

Knokke-Heist, 12 april 2024

Notariskantoor

Indekeu – de Crayencour

Louizalaan 126

1050

Brussel

Geachte Notaris,

Betreft: verkoop in res. Zoute House – standplaats G31

In aansluiting op uw schrijven d.d. 11 april in deze zaak, maken wij u hierbij de gevraagde antwoorden over.

§.1

1. Het werkkapitaal bedraagt 100,00 €, en een reservekapitaal voor gans het gebouw van 13.148,91 €;
2. Er zijn momenteel geen betalingsachterstanden te melden, wij verzoeken u een week voor het verlijden van de akte de actuele achterstand op te vragen en dit bedrag af te houden bij het verlijden van de akte en te storten op rekening BE14 4765 1109 2183 van VME Zoute House;
3. Zie verslagen;
4. Geen gerechtelijke procedures te melden;
5. De gevraagde notulen, afrekeningen en balans worden bijgevoegd.

§.2

1. Zie verslagen;
2. Zie verslagen;
3. Zie verslagen;
4. Zie verslagen.

Postinterventiedossiers ter inzage op ons kantoor.

Niets te melden i.v.m. milieureglementeringen.

Hoogachtend,

Immo Cauwe, syndicus.

Rekening	Omschrijving	Saldo DB	Saldo CR
400000	Eigenaars		3 498,52
440000	Leveranciers		2 143,17
490200	Werkkapitaal terug te geven		495,69
492100	Stock - sleutels	183,02	
499052	Oude eigenaar Robberechts		545,03
499053	Oude eigenaar Walraeve		37,38
499093	Rente		5 802,00
499100	Afrondingen	0,16	
499202	Water		81,25
499501	Sinister ontstoppen algemene afvoer	1 638,10	
499503	Sin. Mackelbert	119,59	
499998	Vorige eigenaars		612,34
552100	Zichtrekening	18 518,04	
552200	Spaarrekening app	12 802,48	
610130	Noodtelefoon liften	81,39	
610390	Andere	440,00	
610501	Schoonmaak gebouw volgens contract	1 588,35	
610600	Tuinen, parkings en wegen	968,00	
610900	Diversen	1 573,00	
612010	Water algemene delen	49,52	
612101	Elektriciteit algemene delen	237,00	
612102	ELEKTRICITEIT GARAGES	180,00	
613001	Ereloon syndici - appartementen	1 278,60	
613002	Ereloon syndici - garages	354,56	
614000	Brandverzekering		324,84
614700	Vrijstelling 20/02/23	309,40	
616010	Administratiekosten syndicus	235,59	
616115	Kosten vergaderingen	267,51	
650000	Bankkosten en kosten van schulden	548,00	
700000	Voorschotten reservekapitaal		13 148,91
700100	Reservefonds	346,43	
701000	Voorschotten werkkapitaal		14 610,62
749100	Opbrengsten bijzondere opdrachten		418,99

Toestand op : 31/12/2023

Rekening	Omschrijving	Saldo DB	Saldo CR
	Algemeen totaal:	41 718,74	41 718,74

Mijnheer

Zoute House  
Kustlaan 76  
8300 KNOKKE-HEIST  
0817.656.352

**Afrekening - Periode: 2023/04 ( 1/10/2023 - 31/12/2023 )**

<b>Privatief G31</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>
<b>ALGEMENE ONKOSTEN (3,00/992,00)</b>		
Andere	440,00	1,33
Diversen	1 573,00	4,76
Brandverzekering	-324,84	-0,98
Vrijstelling 20/02/23	309,40	0,94
Kosten vergaderingen	267,51	0,81
Reservefonds	346,43	1,05
	<hr/>	<hr/>
	2 611,50	7,90
<b>ALGEMENE KOSTEN ZONDER GARAGES VAN HEDDEGHEM (3,00/792,00)</b>		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 588,35	6,02
Water algemene delen	49,52	0,19
Elektriciteit algemene delen	237,00	0,90
Administratiekosten syndicus	235,59	0,89
	<hr/>	<hr/>
	2 110,46	7,99
<b>KOSTEN GARAGE 1 (1,00/31,00)</b>		
<b>ELEKTRICITEIT GARAGES</b>	180,00	5,81
	<hr/>	<hr/>
	180,00	5,81
	<hr/>	<hr/>
Kosten	4 901,96	21,70
<b>OPENSTAANDE SALDO'S (1,00/1,00)</b>		
Afrekening vorige periode	21,57	21,57
06/11/2023 Afrekening vorige periode	-21,57	-21,57
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
<b>OPENSTAANDE SALDO'S</b>	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal privatief G31</b>		21,70
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>		21,70
	<hr/>	<hr/>
<b>Te betalen</b>		<b>21,70</b>



Mijnheer

Zoute House  
Kustlaan 76  
8300 KNOKKE-HEIST  
0817.656.352

**Afrekening - Periode: 2023/02 ( 1/04/2023 - 30/06/2023 )**

<b>Privatief G31</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>
ALGEMENE ONKOSTEN (3,00/992,00)		
Brandblustoestellen	71,69	0,22
Brandverzekering	4 182,58	12,65
Reservefonds	524,53	1,59
	<hr/>	<hr/>
	4 778,80	14,45
ALGEMENE KOSTEN ZONDER GARAGES VAN HEDDEGHEM (3,00/792,00)		
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	201,40	0,76
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 658,15	6,28
Elektriciteit algemene delen	327,00	1,24
Administratiekosten syndicus	235,59	0,89
	<hr/>	<hr/>
	2 422,14	9,17
KOSTEN GARAGE 1 (1,00/31,00)		
ELEKTRICITEIT GARAGES	240,00	7,74
	<hr/>	<hr/>
	240,00	7,74
	<hr/>	<hr/>
Kosten	7 440,94	31,36
OPENSTAANDE SALDO'S (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	30,75	30,75
24/04/2023 Afrekening vorige periode	-30,75	-30,75
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
OPENSTAANDE SALDO'S	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Totaal privatief G31		31,36
	<hr/>	<hr/>
Totaal		31,36
	<hr/>	<hr/>
<b>Te betalen</b>		<b>31,36</b>

Zoute House  
Kustlaan 76  
8300 KNOKKE-HEIST  
0817.656.352

Mijnheer

**Afrekening - Periode: 2023/01 ( 1/01/2023 - 31/03/2023 )**

<b>Privatief G31</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>
ALGEMENE ONKOSTEN (3,00/992,00)		
Brandpreventie	70,00	0,21
Kosten vergaderingen	324,51	0,98
Reservefonds	325,37	0,98
	<hr/>	<hr/>
	719,88	2,18
ALGEMENE KOSTEN ZONDER GARAGES VAN HEDDEGHEM (3,00/792,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 585,31	6,00
Diverse werken	1 595,30	6,04
Elektriciteit algemene delen	-673,31	-2,55
Water	-79,20	-0,30
Administratiekosten syndicus	235,59	0,89
	<hr/>	<hr/>
	2 663,69	10,09
KOSTEN GARAGE 1 (1,00/31,00)		
ELEKTRICITEIT GARAGES	572,81	18,48
	<hr/>	<hr/>
	572,81	18,48
	<hr/>	<hr/>
Kosten	3 956,38	30,75
OPENSTAANDE SALDO'S (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	18,12	18,12
17/01/2023 Afrekening vorige periode	-18,12	-18,12
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
OPENSTAANDE SALDO'S	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Totaal privatief G31		30,75
	<hr/>	<hr/>
Totaal		30,75
	<hr/>	<hr/>
<b>Te betalen</b>		<b>30,75</b>

Mijnheer

Zoute House  
Kustlaan 76  
8300 KNOKKE-HEIST  
0817.656.352

**Afrekening - Periode: 2022/04 ( 1/10/2022 - 31/12/2022 )**

<b>Privatief G31</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>
ALGEMENE ONKOSTEN (3,00/992,00)		
Brandverzekering	-303,60	-0,92
Reservefonds	450,27	1,36
	<hr/>	<hr/>
	146,67	0,44
ALGEMENE KOSTEN ZONDER GARAGES VAN HEDDEGHEM (3,00/792,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 614,35	6,11
Water algemene delen	84,83	0,32
Elektriciteit algemene delen	582,00	2,20
Administratiekosten syndicus	213,49	0,81
	<hr/>	<hr/>
	2 494,67	9,45
KOSTEN GARAGE 1 (1,00/31,00)		
ELEKTRICITEIT GARAGES	255,00	8,23
	<hr/>	<hr/>
	255,00	8,23
	<hr/>	<hr/>
	2 896,34	18,12
OPENSTAANDE SALDO'S (1,00/1,00)		
Kosten		
Afrekening vorige periode	48,01	48,01
12/12/2022 Afrekening vorige periode	-48,01	-48,01
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
OPENSTAANDE SALDO'S	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Totaal privatief G31		18,12
	<hr/>	<hr/>
Totaal		18,12
	<hr/>	<hr/>
<b>Te betalen</b>		<b>18,12</b>





Zoute House  
Kustlaan 76  
8300 KNOKKE-HEIST  
0817.656.352

Mijnheer

**Afrekening - Periode: 2022/02 ( 1/04/2022 - 30/06/2022 )**

<b>Privatief G31</b>	<b>Totaal</b>	<b><u>Uw aandeel</u></b>
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)	43,36	43,36
	43,36	43,36
<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>	<b>43,36</b>	<b>43,36</b>
<b>Totaal privatief G31</b>		<b>43,36</b>
<b>Totaal</b>		<b>43,36</b>
<b>Te betalen</b>		<b>43,36</b>

**Residentie "Zoute House" Kustlaan 76 te 8300 Knokke-Heist**  
**Ondernemingsnummer 0817.656.352**

**NOTULEN** van de algemene statutaire vergadering van mede-eigenaars, gehouden op zaterdag 21 oktober 2023 om 16u30 in een vergaderzaal van het hotel "Pavillon du Zoute" Bronlaan 4 te Knokke.

**De presentielijst**, door de aanwezige en vertegenwoordigende mede-eigenaars ondertekend, wordt bij het origineel van dit verslag gevoegd.

Er zijn vandaag 805/992 sten aanwezig of vertegenwoordigd, evenals 18 eigenaars op 33.

Deze vergadering is gemachtigd bindende besluiten te nemen betreffende de punten op de dagorde gezien de dubbele meerderheid is bereikt.

DAGORDE:

1. verwelcoming – noteren aanwezigheidslijst & volmachten

De aanwezige mede-eigenaars worden verwelkomd.

De volmachten worden overlopen en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend

2. aanstellen voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering – stemming

De heer            wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering - unaniem akkoord

De syndicus maakt het verslag – unaniem akkoord

3. goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaren voor de periode 01/07/22 – 30/06/23 – goedkeuren budget gewone uitgaves – budget buitengewone uitgaves - reservefonds 5 % - kwijting aan commissaris en syndicus – aanstelling rekeningcommissaris 2023 - bevestiging mandaat syndicus – stemming

Mevrouw            s heeft de rekeningen nagezien op 17 oktober 2023, samen met de heer :

Op basis van de steekproeven werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

De goedkeuring van de rekeningen wordt verleend, met unaniem akkoord.

Werkkapitaal	€ 14 610,62
Reservefonds per 30/06/23 (controle boekhouding)	€ 12 433,33
Kosten op jaarbasis 01/07/22 - 30/06/2	€ 42 432,91

De syndicus raamt de begroting voor de gewone kosten voor het volgend jaar op dezelfde werkingskosten + ongeveer 10% (€ 47 000euro)







De afvoerbuizen die door de garage van de familie t lopen zijn verroest, zie verder.

#### 10. voorzien laadtoepassing in garages -stemming

Opladen via een gewoon stopcontact is verboden, is niet gedekt door de verzekering.

De syndicus benadrukt dat de gebruiker hiervoor verantwoordelijk is, de VME verbiedt het.

Het laden van elektrische fietsen, steps en dergelijke in de garage is eveneens verboden (mag enkel op het appartement, onder toezicht – batterij meenemen).

De heer heeft contact gehad met Fluvius en zou zijn garages op de -1 graag "futureproof" maken en laadpalen laten plaatsen.

Er moet per lader een rookmelder geplaatst worden (loadbalancing) om alles ineens te kunnen uitzetten in geval van problemen.

Indien gewenst kan hiervoor ook gekeken worden voor de andere garages.

De heer wordt gevraagd om hiervoor offerte te maken (voor de laadtoepassing per box).  
Privatieve kost.

#### 11. voorstelling plan van aanpak conform maken gebouw voor Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030 – stemming

Punt van de heer

Vorig jaar was er het voorstel van Ir

De heer Aerts heeft een voorstel van iemand anders aan een voordeliger ereloon, die zich gebaseerd heeft op de meetstaten van en op de beschikbare plannen.

Voorstel zal bezorgd worden aan alle mede-eigenaars.

Voorlopig enkel informatief.

Er kan een plan van aanpak voorbereid worden met de Raad van Mede-eigendom, dat dan zal voorgelegd worden aan de overige mede-eigenaars.

#### 12. brandveiligheid : aanbevelingen – rookmelders – pictogrammen – brandblusapparaten – stemming

Er is een voorstel beschikbaar van de firma De Winter Safety voor het bijplaatsen van 3 toestellen, alsook voor het plaatsen van pictogrammen en appartementsnummers.

Voor een bedrag van 1178,84 euro (+btw)

Het jaarlijks nazicht van alle toestellen komt op 172 euro (+ btw)

Unaniem akkoord.

#### 13. gratis glasvezelinstallatie – stemming

Proximus legt momenteel gratis de glasvezel in de gebouwen.

Binnenkort zal de koper verdwijnen.

Telenet is momenteel niet mogelijk in het gebouw.

Unaniem akkoord met het voorstel van Proximus.

Zal eventueel samen moeten bekeken worden met de renovatie van de driveway.

Er zouden kunnen wachtleidingen geplaatst worden voor eventueel andere providers.

#### 14. reglement bij verbouwing – stemming

Er werd een ontwerp opgemaakt van een reglement bij verbouwing.

Dit ontwerp wordt overlopen.

Unaniem akkoord.

#### 15. kleine onvoorziene werken

- schilderen witte inkomdeur + kleine deur garage – stemming  
uit te stellen tot na de verbouwingswerken op de 2<sup>de</sup> verdieping

- vervangen van verroeste afvoerbuizen in garage van familie  
zal gevraagd worden aan de loodgieter om dit op te lossen

#### 16. evaluatie leveringscontracten

- poetsdienst, reinigen lift, gang en traphal, garages gelijkvloers, zal gevraagd worden aan de poetsman – stemming
- liftfirma – stemming
- elektriciteit – momenteel nog niet interessant om een vast te nemen, prijs is wel al gunstiger dan een jaar geleden stemming
- tuinman Warnier

#### 17. toelichting gemeentelijke reglementering korte termijnverhuur – stemming

Het verbod op verhuring voor korte termijn (al dan niet via Air B&B en soortgelijke platforms) wordt nog niet volledig gerespecteerd.

Er wordt op aangedrongen om niet te verhuren via AirBNB, bij misbruik zal dit gemeld worden bij de bevoegde instanties.

De gemeentelijke reglementering is zeer streng en duidelijk ivm het gebouw Zoute House.

#### 18. bepalen datum en uur volgende AV

zaterdag 19 oktober 2024, om 16u30 in Pavillon.

#### 19. varia

Syndicus  
Kurt Joets

Voorzitter

**Residentie "Zoute House" Kustlaan 76 te 8300 Knokke-Heist**  
**Ondernemingsnummer 0817.656.352**

**NOTULEN** van de algemene statutaire vergadering van mede-eigenaars, gehouden op zaterdag 23 oktober 2021 om 10.00 in een vergaderzaal van het hotel "Pavillon du Zoute" Bronlaan 4 te Knokke.

De voorzitter opent de vergadering en heet de mede-eigenaars van harte welkom.

**PROCES-VERBAL** de l'assemblée générale statutaire des copropriétaires tenue le samedi 23 octobre 2021 à 10h00 dans une salle de réunion de l'hôtel "Pavillon du Zoute" Bronlaan 4 à Knokke.

Le président ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

**De presentielijst**, door de aanwezige en vertegenwoordigende mede-eigenaars ondertekend, wordt bij het origineel van dit verslag gevoegd.

Er zijn vandaag 946/992 sten aanwezig of vertegenwoordigd, evenals 18 eigenaars op 32.

Deze vergadering is dus gemachtigd bindende besluiten te nemen betreffende de punten op de dagorde.

**La liste de présence**, signée par les copropriétaires présents et représentés, est jointe à l'original de ce procès-verbal.

Il y a 18 copropriétaires sur 32 présents ou représentés, qui représentent ensemble 946/992es. Cette assemblée peut donc délibérer valablement concernant les points sur l'ordre du jour

**Consultatief/consultatif**: Dhr Kurt Jodts, zaakvoerder van Immo Cauwe/Immo Paul Mergaert (syndicus).



AANWEZIGHEIDSLIJST				
NAAM	DUIZENDSTEN	AANWEZIG	VERTEGENWOORDIGD	AFWEZIG
	45	45		
	53	53		
	3	3		
	3		3	
	44		44	
	3		3	
	51	51		
	3			3
	3			3
	47		47	
	3			3
	3			3
	3			3
	35	35		
	3			3
	71	71		
	46		46	
	3			3
	57	57		
	3			3
	54		54	
	35		35	
	57	57		
	6			6
	46	46		
	2			2
	34		34	
	262	262		
	3			3
	3			3
	5			5
	3			3
<b>Totaal</b>	<b>992</b>	<b>680</b>	<b>266</b>	<b>46</b>

1. verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst – afgifte volmachten

Kurt Jodts verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars.

De volmachten worden overlopen en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend

2. aanstellen voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering – stemming

Mevrouw wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering - unaniem akkoord

De syndicus maakt het verslag.

3. goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaren voor de periode 01/04/20 – 30/06/21 – aanstelling rekeningcommissaris 2021 – meedelen stand werk- en reservekapitaal – begrotingsraming – kwijting aan commissaris en syndicus – bevestiging mandaat syndicus - stemming

Mevrouw            t en de heer           hebben de rekeningen nagezien tot 30 juni 2021, op 21 oktober. Er werden geen fouten vastgesteld (steekproefsgewijs). De factuur van de verzekeringspolis vermeldt het verkeerde huisnummer, er werd reeds gevraagd om dit aan te passen.

Er was een vraag ivm de facturen van Engie voor de garages, werd nagezien, dit klopt.

Er branden slechts 3 lampjes meer aan de trap (van de 30), wordt bekeken met de elektriker.

Er is een factuur van een paar jaar terug voor het in orde brengen van de verlichting van de trap, ging aangegeven worden aan de verzekering. Dit werd geweigerd door de verzekering, na te zien.

Voor het komende jaar worden mevrouw :            t en de heer           opnieuw aangesteld als rekeningcommissaris.

De goedkeuring van de rekeningen wordt verleend, kwijting aan rekeningcommissaris en syndicus wordt eveneens verleend – unaniem akkoord

Werkkapitaal per 30/06/21 (controle boekhouding)	14610,62
Reservefonds per 30/06/21 (controle boekhouding)	8604,62
Actuele stand reservefonds, per 30/09/21	8862,59
Stand zichtrekening per 18/10/21	23276,73
Kosten op jaarbasis 01/07/21 - 30/06/21	28604,69

De syndicus raamt de begroting voor het volgend jaar op dezelfde werkingskosten + 5%

Het mandaat van syndicus mag worden verlengd met een jaar, met unaniem akkoord.

4. toelichting wettelijke verplichtingen/normen\*:
  - keuring elektrische installatie gemene delen – offerte VD Domotics - stemming

Het is verplicht om de elektriciteit van de gemene delen om de 25 jaar te laten keuren.

Er is een offerte beschikbaar van de firma VDDomotics voor het in orde brengen van de elektriciteit + keuring, ten bedrage van 5110,33 euro

De syndicus licht de offerte toe. Er moet minimum 50 lux zijn om in orde te zijn voor de keuring van de lift (Vinçotte).

Er zal een bijkomende offerte gevraagd worden aan OVS.

De vergadering gaat akkoord met het principe, de offertes zullen vergeleken en toegewezen worden met de Raad van Mede-eigendom.

De elektriciteit moet in orde gebracht worden, eventueel te wachten met verlichting van het gelijkvloers. De Raad krijgt mandaat om toe te wijzen – unaniem akkoord.

Er zal eveneens een aparte offerte gevraagd worden voor de garages -1 (mevr.

5. stand van zaken Terrasse du Zoute - stemming

Dhr. [naam] laat weten dit ter harte te nemen en er gevolg aan te zullen geven. Corona zorgde echter voor vertragingen waardoor hij nu pas een voorstel gekregen heeft van de firma Roelants en nog de offerte afwacht. Het schilderwerk van de scheidingsmuur tussen de residentie Zoute House en de Terrasse du Zoute bladert af. Dit is waarschijnlijk een eigen muur. Er zal bekeken worden wat hieraan kan gedaan worden, met de schilder Willems en nagezien worden of dit samen met de gevel herschilderd werd. Te bespreken met de Raad.

6. concrete afspraken & planning i.v.m. aanpak en herstel van :  
- betonrot en waterinfiltratie (expertise en verslag Condek) – stemming

Er kwamen brokstenen los in de garages van mevr. [naam]. Naar aanleiding van het onderzoek en het verslag van Condek heeft de firma KVConstruct een voorstel gedaan voor de (gedeeltelijke) aanpak van het probleem, offerte ten bedrage van 5.713,40 euro. Het vernieuwen van de aqodrains moet toch gebeuren, de VME heeft een verantwoordelijkheid hierin. De syndicus stelt voor deze offerte te bespreken met Ir. [naam], zie verder onder punt 7. Met deze werken zullen misschien wel niet alle problemen opgelost zijn. De voorzitter stelt voor om dit eventueel te bekijken samen met de "upgrade van het gebouw", met als 1ste fase het aanpakken van de vochtproblemen in de ondergrondse garages

- vochtprobleem trap – stemming

De syndicus neemt terug contact op met de aannemer, Hans Berth en dit samen met

7. upgrade gebouw en herstel terrassen – goedkeuring budget (3.000,00 € à 5.000,00 €) voor een voorstudie door architect - stemming

De voorzitter stelt voor om eventueel een globale aanpak van het gebouw te overwegen, in samenwerking van een architect. Hiervoor zal [naam] aangesproken worden, waarbij de offerte van KVConstruct zal voorgelegd worden in het kader van het oplossen van de waterinfiltraties in de garage. Indien dit voorstel volgens [naam]; past in het concept, en de voorgestelde werken correct zijn, kan deze offerte bevestigd worden – unaniem akkoord. De Raad van mede-eigendom krijgt mandaat om eventueel bijkomende zaken te beslissen. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het budget van 5.000 € (excl btw) voor deze studies.

8. plaatsing individuele elektriciteitsmeters in garage – stemming

Er zal in de toekomst meer en meer gebruik gemaakt worden van de stopcontacten voor het opladen van allerhande elektrische voertuigen. Eén van de mede-eigenaars stelt voor om overal op de garages meters (tussentellers) te plaatsen. Probleem betreft niet enkel het verbruik maar over de veiligheid. Zal samen bekeken worden met de architect en wordt opgenomen in het "masterplan". Het eventuele meerverbruik zal volgend jaar bekeken worden. Punt wordt volgend jaar opnieuw op de dagorde geplaatst. Voorlopig worden geen meters geplaatst.

9. opkuis zand op parking – stemming

Er wordt gevraagd om minstens 3x per jaar de koer te laten vegen (vóór de Paasvakantie, zomervakantie, Kerstvakantie).

Indien nodig, bijvoorbeeld na een storm, zal een extra beurt gevraagd worden.

Unaniem akkoord.

10. evaluatie leveringscontracten – bespreking – stemming

poetsfirma Aziz: iedereen is tevreden

elektriciteit: Voor elektriciteit worden blijkbaar geen vaste tarieven meer toegekend, nu hebben we een variabel kontrakt.

Van zodra mogelijk wordt weer overgeschakeld op een vast tarief.

11. correspondentie per mail - stemming

Alle correspondentie mag per mail verstuurd worden.

Mevrouw Van Heddegem vraagt de afrekeningen per post. De syndicus zal zien om dit te regelen.

12. bepalen datum en uur volgende AV

vastgestelde periode tussen 17 en 31 oktober.

Zaterdag 22 oktober in 10u.

13. varia

Mevrouw vraagt om de fronten van de terrassen op te kuisen.

Er is een offerte om de voordeur te laten schilderen, ten bedrage van 280,-- euro (+ btw)

Unaniem akkoord om dit te laten uitvoeren.

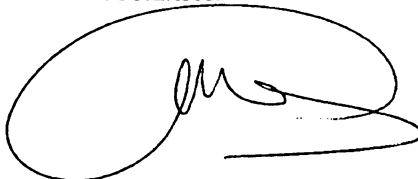
Mevrouw vraagt om ook een huisnummer te plaatsen boven aan het gebouw – de raad krijgt mandaat hiervoor – unaniem akkoord

De fietsenproblematiek moet volgend jaar bekeken worden.

Syndicus  
Kurt Jodts



Voorzitster



^

U

**Residentie "Zoute House" Kustlaan 76 te 8300 Knokke-Heist**  
**Ondernemingsnummer 0817.656.352**

**NOTULEN** van de algemene statutaire vergadering van mede-eigenaars, gehouden op zaterdag 24 oktober 2020 om 10.00 in een vergaderzaal van het hotel "Pavillon du Zoute" Bronlaan 4 te Knokke.

De voorzitter opent de vergadering en heet de mede-eigenaars van harte welkom.

**PROCES-VERBAL** de l'assemblée générale statutaire des copropriétaires tenue le samedi 24 octobre 2020 à 10h00 dans une salle de réunion de l'hôtel "Pavillon du Zoute" Bronlaan 4 à Knokke.

Le président ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

**De presentielijst**, door de aanwezige en vertegenwoordigende mede-eigenaars ondertekend, wordt bij het origineel van dit verslag gevoegd.

Er zijn vandaag 881/992 sten aanwezig of vertegenwoordigd, evenals 20 eigenaars op 31.

Deze vergadering is dus gemachtigd bindende besluiten te nemen betreffende de punten op de dagorde.

**La liste de présence**, signée par les copropriétaires présents et représentés, est jointe à l'original de ce procès-verbal.

Il y a 20 copropriétaires sur 31 présents ou représentés, qui représentent ensemble 881/992es. Cette assemblée peut donc délibérer valablement concernant les points sur l'ordre du jour

**Consultatief/consultatif**: Dhr Kurt Jodts, zaakvoerder van Immo Cauwe/Immo Paul Mergaert (syndicus).

V

AANWEZIGHEIDSLIJST

NAAM	DUIZENDSTEN	AANWEZIG	VERTEGENWOORDIGD	AFWEZIG
	45	45		
	53	53		
	3		3	
C	3			3
	51		51	
	44		44	
	3		3	
	3			3
	3			3
	3			3
	47		47	
	3		3	
C	3			3
	3		3	
	35		35	
K	3			3
	71	71		
	3			3
	57	57		
	3		3	
	54	54		
F	81	81		
R	57	57		
	46			46
	6		6	
	2			2
	34			34
	262	262		
	3		3	
	5			5
	3			3
<b>Totaal</b>	<b>992</b>	<b>680</b>	<b>201</b>	<b>111</b>

W

1. verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst – afgifte volmachten

De heer Kurt Jodts verwelkomt de aanwezigen en stelt zichzelf voor.

2. aanstellen voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering – stemming

Mevrouw                    wordt unaniem aangesteld als voorzitter van de vergadering.  
De syndicus is secretaris.

3. goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaren voor de periode 01/05/19 – 30/06/20 –  
décharge rekeningcommissaris en syndicus – aanstelling rekeningcommissaris 2020 –  
meedelen stand werk- en reservekapitaal – begrotingsraming – stemming

Mevrouw :                    en de heer                    ebben de rekeningen nagezien tot 31 maart 2020 en hebben  
geen opmerkingen.

De goedkeuring van de rekeningen wordt verleend.

Kwijting ( )aan de rekeningcommissarissen en de syndicus wordt gegeven.

Mevrouw                    )lijft rekeningcommissaris, de heer                    neemt ontslag als commissaris.

Op 23 oktober bedraagt het werkkapitaal 14610,62 euro, het reservekapitaal 7495,73 euro

4. toelichting gewijzigde wet op de mede-eigendom – toelichting GDPR wetgeving – mandaat  
tot ondertekenen documenten – bijhorende stemmingen

Waar vroeger een meerderheid nodig was van 3/4den volstaat nu een meerderheid van 2/3den. Bij  
wettelijk verplichte werken geldt een meerderheid van de helft + 1.

Wet op de privacy: de syndicus mag de gegevens van de mede-eigenaars niet verspreiden (GDPR).

Voor gebouwen ouder van 5 jaar is het in principe verplicht een reservekapitaal op te richten van 5%  
per jaar.

Er kan door de vergadering beslist worden hiervan af te wijken, mits een meerderheid van 80%.

Het is nu verplicht om reglement van interne orde te hebben.

Wij kunnen sneller dagvaarden bij niet betaling door een eigenaar (VME is nu een bevoorrecht  
schuldeiser)

Wie mag het contract van de GDPR ondertekenen?

Wij zullen dit rondsturen, behoudens opmerkingen binnen de 14 dagen kan de voorzitter het  
document ondertekenen voor akkoord. **Unaniem akkoord.**

5. toelichting overname Immo P. Mergaert door Immo Cauwe – voorstelling werkwijze –  
bevestiging mandaat syndicus – stemming

Kurt Jodts stelt zichzelf voor en licht toe waarom het voor mijnheer !                    niet mee mogelijk was  
om het beheer verder waar te nemen en waarom er voor Immo Cauwe gekozen werd om het beheer  
over te nemen.

Dhr Jodts vraagt het vertrouwen van de AV om het beheer over te nemen, aan dezelfde financiële  
voorwaarden, te beginnen met een proefperiode voor 1 jaar (tot aan de volgende Algemene  
Vergadering).

**Unaniem akkoord.**

Er moet hiervoor een contract ondertekend worden.

**De voorzitter krijgt mandaat, met unaniem akkoord, om dit contract te ondertekenen**

6. toelichting wettelijke verplichtingen/normen\*:

- hervorming wetgeving dakisolatie en condensatieketels
- EPC gemene delen
- keuring elektrische installatie gemene delen
- asbestinventaris
- dubbelglas norm
- rookmelders

Het dak moet geïsoleerd zijn als men verhuurt (mits bepaalde voorwaarden).

Platte daken in principe tegen 2020.

Condensatieketels ? (individuele verwarming)

Vóór 2022 moet er een EPC voor de gemene delen opgemaakt worden. Zal opgemaakt worden.

Daarna zal geëvalueerd worden of het dak dient geïsoleerd moet worden.

De elektrische installatie van de gemene delen moet gekeurd worden, om de 15 jaar.

De installatie zal gekeurd worden (moet vooraf nagezien worden door een elektriker).

Indien er grote kosten moeten gebeuren zullen deze eerst voorgelegd worden op de volgende AV.

Er moet een asbestinventaris opgemaakt worden. **Mag gebeuren.**

Als men verhuurt is dubbel glas verplicht.

Op elk appartement is er minstens 1 rookmelder verplicht (best in de nachthal).

Bij verhuring zijn er nog strengere regels.

In de gemene delen (trapzaal) werden reeds rookmelders geplaatst.

In de garages is dit niet verplicht

7. herbenoeming raad van mede-eigendom - stemming

De Raad van Mede-eigendom kan maar aangesteld worden voor 1 jaar.

Momenteel maken mevrouw L mevrouw S mevrouw en de heren

naken momenteel deel uit van de Raad

Mevrouw wenst ontslag te nemen.

De andere leden worden herbenoemd.

8. renovatie inkomhal : schilderen/vervanging deuren, slot voordeur, verlichtingsarmaturen, vervanging brievenbussen en parlofonie - stemming

in 2014 werd, in opdracht van de heer reeds een studie gemaakt door mevrouw

Toen werd bedroeg de voorlopige raming 28.5000,-- euro (zonder voorstudie, zonder definitief, zonder bepaling van de afgewerkte materialen,..)

Gezien de hoge kostprijs zouden de heer en mevrouw r dit zelf voorbereiden maar hebben ondertussen hun appartement verkocht.

Er zal offerte gevraagd worden voor het vernieuwen van de 2 inkomdeuren (in zwarte aluminium) met veilige sloten.

Misschien op lange termijn de volledige inkomhal vernieuwen?

De voorzitter stelt voor om tegen volgende AV een oplistijng te maken met alles wat nog dient te gebeuren, waarvoor dan eventueel kan voor "gespaard" worden

X



Indien gewenst wordt dat de syndicus offertes vraagt dan verzoeken wij de mede-eigenaars dit tijdig te laten weten.

Nu zal er alvast een voorstel gevraagd worden bij de elektriker voor een betere verlichting op te overlopen (zal toch ook geëist worden door het keuringsorganisme van de lift)

9. nieuwe deuren in garage, zelfde sloten als voordeur - stemming

Momenteel circuleren er veel te veel sleutels van de voordeur.

Wanneer de voordeur vernieuwd wordt zullen de sloten van beide deuren in de garage ook vernieuwd worden (1 zelfde sleutel voor de 3 deuren)

10. oorzaak vocht muur aan helling ondergrondse garages - stemming

De aannemer heeft dit ondertussen onderzocht en kon geen oorzaak vinden.

De werken werden correct uitgevoerd en de muur ziet er droog uit achter de verfschilfers.

Volgens hem is het mogelijk dat de muur niet goed droog was tijdens de schilderwerken en werden de groene algen misschien niet weggenomen.

Mevrouw Van Heddegem twijfelt hieraan.

Er zal nog eens het advies gevraagd worden aan Ir. I

11. verlichting gang 2' verdiep + buitentrap (blijven 's nachts branden) - stemming

Verlichting gang 2de verdieping werd ondertussen nagezien.

Volgens de elektriker is het de bedoeling de verlichting op de buitentrap 's nachts te laten branden (veiligheid): mag zo blijven

De heer [naam] betwist de factuur voor het herstellen van de verlichting van de buitentrap. Dit werd aangegeven aan de verzekering maar dit werd *afgewezen*.

Dit zal uitgezocht worden en wordt besproken in de Raad van Mede-eigendom.

12. vergunning Le Toucquet (Terrasse du Zoute) : geurhinder, afscherming installaties  
– eventueel te ondernemen stappen – eventueel mandaat aan raadsman - stemming

vergunning Le Toucquet (terrasse de zoute) reeds hele verbetering, maar toch nog twee punten die niet in orde gebracht werden. Contact te nemen met de gemeentelijke diensten, stedenbouw of milieu-ambtenaar?

° betreft : **geurhinder**, de frietgeur is niet te harden van halverwege de voormiddag tot 's avonds laat : onaanvaardbaar (zie ook correspondentie en vergunning met vereisten in bijlage) Duidelijk dat dit nog steeds niet conform is.

° betreft : afschermingen rond diverse installaties : grote verbetering maar onvoldoende. Er was beloofd dat de architect in overleg met bewoners van de Zoute House zou overleggen, is niet gebeurd!

Bovenkant van de installaties werd niet afgeschermd, hier zou tenminste toch een lamellenstructuur moeten opkomen om het zicht aangenamer te maken.

Bovenstaande opmerkingen werden overgemaakt aan La Terrasse du Zoute (mail + brief)

De heer Stefan Van Hollebeke, zaakvoerder van La Terrasse du Zoute, had gevraagd aanwezig te zijn om deze zaak toe te lichten. <sup>*Moope*</sup>

De [ ] begrijpt dat zijn zaak soms ongemakken met zich meebrengt.  
Hij is tevreden dat hij de opmerkingen deze keer per brief gekregen heeft en niet via een klacht van de gemeente.

Hij heeft echter steeds rekening gehouden met de opmerkingen [ ] de burens, vele aanpassingen werden uitgevoerd, in samenspraak met de gemeente, met de beste materialen mogelijk..

Er werd geïnvesteerd in aanpassingen die geluid en geurhinder moeten voorkomen.

Indien er nu nog esthetische aanpassingen moeten gebeuren zal waarschijnlijk meer lawaai veroorzaken.

De schouw van de afzuiging wordt reeds 3 maal verplaatst om tegemoet te komen aan de wensen van de VME Zoute House.

De heer Van Hollebeke ziet niet in wat hij nog meer kan doen.

Eén van de mede-eigenaars merkt op dat de kostprijs van de aanpassingen er niet toe doet.

In het verleden werden de werken steeds uitgevoerd vóórdát de bouwvergunning verleend werd.

Volgens de heer Van Hollebeke kwam dit omdat de gemeente officieus had aangegeven dat er mocht begonnen worden.

Dit zal in de toekomst niet meer gebeuren.

Eén van de mede-eigenaars vraagt toch om na te zien of er niets meer kan verbeterd worden aan de geurhinder en de esthetiek.

De heer [ ] bekijkt dit met zijn ingenieurs en techniekers.

Deze zaak zal opgevolgd worden, zonder nieuws tegen 15 januari 2021 zullen wij de heer [ ] hierover opnieuw contacteren.

### 13. evaluatie leveringscontracten – bespreking – stemming

De verzekering werd herzien: voordeliger voorwaarden. Er werd eveneens een verzekering BA VME/commissaris afgesloten (in combinatie met de brandpolis)

Schoonmaakbedrijf: momenteel maakt de firma Avanti schoon.

Men is niet tevreden [ ] de huidige kuisploeg.

De voorzitter legt een offerte voor van de firma Perfetto.

Voor hetzelfde werk bedraagt de prijs 349 euro (+/- dezelfde prijs als Avanti), in supplement kan dan ook het schoonmaken van de trap gevraagd worden, jaarlijks. Avanti zal opgezegd worden door de syndicus.

Unaniem akkoord, te beginnen vanaf 1 december 2020

Tuinman Warnier: te behouden

### 14. bepalen datum en uur volgende AV

vastgestelde periode voor de AV is tussen 17 en 31 oktober

Voorziene datum 23 oktober 2021 om 10u .

### 15. Varia

De heer [ ] (nieuwe eigenaar app0A) vraagt of hij een houthaard mag steken, volgens hem hebben de burens dit. Aanvraag wordt unaniem afgewezen omwille van brandveiligheid.

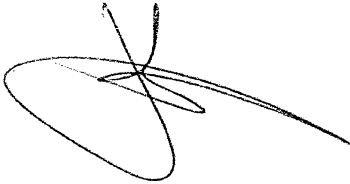
Offerte Herbo nav risico analyse: prijs 3074,-- + btw, werken moeten uitgevoerd worden tegen 2022  
Is een verplichting, mag uitgevoerd worden.

Proximus: gratis glasvezelinstallatie (voorstel nog niet beschikbaar)

De heer \_\_\_\_\_ aagt aan de mede-eigenaars om <sup>elk</sup> zijn eigen elektriciteitsmeter te markeren.  
Er zullen stickertjes meegestuurd worden met het verslag.

De bewoners worden verzocht hun huisdieren niet te laten plassen op de gemeenschappelijke tuin.

Syndicus  
Kurt Jodts



voorzitter



A . . . . . U  
U . . . . . U