

**Blindeman notariaat**  
**Bijlokehof 4A**  
**9000 GENT**

Knokke-Heist, 07/05/2026

**BETREFT: INLICHTINGEN CONFORM ART. 3.94 §2**

**Uw referentie: FDE/2260301**  
**Onze referentie: 2026/00110**

Geachte,

Wij bezorgen u namens de VME ZEEZWALUW I te 8301 HEIST  
de inlichtingen die u ons vroeg op 24/04/2026.

**Inlichtingen in het vooruitzicht van de authentieke akte, conform artikel 3.94 §1 & §2.**  
**Privatief: 2A -**

**§1**

**1. Bedrag van het werkkapitaal: € 433,81**

Permanent werkkapitaal wordt gevormd door een éénmalige provisie die door de eigenaars ter beschikking gesteld wordt om continu de lopende uitgaven te dekken in afwachting van een jaarlijkse afrekening. Dit werkkapitaal blijft van de mede-eigendom zolang men eigenaar is, bij verkoop krijgt men dit bedrag terug. Daarnaast wordt er gewerkt met periodieke opvragingen als voorschot op de afrekening.

Voor het boekjaar 2026 bedraagt het voorschot per kwartaal € 655,70 voor het appartement.

**2. Bedrag van het reservekapitaal: € 0,00**

**3. Bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen:**

- Achterstallen afrekening & provisie: € 655,70 (eerste voorschot beheerskosten 2026)
- Achterstallen werkkapitaal: € 0,00
- Achterstallen reservekapitaal: € 0,00.

Gelieve dit bedrag te willen inhouden van de verkoopsom en het te willen overschrijven op rekeningnummer BE81 4730 0276 1124 - BIC: KREDBEBB van de residentie Zeezwaluw I.

Ook zal de verkoopster nog haar aandeel dienen te betalen in de afrekening van de beheerskosten van het boekjaar 2026 tot aan de datum van het verlijden van de verkoopakte.



9910 Aalter | Veldstraat 66/00.02 | 09 227 56 65

BTW BE0890 458 713  
BIV 800049 - 510348 - 512963

Openingsuren  
maandag tot vrijdag 09u-12.30u - 13.30u-17u  
zaterdag (Knokke Heist) 09u -12.30u - 13.30u -17u  
Gesloten op woensdag en zondag

**Care today. Value tomorrow.**



Beheerder ZEEZWALUW I  
Abimo-Dewispelaere bv

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**  
**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE ZEEZWALUW I (0834.944.920)**  
**Zaterdag 17/05/2025 om 9.30 uur**  
**Chalet Suisse, Elizabethlaan 321 te 8300 Duinbergen**

**01 Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten**

Volgende quorum wordt bereikt:

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6,002.00/10,000.00 - 60.02 %

Eigenaars: 17/28 - 60.71 %

Aanwezigheden:

De Algemene Vergadering is geldig en kan over alle punten op de dagorde beslissen.

De vergadering wordt geopend om 09u35.

**02 Samenstellen van het bureau**

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

De secretaris ziet toe op het correct notuleren van de vergadering door de syndicus.

**02.01 Aanduiden van de voorzitter van de vergadering 1/2 + 1**

De algemene vergadering duidt [ ] aan als voorzitter van de vergadering.

**02.02 Aanduiden van de secretaris van de vergadering 1/2 + 1**

De algemene vergadering duidt [ ] aan als secretaris van de vergadering.

**03 De jaarrekening**

**03.01 Toelichting bij de jaarrekening & balans**

De stand van de zichtrekening bedraagt op vandaag 21.591,89 euro (begin boekjaar 16.767,89 euro).

Er zijn op vandaag 3 onbetaalde provisies waarvan de betalingstermijn verstreken is, samen goed voor een totaal van 2.013,15 euro.

**05.03** Benoeming van de syndicus 1/2 + 1

Het huidige mandaat van de syndicus loopt af op 23/05/2025.

ADW Immo (ABIMO-DEWISPELAERE bv - 0890.458.713) is kandidaat om het beheer van de residentie als syndicus verder te verzorgen.

De algemene vergadering benoemt ADW Immo tot syndicus voor een periode van 1 jaar (t.e.m. 31/05/2026).

De syndicusovereenkomst werd samen met de uitnodiging meegestuurd. Er wordt bijgevolg van uitgegaan dat iedere mede-eigenaars kennis genomen heeft van de inhoud van de overeenkomst.

De voorzitter wordt gemachtigd om de syndicusovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.

**06** Stand van zaken hangende rechtsgedingen

Er zijn geen hangende rechtsgedingen.

**07** Stand van zaken hangende schadedossiers

Er zijn geen hangende schadedossiers. Recent zijn 2 meldingen gemaakt van een probleem/ schadedossier. De syndicus volgt dit verder op.

**08** Contracten leveranciers

De lijsten met lopende leveranciers- en verzekeringscontracten worden overlopen.

Elektriciteit gemene delen	Electrabel
Onderhoud lift	Herbo Liften
Noodtelefoon lift	Proximis
Controle lift	BTV
Brandpolis + BA VME	Vivium
Rechtsbijstandverzekering	DAS
Brandveiligheid	Ansul
Poetsen gemene delen	Star Cleaning
Gas	Elindus
Syndicus	Abimo Dewispelaere

**09** Evaluatie leveringscontracten 1/2 + 1

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

**09.01** Evolutie post 'elektriciteit gemene delen'

De syndicus licht dit nader toe. Blijken 2 oorzaken te liggen aan de schommelingen rond de elektriciteitskosten. Enerzijds de bezetting tijdens de COVID-periode en anderzijds de periode, iedereen gekend, dat energieprijzen erg hoog waren.

**10.01 Goedkeuring van de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar & bespreking voorschotten 1/2 + 1**

De algemene vergadering keurt de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar goed.

De syndicus licht toe dat op basis van de goedgekeurde begroting +/- 90% van de begroting bij mede eigenaars (elk boekjaar) opgevraagd wordt, en dit aan de hand van 3 voorschotten.

In navolging van het voorgaande punt zou dit resulteren in volgende voorschot-opvragingen:

<u>Voorschotten</u>	44850	= +/- 90% v/d begroting
-1ste voorschot (01/04)	14950	
-2de voorschot (01/07)	14950	
-3de voorschot (01/10)	14950	

De algemene vergadering verklaart zich akkoord met bovenstaande werkwijze en bedragen.

**10.02 Bespreking en beslissing verhoging werkkapitaal 1/2 + 1**

Bij de opstart van het gebouw is destijds gekozen om 50% van de oorspronkelijke begroting op te vragen als werkkapitaal. Het werkkapitaal bedraagt op heden 19.992,95 euro. In de afgelopen jaren is echter gebleken dat er inflatie heeft plaatsgevonden en dat de jaarlijkse begroting als gevolg hiervan is gestegen. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen, stellen wij voor om het werkkapitaal te verhogen, zodat het opnieuw 50% van de actuele begroting bedraagt. Dit betekent een extra opvraging van 6.399,55 euro.

Het werkkapitaal zal, zoals gebruikelijk, worden teruggestort bij verkoop, na de jaarlijkse afrekening.

De algemene vergadering beslist op vandaag het werkkapitaal niet te verhogen. Indien nodig zal dit opnieuw op de dagorde geplaatst worden.

De syndicus informeert de algemene vergadering dat de GDPR-wetgeving in 2018 actief werd en dat er sinds de invoering heel wat zaken zijn gewijzigd in de wetgeving, o.a. de technologie die voor het beheer van gebouwen gebruikt wordt en de beveiliging van de klantendata. Om deze reden legt de syndicus een geactualiseerde versie van de verwerkingsovereenkomst voor aan de algemene vergadering waarbij het beheer van de residentie wordt beschreven in lijn met de laatste GDPR-regels. De aanpassing van deze overeenkomst is zowel in het belang van de VME die als verwerkingsverantwoordelijke optreedt, als van de syndicus die de persoonsgegevens verwerkt in het kader van het beheer.

**Waarom deze update noodzakelijk is**

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

**1. Actualisatie aan wetgeving**

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

**2. Digitale en technologische veranderingen**

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

**3. Sterkere focus op cybersecurity**

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

**4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden**

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

**5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars**

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

De voltallige algemene vergadering neemt kennis van deze informatie en geeft mandaat aan voorzitter om de geactualiseerde overeenkomst te ondertekenen.

Bespreking en goedkeuring van niet-dringende maar noodzakelijke werken en eventueel in de komende jaren te plannen buitengewone werken.

13.02 Status en evaluatie achtergevel. Voorleggen verslag/ feedback studiebureau en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen 2/3

- De bestaande borstweringen op de balkons zijn nu ongeveer 90 cm hoog, en voldoen niet meer aan de huidige normen.
- De ramen zijn te laag geplaatst volgens de huidige normen. Daar is verhoogde kans op waterinfiltratie.

*De herstellingswerken moeten uitgevoerd worden met een stelling op de achtergevel.*

*Wij zijn niet gespecialiseerd in dergelijke gevelrenovaties.*

*Om tot vergelijkbare offertes te komen, is het nodig om een lastenboek op te stellen. Dit dient te gebeuren door een architect/expert."*

Wat betreft de verwachten kostprijs m.b.t. het ereloon van de architect legt de syndicus de algemene vergadering het volgende voor:

werkwijze en chronologie van handelingen

-na een akkoord over de principes van de gevelrenovatie en toewijzing van de opdracht kan gestart worden met het renovatie dossier, dit bestaat voor mij uit volgende grote lijnen:

- \*opmeting in detail van de bestaande toestand en digitaal op tekenen in DWG
- \*op tekenen van de gewenste toestand na overleg en voorleggen aan de VME
- \*opmaak en in dienen van het bouwaanvraagdossier aan de Gemeente Knokke-Heist(dit betreft een gevelrenovatie waarbij uitzicht van de gevel gewijzigd wordt en als gevolg dient gemeld te worden aan de Gemeente)
- \*opmaak van offerte aanvragen aan de hand van meetstaten volgens vermoedelijke hoeveelheden voor de verschillende onderdelen, zodat aan één of meerdere totaalaannemers prijs kan worden gevraagd, teneinde de werken te kunnen toe wijzen.
- \*opvolging van de werken vanaf aanvang tot voltooiing van de werken.
- \*nazicht en goedkeuren van vorderingsstaten

ereloon

-een dergelijke opdracht waarbij de kostprijs van de totale gevelrenovatie minder relevant is dan bv bij nieuwbouw waar ik dan procentueel kan werken op de nieuwbouwkost, baseer ik me hier meer op mijn ervaring en hou ik rekening met totaal te presteren uren en niet met de bouwkost,

-voor het takenpakket hierboven beschreven, stel ik een forfaitair ereloon voor van **16.900 euro, excl BTW**, te verdelen in schijven volgens vooruitgang van het dossier/werken, vanaf oudertekening contract,

-afzonderlijke studies zoals ingenieur(indien voorkomend), epb veslaggeving(indien voorkomend) en veiligheidscoördinatie zijn niet in gerekend in mijn ereloon, en dienen afzonderlijk te worden af gesloten,

-voorafgaand aan de werken zal ook een plaatsbeschrijving dienen te gebeuren van naburigen en eigen appartementen, teneinde bestaande schade en eventueel nieuw veroorzaakte schade goed te kunnen onderscheiden,

De voltallige algemene vergadering verklaart zich principieel akkoord dat tegen de volgende jaarlijkse algemene vergadering de nodige voorbereidingen getroffen moeten worden teneinde een voorstudie, lastenboek en een gedetailleerde raming van de kosten uit te laten werken.

Bijkomend in het lastenboek (en apart te vermelden) dient rekening gehouden te worden met de isolatienorm op lange termijn. Een bezorgdheid hieromtrent is de aanwezigheid van koude bruggen op vandaag, en het gevolg hiervan als mijn bijkomend gaat isoleren. Deze zorg dient zeker met de architect/ het studie bureau nader bekeken te worden.

Bijkomend zal in overleg met de raad van mede-eigendom ook beroep gedaan worden op een expert/ een studie bureau gespecialiseerd in betonrot.

Aan de raad van mede-eigendom wordt een mandaat verleend teneinde een concreet voorstel, naar de volgende jaarlijkse algemene vergadering, met de syndicus en architect, uit te werken.

13.04 Voorleggen offerte(s) voor vervanging motor koepel en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen? 1/2 + 1

In juli 2024, op een stormachtige dag, ontving de syndicus melding van de rookkoepel die open stand. Ter plaatse bleek de alarmknop (die ook de koepel aanstuurt), naast de lift op de gelijkvloerse verdieping, ingedrukt te zijn. Wellicht is dit per ongeluk gebeurt door één van de bewoners/ vakantiehouders.

Toen de syndicus een poging ondernam teneinde de koepel terug te sluiten slaagde men daar niet in. Uit een verder nazicht is gebleken dat de sturing defect was.

De syndicus heeft diverse firma's gecontracteerd teneinde prijsofferte te bekomen. Vandaag worden volgende offertes aan de mede-eigenaars voorgelegd:

\*Offerte De Winter Safety: 1.061,71 euro excl. btw

De offerte omvat enkel het vervang van de motor. Koepel blijft behouden.

\*Offerte Safety Technics: 734,90 euro excl. btw. Idem, betreft enkel de vervanging van de motor, en aldus niet de vervanging van de koepel.

\*Werden eveneens gecontracteerd maar maakten geen offerte over: de firma VOLT en de firma ALL Fire Security.

De algemene vergadering beslist de offerte van de firma Safety Technics te weerhouden. Eveneens vraag de algemene vergadering de syndicus om het nodige te doen zodat een overeenkomst voor een jaarlijkse nazicht van de rookkoepel kan opgestart worden.

De blussers worden heden onderhoud door Ansul maar de algemene vergadering vergadering is van oordeel dat dit niet zo hoeft te blijven indien het opportuun blijft het nazicht van de koepel en blussers toe te vertrouwen aan éénzelfde firma.

13.05 Evaluatie en status opmaak asbest-attest en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen 1/2 + 1

De asbestregelgeving werd tijdens de vorige algemene vergadering reeds uitgebreid aan de algemene vergadering toegelicht. Er werd toen beslist dit attest nog niet te laten opmaken. Bijgevolg legt de syndicus de offerte, bekomen van de firma Immo Pas (vaste partner van de syndicus voor de opmaak van asbest-attesten) aan de algemene vergadering voor.

De offerte bedraagt 849,00 euro excl. btw.

De syndicus licht toe dat voor de voorbereidingen en opvolgingen in kader van de opmaak van dit attest een bijkomende kost aangerekend wordt.

De algemene vergadering geeft de syndicus opdracht hiervoor het nodige te ondernemen.

15 Varia

Een van de mede-eigenaars meldt dat recent een grote plas water lag voor het verwarmingslokaal. De syndicus gaat asap ter plaatse om dit te bekijken. Mogelijks is dit gerelateerd aan het lek (recent gemeld) van privaatief GLV-A.

In de kelderruimte van het PMD-afval staat nog steeds afval. I zou dit verwijderen. De algemene vergadering brengt dit graag bij t in herinnering.

De letters op de deur dienen opnieuw zwart geschildte te worden.

Het huisnummer hangt nu op de deur, dit dient terug aangepast worden.

De terrasscheiding tussen het appartement van zou los zitten. De syndicus laat dit nazien.

In voorbereiding van de algemene vergadering zal de syndicus en de raad van mede-eigendom een totaalrenovatie van de inkomhal voorbereiden.

Er zijn verder geen varia-punten.

16 Sluiten van de vergadering

De vergadering wordt gesloten om 12u15.

16.01 Datum, tijdstip en locatie volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal, naar alle waarschijnlijkheid, plaatsvinden op 16 mei 2026 om 9.30 uur, locatie nader te bepalen.

Punten voor de agenda van deze vergadering dienen de syndicus ten laatste te bereiken op 24/04/26.

17 Ondertekening van de notulen

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Handwritten signatures of various individuals, including 'Moufonde Basteke' and '15/15'.



05.03 Benoeming van de syndicus 1/2 + 1

Het huidige mandaat van de syndicus loopt af op 23/05/2024.

ADW Immo (ABIMO-DEWISPELAERE bv - 0890.458.713) is kandidaat om het beheer van de residentie als syndicus verder te verzorgen.

De algemene vergadering benoemt ADW Immo tot syndicus voor een periode van 1 jaar (t.e.m. 23/05/2025).

De syndicusovereenkomst werd samen met de uitnodiging meegestuurd. Er wordt bijgevolg van uitgegaan dat iedere mede-eigenaars kennis genomen heeft van de inhoud van de overeenkomst.

De voorzitter wordt gemachtigd om de syndicusovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.

06 Stand van zaken hangende rechtsgedingen

Er zijn geen hangende rechtsgedingen.

07 Stand van zaken hangende schadedossiers

Er zijn geen hangende schadedossiers.

De syndicus licht toe dat ingevolge de recente beschadiging aan de sasdeur geen schadedossier geopend werd vermits de tot herstellkost (363 euro) amper hoger ligt dan de vrijstelling.

De syndicus licht toe dat wel aangifte werd gedaan bij de politie.

Aan de deurstijl is een opening ter hoogte van het slot.

De syndicus zal met de slotenmaker en schrijnwerker de mogelijkheden bekijken om de deur beter te laten beveiligen.

De syndicus zal in de toekomst de raad van mede-eigendom bij dergelijke schadegevallen aanschrijven.

De syndicus zal bij de verzekeringsmaatschappij navragen of een korting bekomen kan worden indien men alle deuren vervangt door branddeuren. De syndicus zal op de hoogte houden.

09 Gemene lasten

Het voorliggende ontwerp van begroting voor het lopende boekjaar wordt overlopen.

**gewone/voorziena kost(en)**

<u>Omschrijving</u>	<u>€</u>
Elektriciteit	2000
Onderhoud lift	1100
Controle lift	355
Noodtelefoon lift	360
Brandverzekering	7150
Rechtsbijstandverzekering	855
BA VME	75
Brandveiligheid (nazicht blussers)	200
Poetsen gemene delen/huisvuil verwerking	8000
Ereloon syndicus	7340
Administratiekosten	350
Vergaderkosten	150
Bankkosten	350
Vast Recht	3000
Water	6500
<i>(voor te schieten door VME, door te rekenen aan privatieven)</i>	
Gas	15000
<i>(voor te schieten door VME, door te rekenen aan privatieven)</i>	
Kleine leveringen/herstellingen	pm.
<b><u>TOTAAL (+/-):</u></b>	<b><u>52785</u></b>

Er wordt aangekaart dat de kost voor afvalverwerking erg hoog is.  
 Er wordt gedebatteerd over een geschikte oplossing.

**10.01** Evaluatie werking afvalberging. Beslissing omtrent eventueel verder te ondernemen stappen (vb. afsluiten lokaal)? **1/2 + 1**

De algemene vergadering beslist dat de poetsdienst gevraagd kan worden om, tijdens het laagseizoen (van oktober tot en met maart) een verlaagde frequentie te hanteren voor het buitenzetten van afval, papier en karton en PMD. De volgende algemene vergadering zal geëvalueerd worden of dit goed werkt al dan niet.

In het afvallokaal (voor restafval) zal een sensor geplaatst worden voor het licht, of lamp met sensor.

zal het materiaal heden aanwezig (een spiegel, paraplu, enzovoort) uit het afvallokaal verwijderen.

**11** GDPR **1/2 + 1**

Op 25 Mei 2018 is de General Data Protection Regulation, beter gekend als de GDPR, definitief in werking getreden.

In de verwerkingsovereenkomst staan de bepalingen tussen de VME en de syndicus.

De algemene vergadering heeft aan de voorzitter van de vergadering mandaat om het verwerkingsdocument te ondertekenen.

Alle documenten hieromtrent zullen te vinden zijn op het portaal.

**12** Technisch beheer

Bespreking en goedkeuring van niet-dringende maar noodzakelijke werken en eventueel in de komende jaren te plannen buitengewone werken.

**12.01** Overleg m.b.t. status terrassen achterzijde en eventuele renovatie terrassen achterzijde. Beslissing omtrent verder te ondernemen stappen? **2/3**

De algemene vergadering geeft de syndicus opdracht een analyse/ studie van de achtergevel te laten uitvoeren. De algemene vergadering voorziet voor het uitvoeren van een studie een budget ten bedrage van 1.500 euro excl. btw.

Belangrijk is dat tijdens de studie ook de voegen, structuur, balustrades, enzovoort.

Aan de raad van mede-eigendom wordt een mandaat verleend teneinde indien nodig het dossier met de syndicus verder voor te bereiden.

13 Asbest-regelgeving 1/2 + 1

Eind januari 2024 keurde de Vlaamse regering een nieuwe regeling rond de asbestverplichtingen principieel goed. Daarmee hebben we de bevestiging dat de deadline voor het asbestattest GD 5 jaar wordt vervroegd. Er komt één uniforme deadline voor de algemene verplichting en de informatieplicht asbestattest GD bij verkoop. Elke VME zal tegen 01/01/2027 over een asbestattest GD moeten beschikken.

De informatieplicht rond het asbestattest GD wordt daar op afgestemd: vanaf 01/01/2027 zal bij elke verkoop of schenking van een appartement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het appartement zelf. Eerst was voorzien dat die informatieplicht van kracht zou worden vanaf 01/05/2025. Maar dat wijzigt dus nog!

Letterlijk zegt de Vlaamse regering het volgende in de Memorie van Toelichting: 'De vervroegde mijlpaal voor de generieke verplichting om te beschikken over een asbestinventarisattest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen. Hierdoor wordt een mogelijke bottleneck in de markt voorafgaand aan de oude mijlpaal mei 2025 vermeden en zijn individuele eigenaars die een privaat deel verkopen niet de dupe van het nog ontbreken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen.'

Het voorontwerp doorloopt nu het wetgevend proces en zal volgens de huidige planning nog dit voorjaar in het Parlement behandeld worden. Op dit ogenblik ligt het voor advies bij de Raad van State.

Ten einde tijdig aan de gestelde verplichting te voldoen, en de kosten niet te laten oplopen naarmate de deadline eindigt, zal de syndicus een asbestattest laten opmaken door een gecertificeerde deskundige na benchmarking van diverse offertes. De kost van het asbestattest valt ten laste van de VME. Het ondersteunend extra werk door de syndicus, zal aangerekend worden in regie. We ramen hiervoor, naargelang de grootte van het gebouw en de complexiteit van het dossier en de gevraagde ondersteuning, minimaal 2 tot maximaal 4 uren prestaties in regie.

De algemene vergadering gaat akkoord met de opstart van de opmaak van het asbestattest. De opdracht mag evenwel pas gegeven worden begin 2025.

14 Punten aangebracht door individuele eigenaars.

14.01 Mede-eigenaars Mevr. Cools Katrien (appartement 6A) vraagt de goedkeuring tot het plaatsen van een sleutelkluisjes? 1/2 + 1

De algemene vergadering besluit het plaatsen van een sleutelkluisje toe te staan, dit echter enkel op voorwaarde dat het kluisje in de brievenbus geplaatst wordt en de brievenbus van een cijferslot voorzien moet worden.

14.02 Voorstel tot het aankopen van een nieuwe vloermat inkom 2/3

De algemene vergadering besluit dat een nieuwe vloermat aangekocht mag worden.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN DER MEDE-  
EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE ZEEZWALUW I (K.B.O.nr.: 0834.944.920)  
VAN ZATERDAG 13 MEI 2023 OM 9U30  
IN CHALET SUISSE, ELIZABETHLAAN 321 TE 8301 DUINBERGEN**

**01      Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten**

*Aanwezig of vertegenwoordigd:*

*Aandelen: 5,535.00/10,000.00 - 55.35 %*

*Eigenaars: 15/28 - 53.57 %*

*Aanwezigheden:*

*Het aanwezigheidsquorum is bereikt, de Algemene Vergadering is aldus rechtsgeldig en kan stemmen over alle punten op de agenda.*

**02      Samenstellen van het bureau**

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

*De secretaris ziet toe op het correct notuleren van de vergadering door de syndicus.*

**02.01      Benoeming van de voorzitter van de vergadering      1/2 + 1**

*De voltallige AV benoemt      als voorzitter van de Algemene vergaderingen.*

**02.02      Benoeming van de secretaris van de vergadering      1/2 + 1**

*wordt benoemd tot secretaris van de algemene vergadering.*

**02.03      Benoeming van de commissaris van de rekeningen      1/2 + 1**

*wordt benoemd als rekening-commissaris.*

**03      Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom      1/2 + 1**

*Volgende leden worden (her)benoemd tot lid van de Raad van Mede-Eigendom (RVM), en dit voor een looptijd van 1 jaar: |*

De voltallige AV keurt balans en afrekening 2022 goed. Onder voorbehoud van een schriftelijke bevestiging van meneer van Poppel.

**05.04 Kwijtingen**

De syndicus moet rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht en verantwoording afleggen voor zijn beheer aan de algemene vergadering; Hetzelfde geldt voor de (eventuele) raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen in de uitvoering van zijn controleopdracht Onder voorbehoud van een schriftelijke bevestiging van meneer van Poppel.

05.04.0 Kwijting aan de syndicus 1/2 + 1  
1

De voltallige AV verleent kwijting aan de syndicus voor het afgesloten boekjaar 2022.

05.04.0 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen 1/2 + 1  
2

De voltallige algemene vergadering verleent ook aan de rekening-commissaris kwijting voor boekjaar 2022.

06 Begroting: gewone werkingskosten en buitengewone uitgaven 1/2 + 1

**Begroting gewone kosten residentie Zeezwaluw I**

<u>gewone/voorziena kost(en)</u>		<u>Opmerking</u>
<u>Omschrijving</u>	<u>€</u>	
Elektriciteit	2000	
Onderhoud lift	995	
Controle lift	285	
Noodtelefoon lift	360	
Brandverzekering	6300	
Rechtsbijstandverzekering	800	
BA VME	75	
Brandveiligheid (nazicht blussers)	190	
Poetsen gemene delen/huisvuil verwerking	5250	
Ereloon syndicus	7392	
Administratiekosten	150	
Vergaderkosten	200	
Bankkosten	175	
Vast Recht	3000	
Water	6000	
(voor te schieten door VME, door te rekenen aan privatieven)		
Gas	15000	
(voor te schieten door VME, door te rekenen aan privatieven)		
Kleine leveringen/herstellingen		pm.
<b>TOTAAL (+/-):</b>	<b>48172</b>	

De AV heeft verder geen vragen of opmerkingen en keurt de begroting goed.

09.02 Telenet (ombouw rijgnet)

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen.

10 Evaluatie werking collectief verwarming systeem. Eventueel verder te ondernemen stappen en/of uit te voeren werken 1/2 + 1

Ingevolge een ontploffing binnenin de mengbuis van de middelste ketel voerde een herstelling uit. Gelijktijdig werd ook een globaal nazicht van beide andere ketels uitgevoerd. Kostprijs voor deze tussenkomsten: 6.015,02 euro incl. btw. Dhr. Bogaert licht toe dat de leverancier eigenlijk de oude stukken aan de VME doorrekende, doch een nieuwe ketel afgeleverd werd.

De AV bekrachtigt de uitgevoerde herstellingswerken ter zake. De syndicus zal samen met de notulen het bedrag hierboven genoemd retroactief bij de mede-eigenaars opvragen.

De syndicus zal een poging ondernemen om de herstellingskosten geheel of gedeeltelijk via de verzekeringsmaatschappij te recupereren.

Het plaatsen van een schakelkast op iedere verdieping (cfr. besproken vorige AV) werd nog niet uitgevoerd.

11 Voorleggen prijsofferte SIM-box lift. Beslissing omtrent verder te ondernemen stappen 1/2 + 1

De syndicus legt een offerte voor die werd opgevraagd bij HERBO voor het plaatsen van een SIM-box in de lift. De kostprijs voor het plaatsen van een gsm-module bedraagt 580,00 euro excl btw.

De AV beslist dat de gsm-module kan geplaatst worden. De syndicus doet het nodige voor het toezeggen van de offerte (en het opzeggen van de vaste lijn.)

12 Verzekeringen: lopende polissen + lopende schadedossier(s)

De syndicus overloopt de lopende polissen, hieronder een overzicht:

Soort polis	Verzekeringsmaatschappij	Premie
Brandpolis	Vivium Polis Vivium Vastgoed Contractnr. 21.300.5359	6.251,73 €
BA VME	Vivium Contractnr. 32.002.2290	71,61 €
Rechtsbijstand	DAS Contractnr. A/1306531/00	784,38 €

Er zijn vandaag geen lopende schadedossiers.

#### 13.04 Nieuwe regelgeving (rookmelders gemene delen, elektrische keuring & asbest-attest)

De syndicus licht toe dat het sinds midden februari 2023 verplicht is ook in de gemene delen, waar elektrische installaties aanwezig zijn, een rookmelder te plaatsen.

Ook zal vanaf juni 2023 het verplicht worden de elektriciteitsinstallatie van de gemene delen 5-jaarlijks te laten keuren. De AV vraagt hiervoor de nodige stappen te ondernemen zodat de AV in orde is met deze regelgeving.

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw; op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest, en geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Vanaf 2032 moet u voor elk gebouw dat is gebouwd voor 2001 en waarvan u eigenaar bent een asbestattest hebben, ook als u geen plannen voor verkoop heeft. Bij verhuur van het gebouw bent u verplicht om uw huurder(s) een kopie van het asbestattest te bezorgen, ook als u al voor 2032 over dat attest beschikt.

verkoopt u een eigenaom uit een pana dat gebouwa is voor 2001? Dan moet u vanaf net ogenblik dat de verplichting in werking treedt bij de verkoop over asbestattesten beschikken van de privateve delen. De inhoud van het attest moet bekend gemaakt worden aan de koper van het pand bij het ondertekenen van het compromis.

Voor gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025. De syndicus onderneemt hiervoor, ten gepaste tijde, de nodige acties.

Er wordt gemeld dat gisterenavond, de glazen voordeur, gebarsten is.  
In afwachting van een herstelling wordt iedere bewoner opgeroepen tot extra waakzaamheid.

meldt dat de verdeelsleutel afwijkt van de verdeelsleutel die toepast wordt voor bijvoorbeeld de lift en de opkuis. De syndicus zal dit verder uitzoeken.

#### 14 Sluiten van de vergadering

De vergadering wordt afgesloten om 12.30 uur.

#### 14.01 Ondertekening van de notulen

ABIMO-DEWISPELAERE BV

Zeedijk-Heist 201

8301 Knokke-Heist

Tel: 050 51 39 94

Fax: 050 51 09 55

adw@parte.be

# **ZEEZWALUW I**

(0834.944.920)

ZEEDIJK 233

HEIST

**(1/01/2025 - 31/12/2025)**

Totaal kosten		32.327,32	1.498,81
<b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>			
Afrekening 2024		65,58	65,58
07/04/2025 1ste voorschot		-655,70	-655,70
28/05/2025 Afrekening 2024		-65,58	-65,58
11/07/2025 2de voorschot		-655,70	-655,70
		-1.311,40	-1.311,40
	<b>BETALINGEN</b>	<b>-1.311,40</b>	<b>-1.311,40</b>
Totaal privaatief 2A			187,41
Totaal			187,41
<b>Te betalen</b>			<b>187,41</b>
<u>Situatie op 31/12/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds			
Aandeel in werkkapitaal	433,81	433,81	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>61300 - Erelonen syndicus</b>				
	31/01/2025	IF 0025/00008	maandelijks ereloon	644,07
	06/02/2025	IF 0025/00011	maandelijks ereloon	644,07
	11/03/2025	IF 0025/00019	maandelijks ereloon	644,07
	12/04/2025	IF 0025/00025	maandelijks ereloon	644,07
	22/05/2025	IF 0025/00032	maandelijks ereloon	644,07
	10/06/2025	IF 0025/00038	maandelijks ereloon	644,07
	10/07/2025	IF 0025/00046	maandelijks ereloon	644,07
	18/08/2025	IF 0025/00053	maandelijks ereloon	644,07
	11/09/2025	IF 0025/00061	maandelijks ereloon	644,07
	06/10/2025	IF 0025/00065	maandelijks ereloon	644,07
	10/11/2025	IF 0025/00074	maandelijks ereloon	644,07
	06/12/2025	IF 0025/00078	maandelijks ereloon	644,07
				Erelonen syndicus 7.728,84
				Erelonen 7.728,84
				<b>BEHEERSKOSTEN 7.728,84</b>
<b>13 KOSTEN ALGEMEEN ( 10.000,00 - 10.000,00 )</b>				
<b>61001 - Brandblustoestellen</b>				
	06/11/2025	IF 0025/00072	nazicht blussers	287,92
				Brandblustoestellen 287,92
				Brandbeveiliging 287,92
<b>61022 - C.V.</b>				
	07/04/2025	IF 0025/00021	herstel verwarmingsinstallatie	405,45
				C.V. 405,45
				Diverse installaties 405,45
<b>6104 - Kleine leveringen en herstellingen geheel gebouw</b>				
	25/08/2025	IF 0025/00055	herstellen cilinder sasdeur	71,55
	11/09/2025	IF 0025/00060	herstelling deuropomp sasdeur	79,50
	13/10/2025	IF 0025/00067	uithalen afgebroken sleutel	79,50
				Kleine leveringen en herstellingen geheel gebouw 230,55
<b>61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk NonProRata</b>				
	17/05/2025	IF 0025/00083	schilderen inkomdeuren	530,00
				Onderhoud binnenschrijnwerk 530,00
				Kleine leveringen en herstellingen geheel gebouw 760,55
<b>61300 - Erelonen syndicus NonProRata</b>				
	17/05/2025	IF 0025/00037	bijzondere prestaties i.f.v. werken achtergevel	85,00
				Erelonen syndicus 85,00
				Erelonen 85,00
<b>61501 - Softwarepakket</b>				
	28/06/2025	IF 0025/00045	jaarlijkse licentiekost	290,40
				Softwarepakket 290,40
				Telefoon - internet - gsm 290,40
<b>616 - Administratie- en beheerskosten</b>				
	23/12/2025	IF 0025/00082	administratiekost BJ 2025 (privatief)	150,00
	31/12/2025	MB 0025/00030	administratiekost BJ 2025 (privatief)	-150,00
				Administratie- en beheerskosten 0,00
				Administratie- en beheerskosten 0,00
<b>61611 - Consumpties vergaderingen</b>				
	30/05/2025	IF 0025/00035	huur zaal + drank AV	284,80
				Consumpties vergaderingen 284,80
				Kosten vergaderingen 284,80
<b>61654 - Verwerkingsovereenkomst GDPR</b>				
	06/05/2025	IF 0025/00028	actualisatie GDPR overeenkomst	85,00
				Verwerkingsovereenkomst GDPR 85,00

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	9.309,05	1005	Werkkapitaal	19.992,96
		9.309,05			19.992,96
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	502,87	<b>Eigen vermogen, Voorziening &amp; schulden meer 1 jaar</b>		<b>19.992,96</b>
		502,87	440	Leveranciers	657,40
499	Wachtrekeningen	280,00			657,40
4990	Afrondingen	0,59			
		280,59	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>657,40</b>
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>10.092,51</b>	610120	Onderhoud/herstelling lift niet in OH-contract (wachtrekening)	3.500,00
5521	Zichtrekening	14.057,85			3.500,00
		14.057,85	<b>Kosten</b>		<b>3.500,00</b>
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>14.057,85</b>			
<b>Totaal:</b>		<b>24.150,36</b>	<b>Totaal:</b>		<b>24.150,36</b>

ABIMO-DEWISPELAERE BV

Zeedijk-Heist 201

8301 Knokke-Heist

Tel: 050 51 39 94

Fax: 050 51 09 55

adw@parte.be

# **ZEEZWALUW I**

(0834.944.920)

ZEEDIJK 233

HEIST

**(1/01/2024 - 31/12/2024)**

**BETALINGEN (1,00/1,00)**

Res. Zeezwaluw I - Afrekening 2023	645,87	645,87
21/02/2024 Res. Zeezwaluw I - Afrekening 2023	-645,87	-645,87
27/03/2024 1ste voorschot	-373,50	-373,50
07/10/2024 2de voorschot	-655,70	-655,70
09/11/2024 3de voorschot	-655,70	-655,70

---

-1.684,90 -1.684,90

---

**BETALINGEN**

-1.684,90 -1.684,90

---

Totaal privaatief 2A

65,58

Totaal

65,58

---

**Te betalen**

**65,58**

Situatie op 31/12/2024TotaalBetaaldTe betalen

Aandeel in reservefonds

433,81

433,81

Aandeel in werkkapitaal

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>12 BEHEERSKOSTEN</b>				( 28,00 - 28,00 )
61300 - Erelonen syndicus				
	23/01/2024	IF 0024/00001	maandelijks ereloon	624,34
	13/02/2024	IF 0024/00011	maandelijks ereloon	624,34
	04/03/2024	IF 0024/00016	maandelijks ereloon	624,34
	05/04/2024	IF 0024/00020	maandelijks ereloon	624,34
	06/05/2024	IF 0024/00028	maandelijks ereloon	624,34
	06/05/2024	IF 0024/00029	bijzondere prestaties i.k.v. aangifte politiekantoor m.b.t. beschadigde de	28,33
	07/06/2024	IF 0024/00036	maandelijks ereloon	624,34
	04/07/2024	IF 0024/00042	maandelijks ereloon	624,34
	05/08/2024	IF 0024/00053	maandelijks ereloon	624,34
	13/09/2024	IF 0024/00062	maandelijks ereloon	624,34
	04/10/2024	IF 0024/00068	maandelijks ereloon	624,34
	08/11/2024	IF 0024/00073	maandelijks ereloon	624,34
	06/12/2024	IF 0024/00080	maandelijks ereloon	624,34
			Erelonen syndicus	7.520,41
			Erelonen	7.520,41
<b>BEHEERSKOSTEN</b>				<b>7.520,41</b>
<b>13 KOSTEN ALGEMEEN</b>				( 10.000,00 - 10.000,00 )
61001 - Brandblustoestellen				
	03/09/2024	IF 0024/00060	nazicht blussers	238,13
			Brandblustoestellen	238,13
			Brandbeveiliging	238,13
61022 - C.V.				
	13/09/2024	IF 0024/00063	premie-aanvraag sociaal tarief collectieve verwarming	85,00
	02/12/2024	IF 0024/00079	bijzondere prestaties i.k.v. problematiek verwarming	127,50
			NonProRata	
	01/01/2024	IF 0024/00086	vervangen expansievat CV + terug vullen van installatie	1.876,30
			C.V.	2.088,80
			Diverse installaties	2.088,80
6104 - Kleine leveringen en herstellingen geheel gebouw				
	20/01/2024	IF 0024/00006	nazicht verlichting inkomhal	55,65
	01/04/2024	IF 0024/00023	vervangen elektrische opener + tegenplaat	294,10
	01/04/2024	IF 0024/00024	bijregelen deuropomp	68,90
	19/07/2024	IF 0024/00049	nazicht verlichting 9de verdiep	303,41
	02/08/2024	IF 0024/00052	verwijderen onkruid en groenaanslag	108,90
	19/09/2024	IF 0024/00065	herstel verlichting doorgang tussen binnenkoer en ingang kelder	254,38
			Kleine leveringen en herstellingen geheel gebouw	1.085,34
			Kleine leveringen en herstellingen geheel gebouw	1.085,34
616 - Administratie- en beheerskosten				
	16/12/2024	MB 0024/00021	administratiekost BJ 2024 (privatief)	-150,00
	21/12/2024	IF 0024/00089	administratiekost BJ 2024 (privatief)	150,00
			Administratie- en beheerskosten	0,00
			Administratie- en beheerskosten	0,00
61611 - Consumpties vergaderingen				
	30/05/2024	IF 0024/00033	huur zaal + drank AV	230,00
			Consumpties vergaderingen	230,00
			Kosten vergaderingen	230,00
616601 - Permanentie syndicus				
	23/02/2024	IF 0024/00013	permanentie BJ 2024	120,00
			Permanentie syndicus	120,00
			Diverse kosten beheer	120,00
650 - Bankkosten				
	01/01/2024	B1 0024/00001	Bankkosten	24,00
	01/01/2024	B1 0024/00002	Bankkosten	250,00
			Bankkosten	274,00
			Bankkosten	274,00

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	7.621,72	1005	Werkkapitaal	19.992,95
		7.621,72			19.992,95
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	5,03	<b>Eigen vermogen, Voorziening &amp; schulden meer 1 jaar</b>		<b>19.992,95</b>
		5,03	440	Leveranciers	3.676,44
499	Wachtrekeningen	2.805,05			3.676,44
4990	Afrondingen	0,36			
		2.805,41	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>3.676,44</b>
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>10.432,16</b>	610120	Onderhoud/herstelling lift niet in OH-contract (wachtrekening)	3.500,00
5521	Zichtrekening	16.767,23			3.500,00
		16.767,23	<b>Kosten</b>		<b>3.500,00</b>
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>16.767,23</b>	7491	Opbrengsten rappelkosten	30,00
					30,00
			<b>Opbrengsten</b>		<b>30,00</b>
<b>Totaal:</b>		<b>27.199,39</b>	<b>Totaal:</b>		<b>27.199,39</b>

Eigenaar	Totaal	Betaald	Te Betalen
RAES Diana <sup>o</sup>	433,81	433,81	0,00
Algemeen Totaal :	433,81	433,81	0,00