aan de syndicus, de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor de beheersdaden van de afgelopen periode.

: vraagt de lijst van de deelnemers aan de schriftelijke algemene vergadering. De syndicus plaatst dit ook nog op het portaal.

Resultaat stemming punt 05: Voor: 588,00/627,00 aandelen - 93,78 %

Tegen: 39,00/627,00 aandelen - 6,22 % - Namen tegen:

Onthouding: 43,00/670,00 aandelen - 6,42 % Namen onthouding:

06. Verkiezing syndicus 1/2 + 1

De syndicus geeft uitleg bij voorgesteld contract à € 1.491,00 / trimester voor een periode van 3 jaar. € 10 / jaar administratiekosten voor eigenaars die de communicatie nog op papier wil ontvangen (keuze kan gemaakt worden na ontvangst van het verslag).

De Algemene Vergadering beslist, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, om Caenen Vastgoed NV aan te stellen als syndicus onder afgesproken voorwaarden voor een periode van 3 jaar.

De Algemene Vergadering geeft, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, volmacht aan de voorzitter om het contract te bespreken en ondertekenen.

07. Aanstelling Raad van Mede-eigendom 1/2 + 1

De Raad van Mede-eigendom is een orgaan van de Mede-eigendom die in het leven geroepen werd door de wet van 02/06/2010. Taken: controle uitoefenen op beheer van de syndicus + verplicht om jaarlijks een omstandig verslag aan de overige mede-eigenaars te bezorgen over de uitoefening van de hem opgedragen taak. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens 20 privatieve kavels (kelders, garages niet meegerekend) moet de AV een RvMe oprichten.

stellen zich voor als de leden van de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering is, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, akkoord met de opgegeven kandidaten als leden van de RvMe.

08. Aanstelling Commissaris van de Rekeningen volgend boekjaar 1/2 + 1

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een Commissaris van de Rekeningen aan, die al dan niet Mede-eigenaar is. Taak: Jaarlijkse controle van de rekeningen van de VMe. De Commissaris van de Rekeningen zal verslag uitbrengen op de Algemene Vergadering over zijn werkzaamheden.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
Vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118 - MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 21/05/2022 om 9:30
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

De Algemene Vergadering stelt **.....**, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, aan als Commissaris van de Rekeningen.

09. Werken in uitvoering: stand van zaken

Lift: het vernieuwen van de sturing, samen met de modernisatiewerken om de lift te conform te stellen aan de risicoanalyse van 2019 zijn besteld en zullen uitgevoerd worden van maandag 13/06/22 tot en met vrijdag 24/06/22.

Brandpreventie: De brandwerende kast rondom de elektriciteitstellers moet nog uitgevoerd worden. De offerte van Ruben Declerck werd weerhouden voor een bedrag van € 2.292 excl. 6% BTW.

Noodverlichting: Naar aanleiding van een stroomonderbreking werd vastgesteld dat nagenoeg alle noodverlichtingen geen kracht meer hadden om een uur autonoom te branden. Ondertussen zijn alle 12 toestellen vernieuwd, kostprijs € 1.131.

Hydrofoorpomp: Overspanning werd aangegeven aan de brandverzekering. De defecte elektronica (frequentieregelaar) is na wat zoeken uiteindelijk kunnen vervangen worden. De pomp zelf was niet beschadigd.

Trapleuning: ontbrekende stuk trapleuning naar de kelder werd geplaatst

10. Vernieuwen of herstellen ontharder

2/3

De symptomen zijn: wateroverlast in de kelder, extreem zoutverbruik, zoute smaak van het drinkwater. Dit alles wijst op defecte kleppen en zuigers. Op de schriftelijke algemene vergadering 2021 werd net geen voldoende meerderheid gehaald voor een nieuwe installatie van Vercalo € 4.981 excl. BTW. Een nieuwe ontharder regenereert volgens het aantal verbruikte m3 en niet periodiek en kan een besparing in zout en spoelwater opleveren.

Er is een nieuw voorstel van Aquagroup (aanbevolen door de leverancier van zout, Q-Salt), voor:

1.Reviseren € 1.800 excl. 6% BTW = € 1.908

2.Nieuwe klep Pentair fleck € 3.200 excl. 6%BTW = € 3.392

3.Nieuw toestel Pentair SXT € 3.315 excl. 6%BTW = € 3.514

Digitale besturing neemt waterverbruik en inkomende hardheid in rekening. 5 jaar waarborg.

10 jaar waarborg mits jaarlijks onderhoud aan € 80.

Er wordt opgemerkt dat Farys sinds ruim een jaar een nieuw productiecentrum voor het leidingwater in gebruik heeft genomen. Het leidingwater is nu veel zachter dan vroeger (20°F naar verluide). Is er nog wel een ontkalker nodig?

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars om de hardheid van het water te laten meten. De Raad van Mede-eigendom en de syndicus informeren alle mede-eigenaars over het resultaat. Verder moet de filter op de hoofdleiding onderhouden worden.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
Vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118 - MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 21/05/2022 om 9:30
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

11. Evaluatie leveringscontracten

Brandverzekering:	Baloise
Burgerlijke aansprakelijkheid:	AXA
Rechtsbijstand:	DAS
Nazicht blussers:	Somatie Fie
Nazicht haspels:	NuSwift
Keuring lift:	BTV
Onderhoudscontract lift:	Coopman Orona
Noodtelefoon lift:	M2M Tec
Schoonmaak:	Axthi-Clean
Elektriciteit:	Elindus

De Algemene Vergadering is over het algemeen tevreden van de huidige leveringscontracten.

12. Bespreking vragen afwezige eigenaars en/of bewoners

De elektriciteitsprijzen zijn net als gas en mazout, duur geworden. De vraag wordt gesteld of er in de toekomst lucht/lucht warmtepompen zouden toegelaten worden? Het verbruik zou beduidend minder zijn dan directe elektrische verwarming. Er zijn ondertussen ook nieuwe toestellen die geen buitenunit meer hebben, enkel een opening in de gevel. Het gevelzicht is ook belangrijk. De meningen lopen uiteen. Dit punt is niet geagendeerd zodat er ook geen beslissing kan genomen worden.

13. Begroting werkkapitaal 1/2 + 1

Huidig werkkapitaal: € 28.000
Huidige afrekening: € 23.266

Voor de liftwerken zal de syndicus mee met het verslag een afzonderlijk voorschot moeten opvragen à rato van € 16.524 voor 918 fracties (zonder gelijkvloers).

Ook voor de andere noodzakelijke verbeteringswerken volgt eventueel volgens noodzaak eind 2022 een afzonderlijk voorschot om geen liquiditeitsproblemen te hebben einde boekjaar.

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars om het huidig werkkapitaal te behouden.

14. Begroting reservekapitaal 1/2 + 1

Sinds de invoering van de nieuwe wet op mede-eigendom is er een verplichte oprichting van reservekapitaal. Dit is van toepassing voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar en alle nieuwe gebouwen 5



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
Vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118 - MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 21/05/2022 om 9:30
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

jaar na de voorlopige oplevering met als doel voldoende financiering te voorzien voor aanpassing van de gebouwen aan nieuwe regelgeving.

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. OPT-OUT : 4/5 meerderheid

Huidig reservefonds: € 6.000 \Rightarrow 5% van € 23.266,05 = € 1.163,30

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars om het huidig reservekapitaal te verhogen met € 1.250.

De opvraging zal gebeuren samen met het opsturen van het verslag.

15. Varia (informatief)

- Datum volgende jaarlijkse algemene vergadering wordt, behoudens onvoorziene omstandigheden, vast gelegd op zat. 13/05/2023
- Werken nieuwbouw Res Invictus – Leopoldlaan 110-116. De mede-eigenaars, die zich persoonlijk benadeeld voelden, hebben bezwaar ingediend. Vooral de appartementen A, met slaapkamers achteraan hebben zich verenigd. Ondanks alle bezwaren heeft gemeente Middelkerke ondertussen gereageerd en de klachten onontvankelijk verklaard. Beroep bij de bestendige deputatie is nu nog mogelijk.

16. Lezing door de syndicus van de genotuleerde beslissingen

17. Ondertekenen voor akkoord van de notulen van de beslissingen van de afgelopen Algemene Vergadering door de Voorzitter, de Secretaris en alle nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebber

Voorzitter: 

Secretaris: 

 21.05.2022.
De vergadering wordt gesloten om 12u15.

01. Tekenen aanwezigheidslijst en geldig maken van de mandaten

02. Opening van de Algemene Vergadering

- Verwelkoming door de syndicus
- Mededeling aanwezigheidsquorum
(min. $\frac{1}{2}$ + 1 mede-eigenaars en min. $\frac{1}{2}$ aandelen)

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 615,00/1.000,00 - 61,50 %

Eigenaars: 15/27 - 55,56 %

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.
Aanwezigheidslijst ter beschikking bij de syndicus

03. Aanstelling van de Voorzitter en Secretaris van de vergadering 1/2 + 1

- De Algemene Vergadering stelt aan om de taak van Voorzitter op
zich te nemen.
- De syndicus neemt het secretariaat op zich.

De vergadering is, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, akkoord.

04. Aanduiding stemopnemers 1/2 + 1

De Algemene Vergadering stelt aan, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige
of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, aan als stemopnemer.

05. Bespreking en goedkeuring jaarafrekening/balans afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De kostenafrekening van het boekjaar 19/03/2022 - 18/03/2023 voor een totaal bedrag van €
42.438,52. De balans werd toegevoegd als sluitstuk van de boekhouding van het voorbije boekjaar.

De boekhoudkundige bewijsstukken werden overgemaakt ter goedkeuring aan de Commissaris van
de Rekeningen, die per kerende het akkoord gaf om de afrekening door te sturen naar de Mede-

➤ Evaluatie door de Commissaris der Rekeningen

Opmerkingen:

- Dit werkjaar hadden we door een lang aanslepende erfeniskwestie onvoldoende liquide middelen hierdoor waren we verplicht een onvoorziene opvraging te realiseren. De Voorzitter en Rekencommissaris vragen de syndicus voldoende waakzaam te blijven zodoende gelijkaardige zaken sneller gecommuniceerd kunnen worden.
- Rekencommissaris [] formuleert een opmerking die betrekking heeft tot het financieel beheer: Hij vraagt de syndicus de teruggaven werkkapitaal op een correcte manier te willen verwerken. Het is zo dat teruggaven werkkapitaal bij verkoop een min operatie aanduiden maar er niets tegen geboekt wordt. Terwijl dit zo zou moeten zijn. De syndicus zal bekijken hoe dit op software technische wijze eventueel verbeterd kan worden.
- De Rekencommissaris [] wil er ook aan toevoegen dat de boekhouding steeds op tijd, en zéér nauwkeuring wordt afgesloten, de financieel beheerder [] wordt dan ook uitvoerig bedankt voor haar inzet ten behoeve van de VME.

De Algemene Vergadering keurt de afrekening zoals hierboven omschreven goed.

➤ Kwijting aan de Commissaris der Rekeningen en de syndicus voor de afrekening
De Algemene Vergadering verleent, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, kwijting aan de Commissaris der Rekeningen én syndicus.

06. Jaarverslag Raad van mede-eigenaars

De syndicus geeft het woord aan

- Voorzitter:

[] verwijst naar het verslag van de RVME die toebedeeld werd aan de gehele eigenaarsgroep in Maart.

Hij verwijst eveneens naar het jaarverslag van de RVME die geprojecteerd wordt op het scherm.

Ook de asbestinventaris wordt overlopen waar 2 aandachtspunten uit voortvloeien;

- De koppelstukken van de brandhaspels zouden originele versies zijn waardoor die eventueel asbesthoudend zouden kunnen zijn. Eventueel ook het plaveisel van de "zolderberging(en)" kunnen asbest bevatten.
- Het buurgebouw heeft asbesthoudende leien, de syndicus vraagt de bewoners waakzaam te willen zijn, indien bij storm of dergelijke een lei zou afbreken dit vooreerst te melden aan de syndicus.

Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 13/05/2023 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

07. Geven van kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor de beheersdaden van de afgelopen periode 1/2 + 1

De Algemene Vergadering geeft, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, kwijting aan de syndicus, de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor de beheersdaden van de afgelopen periode.

08. Aanstelling Raad van Mede-eigendom 1/2 + 1

De Raad van Mede-eigendom is een orgaan van de Mede-eigendom die in het leven geroepen werd door de wet van 02/06/2010. Taken: controle uitoefenen op beheer van de syndicus + verplicht om jaarlijks een omstandig verslag aan de overige mede-eigenaars te bezorgen over de uitoefening van de hem opgedragen taak. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens 20 private kavels (kelders, garages niet meegerekend) moet de AV een RvMe oprichten.

..... worden herbevestigd in hun functie als raadsleden met als voorzitter wordt voor het werkjaar 2023-2024 toegevoegd aan de RVME.

De syndicus wil éénieder bedanken voor hun gewaardeerde inzet en de constructieve samenwerking.

De Algemene Vergadering is, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, akkoord met de opgegeven kandidaten als leden van de RvMe.

09. Aanstelling Commissaris van de Rekeningen volgend boekjaar 1/2 + 1

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een Commissaris van de Rekeningen aan, die al dan niet Mede-eigenaar is. Taak: Jaarlijkse controle van de rekeningen van de VMe. De Commissaris van de Rekeningen zal verslag uitbrengen op de Algemene Vergadering over zijn werkzaamheden.

De Algemene Vergadering stelt aan, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, aan als Commissaris van de Rekeningen.

Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoeke
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 13/05/2023 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

10. Evaluatie leveringscontracten

Brandpreventie	NU SWIFT - SOMATI FIE
Schoonmaak	AXTHI CLEAN
Lift: Onderhoud - keuring - noodtelefoon	ORONA - BTV - M2M
Verzekering: polis - BA - Rechtsbijstand	BALOISE - AXA - DAS
Nazicht ontkalker	Geen onderhoudscontract (Niet operationeel)

- De kwaliteit van de mat die geplaatst wordt, voldoet niet aan een verwachte kwaliteit. De syndicus zal hieromtrent, in samenspraak met de raad van mede-eigenaars dit evalueren en al dan niet bijsturen.

- formuleert een opmerking over de poetsploeg: Het vijfde verdiep wordt af en toe niet/of incorrect schoongehouden. Ook het gelijkvloerse wordt regelmatig te nat gekuist.
De syndicus zal die werkpunten verder opnemen met de poetsfirma en vraagt het engagement van in de opvolging daaromtrent.

De Algemene Vergadering is over het algemeen tevreden van de huidige leveringscontracten.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De syndicus houdt hiervan de RvME op de hoogte.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Caenen producten die élk jaar opnieuw herbestudeerd worden. Hetgeen kan betekenen dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

11. Plaatsing Aircoheater –Principeakkoord

2/3

De Syndicus geeft het woord aan :

- Hij verwijst naar de parameters die op het scherm geprojecteerd worden.
- vraagt toestemming aan de Algemene Vergadering om 2 boringen voor roosters in de voorgevel te mogen verwezenlijken alsook de installatie van een afvoerpijpje (weliswaar met verbinding op de gemeenschappelijke regenafvoeren geïnstalleerd op de gevel).

Middels akkoord stelt de syndicus dat alle mede-eigenaars zich dit recht zouden mogen toe-eigenen. Niettegenstaande zal dit vooreerst moet besproken worden op de statutaire Algemene Vergadering.

De raad van mede-eigenaars zal de verdere modaliteiten uitwerken en toevoegen aan het reglement van inwendige orde.

Na plénaire bespreking is de Algemene Vergadering met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, akkoord.

12. Rappelpcedure - Toevoeging RIO 2/3

Na plénaire bespreking stemt de Algemene Vergadering in over het al dan niet toevoegen van de "Rappelpcedure" aan het Reglement van Inwendige Orde.

Het voorstel werd geprojecteerd op het scherm en geniet de goedkering van alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

13. Meerjarenplan

De Voorzitter overloopt het meerjarenplan die geprojecteerd wordt op het scherm.
De syndicus zal de huidige versie op het portaal plaatsen.
Uiteraard is dit een werkdocument, dat, naargelang de uitdagingen zich voordoen, met regelmaat bijgewerkt en eventueel gewijzigd zal worden.

Een bijgewerkte en/of courante versie zal vanaf heden jaarlijks overlopen worden door de Algemene Vergadering.

Dit werkjaar heeft de raad zich gebogen over o.a. de voordeuren, indien ze zouden voldoen aan de brandveiligheidsvoorwaarden (RF30) + omlijsting (RF60).

Op de plannen staat dat de originele deuren RF30 en de omlijsting(en) RF60 zijn.
Op basis van het originele lastenboek en het proces verbaal van de definitieve opleveringen, zouden de deuren integraal voldoen aan de door de brandweer vooropgestelde normen. Een gebouw kan tenslotte niet opgeleverd worden zonder positief advies van de brandweer.

De voorzitter verwijst verder naar het meerjarenplan die geprojecteerd wordt op het scherm:

- Aanbeveling brandweer: brandwerende deur elektriciteitskast, uitgewerkt en bestudeerd - even on hold gezet . De raad zal dit eventueel verder uitwerken.
- Signalisatie nog te doen: De pictogrammen zullen eventueel in eigen beheer geplaatst worden.
- Nazicht controlelampen: eventueel in eigen beheer: jaarlijks dienen de noodverlichtingselementen gecontroleerd te worden op functionaliteit en te worden nagaan of ze na een uur nog operationeel zijn.

- Controle rookmelders: eventueel in eigen beheer, worden voorlopig per stuk vervangen.
 - o Actuele rookmelders zijn niet in serie verbonden, het doel is deze door gekoppelde rookdetectoren en gekoppelde drukknoppen te vervangen..
- Controle rookluik: Nog te controleren – eventueel in eigen beheer.

Uit het EPC blijkt dat vooral isolatie buitenmuren en dak onvoldoende zou zijn in onze residentie.

De voorzitter overloopt het meerjarenplan met toekomstgerichte plannen en de reeds uitgevoerde renovaties & vernieuwingen.

14. Begroting werkkapitaal 1/2 + 1

Huidig werkkapitaal: € 28.000,00

Huidige afrekening: € 43.438,52 - waarvan 21.981,83 uitzonderlijke uitgaven.
(19.608,97 euro, lift - 1230,86 euro diverse – 1142,00 Noodverlichting)

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars om het huidig werkkapitaal te behouden.

De opvraging wordt meegestuurd met onderhavig verslag.

15. Begroting reservekapitaal 1/2 + 1

Sinds de invoering van de nieuwe wet op mede-eigendom is er een verplichte oprichting van reservekapitaal. Dit is van toepassing voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar en alle nieuwe gebouwen 5 jaar na de voorlopige oplevering met als doel voldoende financiering te voorzien voor aanpassing van de gebouwen aan nieuwe regelgeving. (dakisolatie, dubbele beglazing,..).

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. OPT-OUT : 4/5 meerderheid

Huidig reservefonds: € 7.250,15

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars om het huidig reservekapitaal te verhogen met €5000 , of €5 per aandeel.

Verdeelt over het gehele gebouw: 1000/1000sten.

De opvraging zal meegestuurd worden met onderhavig verslag.
Er wordt voorgesteld om vanaf volgend jaar dit reservefonds met 10.000€/jaar te verhogen (betaling mogelijks in twee schijven) teneinde het reservefonds op te bouwen voor de grote gevelrenovatie werken gepland in de toekomst. Dit zal op volgend AV terug aangekaart worden.

16. Bespreking vragen afwezige eigenaars en/of bewoners

De syndicus ontving geen vragen.

17. Varia (informatief)

Datum volgende jaarlijkse algemene vergadering wordt, behoudens onvoorziene omstandigheden, vast gelegd op ZATERDAG **04/05/2024 OM 14u00** te "ZORGHOTEL Middelpunt". **Gelieve dit reeds in jullie agenda te blokkeren.**

- De syndicus zal in samenwerking met de Raad van Mede-eigenaars eventueel de zandfilter van de wateronthardingsinstallatie vernieuwen of schoonmaken.
- Mede-eigenaar liet weten dat ze overweegt haar studio op het 9de verdiep te gaan verkopen. Indien er geïnteresseerde eigenaars zijn mag men zich gerust melden (bij haar of bij de syndicus)
- Ook zal de eventuele wegname van de waterverzachter installatie geëvalueerd worden zodoende de bereikbaarheid van de (andere) technische elementen vergemakkelijkt wordt.
 - Indien een mede-eigenaar interesse zou hebben in een zak zoutpastilles kan dit via de syndicus aan goedkoper tarief aangekocht worden. (De winsten komen uiteraard op rekening van de VME).
- Fa. NU SWIFT verving 5 brandhaspels maar factureerde er 6. De syndicus zal hier in samenspraak met de raad achterna gaan.
- De syndicus zal het naamplaatje app. 0303 vervangen, zowel bel alsook bus. Er zal eerst nagegaan worden of nog anderen aangepast dienen te worden.
- De werkzaamheden Casino hebben wat vertraging, indien er mede-eigenaars schade hebben die een oorzakelijk verband kan hebben met de werkzaamheden gelieve dat te melden aan de syndicus.
- Betreft project Invictus (nieuwbouw naast de residentie): de originele plannen van het project invictus werden gewijzigd, er wordt van 1 tot 7 een uitsparing voorzien waardoor er geen inkapseling van de ramen (achterkamer) meer zal zijn. Op de verdiepingen 8 tot 9 zouden enkel terrassen komen op een afstand van > 8m.

18. Lezing door de syndicus van de genotuleerde beslissingen

19. Ondertekenen voor akkoord van de notulen van de beslissingen van de afgelopen Algemene Vergadering door de Voorzitter, de Secretaris en alle nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebber

Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 13/05/2023 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

Alle nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebber:

Met uitvoerige dank voor éénieders inbreng wordt de vergadering gesloten om 13u00.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

01. Teken en aanwezigheidslijst en geldig maken van de mandaten

02. Opening van de Algemene Vergadering

- Verwelkoming door de syndicus
- Mededeling aanwezigheidsquorum
(min. ½ + 1 mede-eigenaars en min. ½ aandelen)

Aanwezig of geldig vertegenwoordigd:

Aandelen: 592.000/1.000,00 - 59,20 %

Eigenaars: 16/27 - 59,26 %

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.
Aanwezigheidslijst ter beschikking bij de syndicus

03. Aanstelling van de Voorzitter en Secretaris van de vergadering 1/2 + 1

- De Algemene Vergadering stelt [] aan om de taak van Voorzitter op zich te nemen.
- De syndicus neemt het secretariaat op zich.

De vergadering is, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, akkoord.

04. Aanduiding stemopnemers 1/2 + 1

De Algemene Vergadering stelt [] met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, aan als stemopnemers.

05. Bespreking en goedkeuring jaarafrekening/balans afgelopen boekjaar 1/2 + 1

De kostenafrekening van het boekjaar 19-03-2023 tem 18-03-2024 voor een totaal bedrag van € 21.933,82 werd verstuurd. De balans op 18-03-2024 werd toegevoegd als sluitstuk van de boekhouding van het voorbije boekjaar. De boekhoudkundige bewijsstukken werden overgemaakt ter goedkeuring aan de Commissaris van de Rekeningen, die per kerende het akkoord gaf om de afrekening door te sturen naar de Mede-eigenaars.

- Evaluatie door de Commissaris der Rekeningen

Opmerkingen:

- De algemene vergadering vraagt een transparanter beeld die betrekking heeft tot de waterverdeling.
De Algemene Vergadering keurt de afrekening zoals hierboven omschreven goed.

- Kwijting aan de Commissaris der Rekeningen en de syndicus voor de afrekening

De Algemene Vergadering verleent, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, kwijting aan de Commissaris der Rekeningen én syndicus



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

06. Jaarverslag Raad van mede-eigenaars

Samenvattend verslag Vergadering RvME periode mei 2023 – april 2024

Verslaggever :

Er zijn 2 RvME vergaderingen geweest 11/11/2023 en 06/04/2024 (voorbereiding AV)

Aanwezig :

1. Kassituatie

Op beide vergaderingen wordt de kassituatie bekeken en besproken.

1.1. 11/11/2023

De balans situatie 10/10/23 werd gepresenteerd.

Op basis van de nog te factureren uitgaven (indicatieve prijs gebaseerd op vorig jaar) zou ons dit op ongeveer 24.000€ brengen

Werkkapitaal = 28.000€ wat voldoende zou moeten zijn. (Nog een buffer voor onvoorzienigheden)

1 onbetaalde factuur reservekapitaal zal volgens de regels *opvraging gelden* worden opgevolgd.

1.2. 06/04/2024

(rekencommissaris) meldt ons geen noemenswaardige opmerkingen betreffende de afsluiting boekjaar 2023-2024 te hebben gevonden.

Enkel 2 opmerkingen :

1.1.1. Het enige is de afrekening van de watertellers.

Er zijn verschillende appartementen die geen waterverbruik hebben ook al zijn er mensen gedomicilieerd. De kosten van het waterverbruik wordt over de appartementen verdeelt die wel water verbruiken.

De syndicus heeft intussen contact opgenomen met deze eigenaars. Het geheel werd uitvoerig besproken in de RvME en eindbeslissing werd teruggekoppeld aan syndicus.

Besluit : Er wordt een algemeen actiepoint vastgelegd : indien een waterteller een 0-verbruik heeft , wordt dit door de syndicus met de eigenaars bekeken om na te gaan of het mogelijk is. Indien het jaar daarop terug een 0-verbruik optreedt zonder een gegronde reden, dan wijst dit vermoedelijk op een stukgelopen teller. Er wordt dan op basis van de laatste 2 wel-verbruiksjaaren een gemiddeld genomen en retro-actief aangerekend. Waterteller dient dan vernieuwd te worden

1.1.2. Bij verkoop van een appartement/studio is de inbreng van het werkkapitaal van de nieuwe eigenaar niet in de afrekening meegenomen.

Antwoord sydicus : *Hierop kunnen we antwoorden dat het werkkapitaal die we opvragen aan een nieuwe eigenaar (en teruggaven aan diegene die verkoopt) onderaan op de individuele afrekening van de eigenaren staan.*

Vraag aan syndicus : kan dit op een meer inzichtelijker manier verwerkt worden in de boekhouding : uitgaven en inkomsten i.p.v. individuele afrekening eigenaars.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

2. Openstaande punten AV mei 2023 (besproken op beide vergaderingen)

2.1. Problematiek brandhaspels en controle rookluik:

Dit probleem geraakt niet opgelost. Nu Swift blijft op zijn standpunt dat er 6 brandhaspels geleverd werden daar waar 1/6 nog de oude is. Volgens hen zou in 1917 een nieuwe vervangen geweest zijn die blijkbaar een lekkage gaf. Volgens RvME zou dit een garantie geval moeten zijn.

Volgens de syndicus werd de laatste factuur on hold geplaatst voor betaling tot er een oplossing gevonden is. We zitten wel nog vast aan een contract tot 2025 met een opzegperiode van 3 maanden

Voorstel van RvME : aangezien de brandblussers door Somati gecontroleerd worden is het een optie om hen te vragen dat zij ook de haspels in beheer zouden nemen. Bijkomend zou kunnen gekeken worden dat het rookluik (dak) eventueel ook door hen zou gecontroleerd worden. Indien OK, dan zou de datum van vooropzeg Nu-Swift moeten overwogen worden.

Vraag aan syndicus : Gelleve een offerte op te vragen voor bovenstaand en indien OK, dan zou de datum van vooropzeg Nu-Swift moeten overwogen worden.

2.2. Pictogrammen vluchtweg : uitgevoerd

2.3. Naamplaatjes : uitgesteld wegens verkopeningen

2.4. Reglement Inwendige Orde (RIO) : a nieuwe versie bestaat met aanvullingen op basis van AV 2023. (noot MW/syndicus : Statuten dienen niet te worden aangepast)

2.5. Plaatsen van nieuwe voor- en tussendeur evenals raam bovenverdieping

2.5.1. openstaand punt van AV in het kader van meerjarenplan.

De actuele deuren en bovenraam voldoen, volgens ons EPC dossier, niet aan de gewenste isolatiewaarden. (Enkelglas houten kaders).

De deuren en raam zijn dringend aan schilder(olie) werken toe.

Actueel zijn er aan de tssdeur beschadigingen van inbraakpogingen.

De deuren zouden naar toekomst toe moeten vervangen worden

Vernieuwing uitstellen tot totale renovatie??

2.5.2. Besluit : er zijn 2 offertes binnen (orde grootte 10.000€) . Volgende vraag kan worden voorgelegd in de AV mei 2024 : vernieuwen of voorlopig nog eens schilderen. Eventueel nog uitstellen in functie van toekomstig dossier renovatie

3. Nieuwe punten :

3.1. Laadinfrastructuur

Punt aangehaald wegens geruchten dat laadpunten zouden moeten voorzien worden in gebouwen voor opladen van....

Reactie tijdens vergadering :

Niet voor fietsen. Deze moeten opgeladen worden in de privatieve delen van de bouw en (info syndicus) onder toezicht. Men kan niet zomaar een Li-batterij ergens in stopcontact plaatsen en er niet zijn wegens potentieel brandgevaar.

Deze eis is vermoedelijk enkel van toepassing voor wagens

Bijkomend was ook de vraag om een laadpunt te hebben voor scootmobiel (electrische rolwagens).

Besluit in vergadering :

Een punt opnemen in RIO dat er in de bouw enkel opladen van batterijen mag gebeuren in privatieve gedeelten en dat enkel in de fietsstalling fietsen toegelaten zijn.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

4. Gedurende de periode oktober2023 – april2024 werden de volgende belangrijke actiepunten/werkzaamheden uitgevoerd en mede-opgevolgd door RvME :

4.1. Problematiek schurend geluid lift : 15-12-2023 - 11-01-2024

Enkele dagen na BVT controle (Leverde een A-attest op: goed voor gebruik) is een schurend geluid opgetreden. Indien dit verder zou aangehouden zijn, zou dit schade kunnen veroorzaken hebben. Na 2 interventies (met 14 dagen tussenspan) werd het euvel opgelost/hersteld.

Veiligheid van bewoners stellen we (RvME) als prioriteit.

4.2. Problematiek : waterschade 8^{ste} – 9^{de} verdiep (vermoedelijk afkomstig van dak) 26-12-2023 / 19-01-2024 + wordt verder opgevolgd

Waterschade werd gemeld. Een Inspectie door CIBOR heeft als observatie opgeleverd dat er geen wezenlijke problemen van leidingen waren, maar dat op het dak lasnaden van dakbedekking dienden nagekeken te worden en daar waar ze los waren opnieuw te worden gelast. Een afvoerput op het dak werd gelijktijdig aangepakt en hersteld. Het vochtgehalte wordt bij de betrokken personen verder gecontroleerd om na te gaan of het euvel hiermede opgelost is , ofwel of het mogelijks van andere oorsprong zou zijn. (bv via gevel). Wordt vervolgd.

4.3. Dossier renovatie (werd op beide vergaderingen besproken)

Dit dossier zal een belangrijk agendapunt zijn in de komende periodes en op de AV 2024 waar het dossier volledig zal toegelicht worden.

Het bekijken van de mogelijkheden *renovatie* werd opgestart, zoals opgenomen in het meerjarenplan voorgesteld op de AV 2023 en eveneens tengevolge de getoonde beelden van de gevels.

Hieronder een aantal high-lights van de vergaderingen:

Voordat we dit punt behandelden (vergadering 11/11/2023), werd de vraag gesteld of we als RvME overtuigd zijn om hiermee verder te gaan.

Er werden een aantal bedenkingen gemaakt.

Uit de getoonde beelden en idee-wissels werd tamelijk snel duidelijk dat er weldegelijk iets aan de gevel moet gebeuren indien we hier nog ettelijke jaren willen zijn en van de bouw genieten.

We dienen echter een onderscheid te maken in de 4 gevels.

- Gevel zijstraat : is het meest aangetast. meldt waterinsijpeling op 0902, ook is er waterinfiltratie in het appartement 0802 van dat dringend zou moeten opgepakt worden. Elastische voegen en andere gewone voegen moeten in de nabije toekomst onder de loep worden genomen en hersteld worden.
- Gevel voorzijde : hier zien er visueel de gevelstenen beter uit. Evenals de vorige gevel zouden de voegen moeten beoordeeld en hersteld worden.
- Rechterzijgevel : daar zal het gebouw Invictus worden opgetrokken. Op de vraag, gesteld door de syndicus aan de bouwheer, hoe de aanbouw zal verwezenlijkt worden is tot heden geen antwoord bekomen.
Op vraag van RvME en inzage van de plannen bij de gemeente is ook daar geen duidelijkheid uitgekomen. Dus ? inzake optimalisatie van isolatie van deze gevel.
- Achtergevel : de bestaande stenen van de achtergevel zien er visueel correct uit.

Volgens ons EPG dossier voldoen deze echter niet aan de toekomstige vereisten.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoeke
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

Een ander item dat volgens het EPC dossier niet zou voldoen is de dakisolatie.
Dit is eveneens een belangrijk gegeven (voor verhuur/verkoop van wooneenheden) en weerspiegelt zich in het EPC attest van studio 9^{de} verdieping (onder het dak en volledige buitenmuur (rechtergevel) . EPC attest E 406 kwh/m².
Bij een totaalrenovatie zouden alle punten mogelijks kunnen opgedeeld worden in verschillende fases. Te bekijken in functie van vervolghaerhaal.
De vraag werd door de RvME eveneens geopperd of het uberhaupt noodzakelijk zou zijn om hiervoor studie bureaus te contacteren, of we dit niet zelf kunnen behartigen ...
Conclusie was tamelijk snel : om dit op een exacte wijze te kunnen beoordelen wat de actuele toestand van het gebouw is, wat er in functie hiervan noodzakelijk te doen is om te voldoen aan de energetische eisen 2030 en 2050 heeft de RvME zelf geen kennis en dat het daarvoor wel aangewezen zou zijn om dit door een studie bureau te laten uitvoeren.

Een volgend belangrijke punt dat besproken werd was : zijn er subsidiemogelijkheden die kunnen aangewend worden voor dergelijke energie optimaliserende maatregelen uit te voeren?

Dit werd door [redacted] en syndicus reeds onderzocht :
Subsidies via vlaamse Overheid. (Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (Veka))
Meer informatie hierover wordt op de AV 2024 uiteengezet.

Intussen is door het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (Veka) een oproep gedaan voor ons dossier bij door hen erkende studie bureaus.
3 offertes werden bij hen bekomen (terug te vinden op het portaal) waar VEKA (na beoordeling van de offertes) als mogelijks studie bureau voor de Zonnehoeke, CoreFM naar voor heeft geschoven.

De doelstelling van een renovatieplanning-studie is het gebouw totaal door te lichten, en te evalueren in functie van de doelstellingen 2030/2050.
Uit deze studie worden alle + en - punten van de bouw in het daglicht gebracht.
Op basis van deze gegevens, en op basis van "wat wil de VME doen", worden er verschillende renovatie voorstellen bekeken en verder technisch en financieel uitgewerkt.
Dit wordt vervolgens door het studie bureau op een AV voorgesteld samen met de mogelijke subsidiëringen VEKA voor Algemene delen (VME) evenals mogelijke privé subsidies (VEKA) (individueel aan te vragen) voor werkzaamheden aan algemene delen.
Noot : Voor het bekomen van subsidies VEKA voor renovatiewerkzaamheden zal uiteraard ook de invulling van de door hun gesubsidieerde voorstudie bepalend zijn.

Een eerste informatieve vergadering met CoreFm werd ~~hierna~~ op 7 maart 2024 in de kantoren van de syndicus, bijgewoond door de [redacted]
Noot MW : de detail van de aanpak, werking en kosten van een dergelijke voorstudie zal op de AV 2024 uitvoerig toegelicht worden.

Op de vergadering RvME van 06/04/2024 na een aantal idee-uitwisselingen en discussies op gebied van de benaderingen van dit project werd uiteindelijk de piste van VEKA als potentiële benadering aangenomen. Dit zal verder voorgesteld worden op de algemene vergadering.

Nota: de RvME is niet bevoegd om te oordelen wat de toestand van de bouw is en wat moet en niet moet gebeuren om te voldoen in het kader van de wettelijke verplichtingen op gebied van Energiezuinige bouw.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

5. Notulering van bijkomende Agenda punten AV/Varia punten :

- 5.1. Que Pasa
- 5.2. Indien beslissingen genomen worden op AV van algemeen belang (ook dagelijks gebruik) dienen eigenaars hun huurders hiervan in te lichten
- 5.3. Verfwerken ramen : teneinde geen waterinfiltraties te hebben via onbehandeld houtwerk (o.a.ramen) wordt aangedrongen deze met regelmaat te behandelen zoals in Reglement Inwendige Orde (RIO) gestipuleerd. De kleur : Linitop 283 (Notelaar)

Extract RIO :

9. *Uitzicht van het gebouw*

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Ramen worden gekleurd volgens het huidige kleur en dienen met regelmaat onderhouden te worden wat schilderwerk betreft.

Verslaggever : M.Wittebolle

07. **Geven van kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor de beheersdaden van de afgelopen periode** **1/2 + 1**

De Algemene Vergadering geeft, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, kwijting aan de syndicus, de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen voor de beheersdaden van de afgelopen periode.

08. **Aanstelling Raad van Mede-eigendom** **1/2 + 1**

De Raad van Mede-eigendom is een orgaan van de Mede-eigendom die in het leven geroepen werd door de wet van 02/06/2010. Taken: controle uitoefenen op beheer van de syndicus + verplicht om jaarlijks een omstandig verslag aan de overige mede-eigenaars te bezorgen over de uitoefening van de hem opgedragen taak. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens 20 privatieve kavels (kelders, garages niet meegerekend) moet de AV een RvMe oprichten.

Onderstaande mede-eigenaars stellen zich voor als de leden van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering is, met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, akkoord met de onzergeven kandidaten als leden van de RvMe.

unaniem akkoord
unaniem akkoord
unaniem akkoord
unaniem akkoord



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

09. Aanstelling Commissaris van de Rekeningen volgend boekjaar 1/2 + 1

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een Commissaris van de Rekeningen aan, die al dan niet Mede-eigenaar is. Taak: Jaarlijkse controle van de rekeningen van de VMe. De Commissaris van de Rekeningen zal verslag uitbrengen op de Algemene Vergadering over zijn werkzaamheden.

De Algemene Vergadering stelt met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars, aan als Commissaris van de Rekeningen.

Unaniem akkoord.

10. Evaluatie leveringscontracten

Brandpreventie	Nu Swift - Somatife
Schoonmaak	Axthi Clean
Lift: Onderhoud - keuring - noodtelefoon	Orona - BTV - M2M
Verzekering: polis - BA - Rechtsbijstand	Baloise - Axa - Das

De Algemene Vergadering is over het algemeen tevreden van de huidige leveringscontracten.

De poetsploeg dweilt nog steeds te nat. De syndicus neemt het mee als werkpunt. Contract NU-Swift: Eindigt volgend jaar, de syndic zal asap de ozege verwaarlijken.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De syndicus houdt hiervan de RvME op de hoogte.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Caenen producten die élk jaar opnieuw herbestudeerd worden. Hetgeen kan betekenen dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten

EPC	07-01-2022 tem 07-01-2032
Asbest	16-05-2023 tem 16-05-2033



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoeke
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

11. Renovatiedossier (inclusief uitzicht Brasserie Que Pasa):

- Het uitzicht van het handelsgelijksvloers Que Pasa heeft een verloederde indruk.
De Algemene vergadering vraagt een verfraaiing van het schilderwerk en indien nodig, herstellingen aan het houtwerk.

11.01. Dossier (renovatie)werken: "Uitvoeren van Renovatieplan studie gesubsidieerd voor 60% door VEKA" 1/2 + 1

De voorzitter geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging en/of raadpleegbaar werden gesteld op het portaal van de residentie. De presentatie wordt op het portaal geplaatst en is mits afspraak eveneens raadpleegbaar ten kantore van de syndicus.

Naam aanbieder	EUR (inc BTW)
CORE Fm	11.713,-
Gevelinzicht	22.933,-
Redevelop	19.287,40
Trema	19.369,68

Na plénaire bespreking beslist de algemene vergadering:

Resultaat stemming punt 11.01: Voor

Voor: 572,00/592,00 aandelen - 96,62 %

Tegen: 20,00/592,00 aandelen - 3,38 %

Namen tegen:

11.02. Dossier (renovatie)werken: "Uitvoeren van Renovatieplan studie gesubsidieerd voor 60% door VEKA" - financiering 1/2 + 1

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene Een opvraging te voorzien.

De totale prijs *60% subsidie door het VEKA betaald = 7.028 EUR incl. BTW dit maakt kost voor de VME = 4.685 EUR incl. BTW.

Resultaat stemming punt 11.02: Voor

De opvraging wordt meeverstuurd met het proces verbaal van onderhavig algemene vergadering.

12. Meerjarenplan

De voorzitter overloopt een geactuliseerde versie van het meerjarenplan. Dit behelst een werkdocument.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

13. Begroting werkkapitaal

1/2 + 1

Huidig werkkapitaal: € 28.000,00

Huidige afrekening: € 21.933,82

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Mede-eigenaars om het huidig werkkapitaal te behouden.

14. Begroting reservekapitaal

1/2 + 1

Sinds de invoering van de nieuwe wet op mede-eigendom is er een verplichte oprichting van reservekapitaal. Dit is van toepassing voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar en alle nieuwe gebouwen 5 jaar na de voorlopige oplevering met als doel voldoende financiering te voorzien voor aanpassing van de gebouwen aan nieuwe regelgeving. (dakisolatie, dubbele beglazing,...).

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. OPT-OUT : 4/5 meerderheid

Huidig reservefonds: € 12.250,15

5% van €21.933,82 : € 1.096,69

Richtinggevend tarief van de termijnrekeningen op vandaag (wijzigen elke dag): tarief op 3 maand: 3,33% bruto op jaarbasis, tarief op 6 maanden: 3,40% bruto op jaarbasis, tarief op 9 maanden: 3,38% bruto op jaarbasis. (Onderhevig aan roerende voorheffing)

De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars om het huidig reservekapitaal te verhogen met € 10.000,00

Deze opvraging is betaalbaar pre einde september.

15. Bespreking vragen afwezige eigenaars en/of bewoners

De syndicus ontving geen vragen.



Vereniging van mede-eigenaars Zonnehoek
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Leopoldlaan 118- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : BE0829.738.196
Algemene vergadering van 04/05/2024 om 14:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

16. Varia (informatief)

Datum volgende jaarlijkse algemene vergadering wordt, behoudens onvoorziene omstandigheden, vast gelegd op **17-05-2025 om 10u00 te Middelpunt**

De syndicus zal hieromtrent een herinnering versturen rond December.

- **Wijzigingen benaming op bel & bus - schriftelijk via Syndicus.**
- De Algemene Vergadering vraagt nogmaals nadrukkelijk om de voor- en tussendeur toe te houden.
- De deuren van de liftkooi zouden los staan, de syndicus zal dit melden bij de liftmaatschappij.
- Het onderhoud van het buitenschrijnwerk laat hier en daar te wensen over.
 - **Opgelet: Moet uniform zijn! LINITOP (283) Notelaar.**
- De Algemene Vergadering vraagt met aandrang huurder(s) te willen informeren rond wijzigingen die specifiek te maken hebben het huishoudelijke regelement en de leefsituatie in de VME.
- Fietsberging: Gelieve niet gebruikte fietsen weg te (laten) halen. Er is onvoldoende ruimte, er moet dus aan hetzelfde zeel getrokken worden om de plek bruikbaar te houden. Andere vreemde objecten zoals lege muziekkisten, kasten, ... Zullen bij vaststelling, zonder verwijlen, uit de residentie verwijderd worden.

Listing aandelen in reservefonds(en)
Zonnehoek (BE0829.738.196)
Toestand op: 22/11/2024

22/11/2024
Pagina: 1 / 1

Privatief	Totaal	Betaald	Te Betalen
0501	526,76	526,76	0,00
Algemeen Totaal :	526,76	526,76	0,00

**Listing aandelen in werkkapitaal
Zonnehoek (BE0829.738.196)
Toestand op: 22/11/2024**

**22/11/2024
Pagina: 1 / 1**

Eigenaar	Totaal	Betaald	Te Betalen
1	1.204,00	1.204,00	0,00
<hr/>			
Algemeen Totaal :	1.204,00	1.204,00	0,00