

Nieuwpoort, 23/09/2022

Geachte,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de statutaire algemene vergadering van de Res. Zeezicht dd. 10/09/2022.

ALGEMENE VERGADERING VAN VME Zeezicht – KBO 0884.989.002

Voorzitter van Raad: Dhr. Rousseeuw (Sectie 2)
Bijzitter: Mvr. Pijpops (S1), Dhr. Boone (S3), Dhr. Broekmans (S4), Dhr. Hoffman (S5), Dhr. Leppens (S6), Mvr. F. Verhelst (S7), Dhr. Pierloot (S8), Dhr. Van Daele (S10), Dhr. Thielens (S11), Mvr. Desmet (S12), Dhr. Vandendaele (S13), Dhr. Dejonghe (S14), Dhr. Roels (S15), Dhr. Van Ginkel (S17B), Mvr. E. Verhelst (S18), Mvr. Verduyn (S19)

Commissarissen van de Rekeningen: Dhr. Rousseeuw, Mvr. Missiaen

Voor de syndicus: Dhr. Stefaan Dhondt, Dhr. Werbrouck

01 | Vaststellen aanwezigheidsquorum (50%+1 aanwezig; 50% eenheden)

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 68 440,00/127 855,00 - 53,53 %

Eigenaars: 173/332 - 52,11 %

Meer dan de helft van de eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de algemene vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

02 | Aanstellen voorzitter en secretaris Algemene Vergadering

02.01 | Aanstellen voorzitter algemene vergadering: stemming 1/2 +1

De syndicus vraagt of de vergadering akkoord gaat met de aanstelling van Dhr. Rousseeuw als voorzitter van deze vergadering.

Resultaat stemming punt 02.01: Voor

Voor: 68 035,00/68 035,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/68 035,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 405,00/68 440,00 aandelen - 0,59 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD

Conclusie: De vergadering gaat in meerderheid van stemmen akkoord met de aanstelling van Dhr. Rousseeuw als voorzitter van de algemene vergadering.

02.02 | Aanstellen secretaris algemene vergadering: stemming 1/2 +1

De syndicus vraagt of de vergadering akkoord gaat met de aanstelling van NV Euro Immo als secretaris van deze vergadering.

Resultaat stemming punt 02.02: Voor

Voor: 67 635,00/67 635,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/67 635,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 805,00/68 440,00 aandelen - 1,18 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD, PHILIPS RENE

Conclusie: De vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de syndicus als secretaris van de algemene vergadering.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

03 | **Openen Algemene Vergadering**

De voorzitter bedankt de aanwezige mede-eigenaars en diegenen die een volmacht hebben gegeven.

Hij bedankt ook de syndicus en zijn medewerkers, de leden van de Raad en de commissarissen van de rekeningen voor het werk van het afgelopen jaar.

Hij verontschuldigt ook de leden van de Raad die niet aanwezig kunnen zijn op deze vergadering.

04 | **Goedkeuring verslag vorige Algemene Vergadering.**

De syndicus heeft geen schriftelijke opmerkingen ontvangen Cfr. de wet op mede-eigendom dienen opmerkingen op het verslag overgemaakt te worden aan de syndicus binnen de 4 maand na de Algemene Vergadering.

* Dhr. Leppens meldt dat hij zich vorig jaar kandidaat stelde voor het voorzitterschap van sectie 5. Dit stond niet vermeld in het verslag.

05 | **Boekhouding**

05.01 | **Verslag Commissaris van de rekeningen**

Dhr. Rousseeuw & Mevr. Van Betsbrugge-Missiaen hebben de boekhouding nagezien.

De syndicus meldt dat ergens softwarematig een probleem is, waarbij een bedrag niet meegenomen werd op de overschrijving. Dit wordt zo spoedig mogelijk rechtgezet.

Het verslag van de rekencommissarissen wordt overlopen en werd samen met de afrekening verstuurd.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30
WOE GESLOTEN

05.02 | Goedkeuren afrekening periode 2021 - 2022: Stemming

1/2 +1

De rekeningen van het beheer van het afgelopen boekjaar werden overlopen op de vergadering. De syndicus vraagt of de vergadering de afrekening goedkeurt.

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 63 116,00/64 654,00 aandelen - 97,62 %

Tegen: 1 538,00/64 654,00 aandelen - 2,38 %

Namen tegen: DAMS, VANHERZEELE - VAN DER SCHUEREN, PHILIPS RENE, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 3 531,00/68 440,00 aandelen - 5,16 %

Namen onthouding: DEJONCKHEERE MARIE-CHRISTINE, NJEMA - MAHMOUD, DEGANCK-BRUNEEL, STEENHAUT OSCAR, SARIS - SARIS, HENDRICKX, DE HERTOOGH - PLENDER, BEIRINCKX - VERHAEGEN

Blanco: 255,00/68 440,00 aandelen - 0,37 %

Namen blanco: PHILIPS CINDY

Conclusie: De algemene vergadering keurt de afrekening periode 2021-2022 goed.

05.03 | Goedkeuren begroting 2022 - 2023: Stemming

1/2 +1

De syndicus heeft een begroting opgemaakt voor het nieuwe boekjaar. Heden hebben wij een werkingskapitaal dewelke volstaat om een gans boekjaar de courante kosten te voldoen.

Resultaat stemming punt 05.03: Voor

Voor: 64 977,00/67 595,00 aandelen - 96,13 %

Tegen: 2 618,00/67 595,00 aandelen - 3,87 %

Namen tegen: OSSELAER , ROBBERECHTS, DAMS, PHILIPS RENE, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 845,00/68 440,00 aandelen - 1,23 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD, SARIS - SARIS

Conclusie: De algemene vergadering keurt de begroting voor periode 2022-2023 goed.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

05.04 | Opvragen Reservefonds: Bespreking + stemming

1/5 +1

Het reservekapitaal moet aangelegd worden uiterlijk vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen. Eerder is niet nodig aangezien de grote kosten zich normaal gezien maar later voordoen. De jaarlijkse bijdrage bedraagt minstens 5% van het totaal van de courante kosten van het vorige boekjaar.

Met een 4/5e meerderheid kan de VME beslissen om géén reservekapitaal aan te leggen.

De syndicus stelt voor om 0,10,- EUR per quotiteit op te vragen als Reservefonds.

Resultaat stemming punt 05.04: Voor

Voor: 66 652,00/67 780,00 aandelen - 98,34 %

Tegen: 1 128,00/67 780,00 aandelen - 1,66 %

Namen tegen: BOVIJN, DAMS, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 660,00/68 440,00 aandelen - 0,96 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD, DE CNODDER - VAN ROOY

Conclusie: De algemene vergadering gaat akkoord met de opvraging van Reservefonds.

06 | Overlopen lopende contracten

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME:

Euro Immo - Syndicus
Euro Immo - Verzekeringsmakelaar
Mistral Cleaning - Onderhoud gebouw + zwembad
Veolia - afvalophaling
Engie Electrabel - Elektriciteit & Gas
Vivium - Blokpolis
AG Insurance - BA Polis
DAS Verzekering - Rechtsbijstand
Interhostsolutions - Website
All-Protec - Nazicht haspels + blussers
Cosmolift + TKE - Onderhoud liften
BTV - keuringen
Farys - water
Eurofins - analyse zwembadwater

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

07 | Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening gemene lasten te voldoen binnen de termijn gesteld door de syndicus zal deze van rechtswege, zonder dat een voorafgaandelijke ingebrekestelling vereist is, een forfaitaire verhoging verschuldigd zijn van 10% op de openstaande hoofdsommen, onverminderd de aanrekening van de in de basisakte vermelde verwijlntresten.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 63 164,00/66 362,00 aandelen - 95,18 %

Tegen: 3 198,00/66 362,00 aandelen - 4,82 %

Namen tegen: OSSELAER , ROBBERECHTS, JACQUES FRANK, DAMS, VAN BETSBRUGGE - MISSIAEN, ENGELBRECHT ROBERT-JAN, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 2 078,00/68 440,00 aandelen - 3,04 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD, SARIS - SARIS, HENDRICKX, DE HERTOOGH - PLENDER, DE CNODDER - VAN ROOY

Conclusie: De algemene vergadering gaat in meerderheid van stemmen akkoord met het extra vergoedingsbeding bij wanbetaling.

08 | Kwijting Raad van Mede-eigendom 2021 - 2022: stemming

1/2 + 1

De syndicus vraagt of de Vergadering kwijting geeft aan de RvM.

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 66 002,00/66 775,00 aandelen - 98,84 %

Tegen: 773,00/66 775,00 aandelen - 1,16 %

Namen tegen: DAMS, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 1 665,00/68 440,00 aandelen - 2,43 %

Namen onthouding: DEJONCKHEERE MARIE-CHRISTINE, NJEMA - MAHMOUD, GEELLEN - VERJANS, PHILIPS RENE

Conclusie: De Algemene vergadering geeft in meerderheid van stemmen kwijting aan de raad van mede-eigendom.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

09 | Kwijting Commissaris van de rekeningen 2021 - 2022: stemming **1/2 + 1**

De syndicus vraagt of de Vergadering kwijting geeft aan de Commissaris van de Rekeningen.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 66 002,00/66 775,00 aandelen - 98,84 %

Tegen: 773,00/66 775,00 aandelen - 1,16 %

Namen tegen: DAMS, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 1 665,00/68 440,00 aandelen - 2,43 %

Namen onthouding: DEJONCKHEERE MARIE-CHRISTINE, NJEMA - MAHMOUD, GEELEN - VERJANS, PHILIPS RENE

Conclusie: De vergadering geeft in meerderheid van stemmen kwijting aan de Commissaris van de rekeningen.

10 | Kwijting syndicus 2021 - 2022 : stemming **1/2 + 1**

De syndicus vraagt of de Vergadering kwijting geeft aan de syndicus .

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 66 002,00/66 775,00 aandelen - 98,84 %

Tegen: 773,00/66 775,00 aandelen - 1,16 %

Namen tegen: DAMS, DAMS - VERCOUTEREN

Onthouding: 1 665,00/68 440,00 aandelen - 2,43 %

Namen onthouding: DEJONCKHEERE MARIE-CHRISTINE, NJEMA - MAHMOUD, GEELEN - VERJANS, PHILIPS RENE

Conclusie: De Algemene vergadering geeft in meerderheid van stemmen kwijting aan de syndicus.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

11 | Aanstellen Raad van Mede-eigendom: Stemming

1/2 +1

a) Verlenging mandaat huidige leden van de Raad van Mede-eigendom

De syndicus vraagt of de algemene vergadering het mandaat van de huidige leden van de RvM wenst te verlengen (namen en secties zie hierboven).

Resultaat stemming punt 11.01: Voor

Voor: 68 032,00/68 032,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/68 032,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 408,00/68 440,00 aandelen - 0,60 %

Namen onthouding: CROES - VANSTRAELEN

Conclusie: De vergadering gaat akkoord om het mandaat van de RvM te verlengen.

b) Aanstellen nieuwe kandidaten RvM

Er zijn enkele openstaande vacatures voor het voorzitterschap van secties.

Sectie 9 : Mevr. Derde

Sectie 17 : Mevr. Van Der Schueren

Sectie 18 Bis : Dhr. Crab

Resultaat stemming punt 11.02: Voor

Voor: 68 035,00/68 035,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/68 035,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 405,00/68 440,00 aandelen - 0,59 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD

Conclusie: De vergadering gaat in meerderheid van stemmen akkoord met de aanstelling van bovenvernoemde voorzitters

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

12| Aanstellen Commissaris van de rekeningen: Stemming

1/2 +1

De syndicus vraagt of de algemene vergadering Dhr. Rousseeuw en Mvr. Missiaen wensen aan te stellen als Commissaris van de rekeningen.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 67 675,00/67 675,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/67 675,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 765,00/68 440,00 aandelen - 1,12 %

Namen onthouding: NJEMA - MAHMOUD, GEELEN - VERJANS

Conclusie: De vergadering gaat in meerderheid van stemmen akkoord om Dhr. Rousseeuw & Mvr. Missiaen aan te stellen als Commissaris van de rekeningen.

13| Plaatsing glasvezelnetwerk

De syndicus vraagt of de vergadering akkoord gaat met het voorstel van proximus om de VME aan te sluiten op een glasvezelnetwerk die men aan het uitrollen is in Oostende.

Resultaat stemming punt 13: Voor

Voor: 47 070,00/58 399,00 aandelen - 80,60 %

Tegen: 11 329,00/58 399,00 aandelen - 19,40 %

Namen tegen: OSSELAER , NJEMA - MAHMOUD, ROBBERECHTS, LOOS, VRIJENHOEK NICO, LIEVENS - BOONE, STEENHAUT OSCAR, HELIAN N.V., SCHELSTRAETE, Belien - Loos, VERHELST, DE ROY - GYSEMANS, VAN ALPHEN, DEMEURISSE, ALLAIS-D'HAENE, DIERCKX, NEUTS, VAN WASSENHOVE, DE BAERDEMAEKER, DE VRIEZE - SCHAUBROECK, PYL, PHILIPS RENE, SWYNS - VANACKER, PLATTEEUW MARTINE, De Boeck - Lucats, BULCAEN, VAN LANCKER.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

Onthouding: 10 041,00/68 440,00 aandelen - 14,67 %

Namen onthouding: NEIRYNCK-WALCARIUS, DEGANCK-BRUNEEL, DE VRIENDT, Maertens Liselotte, BOVIJN, GOOSSENS - WYDOODT, GYKIERE - ACCOU, ADCOMP SERVICES, Macken - Missotten, DERDE CONSULT , Van Laere - Haeghens, BUGGENHOUT, VAN GURP, ROSSEEL - BEEL, DE SMET RITA, VAN OOTEGHEM, LA ROSA, VAN STEENBERGEN, MEYS - QUINTELIER, HALIMMO NV, VAN CROMBRUGGEN, GEELEN - VERJANS, HAEMHOOTS, Menten-Pluis, VAN HOUTTE GODELIEVE, PLECK ELIE, COPPENS, SELS - PLESSERS.

Conclusie: De vergadering gaat in meerderheid van stemmen akkoord met de aansluiting van VME Zeezicht aan het glasvezelnetwerk.

14| Stand van zaken lopende procedures

- Beroepsprocedure is lopende tussen VME en NV Zeezicht. Voor het ogenblik is er geen verder resultaat.

15| Punt op de dagorde door Dhr. Leppens

a) Plaatsing camera's in inkomhal Sectie 5 & 6 + beheer beelden door externe firma.

Stemming Sectie 5:

Resultaat stemming punt 15.01.01: Voor

Voor: 2 345,00/3 010,00 aandelen - 77,91 %

Tegen: 665,00/3 010,00 aandelen - 22,09 %

Namen tegen: BOVIJN, GOOSSENS - WYDOODT

Onthouding: 335,00/3 345,00 aandelen - 10,01 %

Namen onthouding: VANMECHELEN

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

Stemming Sectie 6:

Resultaat stemming punt 15.01.02: Voor

Voor: 3 350,00/3 690,00 aandelen - 90,79 %

Tegen: 340,00/3 690,00 aandelen - 9,21 %

Namen tegen: JACQUES FRANK

Conclusie: Beide residenties zijn in meerderheid voor. Het gaat meer bepaald over 1 camera in de buitenste inkomhal van sectie 5 & 6, gericht naar de buitendeur, zoals voorheen beslist voor de secties 1, 17B, 18, 18B,

16 | Diversen

16.01 | EPC gemeenschappelijke delen

16.02 | Asbestinventaris

Een asbestattest is enkel verplicht bij een gebouw of een deel van een gebouw dat gebouwd is voor 2001. Is uw gebouw jonger dan 2001 dan zit er normaal geen asbest in

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van de compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

16.03 | Verplichte huurdersaansprakelijkheidspolis bij verhuur op jaarbasis (Verplichting huurder)

Als huurder (jaarbasis) moet u een huurdersaansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Deze verzekering moet op zijn minst brand en waterschade dekken. De verzekering is bedoeld als bescherming voor de verhuurder. Ze geeft de garantie dat eventuele schade aan zijn pand vergoed wordt.

16.04 | Studie Energie

Een mede-eigenaar stelt zich kandidaat om een energiestudie uit te voeren.

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30
WOE GESLOTEN