

Verslag B.A.V residentie Valerie

Datum: 24 juni 2023 14h

Locatie: Chalet Suisse, Elisabethlaan 321 Knokke-Heist 8301

I. Aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

Er zijn 23 van de 32 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, die samen 7.140/10.000ste vertegenwoordigen.

Hierdoor kan de vergadering dus rechtsgeldig beslissen.

II. Aanstellen voorzitter en secretaris

De A.V. duidt dhr. Leflot als voorzitter van deze B.A.V aan.

Dhr. Asselman wordt als secretaris aangesteld.

III. Verwelkoming van de voorzitter

Een B.A.V. dient bijeengeroepen te worden gezien de syndicus, per aangetekend schrijven, zijn ontslag heeft ingediend met een opzegperiode van drie maanden (einde overeenkomst 15/7/2023).

Dit ontslag werd ingediend zonder enige vorm van overleg vooraf.

Een nieuwe syndicus moet worden aangesteld en dit kan alleen door de A.V. gebeuren.

Tevens willen we van deze gelegenheid gebruikmaken om het RIO document goed te keuren.


De opstelling en uitwerking van dit document heeft meerdere jaren gevegd door o.a. de coronapandemie en de opeenvolging van verschillende syndici.

IV. Financieel overzicht

Dhr. L. [REDACTED] geeft een overzicht van inkomsten en uitgaven sinds 15/10/2022, opgesteld aan de hand van bankuittreksels, daar de door de syndicus beloofde driemaandelijkse afrekening nog niet werd ontvangen.

De door dhr. [REDACTED] opgestelde tussentijdse financiële situatie wijst erop dat de beschikbare liquide middelen voor dit werkingsjaar zeker zullen volstaan.

Een bijkomende opvraging van liquiditeiten zal dus niet nodig zijn.



V. Reglement van interne orde

De RIO is een wettelijk verplicht document en is te beschouwen als een verlengstuk van de statuten.

De statuten van residentie Valerie zijn zeer zorgvuldig uitgewerkt, waardoor de RIO in grote mate een herhaling is van de statuten, met evenwel enkele praktische aanvullingen.

Bijvoorbeeld:

- Procedure inning onbetaalde rekeningen
- Sorteren huisvuil
- Spaarrekening

Door de jaren heen zijn natuurlijk ook nieuwe problematieken ontstaan.

Bijvoorbeeld:

- Privacyregels
- Laadpalen elektrische wagens
- Zonnepanelen
- Huishoudelijk reglement

Deze problematieken worden aangestipt in de RIO, maar kunnen steeds onderhands aangepast worden aan nieuwe beslissingen of omstandigheden.

VI. Verkiezing syndicus

Meerdere kandidaturen werden ingewonnen.

Op basis van voorop vastgelegde criteria (prijs/lokale speler/direct contact/langdurige samenwerking) is een schifting gemaakt, welk leidt tot de voordracht van Immo Holiday als nieuwe syndicus voor de periode tot de A.V. 2024.



Immo Holiday wordt verkozen als syndicus voor 1 jaar met ingang op 15/7/2023.

VII. Varia

a) Kandidaturen RVME:

De RVME moet minstens drie leden tellen en is wettelijk verplicht voor grotere gebouwen.

Vermits enkele leden hebben aangegeven hun kandidatuur niet te vernieuwen, doen we een dringende oproep tot nieuwe kandidaten.

Kandidatuur in te dienen minstens 1 maand voor de A.V.

b) Problematiek niet respecteren van het huisreglement:

- T.o.v. eigenaars: geen inkomdeur openen voor onbekenden/ongewenste personen, inkomdeur op slot vanaf 22h.

- Aan [redacted]: uitdrukkelijke vraag tot actie i.v.m. huurders

c) Dossier vervanging dubbel glas: In behandeling.

d) Omkasting elektriciteitsmeters: In behandeling.

e) Schilderwerken inkomhal 4 en 6: Voorlopig opgelost. Met dank aan de huurders voor het uitvoeren van de schilderwerken.

f) Volgende A.V. op 21/10/2023

VALERIE

Kardinaal Mercierstraat 4-6
8301 Knokke-Heist
KBO: 0897.425.291
Bank: BE61380015301217 BIC: BBRUBEBB



Uw makelaar aan zee
verkoop - verhuur - syndic

Syndic

Immo Holiday NV

Zeedijk-Heist 212
8301 Knokke-Heist
Tel: 050530108
BIV: 505.053

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 19-10-2024 om 14:00

Residentie

Beste mede-eigenaar hieronder vindt U de notulen van de algemene vergadering van uw residentie die doorging:

Datum : Zaterdag 19 OKTOBER 2024 uur : 14.00

Plaats : Hotel IBIS STYLES, Kustlaan 99 te 8380 ZEEBRUGGE

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	22	Van totaal	31		
Aandelen aanwezig	8208	Van totaal	10000	Aandelen %	82.08%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Vaststellen quorum en aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering.

Het quorum wordt bereikt alle genomen beslissingen zijn geldig voor alle mede-eigenaars inclusief de afwezigen.
Als voorzitter zetel [redacted], Secretaris is [redacted] (Syndicus Immo Holiday NV)
De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen en opent de vergadering.

1 Financieel (overzicht boekjaar / commissarisverslag / kwijting / Budget ...)

1.1 - Overzicht van de kostenafrekeningen van het boekjaar.

Akkoord	8.208	Niet akkrd	0	Onthouding	0
---------	-------	------------	---	------------	---

Telling 8208 van 8208 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist

De syndicus overloopt de eindbalans van het afgelopen boekjaar.

Balans 31-08-2024	Actief	Passief
vorderingen eigenaars	44.898,15	
reservekapitaal		44.319,17
Reserve schade		886,00
werkkapitaal		49.927,41
leveranciers		2.321,56
afrodingen	1,65	
sparekening reservekapitaal	39.225,54	
zichtrekening	13.328,80	
Totaal	97.454,14	97.454,14

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-10-2024 om 14:00

De gemeenschappelijke kosten bedroegen: 39820,89

Er waren uitzonderlijke kosten met betrekking tot:

- elektrische keuring kringen gemene delen 991,01 €
- preventief reinigen riolering 291,50 €
- herstelling met vervanging van dakventilator 2345,78 €
- plaatsen rookmelders 510,58 €
- dossierkosten overdracht vorige syndicus 750 €
- verhoging bankkosten 300 € (recurrente kost)
- keuring liften voorgaande periode 204 €
- herstellingen liften 1192,50 €
- herstelling noodverlichting 2400,90 €
- herstelling drukverhoging 395,32 €
- vervangen slotcilinder garage 150,41 €
- inox sleutelkluis voor nood sleutel poort 302,63 €

De recurrente gemeenschappelijke kosten bedroegen dus: 30286,26 € incl. privatieve verbruiken 32975,40 €
Er werd een budget voorzien t.b.v. 39.200,00 €

1.2	- Evaluatie leveringscontracten.				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					8.208	0	0
	Telling	8208 van 8208	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De leveringscontracten worden periodiek geëvalueerd. Op basis van dit rapport is er geen reden om de huidige contracten te wijzigen, deze zijn marktconform.

1.3 - Verslag van de commissaris van de rekeningen.

De commissaris geeft verslag van zijn controle van de rekeningen.

1.4	- Kwijting aan de syndicus voor zijn uitgevoerde opdracht over het voorbije boekjaar.				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					8.208	0	0
	Telling	8208 van 8208	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor zijn uitgevoerde opdracht.

1.5	- Kwijting aan de commissaris(-sen) voor het voorbije boekjaar.				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					8.208	0	0
	Telling	8208 van 8208	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor zijn uitgevoerde opdracht.

	- Vaststellen budget voor het lopende boekjaar.				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
					8.208	0	0
	Telling	8208 van 8208	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus heeft een begroting opgemaakt op basis van de gemeenschappelijke kosten van de vorige boekjaren geïndexeerd dit resulteert in een totaal bedrag aan jaarlijks terugkerende kosten van: ~~38.880,00 €~~. Het voorzien budget voor de recurrente gemeenschappelijke kosten voor het lopende boekjaar wordt aldus vastgesteld op 39.000 € (excl. kosten en investeringen beslist tijdens deze vergadering).

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-10-2024 om 14:00

1.7	- Aanstelling commissaris(-sen) voor het lopende boekjaar.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.208	0	0
Telling	8208 van 8208	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering stelt dhr. [REDACTED] aan als commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

2 Jaarlijks verslag van de raad van mede-eigendom (RME).

De voorzitter geeft verslag over de uitgevoerde werkzaamheden van de raad van mede-eigendom tijdens het afgelopen boekjaar.

3	Jaarlijkse verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom (RME).	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.208	0	0
Telling	8208 van 8208	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De huidige leden van de raad van mede-eigendom stellen zich individueel herverkiesbaar, behoudens dhr. Liekens.

De algemene vergadering herverkiest de overige leden individueel voor het lopende boekjaar.

4	Voorgesteld werk : aanpassen elektriciteitsborden gemene delen conform keuringsverslag	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.208	0	0
Telling	8208 van 8208	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Conform het AREI moeten de elektriciteitskringen van appartementen sinds eind vorig jaar 5 jaarlijks gekeurd worden. De syndicus heeft de keuring laten uitvoeren. Resultaat was dat de installatie niet conform de regels was. Er werd aan de hand van het verslag offerte gevraagd aan een 4-tal installateurs.

Overzicht van de offertes:

- VD-Domotics prijs voor aanpassingen huisnr 4 = 1475,73 incl. BTW (incl. aanpassing schema's en keuring)

*- OVS technics prijs voor huisnr 4 = 1101,47 €

huisnr 6 = 923,08 €

De vergadering besluit de Raad van Mede-eigendom te mandateren om de offertes verder te evalueren en uiteindelijk de toewijzing van de werken te verzorgen. De kosten zullen worden gedekt uit de jaarlijkse werkingsmiddelen.

Voorgesteld werk :
plaatsen van zonnepanelen

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

Telling 2720 van 7156

Datum: 19-10-2024 om 14:00

Er zijn twee offertes ontvangen.

Solarroof: "Ten eerste omvat de offerte een PV-installatie van 10.560 Wp op het oostelijke dak, met een verdeling van 6.160 Wp voor huisnummer 4 en 4.400 Wp voor huisnummer 6. Dit biedt beide panden voldoende marge om energie te delen. De installaties worden respectievelijk voorzien van een omvormer van 5 kVA en 4 kVA.

Om het rendement voor de gemeenschap te optimaliseren, is een batterij van 5 kWh voor beide installaties aan te raden. Door de oostelijke oriëntatie kan een batterij ervoor zorgen dat de opgewekte energie zowel overdag als 's nachts gebruikt kan worden. Zonder batterij zouden we eventueel kunnen kiezen voor een oost-west opstelling, maar de installatie is hiervoor relatief klein. Daarom stel ik voor om met een batterij te werken."

EnergieWest: "De offertes zijn voorlopig; bij een eventuele plaatsinspectie kan het kabeltraject leiden tot prijswijzigingen. De kosten voor de hoogwerker zijn verdeeld over beide offertes. Elke offerte bevat zowel een installatie in serie (voorstel 1) als parallel (voorstel 2). Aangezien er geen schaduw is en de dakhelling redelijk is, zou een installatie in serie geen problemen moeten opleveren. In beide offertes worden opnieuw de Solarwatt glas-glas zonnepanelen voorgesteld (geschikt voor het kustklimaat)."

De kosten van de verschillende voorstellen zijn in een tabel opgenomen. Deze tabel zal tijdens de algemene vergadering aan de eigenaars worden voorgelegd en vormt een integraal onderdeel van de notulen.

De vergadering keurt dit voorstel niet goed. Dit dossier zal niet verder worden onderzocht.

6 Onderhoudscontract garagepoort / kluisje met sleutel voor noodontgrendeling poort.

OVS-technics jaartijks onderhoud van de poort kostprijs 50 € excl. BTW en eventueel te vervangen onderdelen (eventueel na goedgekeurde offerte).

De vergadering gaat unaniem akkoord om de garagepoort per jaar 2 keer te laten onderhouden door de firma OVS Technics.

7 Vuilnisbehandeling : evaluatie + regels

Na problemen met bouwafval dat in de container gestort werd is er een overleg geweest met de voorzitters en raden van mede-eigendom van de residenties Valerie, Astoria en Astoria II.

Om herhaling van dergelijke problemen te vermijden werd het volgende besloten:

- Er wordt een camera geplaatst ter hoogte van de container zodat eventueel misbruik kan vastgesteld worden en de daders kunnen terecht gewezen worden of kosten aangerekend.
- De container wordt van een slot voorzien, waarvan alle eigenaars van appartementen die er toegang toe hebben een sleutel ontvangen. De sleutel is voorzien van een veiligheidskaart (copieren niet mogelijk)
- Er wordt communicatie rondgestuurd waarbij de correcte regels voor het omgaan met afval nogmaals duidelijk uitgelegd worden.

Deze regels moeten ervoor zorgen dat de bewoners correct omgaan met het afval.

Regels en maatregelen ivm achterstallige eigenaars		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
ng	8208 van 8208	8208	0	0
	Resultaat 100,0 %	Aandelen ver		

wordt vastgesteld dat er eigenaars zijn die stelselmatig achterstallig kunnen niet langer getollereerd worden.

eigenaars zullen een eerste herinnering ontvangen, daarna wordt een eerste nieuw geen betaling volgt wordt een aangetekende aanneming verstuurd met ingebrekestelling en aanrekening van wettelijke en gerechtelijke kosten en eventuele schadevergoedingen (alle kosten ten laste van de achterstallige eigenaar). Zodra het achterstal de ondergrens van de wettelijke en gerechtelijke kosten bereikt wordt het dossier over gemaakt aan een raadsman voor invordering (eventueel via gerechtelijke weg) alle kosten ten laste van de achterstallige eigenaar. Bij het opmaken van het dossier voor de raadsman worden de wettelijke en gerechtelijke kosten en eventuele schadevergoedingen en advocaatkosten eveneens dossierkosten aangerekend.

Datum: 19-10-2024 om 14:00

De Algemene Vergadering keurt deze regelgeving goed.

9	Agendapunten aangebracht door personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, die niet op de algemene vergadering aanwezig mogen zijn. (Eigenaars zijn verplicht om huurders en houders van een vast recht kenbaar te maken aan de syndicus. BW Deel III-Art. 3.89 §4,6 *)	Akkoord 8.208	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8208 van 8208 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er werden geen punten aangebracht dit agendapunt is bijgevolg zonder voorwerp en dient dus niet behandeld te worden.

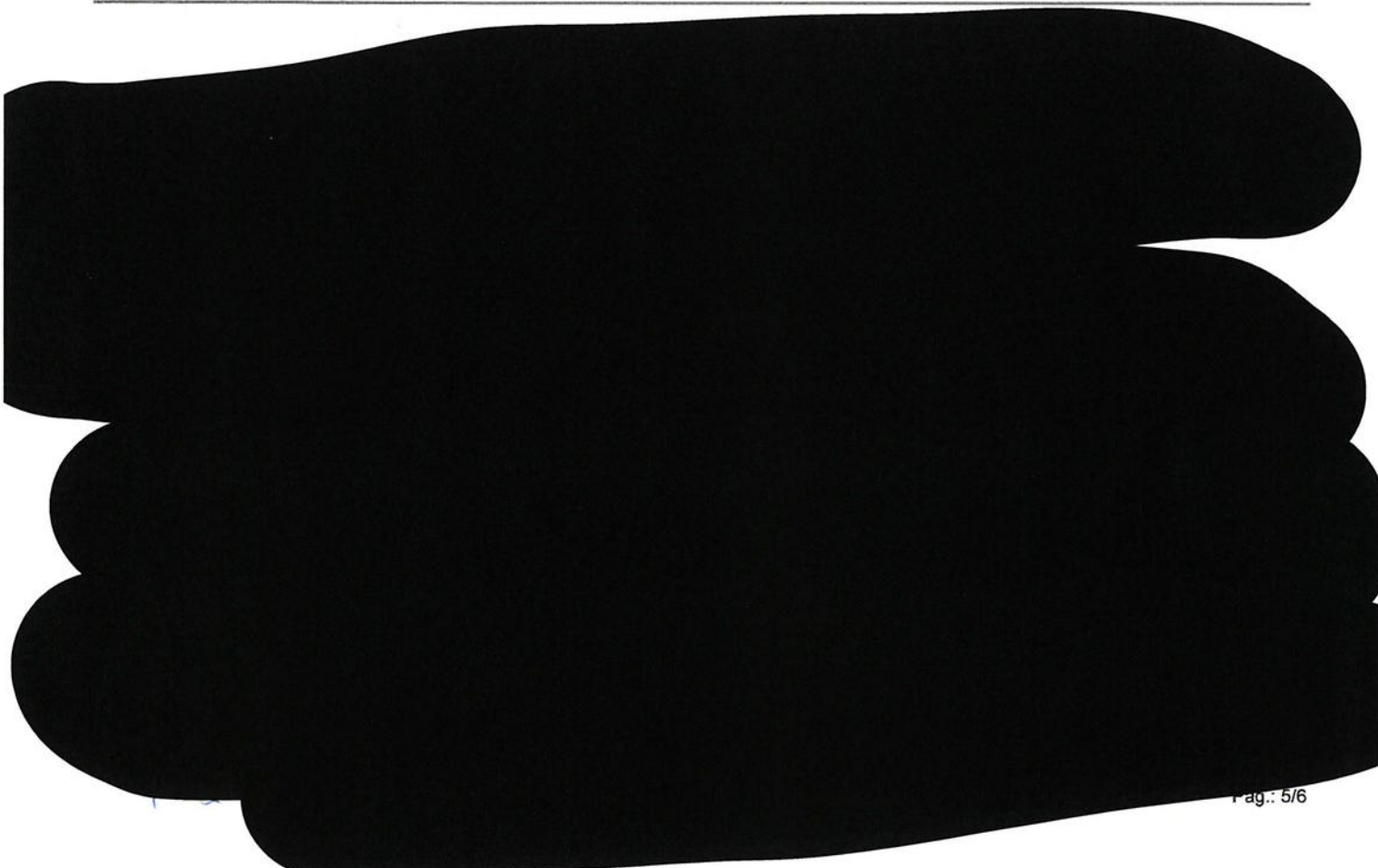
10	Herbevestiging syndicus.	Akkoord 8.208	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8208 van 8208 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Het mandaat van de syndicus Immo Holiday NV loopt met deze vergadering ten einde. De vergadering hernieuwt het mandaat van de syndicus, aan de lopende voorwaarden, tot de algemene vergadering van 2027. De voorzitter is gemachtigd de overeenkomst te ondertekenen.

11	Rondvraag - allerlei (hierbij kunnen geen punten ter stemming voorgelegd worden noch i.v.m. wijzigingen aan reglementen en statuten noch i.v.m. werken of investeringen aan de gemene delen).
-----------	---

- Een van de mede-eigenaars stelt de vraag of er een eenvoudigere oplossing kan worden gevonden om elektrische fietsen te stallen. Het ophangen van een elektrische fiets aan een haak blijkt momenteel niet praktisch, en het is ook lastig om de fiets via de trap te dragen.



VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-10-2024 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Einde van de vergadering.

De secretaris

Syndicus Jeroen Holthuis



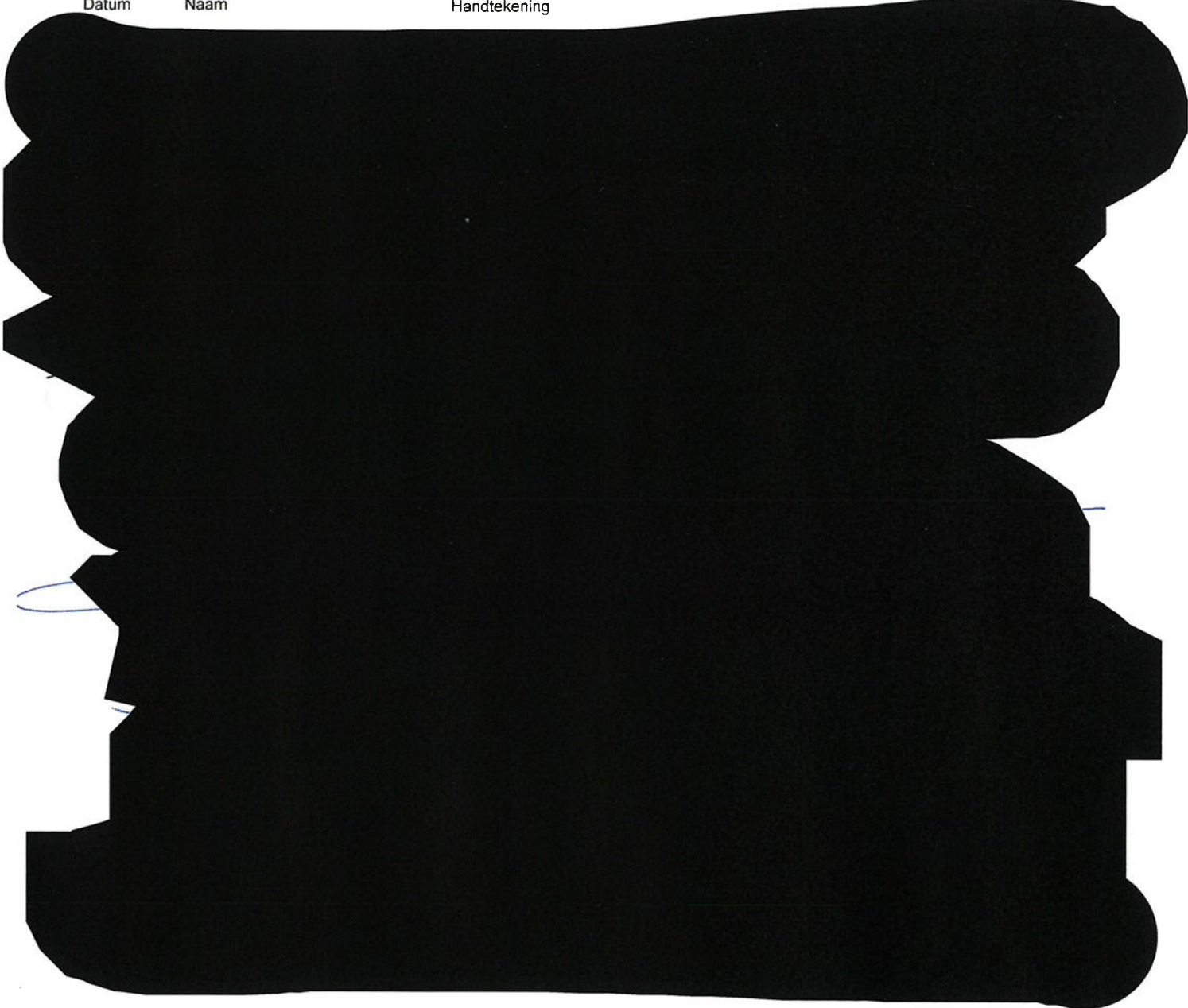
gelezen en goedgekeurd en ondertekend door de nog aanwezige mede-eigenaars, de voorzitter en de secretaris.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening



Offertes Zonnepanelen					
Beschrijving	EnergieWest	Parallel	Serie Met Batterij	Serie Zonder Batterij	Solarroof
	Serie				
Kardinaal M. 4					
Aantal panelen	22	22	14	14	
Type panelen	SolarWat GlasGlas	SolarWat GlasGlas	JA Solar GlasGlas	JA Solar GlasGlas	JA Solar GlasGlas
Totaal Vermogen (wp)	9680	9680	6160	6160	6160
Omvormer	SAJ R5 5000W	SolarEdge 5000W	Huawei Sun 2000	Huawei Sun 2000	Huawei Sun 2000
Optimizers	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
Batterij	Nee	Nee	Ja - Huawei	Nee	Nee
Kardinaal M. 6					
Aantal panelen	10	10	10	10	
Type panelen	SolarWat GlasGlas	SolarWat GlasGlas	JA Solar GlasGlas	JA Solar GlasGlas	JA Solar GlasGlas
Totaal Vermogen (wp)	4400	4400	4400	4400	4400
Omvormer	Fox SAJ 3000W	SolarEdge 3000W	Huawei Sun 2000	Huawei Sun 2000	Huawei Sun 2000
Optimizers	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
Batterij	Nee	Nee	Ja - Huawei	Nee	Nee
Prijs (incl. Btw)	€ 11.038,42	€ 14.492,11	€ 20.045,79	€ 12.375,88	

Vereniging van Mede-Eigenaars

VALERIE

Kardinaal Mercierstraat 4-6
8301 Knokke-Heist
KBO: 0897.425.291
Bank: BE61380015301217 BIC: BBRUBEBB



Uw makelaar aan zee
verkoop - verhuur - syndic

Syndic

Immo Holiday NV

Zeedijk-Heist 212
8301 Knokke-Heist
Tel: 050530108
BIV: 505.053

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 25-10-2025 om 14:00

Residentie VALERIE, Kardinaal Mercierstraat 4-6 te 8301 Knokke-Heist

Beste mede-eigenaar hieronder vindt U de notulen van de algemene vergadering van uw residentie die doorging:

Datum : Zaterdag 25 OKTOBER 2025 uur : 14.00

Plaats : Hotel NEW STYLES, Kustlaan 99 te 8380 Zeebrugge

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	22	Van totaal	31		
Aandelen aanwezig	7848	Van totaal	10000	Aandelen %	78.48%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Vaststellen quorum en aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering.

Het quorum wordt bereikt alle genomen beslissingen zijn geldig voor alle mede-eigenaars inclusief de afwezigen.
Als voorzitter zetelt dhr. [REDACTED], Secretaris is dhr. Persyn P. (Syndicus Immo Holiday NV)
De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen en opent de vergadering.

1 Financieel (overzicht boekjaar / commissarisverslag / kwijting / Budget ...)

1.1	- Overzicht van de kostenafrekeningen van het boekjaar.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	- Aanwenden reservekapitaal voor de kosten van de ventilator.	7.848	0	0

Telling 7848 van 7848 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

De syndicus overloopt de eindbalans van het afgelopen boekjaar:

Balans 31/08/2025	Actief	Passief
Vorderingen eigenaars	35.400,51	
Reservekapitaal		46.473,62
Reserve schade		886,00
Werkkapitaal		49.927,40
Leveranciers		4.527,90
Voorraad zout waterverzachter		48,75
Afrondingen	1,36	
Spaarrekening reservekapitaal	46.473,62	

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 2/6

Datum: 25-10-2025 om 14:00

De totale uitgaven over het boekjaar bedroegen: 42.548,80 € waarvan 6.483,31 € individuele of privatieve kosten inclusief 2.577,86 € verbruik water.

De gemeenschappelijke kosten bedroegen: 36.065,49 €

Er waren uitzonderlijke kosten met betrekking tot:

- Aankoop sleutelkastje: 102,25 €
 - Ophangen kastje ontgrendeling poort: 27,47 €
 - Plaatsen deurvastzetters op buitendeuren: 284,50 €
 - Geschenk raadsleden (kosten beheerraad): 250,00 €
 - Vervangen kabel liftdeur + glijsloffen: 466,40 €
 - Vernieuwen tellers 6.11 + 6.12: 307,40 €
 - Herstelling garagepoort: 329,91 €
- > Totaal = 1.767,93

- Vernieuwen ventilator 2.933,02 € -> Tussenkost reservekapitaal

De recurrente gemeenschappelijke kosten bedroegen dus: 34.297,59 € + privaatief waterverbruik ter waarde van 2.577,86 € = 36.875,42

Er werd een budget voorzien t.b.v. 39.000,00 €

1.2	- Evaluatie leveringscontracten.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
		7.848	0	0	
Telling	7848 van 7848	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De leveringscontracten worden periodiek geëvalueerd. Op basis van dit rapport is er geen reden om de huidige contracten te wijzigen, deze zijn marktconform.

1.3 - Verslag van de commissaris van de rekeningen.

De commissaris, dhr. [REDACTED] geeft verslag van zijn controle van de rekeningen.

1.4	- Kwijting aan de syndicus voor zijn uitgevoerde opdracht over het voorbije boekjaar.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
		8.196	0	0	
Telling	8196 van 8196	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor zijn uitgevoerde opdracht.

	- Kwijting aan de commissaris(-sen) voor het voorbije boekjaar.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	
		8.196	0	0	
Telling	8196 van 8196	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor zijn uitgevoerde opdracht.

	- Vaststellen budget voor het lopende boekjaar.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.196	0	0

De syndicus heeft een begroting opgemaakt op basis van de gemeenschappelijke kosten [REDACTED] de vorige boekjaren en de geïndexeerd dit resulteert in een totaal bedrag aan jaarlijks terugkerende kosten van 38.350,42 € (incl. privaatief waterverbruik).

Het voorzien budget voor de recurrente gemeenschappelijke kosten voor het lopende boekjaar wordt aldus vastgelegd 39.000,00 € (excl. kosten en investeringen beslist tijdens deze vergadering). Op basis van dit budget worden de periodi

Datum: 25-10-2025 om 14:00

voorschotten opgevraagd.

1.7	Vastleggen van regels en bepalingen met betrekking tot: invordering van openstaande bijdragen, nalatigheidsintresten, invorderingskosten en eventuele afbetalingsregeling.	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8196 van 8196 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

De Algemene Vergadering wordt gevraagd te beslissen over:

- Het bevestigen van de bevoegdheid van de syndicus om, conform de statuten en de wet op de mede-eigendom, de openstaande bijdragen van mede-eigenaars gerechtelijk of buitengerechtelijk te innen.
- Het aanrekenen van nalatigheidsinteressen aan de wettelijke rentevoet (of de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde rentevoet), vanaf de vervaldatum van de onbetaalde bijdrage.
- Het verhalen van alle redelijke en bewezen invorderingskosten (aanmaningsbrieven, gerechtsdeurwaarder, advocaat, enz.) op de nalatige mede-eigenaars.
- Eventueel: het toekennen van de bevoegdheid aan de syndicus om een minnelijke afbetalingsregeling toe te staan, binnen vooraf vastgelegde grenzen (bv. maximum 6 maanden).

De Algemene Vergadering, na beraadslaging, en met verwijzing naar:

Artikel 3.92, §1, 5° en §2, 1° Burgerlijk Wetboek, dat de syndicus belast met het innen van de bijdragen en het nemen van alle maatregelen inzake het behoud van de rechten van de vereniging van mede-eigenaars;

Artikel 3.86, §1, 1° Burgerlijk Wetboek, dat de Algemene Vergadering de bevoegdheid geeft om te beslissen over de lasten en hun verdeling;

Artikel 3.88, §1 Burgerlijk Wetboek, dat de syndicus verplicht de beslissingen van de Algemene Vergadering uit te voeren; Beslist als volgt:

- De syndicus wordt uitdrukkelijk gemachtigd om, conform de wettelijke bepalingen en het reglement van mede-eigendom, de openstaande bijdragen van mede-eigenaars gerechtelijk of buitengerechtelijk te innen, met inbegrip van het inschakelen van een gerechtsdeurwaarder of advocaat.
 - Op elke achterstallige bijdrage zijn vanaf de vervaldatum nalatigheidsinteressen verschuldigd ten belope van 10 % per jaar, of, indien hoger, de wettelijke rentevoet zoals voorzien in artikel 5 van de Wet van 5 mei 1865 betreffende de lening tegen intrest.
 - Alle redelijke en bewezen invorderingskosten, waaronder de kosten van aanmaningen, kosten opmaak invorderingsdossier, gerechtsdeurwaarderskosten, advocatenkosten en eventuele gerechtskosten, worden integraal gedragen door de nalatige mede-eigenaar.
 - De syndicus wordt gemachtigd om, indien dit in het belang van de VME is, een minnelijke afbetalingsregeling toe te staan, waarvan de looptijd niet langer mag zijn dan 6 maanden.
- Deze beslissing treedt onmiddellijk in werking en geldt voor alle huidige en toekomstige invorderingsdossiers.

1.8	- Aanstelling commissaris(-sen) voor het lopende boekjaar.	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8196 van 8196 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering stelt dhr. [REDACTED] als commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

	Toestand reservekapitaal.	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
--	---------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8196 van 8196 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

De huidige stand van het reservekapitaal bedraagt €46.473,62, rekening houdend met de tussenkomst voor het vervangen van de ventilator.

De vergadering beslist om het reservekapitaal tijdens het lopende boekjaar verder aan te vullen met €5.000.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 4/6

Datum: 25-10-2025 om 14:00

De voorzitter geeft verslag over de uitgevoerde werkzaamheden van de raad van mede-eigendom tijdens het afgelopen boekjaar.

4	Jaarlijkse verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom (RME).	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8196 van 8196	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De huidige leden van de raad van mede-eigendom stellen zich individueel herverkiezbaar.

De algemene vergadering herverkiest alle leden individueel voor het lopende boekjaar.

5	Uitgevoerd werk : werken aan de elektrische kringen van de gemene delen en keuring.	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8196 van 8196	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Na overleg met de Raad van mede-eigendom werden de werken met betrekking tot de noodzakelijke aanpassingen aan de elektrische installatie van de gemeenschap, conform het AREI, besteld bij de firma OVS-Technics.

Goedgekeurde offertes:

- Ingang 4: €1.101,47 incl. btw
- Ingang 6: €923,08 incl. btw

De werken werden intussen uitgevoerd.

De keuring zal plaatsvinden op 14 november 2025, in het bijzijn van de elektriciens.

6	Voorgesteld werk : voorstel onderhoudscontract garagepoorten	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8196 van 8196	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De Algemene Vergadering besluit, na herhaaldelijke problemen met de garagepoort, een onderhoudscontract af te sluiten. In het verleden werd reeds een voorstel ontvangen van de firma OVS-Technics. Bij de laatste interventie werd echter een beroep gedaan op de firma JDD Service, die gespecialiseerd is in het onderhoud en de herstelling van garagepoorten. De Algemene Vergadering beslist daarom het onderhoudscontract toe te kennen aan de firma JDD Service BV.

	Voorgesteld werk : reinigen van de muren gelijkvloers	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	8196 van 8196	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Er werd voorgesteld om de muren in de inkomhallen te laten reinigen. Gezien het beperkte offertebedrag van € 84,00 excl. btw voor beide inkomhallen, werd beslist om deze werken te laten uitvoeren door de firma DV-Clean.

De reiniging vond plaats op 15 september, en de meerkosten werden opgenomen in de onderhoudsfactuur van diezelfde maand.

Datum: 25-10-2025 om 14:00

8	Voorgesteld werk : schilderen van de inkomdeur (2-zijdig), sasdeur(2-zijdig) en liftdeur inkom nr 4	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8196 van 8196 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Er wordt voorgesteld om de inkom-, sas- en liftdeuren op de gelijkvloerse verdiepingen te laten herschilderen. Hiervoor werd een offerte ontvangen van de firma Schilderwerken Zenner voor de inkomhallen 4 en 6.

De werken omvatten:

- Het afschermen van niet te schilderen delen
- Het opschuren van de ondergrond
- Het ontstoffen van de oppervlakken
- Het bijplamuren van eventuele beschadigingen
- Het aanbrengen van één grondlaag en één eindlaag

De kostprijs voor deze werken bedraagt € 1.200,00 excl. btw.

Daarnaast stelt de Algemene Vergadering de vraag of het aangewezen is om eveneens het deurtje naast de garage en de deur van de familie Maes mee te schilderen. De kostprijs hiervoor bedraagt € 100,00 excl. btw voor de deur van familie Maes en € 200,00 excl. btw voor het deurtje naast de garage.

De Algemene Vergadering keurt deze werken goed.

9	Overlast door verhuring op korte termijn via online platformen.	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8196 van 8196 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De voorbije jaren werden regelmatig klachten genoteerd met betrekking tot de korte termijnverhuur van appartementen. Deze klachten hebben voornamelijk betrekking op appartementen die worden verhuurd via online platformen.

Het probleem hierbij is dat er geen enkele vorm van toezicht of handhaving plaatsvindt. De verhuurder is doorgaans niet aanwezig bij de sleuteloverdracht en voert geen controle uit op de wijze van bewoning. Bij eventuele overlast is er bovendien niemand onmiddellijk bereikbaar, wat in het verleden reeds meerdere keren tot hinder heeft geleid.

De Algemene Vergadering beslist om geen sleutelkluisjes toe te staan in de gemeenschappelijke delen van de residentie. Bij verhuur dient de sleuteloverdracht dus steeds te gebeuren door de verhuurder, de host of het verhuurkantoor. De persoon die ter plaatse komt, dient de huurders te informeren over de werking van het gebouw en de geldende interne afspraken.

De vergadering besluit tevens de mede-eigenaars die op deze manier verhuren een overgangperiode van één jaar te gunnen om de manier van verhuren aan te passen. Indien na deze periode geen verbetering wordt vastgesteld, zal de Algemene Vergadering volgend jaar een beslissing nemen over een mogelijk verbod op verhuur via online platformen zonder toezicht.

Agendapunten aangebracht door personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, die niet op de algemene vergadering aanwezig mogen zijn. (Eigenaars zijn verplicht om huurders en houders van een vast recht kenbaar te maken aan de syndicus. BW Deel III-Art. 3.89 §4,6)	Akkoord 8.196	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 8196 van 8196 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Er werden geen punten aangebracht dit agendapunt is bijgevolg zonder voorwerp en dient dus niet behandeld te worden.

Rondvraag - allerlei (hierbij kunnen geen punten ter stemming voorgelegd worden noch i.v.m. wijzigingen aan reglementen en statuten noch i.v.m. werken of investeringen aan de gemene delen).

- De mede-eigenaars informeren naar de frequentie waarmee de garage van de residentie gereinigd dient te worden. De syndicus zal dit nagaan in het contract met de onderhoudsfirma. Er wordt verondersteld dat de reiniging twee keer per jaar plaatsvindt. Indien niet, zal de RME dit verder afspreken met de onderhoudsfirma.
- De namen op het bellenbord staan verkeerd geschreven voor enkele appartementen. 3 appartementen, zowel ingang 4 als 6.
- De lift ingang 4 sleept enorm bij het dalen van 0 naar -1. Het is een krassend/piepend geluid. De syndicus zal dit melden bij de onderhoudsfirma.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 25-10-2025 om 14:00

liftfirma Herbo.

- De sasdeuren van de residentie mogen niet worden afgesloten. Om veiligheidsredenen moet het te allen tijde mogelijk zijn het gebouw zonder sleutel te kunnen verlaten.

- De heer [redacted] vraagt toestemming om zijn scootmobiel te plaatsen in de garage (verdieping -1), ter hoogte van de brandhaspel. De vergadering keurt dit verzoek goed, met de uitdrukkelijke vermelding dat deze toelating uitsluitend geldt voor de heer C [redacted]

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Einde van de vergadering.

De secretaris
Syndicus Imma Holiday NV

De voorzitter van de vergadering.

Na [redacted]
en de secretaris.

[redacted] voorzitter

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

[Large redacted signature area]

Vereniging van Mede-Eigenaars

VALERIE

Kardinaal Mercierstraat 4-6
8301 Knokke-Heist
KBO: 0897.425.291
Bank: BE61380015301217 BIC: BBRUBEBB



Uw makelaar aan zee
verkoop - verhuur - syndic

Syndic

Immo Holiday NV

Zeedijk-Heist 212
8301 Knokke-Heist
Tel: 050530108
BIV: 505.053

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/2

Datum: 05-04-2025 om 10:30

Residentie VALERIE, Kardinaal Mercierstraat 4-6 te 8301 Knokke-Heist

Beste mede-eigenaar hieronder vindt U de notulen van de algemene vergadering van uw residentie die doorging:

Datum : Zaterdag 5 april 2025 uur : 10.30

Plaats : Taverne Pousse - Café, Vlamingstraat 83 te 8301 Knokke-Heist.

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	22	Van totaal	31		
Aandelen aanwezig	7868	Van totaal	10000	Aandelen %	78.68%

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr **Agendapunt**

0 Vaststellen quorum en aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering.

Het quorum wordt bereikt alle genomen beslissingen zijn geldig voor alle mede-eigenaars inclusief de

De huidige eigenaar van kavel 'P3', wenst het kavel op te splitsen in twee afzonderlijke delen. In lijn daarmee zullen ook de 80 momenteel toetaal aantal aandelen ongewijzigd bli

Huidige situatie:

Kavel P3 - 80 aandelen - 26,19 m²

Gewenste situatie:

Kavel P3.1 - 43 aandelen - 13,99 m²

Kavel P3.2 - 37 aandelen - 12,20 m²

Pag.: 1/2

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 2/2

Datum: 05-04-2025 om 10:30

1.1	Goedkeuring van de opsplitsing van kavel standplaats P3 in twee afzonderlijke kavels P3.1 en P3.2	Akkoord 7.868	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7868 van 7868 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de opsplitsing van kavel 'P 3' in de kavels 'P 3.1' en 'P 3.2'. Hierbij worden 43 aandelen toegekend aan kavel 'P 3.1' en 37 aandelen aan kavel 'P 3.2'.

Alle directe en indirecte kosten die voortvloeien uit deze wijziging zijn volledig ten laste van de mede-eigenaars die het verzoek hebben ingediend.

1.2	Mandaat aan de syndicus voor ondertekening van de wijzigende basisakte met betrekking deze opdeling (alle kosten ten laste van de aanvragers).	Akkoord 7.868	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 7868 van 7868 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De vergadering verleent de syndicus het mandaat om de wijzigende basisakte in het kader van deze opdeling na te kijken en te ondertekenen.

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Einde van de vergadering.

De secretaris

Syndicus Immo Holiday M...

Na Lezing ... gekeurd en ondertekend door de nog aanwezige mede-eigenaars, de voorzitter en de secretaris.

Gelezen en goedgekeurd

Pag.: 2/2