

Aan : WEST-LITTORAL

Leopold II Laan 205

8670 OOSTDUINKERKE

Uw Ref. :

BETREFT : Verkoop appartement D4 en garage 12

Staat betreffende bovenvernoemd privaat overeenkomstig artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek.

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

WERKKAPITAAL GEBOUW : EUR 20 000,00
RESERVEKAPITAAL GEBOUW : EUR 150 963,29

Aandeel privaat : EUR 1 060,00

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

ACHTERSTALLEN : NEE

KOSTEN : EUR 175,00 voor de staat "artikel 3.94 §1" en EUR 200,00 voor de staat conform "art. 3.94 §2"

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

GEPLANDE OPROEPEN RESERVEKAPITAAL : Ja, geplande oproeping van EUR 40 000,00 in oktober 2025.

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

HANGENDE GERECHTELIJKE PROCEDURES : NIHIL

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

ZIE BIJLAGE

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

ZIE BIJLAGE

KOSTEN

Overeenkomstig artikel 3.94 §4 worden de kosten (EUR 175,00) voor het verstrekken van bovenvermelde informatie gedragen door de overdragende mede-eigenaar. Dit wordt geboekt op de individuele afrekening van de eigenaar.

Syndicus :

Peter Bonhomme - West-Littoral NV - Leopold II laan 205 - 8670 Oostduinkerke – BE0462.185.796
Tel. (058) 52.10.10 - Fax (058) 51.84.72 - E-mail: info@westlittoral.Be

NOTULEN JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

ZATERDAG 26 APRIL 2025

NAAM	APP. NR.	QUOT	Aanwezig	Volmacht	Volmacht aan	Afwezig
BEUN	B3	48	48			
BOGAERT	C2	41	41			
BOGAERT K.	C3	41	41			
BONTE	D1	39	39			
CAURA-COULIER	A2	50	50			
DE CLERCQ	G9	2				2
DE KEUSTER	D4	53	53			
DE RORE-HAELEWYN	E4	53	53			
DE VRIENT-DE BOITSELIER	E2	39		39	De Wulf	
DE WULF-DE GROOTE	B2	48	48			
DEGRANDE bvba	A3	50	50			
DERVAUX-DEMUYNCK-COOLS	E1	39		39	Caura	
HAGEMAN-SCHUTYSER	C1	41		41	Caura	
MANDEVILLE-CAESTECKER	A4	60	60			
MAUBERT	B1	48				48
REHEUL-VERHELST	A1	50	50			
SCHAMP	F1	41	41			
VAN LYSEBETH-GAILLY	B4	60	60			
VAN NEVEL	F3	41				41
VAN RUYCHEVELT-GLAUTIER	D3	39				39
VANHEUVERSWIJN	F2	39	39			
VERCAMERT	D2	39	39			
WAELENS	E3	39		39	Schamp	
TOTALEN QUOTITEITEN		1000	712	158		130
TOTALEN AANWEZIG		23	15	4		4

Geldigheid vergadering :

870	OK	Helpt quotiteiten
19	OK	Helpt mede-eigenaars
1000	OK	Controletotaal tabel

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst - nazicht volmachten.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend door iedere aanwezige mede-eigenaar.
 De volmachten worden in orde bevonden.

De vergadering is vertegenwoordigd met meer dan de helft van de mede-eigenaars die tevens meer dan de helft van de aandelen bezitten. De vergadering kan aldus geldig stemmen en beraadslagen.

1 Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.

De heer Caura wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering.
 De heer Peter Bonhomme wordt aangeduid als secretaris van de vergadering.

2 Bespreking rekeningen boekjaar 2024 - verslag van de rekeningcommissaris - goedkeuring van de afrekening - goedkeuring van de balans - evaluatierapport overeenkomsten geregeld verrichte leveringen - décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris.

De rekeningen voor het boekjaar 2024 werden nagezien door de heer Caura. Er wordt verslag uitgebracht door de rekeningcommissaris.

Het evaluatierapport met het overzicht van de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen wordt overlopen.

Goedkeuring van de afrekening, de balans en evaluatierapport overeenkomsten geregeld verrichte leveringen worden gevraagd aan de vergadering.

Décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris worden gevraagd aan de vergadering.

Stemming: Voor: 870 Tegen: 0 Onthouding: 0

3 Ontslag en aanstelling syndicus. Termijn mandaat. Volmachtverlening aan voorzitter om geactualiseerde overeenkomst met syndicus te ondertekenen.

De huidige syndicus, West-Littoral nv – Peter Bonhomme, wordt als syndicus voorgesteld, voor een termijn van één jaar (tot de volgende algemene vergadering van 2026) en dit volgens de voorwaarden opgenomen in de schriftelijke overeenkomst. Er wordt een volmacht gegeven aan de voorzitter om de overeenkomst te ondertekenen.

Stemming: Voor: 870 Tegen: 0 Onthouding: 0

4 Ontslag en aanstelling leden raad van mede-eigendom.

Mevrouw Caestecker, de heer De Keuster en de heer Bart Caura worden voorgesteld als leden van de raad van mede-eigendom.

Stemming: Voor: 870 Tegen: 0 Onthouding: 0

5 Aanstelling rekeningcommissaris.

De heer Bart Caura wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Aan de rekeningcommissaris wordt een consultatievolmacht toegekend, zodat hij de verrichtingen op alle rekeningen van VME TIVOLI kan volgen.

Stemming: Voor: 870 Tegen: 0 Onthouding: 0

6 Onderhoud lift / controle lift: bespreking alternatieve offertes – beslissing.

Op de vorige AV werd besproken wat volgt:

Gevraagd wordt om bijkomende offertes te vragen voor het onderhoud en de controle van de lift. Voor controle van de lift wordt voorgesteld om bij Van Hemelen een offerte te vragen.

Voor de periodieke inspectie van de lift werden volgende offertes bekomen (excl. BTW):

- ACA – EUR 120 per keuring
- VAN HEMELEN – EUR 86,67 per keuring
- VINCOTTE – EUR 106,45 per keuring

Huidig tarief bij BTV-NORMEC : EUR 120,18 per keuring

Na overleg wordt voorgesteld om over te stappen naar het keuringsorganisme VAN HEMELEN.

Voor het onderhoud van de lift werden ook diverse offertes opgevraagd. Het huidige onderhoudscontract bedraagt EUR 1.174,24 excl. BTW.

Na prijsvraag werden volgende offertes ontvangen (excl. BTW):

- Orona : EUR 883 per jaar
- De Lift : EUR 875 per jaar

Cosmolift is bereid om de prijs te herzien (naar EUR 799 per jaar), mits het afsluiten van een contract voor drie jaar.

De syndicus informeert de mede-eigenaars dat dit jaar de 15-jaarlijkse risico-analyse moet uitgevoerd worden, en dat het aan te raden is om de samenwerking inzake onderhoud samen te bekijken met de nodige aanpassingswerken in het kader van de risico-analyse, en hierover dus pas volgend jaar een beslissing te nemen.

De algemene vergadering volgt het voorstel van de syndicus. De aanpassingswerken in het kader van de risico-analyse en het onderhoudscontract worden volgend jaar opnieuw besproken op de AV.

Stemming: Voor: 870

Tegen: 0

Onthouding: 0

7 Onderhoud tuin: bespreking – beslissing.

Momenteel wordt het onderhoud van de tuin uitgevoerd door een bereidwillige mede-eigenaar. Hij liet echter weten dat dit niet langer haalbaar is. Hij sprak hiervoor zelf de firma Tuinen Niels Devos aan. Deze firma verzorgt ook het onderhoud van de tuin van de overburen (De Ratel).

Volgende offerte wordt voorgelegd :

<i>Sproeien onkruid / tussen rozen</i>	<i>€ 85,00</i>
<i>Snoeien rozen / vormsnoei steeneiken</i>	<i>€ 252,00</i>
<i>Tuinafval (berekend per 1000 kg)</i>	<i>€ 90,00</i>
<i>subtotaal € 359,50</i>	
<i>btw € 75,50</i>	
<i>totaal € 435,00</i>	

Bij de bespreking komt aan bod wat volgt:

- Een eigenaar stelt voor om boomschors tussen de duinrozen te voorzien.
- Kan dit niet opnieuw aangelegd worden met helmgras (cf. Res. Lugano).
- Kan een heraanleg met bodembedekker overwogen worden?

Na overleg wordt voorgesteld om het onderhoud te laten uitvoeren door de firma Tuinen Niels Devos.

De heer De Keuster verlaat de vergadering.

Stemming: Voor: 817

Tegen: 0

Onthouding: 0

8 Renovatie gelijkvloerse inkom (vervanging inkomdeuren – vernieuwing bevloering): bespreking – beslissing.

Op de vorige AV werd besproken wat volgt:

Gevraagd wordt om offertes te vragen voor de vernieuwing van de inkomdeur van het gebouw, alsook voor de vloer van de gelijkvloerse inkom.

Voor de vloer werd een offerte gevraagd aan de firma P. BRADT, die recent ook de vloeren van de verdiepingen heeft vernieuwd:

<i>uitbraak + afvoer en terugplaatsen tegels in mortelbed</i>	<i>€ 2.580,00</i>
<i>vloermat kader 80x120</i>	<i>€ 250,00</i>
<i>opstand inkom hoogte 20cm</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>20m² tegels 60x60 (keuze uit 4 kleuren)</i>	<i>€ 860,00</i>
<i>16lm verzagen tegels voor plinten</i>	<i>€ 144,00</i>
<i>totaal excl. Btw</i>	<i>€ 4.134,00</i>

Opmerking:

- *bij de kant van de brievenbussen zal de opstaande tegel iets naar buiten komen. Dit wordt afgewerkt met een inox stopprofiel.*
- *vloermat nog te kiezen en niet in de prijs voorzien*
- *De inkomhal is gedurende 24u NIET toegankelijk !!!*

Daarnaast werden ook offertes opgevraagd voor de vervanging van de twee inkomdeuren:

Vervanging van twee inkomdeuren – uitvoering in aluminium:

CARPENTIER : EUR 6.908,70 excl. BTW

RECOUR : EUR 8.225,49 excl. BTW

TERRIER : EUR 7.370,09 excl. BTW

Vervanging van twee inkomdeuren – uitvoering in hout:

RECOUR : EUR 8.381,67 excl. BTW

TERRIER : EUR 9.237,01 excl. BTW

Bij de bespreking komt aan bod wat volgt:

- *Vraag is of dit dringend is? Wordt er niet beter eerst ingekeken naar de energetische renovatie.*
- *Kunnen die deuren niet eens herschilderd worden? De recentste schilderbeurt dateert pas van 3 jaar terug.*
- *Als de vloeren vernieuwd worden, moeten de wanden dan ook niet mee vernieuwd worden?*
- *Best worden eerst de vloeren vernieuwd, en dan pas de inkomdeuren.*

Na overleg wordt voorgesteld om dit uit te stellen in afwachting van een project voor totaalrenovatie van de gelijkvloerse inkom.

Stemming: Voor: 817

Tegen: 0

Onthouding: 0

9 Vervanging houten bekleding boven dakramen: bespreking – beslissing.

Recent werd schade vastgesteld aan de houten bekleding boven het dakraam, zijgevel kant Broersbankhelling. Dit kon (tijdelijk) hersteld worden. De betrokken aannemer maakte volgende offerte over om dit definitief te herstellen:

Vervangen rotte houten bekleding boven twee ramen.

Werken omvatten:

- *Transportkosten*
- *Huren hoogwerker*
- *Verwijderen oude bekleding*
- *Controleren onderliggende constructie en eventueel vernieuwen waar nodig (Eventuele houten balken voor herstellen onderliggende constructie nog niet inbegrepen. Te bekijken na afbraak maar op het eerste zicht nog ok)*
- *Plaatsen zwarte rockpanel als nieuwe bekleding, deze wordt geschroefd alsook wordt er een vochtwerende doek geplaatst op de onderliggende constructie*
- *Meenemen afval*

Totaalprijs : € 2.120,52

Bij de bespreking komt aan bod wat volgt:

- *Dit zou eerder bekeken moeten worden bij een totaalrenovatie van het dak.*
- *Er blijkt hier geen hoogdringendheid te zijn.*

Na overleg wordt voorgesteld om dit voorlopig NIET te laten uitvoeren.

Stemming: Voor: 817

Tegen: 0

Onthouding: 0

10 Studie rond mogelijkheden renovatie/isolatie/verbeteringen energieverbruik - Staat gevel / terrassen / balustrades / buitenschrijnwerk: terugkoppeling overleg werkgroep en resultaten EPC-attesten – bespreking verdere aanpak – beslissing.

Dit punt werd reeds uitgebreid besproken op de AV van 2024. Daarbij werd als conclusie genoteerd wat volgt:

Bij de bespreking tijdens de vergadering komt aan bod wat volgt:

- *Intussen hebben diverse appartementen hun ramen vernieuwd. Ook het resultaat van de vernieuwing van de kitvoegen is positief.*
- *De syndicus vraagt aan de eigenaars, die over een recent EPC beschikken, dit over te maken aan de syndicus.*
- *De kwestie van de dakisolatie / ontbreken dakisolatie komt aan bod. Feit is dat het dak momenteel in goede staat is, zonder problemen van waterinfiltraties.*
- *Opgemerkt wordt dat de gevel meer en meer afschilfert. Hoe dit aangepakt moet worden, is een taak voor een expert/architect.*
- *Een andere eigenaar merkt op dat de toestand van de balustrades ook opgevolgd moet worden.*
- *Bovenstaande toelichting is vooral gegeven om de mede-eigenaars te informeren, om zo draagvlak te hebben voor de verdere opbouw van het reservefonds.*

Na overleg wordt voorgesteld om volgend jaar dit punt opnieuw te agenderen, het adviesverslag van ACASUS aan te vragen, en op de AV een eerste renovatieplanning met timing voor te leggen. In geval van overleg zijn de heren Degrande en Vercamert bereid om de raad van mede-eigendom bij te staan.

Op 7 november 2024 werd er een vervolgoverleg met de werkgroep georganiseerd. Daarbij werd besproken wat volgt:

Besproken punten:

- *Adviesverslag ACASUS + EPC gemeenschappelijke delen*
- *Actualiteit – aankondiging afschaffing renovatieplicht*
<https://www.architect.be/nieuws/vlaams-regeerakkoord-renovatieplicht-wordt-versoepeld>
- *Omvang en impact verbouwingswerken appartementen (cf. renovatie dhr. en mevr. Mandeville-Caestecker)*
- *Regelgeving omtrent EPC / conformiteitsattest inzake verhuur*
- *Mogelijk plan van aanpak renovatie residentie Tivoli*

Afspraken:

- *Om noodzaak renovatie te kunnen inschatten, is het van belang om te "meten". Vandaar het voorstel om van 2 appartementen (een gerenoveerd en een niet gerenoveerd appartement) een nieuw EPC op te maken. Voorstel was om dit te laten opmaken van het appartement van dhr. en mevr. De Keuster en van dhr. en mevr. Mandeville-Caestecker. De syndicus deed hiervoor intussen het nodige. Van zodra beschikbaar laten wij jullie dit weten.*
- *Bij de aanwezigen is er een mogelijk draagvlak om een renovatie van het dak prioriteit te geven, weliswaar op middellange termijn:*
 - o *AV 2025 : mede-eigenaars informeren over stand van zaken – toekomstproject*
 - o *AV 2026 : beslissen omtrent aanstelling van studiebureau/architect voor renovatie dak*
 - o *AV 2027 : overleg omtrent resultaat renovatiedossier dak en mogelijke beslissing omtrent uitvoering*
 - o *2028-2029 : renovatie dak*

Conclusie aanwezigen is dat een vervolgoverleg momenteel niet noodzakelijk is. Dit voorstel, samen met resultaten EPC-onderzoek, worden nu eerst voorgelegd op de AV van 2025.

De syndicus informeert de mede-eigenaars omtrent de resultaten van het EPC-onderzoek voor de appartementen 0401 en 0402:

- o Appartement 0401 : huidige EPC-waarde = 487 (E). Na dakisolatie = 189 (B)
- o Appartement 0402 : huidige EPC-waarde = 667 (F). Na dakisolatie = 193 (B)

Bij de verdere bespreking komt aan bod wat volgt:

- *Als er een draagvlak is voor dit "traject", is het de bedoeling om de komende jaren het reservefonds verder op te bouwen.*
- *Een eigenaar merkt op dat er geen hoogdringendheid is en geen verplichtingen zouden zijn in het kader van de huidige wetgeving.*
- *Opgemerkt wordt dat renovatiewerken niet alleen gebeuren omwille van een verplichting, maar bijvoorbeeld ook voor behoud en verbetering van het gebouw.*
- *Bepaalde eigenaars vinden dat ook de gevels en terrassen aan een renovatiebeurt toe zijn.*
- *Gevraagd wordt of er via de VME gespaard moet worden? Kan iedereen niet individueel sparen?*

Na overleg wordt voorgesteld om het vervolgtraject volgend jaar opnieuw ter bespreking voor te leggen. Tegen dan worden offertes opgevraagd bij een aantal architecten/studiebureaus voor de renovatie van het dak.

Stemming: Voor: 817

Tegen: 0

Onthouding: 0

11 Aandachtspunten bij renovatiewerken (schade aan privatieve delen / gemeenschappelijke delen).

Een eigenaar vroeg om volgende aandachtspunten te bespreken / voor te leggen op de AV:

- *Mogelijke schade bij burens als gevolg van werken. De pro-actieve to do's bij grote werken?*
- *Mogelijke schade aan publieke deuren/lift bij grote werken. Indien schade, wie neemt ten laste? (vb lift maakt op heden heel veel "slepend lawaai"...)*

Dit wordt uitgebreid besproken. Gevraagd wordt aan alle eigenaars om de nodige voorzorgen te nemen om schade aan privatieve en gemeenschappelijke delen te vermijden.

12 Begroting: lopende uitgaven - buitengewone kosten.

De begroting van de lopende uitgaven werd opgemaakt door de syndicus, en mee verstuurd met de afrekening van de algemene onkosten. Het werkkapitaal is voldoende hoog om de lopende uitgaven te betalen.

Volgende buitengewone kosten worden voorzien:

- NIHIL.

Stemming: Voor: 817

Tegen: 0

Onthouding: 0

13 Reservefonds:

- **Huidige toestand.**
- **Vastlegging op te vragen bedrag (minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten).**
- **Beslissing om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.**

Momenteel is er EUR 150.963,29 in het reservefonds aanwezig.

Krachtens de gewijzigde wet op de mede-eigendom (Wet 18 juni 2018, B.S. 2 juli 2018) is de opbouw van een reservefonds verplicht, tenzij er door de AV met een 4/5^{de} meerderheid beslist wordt om dit niet aan te leggen. Indien deze meerderheid niet gehaald wordt, dient er 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten opgevraagd te worden.

Na bespreking wordt voorgesteld om EUR 40.000 op te vragen, en dit voor de helft in de maand juni en voor de andere helft in de maand oktober 2025.

Stemming: Voor: 817

Tegen: 0

Onthouding: 0

14 Diversen.

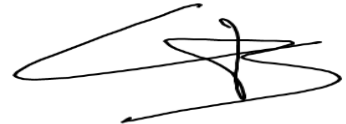
- De voorzitter betreurt dat een mede-eigenaar een andere mede-eigenaar rechtstreeks heeft aangevallen tijdens de vergadering.
- De vraag wordt opnieuw gesteld of die betonnen balk in de fietsenberging kan verwijderd worden.
- Gevraagd wordt om de auto's mooi te plaatsen, zodat er nog voldoende doorgang is. Voorgesteld wordt om de aftekeningen van de parkeerplaatsen bij te werken.

- **Volgende statutaire algemene vergadering: zaterdag 18 april 2026**

Einde van de vergadering: omstreeks 19 u15.



Peter Bonhomme
syndicus - secretaris



De heer Caura
voorzitter

Rookmelders : Vanaf 1 januari 2020 moet ook een woning waar de eigenaar zelf verblijft over rookmelders beschikken. Om wettelijk in orde te zijn, moet een woning op elke verdieping minstens één rookmelder hebben. De rookmelder moet CE gemarkeerd zijn, en voldoen aan de norm NBN EN 14604.

Logiesdecreet : De syndicus wenst de mede-eigenaars te informeren omtrent het logiesdecreet, en meer specifiek omtrent de brandveiligheidsreglementering die van kracht is sinds 1 april 2017. Een samenvattende folder is beschikbaar op het online portaal.

Elektrische voertuigen in parkings : De syndicus wenst de mede-eigenaars te informeren omtrent de richtlijnen van de Hulpverleningszone "Brandweer Westhoek" omtrent het parkeren en opladen van elektrische voertuigen in afgesloten parkings. Zie website: <https://brandweerwesthoek.be/elektrische-voertuigen-in-parkings/>

NOTULEN JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

ZATERDAG 20 APRIL 2024

NAAM	APP. NR.	QUOT	Aanwezig	Volmacht	Volmacht aan	Afwezig
BEUN	B3	48	48			
BOGAERT	C2	41	41			
BOGAERT K.	C3	41	41			
BONTE	D1	39	39			
CAURA-COULIER	A2	50	50			
DE CLERCQ	G9	2				2
DE KEUSTER	D4	53	53			
DE RORE-HAELEWYN	E4	53				53
DE VRIENT-DE BOITSELIER	E2	39	39			
DE WULF-DE GROOTE	B2	48	48			
DEGRANDE bvba	A3	50	50			
DERVAUX-DEMUYNCK-COOLS	E1	39		39	Caura	
HAGEMAN-SCHUTYSER	C1	41		41	Caura	
MANDEVILLE-CAESTECKER	A4	60	60			
MAUBERT	B1	48		48	De Keuster	
REHEUL-VERHELST	A1	50				50
SCHAMP	F1	41	41			
VAN LYSEBETH	B4	60				60
VAN NEVEL	F3	41	41			
VAN RUYCHEVELT-GLAUTIER	D3	39				39
VANHEUVERSWIJN	F2	39	39			
VERCAMERT	D2	39	39			
WAELENS	E3	39	39			
TOTALEN QUOTITEITEN		1000	668	128		204
TOTALEN AANWEZIG		23	15	3		5

Geldigheid vergadering :

796	OK	Helft quotiteiten
18	OK	Helft mede-eigenaars
1000	OK	Controletotaal tabel

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst - nazicht volmachten.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend door iedere aanwezige mede-eigenaar.
De volmachten worden in orde bevonden.

De vergadering is vertegenwoordigd met meer dan de helft van de mede-eigenaars die tevens meer dan de helft van de aandelen bezitten. De vergadering kan aldus geldig stemmen en beraadslagen.

1 Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.

De heer Caura wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering.
De heer Peter Bonhomme wordt aangeduid als secretaris van de vergadering.

2 Bespreking rekeningen boekjaar 2023 - verslag van de rekeningcommissaris - goedkeuring van de afrekening - goedkeuring van de balans - evaluatierapport overeenkomsten geregeld verrichte leveringen - décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris.

De rekeningen voor het boekjaar 2023 werden nagezien door de heer Caura. Er wordt verslag uitgebracht door de rekeningcommissaris.

Het evaluatierapport met het overzicht van de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen wordt overlopen.

Gevraagd wordt om bijkomende offertes te vragen voor het onderhoud en de controle van de lift. Voor controle van de lift wordt voorgesteld om bij Van Hemelen een offerte te vragen.

Goedkeuring van de afrekening, de balans en evaluatierapport overeenkomsten geregeld verrichte leveringen worden gevraagd aan de vergadering.

Décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris worden gevraagd aan de vergadering.

Stemming: Voor: 796 Tegen: 0 Onthouding: 0

3 Ontslag en aanstelling syndicus. Termijn mandaat.

De huidige syndicus, West-Littoral nv – Peter Bonhomme, wordt als syndicus voorgesteld, voor een termijn van één jaar (tot de volgende algemene vergadering van 2025) en dit volgens de voorwaarden opgenomen in de schriftelijke overeenkomst.

Stemming: Voor: 796 Tegen: 0 Onthouding: 0

4 Ontslag en aanstelling leden raad van mede-eigendom.

Mevrouw Caestecker, de heer De Keuster, de heer Bart Caura en de heer Patrick Waelkens worden voorgesteld als leden van de raad van mede-eigendom.

Stemming: Voor: 796 Tegen: 0 Onthouding: 0

5 Aanstelling rekeningcommissaris.

De heer Bart Caura wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Aan de rekeningcommissaris wordt een consultatievolmacht toegekend, zodat hij de verrichtingen op alle rekeningen van VME TIVOLI kan volgen.

Stemming: Voor: 796 Tegen: 0 Onthouding: 0

6 Brandverzekering gebouw: bespreking – beslissing.

Enerzijds informeerde een eigenaar of het verzekerde kapitaal nog voldoende hoog is, gezien de waarde van de appartementen. Hieromtrent informeerde de syndicus de mede-eigenaar als volgt:

Enkel de constructiewaarde wordt verzekerd, dus de grondwaarde (wat hier een belangrijk aandeel is gezien de ligging) wordt niet meegerekend, aangezien dit niet kan "beschadigd" worden.

Er is afschaffing van evenredigheidsregel voorzien, omdat het kapitaal geschat werd door een expert. Dus mocht er een groot schadegeval zijn, kunnen ze niet zeggen dat het gebouw onderverzekerd is om zo niet de volledige schade te vergoeden. Niettemin is het totaal verzekerde bedrag wel beperkt tot het verzekerde kapitaal (bijvoorbeeld mocht er een totaalverlies van het gebouw zijn).

Uiteraard kunnen we altijd een herschatting aanvragen. We vragen eens advies aan de verzekeringsmakelaar.

Anderzijds liet de verzekeringsmaatschappij weten dat de polis onder "verhoogd toezicht" staat gezien diverse schadegevallen:

U alle dagen ondersteunen bij de groei van uw activiteiten en het behoud van onze gemeenschappelijke technische resultaten is één van de prioriteiten in ons partnerschap.

Bij het monitoren van onze portefeuille stellen we vast dat het volgende dossier onze bijzondere aandacht verdient.

Dossier Naam klant

213005974 TIVOLI

Na analyse van het dossier en rekening houdend met de resultaten en de bestaande context in de overige takken, stellen wij volgende maatregel(en) voor:

- De inlassing van een algemene vrijstelling maal 2.

Om over te kunnen gaan tot de voorgestelde wijzigingen binnen de gestelde termijnen, vragen wij u om ons uw akkoord ten laatste tegen 15/12/2023 te willen bevestigen.

In afwezigheid van een reactie van uwentwege op die datum, gaan we automatisch over tot de communicatie hiervan aan onze klant en tot de uitvoering van bovenvermelde maatregelen.

De verhoogde vrijstelling is van toepassing van 01.01.2025.

Wat de verzekerde waarde betreft, werd er door de verzekeringsmakelaar een nieuwe berekening gemaakt van het te verzekeren kapitaal, op basis van het evaluatierooster van VIVIUM. Daaruit bleek een heel beperkte aanpassing noodzakelijk, om zo een volledige afschaffing van evenredigheidsregel te bekomen (zonder beperking op vlak van kapitaal). Het nieuwe kapitaal bedraagt EUR 2.596.715 in plaats van EUR 2.563.068 (Abex 1041).

Wat de polisvoorwaarden betreft, nam de verzekeringsmakelaar contact op met diverse verzekeringsmaatschappijen. Gezien de schadestatistiek, is de kans klein dat er betere voorstellen zullen bekomen worden.

Voorgesteld wordt om de nodige voorzichtigheid aan te leggen bij het aangeven van schadedossiers.

7 Mogelijkheden termijnrekening voor reservefonds: bespreking – beslissing.

Bij het nazicht van de rekeningen kwamen twee punten aan bod:

- Hoogte bankkosten bij KBC (momenteel EUR 274 / jaar): Dit werd twee jaar terug ingevoerd door KBC. Ook bij andere banken (Belfius / ING) zijn dergelijke verhoogde bankkosten van toepassing. Bij BNP Paribas gaat het momenteel om $\pm$ EUR 50 / jaar.
- Mogelijkheid om bedrag reservefonds te beleggen op termijnrekening. Bij KBC kunnen VME's geen spaarrekeningen of termijnrekeningen meer openen.

Na overleg wordt voorgesteld om over te stappen naar een andere bankinstelling en een termijnrekening te openen voor het reservefonds. Een eigenaar vraagt of er niet kan gekeken worden naar "ethische banken". De beslissing hierover wordt genomen in overleg met de raad van mede-eigendom.

Stemming: Voor: 796

Tegen: 0

Onthouding: 0

8 Stand van zaken vervanging vloeren – bekabeling Telenet.

Op de AV van 2023 werd enerzijds beslist om de vloeren van de paliers te vernieuwen. Anderzijds werd ook beslist om de Telenet-bekabeling te vernieuwen, en deze leidingen te plaatsen onder de nieuwe vloeren om zo elk appartement te kunnen bereiken.

Wat de vloeren betreft, werd intussen een keuze van vloertegel gemaakt, en ook bevestigd aan de vloerder.

Voor de Telenet-bekabeling hebben we moeten wachten tot 27.02.2024 om bevestiging te krijgen van Telenet dat de omvorming van het rijgnet door hen zou bekostigd worden.

Intussen is er overleg gevoerd tussen beide aannemers, en is er op 27 april een afspraak ter plaatse om de praktische uitvoering te bespreken.

Bedoeling is om de werken uit te voeren in september 2024.

Gevraagd wordt om te informeren of de wachtbuizen voor Fiberklaar nu al dan niet mee voorzien worden.

9 Studie rond mogelijkheden renovatie/isolatie/verbeteringen energieverbruik - Staat gevel / terrassen / balustrades / buitenschrijnwerk: toelichting – mogelijkheden verdere aanpak – beslissing.

De voorbije jaren zijn de regels rond isolatie / energie veelvuldig gewijzigd en verstrengd. Deze normen sijpelen ook door richting verkoop en jaarverhuur.

Woningen met een slechte energiescore (E/F) worden sinds vorig jaar geconfronteerd met een renovatieplicht in geval van verkoop. Deze appartementen dienen binnen de 5 jaar renovatiewerken uit te voeren, om zo minstens een label D te halen. Vanaf 2028 komen ook de appartementen met D label in het vizier, en moet er dan binnen de 7 jaar tot label C gerenoveerd worden. Tegen 2050 zouden alle verkochte (geschonken) appartementen een label A moeten hebben.

In gemeenten met een verplicht conformiteitsattest zullen appartementen met een slechte energiescore (label E of F) vanaf 2030 niet meer verhuurd kunnen worden. Een appartement die tegen dan niet aan de EPC-norm beantwoordt, krijgt daarvoor een gebrek van categorie II op het technisch verslag waarmee woningcontroleurs de kwaliteit van woningen controleren en kan dus ongeschikt verklaard worden.

De syndicus beschikt over een aantal EPC-attesten van appartementen in residentie Tivoli, en de scores voor de appartementen gelegen op de tweede/derde verdieping liggen meestal tussen de 300 (C) en 400 (D). Voor de appartementen in/onder het dak liggen ze boven de 400 (waarvan één met een score F).

We zien dezelfde resultaten in andere gebouwen van die leeftijd. Vandaar dat meer en meer de vraag komt in gebouwen hoe de energiescore van de individuele appartementen kan verbeterd worden. Veelal kan dit door individuele ingrepen (zoals vervanging van buitenschrijnwerk en/of verwarmingsinstallatie), maar in veel gevallen moet ook gekeken worden richting gemeenschappelijke delen (muur / dak / plafond kelder).

Ervaring leert dat dergelijke dossiers/renovatietrajecten best op een gestructureerde manier aangepakt worden. Zowel vanuit het gemeentebestuur, het provinciebestuur als de Vlaamse overheid wordt ingezet op ondersteuning.

Via ACASUS, het inspiratie- en kenniscentrum voor duurzaam wonen, bouwen en renoveren van Provincie West-Vlaanderen, kan een eerstelijnsadvies aangevraagd worden:

- Het 'waarom' verduidelijken voor ALLE bewoners van het gebouw
- Gemeenschappelijke en privatieve delen van een appartementsgebouw
- Blik breed genoeg houden
- Aanzetten tot actie
- Voorbereiding op uitgebreide studie door architect, studiebureau,...

Acasus licht het appartementsgebouw dus door, legt de pijnpunten van een appartementsgebouw bloot, maakt een plan van aanpak en maakt een advies op over hoe het appartementsgebouw en de appartementen energie efficiënt te maken.

De kostprijs hiervan bedraagt ± EUR 200.

Een andere optie is de opmaak van een renovatiemasterplan. Om de renovatie van appartementsgebouwen te faciliteren, steunt de Vlaamse overheid de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) bij het opstellen van een renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen. Het doel van het renovatiemasterplan is om een totaalrenovatieadvies te geven aan de VME, zodat ze via een onderbouwde aanpak het gebouw toekomstbestendig kan maken.

Het renovatiemasterplan bestaat uit 3 delen:

1. een conditiestaatmeting;
 2. een meerjarenonderhoudsplan gebaseerd op een conditiestaatmeting;
 3. een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050.
- Met de conditiestaatmeting wordt de huidige staat van het gebouw in kaart gebracht en baseert zich op de gebouw-technische, installatietechnische, de veiligheids- en woonkwaliteitsaspecten zoals beschreven in de Vlaamse Wooncode. Op basis van de conditiestaatmeting wordt het meerjarenonderhoudsplan opgemaakt.
 - Het meerjarenonderhoudsplan neemt de vervangingsinvesteringen en de wettelijke verplichte investeringen op voor een periode van 20 jaar.
 - Het duurzaam renovatiescenario geeft een stappenplan met de noodzakelijke renovatieacties over hoe de langetermijndoelstelling 2050 te behalen. De syndicus en de VME krijgt zo een idee over de maatregelen die genomen kunnen worden, in welke volgorde ze het best aangepakt worden, de investeringskost, de jaarlijkse energiebesparing en een indicatie van de vastgoedwaarde voor en na de werken.

Het VEKA biedt voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor gebouwen van minstens 15 eenheden een financiële ondersteuning tot EUR 12.000 inclusief btw (maximaal 60 % van de kostprijs). Het studiebureau vraagt de premie aan bij het VEKA en rekent de VME enkel het saldo aan.

De Vlaamse overheid werkt aan de mogelijkheid voor VME's om zich te laten begeleiden door een gratis 'renovatiemasterplancoach'. Deze coach zal fungeren als aanspreekpunt voor de eigenaars wanneer een appartementsgebouw energetisch gerenoveerd zal worden. De wetgeving is nog in voorbereiding. Deze coach zou dan via het Energiehuis Westhoek beschikbaar zijn in de loop van 2024.

Na opmaak van het renovatiemasterplan is de VME vrij om de werken te laten uitvoeren door een aannemer naar keuze en de opvolging van de werken te laten gebeuren door bijvoorbeeld een architect. Uiteraard kan het studiebureau dat het renovatiemasterplan voor appartementen opstelde, hiervoor ook gevraagd worden. De VME en het studiebureau sluiten hier dan zelf - zonder tussenkomst van het VEKA - een overeenkomst voor af.

De procedure voor een dergelijk renovatiemasterplan wordt toegelicht:

- *De vertegenwoordiger van de VME, meestal de syndicus, heeft op de Algemene Vergadering of van de raad van mede-eigenaars de vraag gekregen om offertes op te vragen voor de verbetering van het gebouw en daarvoor ook een renovatiemasterplan te laten opmaken.*
- *De VME dient de aanvraag voor de opmaak van het renovatiemasterplan online in. Dat gebeurt door het aanvraagformulier zo volledig mogelijk in te vullen.*
- *Nadat de VME in de onlinemodule een aanvraag indient, zal het VEKA een mini-competitie organiseren tussen de zes geselecteerde studiebureaus. Binnen 3 weken na de aanvraag zal het VEKA het voordeligste voorstel bezorgen aan de VME.*
De kostprijs hangt af van verschillende elementen, zoals de grootte van het gebouw of van de beschikbare informatie die meegeleverd wordt bij de aanvraag. Voor elk gebouw zal er een offerte op maat worden uitgewerkt. Om u een idee te geven: de opmaak van een renovatiemasterplan voor een gebouw van een 30-tal eenheden, bedraagt tussen de EUR 20.000 en EUR 25.000, inclusief btw.
- *Na het akkoord van de VME wordt een contract ondertekend tussen het studiebureau en de VME en start de opmaak van het renovatiemasterplan. Dat plan wordt maximaal 6 maanden later opgeleverd.*
- *Het studiebureau factureert 60% van de factuur aan het VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME. De maximale tussenkomst van het VEKA bedraagt EUR 12.000, inclusief btw.*

Voor residentie Tivoli werd reeds een beperkt renovatie-advies bekomen via ir.-arch. Deconinck. Dit betrof een renovatie van het dak, alsook van de terrassen in de dakverdiepingen waarbij ook de gevels van die dakverdiepingen mee geïsoleerd en gerenoveerd zouden worden. Dit werd besproken op de voorgaande AV's, en op de AV van 2023 werd bij dit overleg besproken wat volgt:

- *Een eigenaar merkt op dat er geen hoogdringende werkzaamheden af te leiden zijn uit de diverse rapporten. Enkel bepaalde privatieve ramen zijn in slechte staat en moeten aangepakt worden.*
- *Een andere eigenaar merkt op dat zij momenteel een slecht EPC-label hebben, en dit slechts grondig kunnen verbeteren mits het plaatsen van een warmtepomp.*

- o *Verder wordt opgemerkt dat, als er op termijn gevelisolatie voorzien zou worden, hiermee rekening moet gehouden worden bij de vervanging van de ramen.*
- o *De meeste eigenaars zijn van oordeel dat er voorrang moet gegeven worden aan de vervanging van de ramen, en de noodzaak van opvolging dat vervanging ook effectief gebeurt waar het nodig is.*

Bij de bespreking tijdens de vergadering komt aan bod wat volgt:

- Intussen hebben diverse appartementen hun ramen vernieuwd. Ook het resultaat van de vernieuwing van de kitvoegen is positief.
- De syndicus vraagt aan de eigenaars, die over een recent EPC beschikken, dit over te maken aan de syndicus.
- De kwestie van de dakisolatie / ontbreken dakisolatie komt aan bod. Feit is dat het dak momenteel in goede staat is, zonder problemen van waterinfiltraties.
- Opgemerkt wordt dat de gevel meer en meer afschilfert. Hoe dit aangepakt moet worden, is een taak voor een expert/architect.
- Een andere eigenaar merkt op dat de toestand van de balustrades ook opgevolgd moet worden.
- Bovenstaande toelichting is vooral gegeven om de mede-eigenaars te informeren, om zo draagvlak te hebben voor de verdere opbouw van het reservefonds.

Na overleg wordt voorgesteld om volgend jaar dit punt opnieuw te agenderen, het adviesverslag van ACASUS aan te vragen, en op de AV een eerste renovatieplanning met timing voor te leggen. In geval van overleg zijn de heren Degrande en Vercamert bereid om de raad van mede-eigendom bij te staan.

Stemming: Voor: 796

Tegen: 0

Onthouding: 0

10 Begroting: lopende uitgaven - buitengewone kosten.

De begroting van de lopende uitgaven werd opgemaakt door de syndicus, en mee verstuurd met de afrekening van de algemene onkosten. Het werkkapitaal is voldoende hoog om de lopende uitgaven te betalen.

Volgende buitengewone kosten worden voorzien: NIHIL.

Stemming: Voor: 796

Tegen: 0

Onthouding: 0

11 Reservefonds:

- **Huidige toestand.**
- **Vastlegging op te vragen bedrag (minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten).**
- **Beslissing om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.**

Momenteel is er EUR 117.653,58 in het reservefonds aanwezig.

Krachtens de gewijzigde wet op de mede-eigendom (Wet 18 juni 2018, B.S. 2 juli 2018) is de opbouw van een reservefonds verplicht, tenzij er door de AV met een 4/5^{de} meerderheid beslist wordt om dit niet aan te leggen. Indien deze meerderheid niet gehaald wordt, dient er 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten opgevraagd te worden.

Na bespreking wordt voorgesteld om EUR 40.000 op te vragen, en dit voor de helft in de maand juni en voor de andere helft in de maand oktober 2024.

Stemming: Voor: 796

Tegen: 0

Onthouding: 0

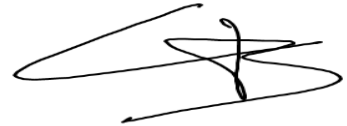
12 Diversen.

- De eigenaar van appartement B3 meldt verbouwingswerken aan het appartement.
- Gevraagd wordt om offertes te vragen voor de vernieuwing van de inkomdeur van het gebouw, alsook voor de vloer van de gelijkvloerse inkom.
- **Volgende statutaire algemene vergadering: zaterdag 26 april 2025 (i.p.v. 19 april 2025 - niet in Paasweekend!).**

Einde van de vergadering: omstreeks 19 u.



Peter Bonhomme
syndicus - secretaris



De heer Caura
voorzitter

Rookmelders : Vanaf 1 januari 2020 moet ook een woning waar de eigenaar zelf verblijft over rookmelders beschikken. Om wettelijk in orde te zijn, moet een woning op elke verdieping minstens één rookmelder hebben. De rookmelder moet CE gemarkeerd zijn, en voldoen aan de norm NBN EN 14604.

Logiesdecreet : De syndicus wenst de mede-eigenaars te informeren omtrent het logiesdecreet, en meer specifiek omtrent de brandveiligheidsreglementering die van kracht is sinds 1 april 2017. Een samenvattende folder is beschikbaar op het online portaal.

Elektrische voertuigen in parkings : De syndicus wenst de mede-eigenaars te informeren omtrent de richtlijnen van de Hulpverleningszone "Brandweer Westhoek" omtrent het parkeren en opladen van elektrische voertuigen in afgesloten parkings. Zie website: <https://brandweerwesthoek.be/elektrische-voertuigen-in-parkings/>

NOTULEN JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

ZATERDAG 15 APRIL 2023

NAAM	APP. NR.	QUOT	Aanwezig	Volmacht	Volmacht aan	Afwezig
BEUN	B3	48				48
BOGAERT	C2	41	41			
BOGAERT K.	C3	41	41			
BONTE	D1	39				39
CAURA-COULIER	A2	50	50			
DE CLERCQ	G9	2				2
DE KEUSTER	D4	53	53			
DE RORE-HAELEWYN	E4	53		53	Vandenbroecke	
DE VRIENT-DE BOITSELIER	E2	39	39			
DE WINTER-PUT	E1	39	39			
DE WULF-DE GROOTE	B2	48	48			
DEGRANDE bvba	A3	50		50	De Winter	
HAGEMAN-SCHUTYSER	C1	41	41			
MANDEVILLE-CAESTECKER	A4	60	60			
MAUBERT	B1	48		48	De Winter	
REHEUL-VERHELST	A1	50				50
SCHAMP	F1	41	41			
VAN LYSEBETH	B4	60	60			
VAN NEVEL	F3	41		41	Caura	
VAN RUYCHEVELT-GLAUTIER	D3	39				39
VANHEUVERSWIJN	F2	39	39			
VERCAMERT	D2	39	39			
WAELENS	E3	39	39			
TOTALEN QUOTITEITEN		1000	630	192		178
TOTALEN AANWEZIG		23	14	4		5

Geldigheid vergadering :

822	OK	Helft quotiteiten
18	OK	Helft mede-eigenaars
1000	OK	Controletotaal tabel

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst - nazicht volmachten.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend door iedere aanwezige mede-eigenaar.
 De volmachten worden in orde bevonden.

De vergadering is vertegenwoordigd met meer dan de helft van de mede-eigenaars die tevens meer dan de helft van de aandelen bezitten. De vergadering kan aldus geldig stemmen en beraadslagen.

1 Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.

De heer Caura wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering.
 De heer Peter Bonhomme wordt aangeduid als secretaris van de vergadering.

2 Bespreking rekeningen boekjaar 2022 - verslag van de rekeningcommissaris - goedkeuring van de afrekening - goedkeuring van de balans - evaluatierapport overeenkomsten geregeld verrichte leveringen - décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris.

De rekeningen voor het boekjaar 2022 werden nagezien door de heer Caura, de heer De Keuster, de heer De Winter en de heer Waelkens. Er wordt verslag uitgebracht door de rekeningcommissaris.

Een aantal eigenaars hebben vervuiling vastgesteld na de vervanging van de elastische voegen. Gevraagd wordt of er een tussenkomst voor de betrokken eigenaars kan voorzien worden.

Het evaluatierapport met het overzicht van de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen wordt overlopen.

Goedkeuring van de afrekening, de balans en evaluatierapport overeenkomsten geregeld verrichte leveringen worden gevraagd aan de vergadering.

Décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris worden gevraagd aan de vergadering.

Stemming: Voor: 822 Tegen: 0 Onthouding: 0

3 Ontslag en aanstelling syndicus. Termijn mandaat.

De huidige syndicus, West-Littoral nv – Peter Bonhomme, wordt als syndicus voorgesteld, voor een termijn van één jaar (tot de volgende algemene vergadering van 2024) en dit volgens de voorwaarden opgenomen in de schriftelijke overeenkomst.

Stemming: Voor: 822 Tegen: 0 Onthouding: 0

4 Ontslag en aanstelling leden raad van mede-eigendom.

Mevrouw Caestecker, de heer De Keuster, de heer Bart Caura en de heer Patrick Waelkens worden voorgesteld als leden van de raad van mede-eigendom.

Stemming: Voor: 822 Tegen: 0 Onthouding: 0

5 Aanstelling rekeningcommissaris.

De heer Bart Caura wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Aan de rekeningcommissaris en de heer De Winter wordt een consultatievolmacht toegekend, zodat zij de verrichtingen op alle rekeningen van VME TIVOLI kunnen volgen.

Stemming: Voor: 822 Tegen: 0 Onthouding: 0

6 Wijziging raamindeling: bespreking – beslissing.

De syndicus verwijst naar de briefwisseling dd 12.01.2023, omtrent een vraag tot wijziging raamindeling aan appartement A4/0401:

We ontvingen een aanvraag van de heer en mevrouw Mandeville-Caestecker, nieuwe eigenaars van appartement A4/0401. In het kader van een totaalrenovatie van het appartement, waarbij alle ramen vernieuwd worden, vragen ze de toestemming aan de mede-eigenaars om een bestaand raam van de woonkamer te vernieuwen door een raam met een andere indeling.

Op basis van een foto wordt u de huidige situatie gepresenteerd, alsook de gewenste situatie. Het komt er op neer dat de huidige indeling in vier delen aangepast wordt naar een indeling in drie delen. Mogen wij u vriendelijk vragen om ons via deze antwoordbrief te laten weten of u al dan niet uw goedkeuring geeft voor de vervanging van het huidige raam door een raam met een andere indeling. Gelieve deze antwoordbrief ingevuld terug te bezorgen aan de syndicus en dit tegen 3 februari 2023 via post of mail.

Bij een beslissingsproces via schriftelijke weg, is er unanimiteit noodzakelijk (alle eigenaars dienen te stemmen, en iedereen dient akkoord te zijn). Aangezien deze unanimiteit niet bereikt werd, vroeg de eigenaar om dit te agenderen op de algemene vergadering.

Bij de bespreking komt volgend punt aan bod:

- De heer Van Lysebeth verwijst naar de vorige beslissing omtrent zijn aanvraag, waarbij er gesteld werd dat er vier gelijke delen moesten zijn.

Na overleg wordt gestemd over de aanvraag:

Stemming: Voor: 762

Tegen: 60

Onthouding: 0

Stemmen 'Tegen': Van Lysebeth

7 Omvorming rijgnet Telenet: bespreking – beslissing.

De syndicus verwijst naar de aanwezigheid van het verouderde kabelnetwerk van Telenet. Het gebouw is immers nog voorzien van een "rijgnet" waardoor interactieve digitale TV en internet via *Telenet* niet mogelijk zijn.

Heel recent werden in andere gebouwen ook al problemen met het koperen kabelnetwerk van Proximus ondervonden, waardoor er soms ook geen mogelijkheid meer was om via Proximus een telefoon / internet / tv aansluiting te bekomen. Zij verwijzen dan naar de uitrol van het glasvezelnetwerk, maar tot op heden is er geen concrete timing voor uitvoering in Oostduinkerke gekend.

Telenet is intussen bereid gevonden om een nieuw voorstel tot renovatie/vernieuwing van de bekabeling uit te voeren. Bij vroegere besprekingen werd voorgesteld om nieuwe bekabeling aan te brengen via de buitengevel, maar na overleg / verder aandringen zijn ze toch ook bereid gevonden om via de gemeenschappelijke delen te werken.

Via hun installateur ontvingen we volgend voorstel:

Hierbij voorstel om een dropkabel aan te leggen via binnenaanleg.

Aansluiting in gelijkvloers tellerlokaal, zie verslag.

In elke overloop algemene delen komt tegen hoek plafond een witte PVC halogeenvrije kabelgoot.

Hierin wordt per wooneenheid een individuele Telenet dropkabel voorzien tot aan respectievelijke aansluiting.

Vanaf doorboring wordt kabel lang genoeg binnengebracht in wooneenheid tot aan TV of centraal punt.

Tracé privaat best te bespreken samen met eigenaar ter plaatse, een individuele offerte, al of niet met kabelgoten, kan dan worden opgemaakt volgens wens eigenaar.

Telkens afmonteren van aansluitpunt in appartement.

Elke wooneenheid wordt voorzien van nieuwe Telenet goedgekeurde kabel noodzakelijk voor tegemoetkoming van Telenet.

Het oude rijgnet zal na de ombouw buiten dienst worden gesteld, er zal daarop bijgevolg geen TV-signaal meer zijn.

Bij de bespreking komen volgende punten aan bod:

- Bij de uitvoering van de gemeenschappelijke werken, wordt er een kabel tot aan de inkomdeur van elk appartement voorzien. De verlenging van de kabel in het appartement zelf tot aan de TV is ten laste van elk appartement.
- Rekening houdende met het mogelijk toekomstig project om de vloeren van de paliers te renoveren, werd de vraag gesteld of de kabels ook niet onder de vloer geplaatst kunnen worden in plaats van via kabelgoten. De installateur liet weten wat volgt:
Zou ideaal zijn om dropkabels aan te leggen onder de nieuwe vloer. Zo worden horizontale kabelgoten op de overlopen vermeden.
- Op de bijeenkomst met de raad van mede-eigendom werd geopperd of de nodige wachtbuizen niet konden voorzien worden voor Fiberklaar (dit in het kader van een toekomstige vervanging van de koperbekabeling van Proximus door glasvezel). Ook hierop ontvingen we een positief antwoord van de installateur:

Zou inderdaad ideaal zijn om dit tegelijkertijd te doen. Ofwel lege wachtbuizen 20 mm ofwel direct buis met de fiber er al in. Ik neem dan wel contact met mensen van Fiberklaar om facturatie hiervan naar hen te sturen.

Na bespreking wordt voorgesteld om:

- akkoord te gaan met het voorstel tot aanpassing van de Telenet-bekabeling, als er geen kosten voor de VME aan verbonden zijn, en als de kabels voor Fiberklaar ook mee geplaatst worden.
- aan Elektro Tavernier offerte te vragen om de aansluiting te voorzien tot aan de TV in het appartement zelf, dit voor de eigenaars die geïnteresseerd zijn. Hiervoor kan een kijknamiddag georganiseerd worden.

Stemming: Voor: 822

Tegen: 0

Onthouding: 0

8 Vervanging vloeren bordessen: bespreking – beslissing.

Op de vorige AV werd besproken wat volgt:

Een eigenaar stelt voor om volgend punt ter bespreking voor te leggen:

"Slechte staat van de vloeren in de gangen algemene delen (barsten, stukken uit)"

Enkele maanden terug werden de vloeren vernieuwd in de inkom en trapzaal van residentie Lugano. De prijs hiervan bedroeg ± EUR 14.000 excl. BTW.

Bij de bespreking komen volgende punten aan bod:

- *De vloer in de gelijkvloerse inkom is nog in goede staat. Vernieuwing hiervan is eigenlijk nog niet nodig.*

Na overleg wordt voorgesteld om offertes voor vernieuwing van de vloer op de paliers aan te vragen. Eigenaars die vloerders kennen, mogen dit laten weten aan de syndicus. Dit wordt ook verder besproken met de technische werkgroep.

Intussen werd hiervoor een prijsvraag georganiseerd. Alle aannemers ontvingen een beknopt lastenboek met meetstaat:

Graag ontvangen wij dus uw prijsofferte voor de uitvoering van volgende werken:

- *Werfinrichting, inclusief bescherming van lift / gemeenschappelijke delen / gelijkvloerse inkom.*
- *Uitbraak van de bestaande vloeren en vloeropbouw tot op de betonplaat – inclusief afvoer. De werken worden met de nodige voorzichtigheid uitgevoerd om schade aan eventuele aanwezige leidingen te vermijden.*
- *Plaatsen van nieuwe chape.*
- *Leveren en plaatsen van een nieuwe tegelvloer 60/60 (HW : EUR 45/m²) met bijhorende plinten.*
- *Indien uitzetvoegen noodzakelijk zijn, worden deze voorzien in chape en tegelvloer, samen met de elastische voegen.*

Hoeveelheden:

- *Verdiep 1, 2 en 3 : +/- 11m² vloeroppervlakte - +/- 16lm plinten*
- *Verdiep 4 : +/- 6 m² vloeroppervlakte - +/- 8lm plinten*
- *Totaal : +/- 40m² vloeroppervlakte - +/- 55lm plinten*

Volgende offertes werden ontvangen:

- o Firma Kristof DEPOORTER : EUR 14.584,00 excl. BTW
- o Firma Robby MEIRLEVEDE : EUR 11.030,00 excl. BTW
- o Firma Patrick DEBRADT : EUR 7.067,92 excl. BTW

Bij de bespreking komen volgende punten aan bod:

- o De firma Debradt is aangebracht door een mede-eigenaar, die er goede ervaringen mee heeft.
- o De offerte zal wel geactualiseerd moeten worden, rekening houdende met de datum van de offerte en het feit dat er samen gewerkt moet worden voor de plaatsing van leidingen voor Telenet/Proximus.
- o In het gebouw zijn vijf vloerstalen aanwezig, dit in het lokaal met de watertellers. De stalen zijn genummerd van één tot vijf. Gevraagd wordt dat de eigenaars hun voorkeur overmaken tegen 31 mei 2023.

Na overleg wordt voorgesteld de werken te laten uitvoeren door de firma DEBRADT.

Stemming: Voor: 822

Tegen: 0

Onthouding: 0

9 Vervanging snelheidsbegrenzer lift: bespreking – beslissing.

De onderhoudsfirma van de lift (COSMOLIFT) liet recent weten wat volgt:

"Tijdens een interne veiligheidscontrole hebben we vastgesteld dat er een probleem is met één van de veiligheidscomponenten van uw lift. Aansluitend vindt u een gedetailleerde offerte voor het verhelpen van dit issue."

Meer concreet gaat het om de snelheidsbegrenzer van de lift:

De snelheidsbegrenzer op afstand bediend + kabel + spanrol dient vervangen te worden daar deze niet in overeenstemming is met de snelheid van de kooi en/of de status van het veiligheidscomponent voldoet niet aan de huidige normering. (Schokrisico)

De kostprijs hiervan bedraagt EUR 3.976,89 excl. 6% BTW.

De syndicus informeerde hieromtrent ook bij het keuringsorganisme BTV. Zij lieten weten wat volgt:

"De snelheid van de lift is dezelfde sinds 1971 daarvoor moet er geen nieuwe snelheidsbegrenzer geplaatst worden, ik heb navraag gedaan wat ze bedoelen met "schokrisico" en blijktbaar zouden ze de snelheidsbegrenzer getest hebben op volle snelheid en zou deze een slechte werking vertonen. Ik stel voor dat wij dit tijdens onze volgende preventieve controle samen met Cosmolift bekijken. Wij testen de snelheidsbegrenzer op gereduceerde snelheid en hij werkte. (Op volle snelheid testen is niet aangewezen want dan moet je de vangbloktanden uit de geleiders machinaal schuren)."

Na overleg wordt voorgesteld om het advies van BTV af te wachten, en in functie hiervan al dan niet in te gaan op de offerte van COSMOLIFT.

Stemming: Voor: 822

Tegen: 0

Onthouding: 0

10 Staat gevel / terrassen / balustrades / buitenschrijnwerk: bespreking – overleg omtrent verdere aanpak – mogelijkheden financiering – beslissing.

De syndicus schetst de historiek van dit dossier aan de hand van de besprekingen op de vorige algemene vergaderingen, alsook op de bijeenkomsten met de technische werkgroep.

"De syndicus verwijst naar de bespreking n.a.v. de schriftelijke besluitvorming van april 2021:

"Conform de bespreking op de AV van 17 juli 2020 werd studiebureau Ignace Deconinck aangesteld om een voorbereidend adviesrapport op te stellen omtrent de staat van de gevels en terrassen van residentie Tivoli.

Na een digitaal overleg hieromtrent met de raad van mede-eigendom, werd dit verslag op 28.12.2020 aan alle mede-eigenaars overgemaakt, met volgende vragen tot medewerking:

- Bij het plaatsbezoek is opgemerkt dat heel wat ramen in slechte staat van onderhoud verkeren. Slecht onderhouden buitenschrijnwerk kan ook de oorzaak zijn van vochtproblemen in onderliggende appartementen. Vandaar het dringende verzoek om noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerkzaamheden aan ramen niet uit te stellen. Bepaalde ramen zijn in dergelijk slechte staat, dat volledige vervanging de enige goede oplossing is.*
- Mocht u bij het nalezen van het adviesrapport vragen of opmerkingen hebben, kunt u dit steeds laten weten aan de syndicus. Er kan hierover dan verder uitleg gevraagd worden bij de deskundige.*

Tijdens het digitale overlegmoment wordt het rapport van de deskundige kort overlopen en toegelicht.

Rekening houdende met het feit dat er geen volwaardige algemene vergadering plaats vindt, wordt voorgesteld om hier geen verdere beslissingen rond te nemen, maar dit verder te bestuderen met een technische werkgroep. Tijdens het digitaal overleg komen volgende aspecten aan bod:

- Uit het rapport van ir. Arch. Deconinck blijken geen hoogdringende problemen. Er is dus nog even tijd om het dossier verder te bestuderen en draagvlak te creëren.*
- De vraag wordt gesteld of de werken gefaseerd uitgevoerd kunnen worden. Zowel om technische redenen, als om redenen van kostenefficiëntie (telkens bijvoorbeeld kosten van werfinrichting), is dit niet aan te bevelen.*
- Een mede-eigenaar onderstreept het belang van een globale aanpak, en dit om de waarde van het gebouw veilig te stellen. Er wordt best niet te lang gewacht om het dossier verder uit te werken; idealiter binnen een drietal jaar, ook al om te vermijden dat de huidige vaststellingen / huidige analyse verouderd en achterhaald zijn.*
- Een aantal eigenaars zijn wel bezorgd over het praktische ongemak inzake onderhoud indien er nieuwe balustrades geplaatst zijn, die volgens de huidige normen hoger moeten zijn.*
- Iedereen onderschrijft het voorstel om te werken met een technische werkgroep. Voorgesteld wordt om hierin de leden van de raad van mede-eigendom op te nemen, aangevuld met andere mede-eigenaars. Tijdens het online overleg stellen de heer Koen Bogaert en de heer De Rore zich kandidaat.*
- Verder wordt ook het belang besproken om de komende jaren de opbouw van het reservefonds op te drijven. Op de algemene vergadering van 2022 moet dit zeker verder besproken worden, waarbij bijvoorbeeld een hoger bedrag, maar gespreid over het jaar kan opgevraagd worden."*

De technische werkgroep is bijeengekomen op 28.12.2021. Het verslag van deze bijeenkomst werd meegestuurd met de e-mail uitnodiging tot de algemene vergadering.

Zowel het deskundig verslag van ir.-arch. Deconinck als het verslag van de bijeenkomst met de werkgroep komen ter sprake. Tijdens de bijeenkomst met de werkgroep, werden er twee concrete actiepunten afgesproken:

- *Aanvraag offertes voor het vervangen van de elastische voegen van de terrassen:
De twee ontvangen offertes werden meegestuurd met de e-mail uitnodiging tot de AV.*
- *Offerte voor vervanging van ramen:
De heer Vandenbroecke licht tijdens de vergadering de stand van zaken omtrent deze offerte-aanvraag toe.*

Bij de bespreking komen volgende punten aan bod:

- *Ramen: De heer Vandenbroecke zal de komende weken de offertes voor de ramen opmaken, en dit na een plaatsbezoek. Hiervoor worden na de vergadering de nodige praktische afspraken gemaakt.*
- *Renovatiedossier:*
 - *Opgemerkt wordt dat de schade aan de gevel (kant zee) toch wel groter wordt.*
 - *Ook de kwestie van de dakisolatie komt aan bod. Bij de renovatie zou het dak niet geïsoleerd zijn, maar volgens het oorspronkelijke lastenboek zat er wel isolatie in.*
 - *Voorgesteld wordt om de technische werkgroep eerst opnieuw het dossier verder te laten bespreken, samen met de architect, om zo meer zicht te krijgen op de inhoud en noodzaak van de werken.*

Na overleg wordt voorgesteld om voorlopig geen grondige renovatie te plannen, maar enkel de hoogdringende werken zoals de vervanging van de elastische voegen aan te pakken. Verder wordt prioriteit gegeven aan de vervanging van het privaat buitenschrijnwerk, waar nodig.

Er wordt een overleg gepland met architect Deconinck en de technische werkgroep. De technische werkgroep wordt uitgebreid met de heer De Wulf en de heer De Vrient.

Van belang is om door de deskundige advies te hebben over wat al dan niet dringend is, en wat de mogelijke "opties" zijn, dus welke werken zijn echt noodzakelijk, en wat zijn optionele werken.

Aansluitend wordt dan een BAV gepland, in aanwezigheid van de deskundige."

Op 2 juli 2022 vond er een bijeenkomst met de werkgroep plaats, in aanwezigheid van ir.-architect I. Deconinck. Op 29 december werd er dan nog een bijkomende vergadering met de werkgroep georganiseerd, en dit om de verdere aanpak van het dossier verder te bespreken. Op 9 januari 2023 werden de verslagen van deze bijeenkomsten, samen met een kostprijsraming voor de renovatie van het dak, bezorgd aan alle mede-eigenaars. Terzelfdertijd werd nogmaals herinnerd aan het belang van kwaliteitsvol buitenschrijnwerk. Via de antwoordbrieven konden we afleiden dat de meeste eigenaars ofwel het schrijnwerk al vernieuwd hadden (of gepland hebben), of dat het in goede staat van onderhoud is. Slechts een drietal eigenaars vroegen naar referenties / namen van schrijnwerkers om ramen te vernieuwen.

Op de bijeenkomst met de werkgroep kwam ook de kwestie van financieringsmogelijkheden aan bod. Intussen zijn er nieuwe mogelijkheden op komst inzake premies en leningen, met name de "Mijn Verbouwlening". Ook tweede verblijven zouden daarvan kunnen genieten. Dit is de recentst ontvangen info hieromtrent:

Graag geef ik nog wat info mee ivm de aanvraag van een Mijn Verbouwlening voor VME's:

- *De VME komt in aanmerking voor het aanvragen van een Mijn Verbouwlening voor werken aan de gemeenschappelijke delen (dak, buitenmuur, vloer, zonnepanelen).*
- *Deze kan aangevraagd worden door het invullen van het aanvraagformulier en het terugbezorgen van de gevraagde bijlagen.*
- *Er kan tot 60.000 euro per gebouw aangevraagd worden aangevuld met 25.000 euro per appartement.*
- *De rente is 2.25%, en de maximale terugbetaalperiode is 25 jaar.*
- *De terugbetaling gebeurt maandelijks via domiciliëring met een vast bedrag per maand.*

Er zijn echter ook voor ons als Energiehuis nog enkele vraagtekens die momenteel uitgeklaard worden samen met het Vlaams Gewest en VEKA (Vlaams Energie en Klimaat Agentschap).

Hieronder onder andere:

- *Vormvereisten van de aanvraag VME's?*
- *Verplichte kredietverzekering nodig?*

Een lening toekennen zal dus nog niet voor onmiddellijk zijn.

Alhoewel dit al volop aangekondigd wordt, is er dus nog de grootste onduidelijkheid over wat en hoe. Sowieso kan er ook pas een aanvraag ingediend worden als er concrete info, met offertes, beschikbaar is.

Tijdens de vergadering wordt hieromtrent verder overlegd:

- Een eigenaar merkt op dat er geen hoogdringende werkzaamheden af te leiden zijn uit de diverse rapporten. Enkel bepaalde privatieve ramen zijn in slechte staat en moeten aangepakt worden.
- Een andere eigenaar merkt op dat zij momenteel een slecht EPC-label hebben, en dit slechts grondig kunnen verbeteren mits het plaatsen van een warmtepomp.
- Verder wordt opgemerkt dat, als er op termijn gevelisolatie voorzien zou worden, hiermee rekening moet gehouden worden bij de vervanging van de ramen.
- De meeste eigenaars zijn van oordeel dat er voorrang moet gegeven worden aan de vervanging van de ramen, en de noodzaak van opvolging dat vervanging ook effectief gebeurt waar het nodig is.

11 Asbestattest gemeenschappelijke delen: bespreking – beslissing.

De syndicus informeert de algemene vergadering omtrent een nieuwe verplichting, het "Asbestattest gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw".

De OVAM is dan ook een informatiecampagne opgestart:

Vanaf 23 november 2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van woningen en gebouwen gebouwd voor 2001. Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar van een woning of een gebouw gebouwd voor 2001 over een asbestattest beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestattest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Dit asbestattest kadert in het Vlaamse asbestafbouwbeleid. De Vlaamse Regering wil zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in Vlaamse gebouwen en woningen, gebouwd voor 2001 in kaart brengen. Door asbest in slechte staat op te sporen en te verwijderen wil ze Vlaanderen tegen uiterlijk 2040 asbestveilig maken.

In gebouwen van na 2000 is het gebruik van asbesthoudende materialen verboden. Heeft u toch nog twijfels over bepaalde materialen, dan vindt u in het postinterventiedossier alle informatie over de materialen die in het gebouw aanwezig zijn. Voor gebouwen gebouwd of verbouwd vanaf 1 mei 2001 is een postinterventiedossier verplicht.

De syndicus verwijst tevens naar de info die meegestuurd werd met de uitnodiging, alsook naar de informatie beschikbaar op de website van de OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/het-asbestattest>

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2032 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen. Aangezien een syndicus onmogelijk kan inschatten wanneer een privaat verkocht zal worden, dient er dus tegen 1 mei 2025 een dergelijk attest aanwezig te zijn.

Intussen vroeg de syndicus hiervoor diverse offertes aan:

- METRIEK: EUR 525 excl. BTW, excl. staalnames (EUR 37 excl. BTW per staalname).
- THEMCA: EUR 825 excl. BTW, incl. staalname voor gelijkvloers en eerste verdieping (EUR 155 excl. BTW per extra verdieping, EUR 38 excl. BTW voor andere bijkomende staalnames).
- INVENDES: EUR 500 excl. BTW, incl. staalname voor kelder, gelijkvloers en eerste verdieping (EUR 60 excl. BTW per extra verdieping / extra trapzaal – excl. evt. bijstand voor demontage lichtschakelaar / lichtarmatuur – EUR 40 excl. BTW voor andere bijkomende staalnames).
- ASBESTWIJZER: EUR 730 excl. BTW, incl. staalnames tot en met vier verdiepingen.

Na overleg wordt voorgesteld om het "Asbestattest gemeenschappelijke delen" te laten opmaken door de firma aan de meest prijsgunstige voorwaarden. Van zodra beschikbaar wordt dit ter beschikking gesteld via het online portaal.

Stemming: Voor: 822

Tegen: 0

Onthouding: 0

12 Begroting: lopende uitgaven - buitengewone kosten.

De begroting van de lopende uitgaven werd opgemaakt door de syndicus, en mee verstuurd met de afrekening van de algemene onkosten. Het werkkapitaal is onvoldoende hoog om de lopende uitgaven te betalen. Voorgesteld wordt om het werkkapitaal met EUR 2.000 te verhogen, en dit door een overboeking vanuit het reservefonds.

Volgende buitengewone kosten worden voorzien:

- Asbestattest gemeenschappelijke delen: Dit wordt gefinancierd via de lopende uitgaven.

Stemming: Voor: 822

Tegen: 0

Onthouding: 0

13 Reservefonds:

- **Huidige toestand.**
- **Vastlegging op te vragen bedrag (minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten).**
- **Beslissing om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.**

Momenteel is er EUR 89 413,70 in het reservefonds aanwezig.

Krachtens de gewijzigde wet op de mede-eigendom (Wet 18 juni 2018, B.S. 2 juli 2018) is de opbouw van een reservefonds verplicht, tenzij er door de AV met een 4/5^{de} meerderheid beslist wordt om dit niet aan te leggen. Indien deze meerderheid niet gehaald wordt, dient er 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten opgevraagd te worden.

Na bespreking wordt voorgesteld om EUR 30.000 op te vragen, en dit voor de helft in de maand juni en voor de andere helft in de maand oktober 2023.

Stemming: Voor: 822

Tegen: 0

Onthouding: 0

14 Diversen.

- Gevraagd wordt aan de aannemer in Res. Lugano om na de werken de parking grondig te laten opkuisen.
- Eén van de straatkolken op de parking is verstopt. Dit wordt nagezien.
- **Volgende statutaire algemene vergadering: zaterdag 20 april 2024 (niet in Paasweekend!).**

Einde van de vergadering: omstreeks 19u15.



Peter Bonhomme
syndicus - secretaris



De heer Caura
voorzitter

Rookmelders : Vanaf 1 januari 2020 moet ook een woning waar de eigenaar zelf verblijft over rookmelders beschikken. Om wettelijk in orde te zijn, moet een woning op elke verdieping minstens één rookmelder hebben. De rookmelder moet CE gemarkeerd zijn, en voldoen aan de norm NBN EN 14604.

Logiesdecreet : De syndicus wenst de mede-eigenaars te informeren omtrent het logiesdecreet, en meer specifiek omtrent de brandveiligheidsreglementering die van kracht is sinds 1 april 2017. Een samenvattende folder is beschikbaar op het online portaal.

Elektrische voertuigen in parkings : De syndicus wenst de mede-eigenaars te informeren omtrent de richtlijnen van de Hulpverleningszone "Brandweer Westhoek" omtrent het parkeren en opladen van elektrische voertuigen in afgesloten parkings. Zie website: <https://brandweersthoek.be/elektrische-voertuigen-in-parkings/>

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW				(1.000,00 - 1.000,00)
61000 - Onderhoudscontracten				
	26/09/2024	IF 2024/00030	FPC BRANDBEVEILIGING bvba - Nazicht brandblussers	56,27
			Brandbeveiliging	56,27
61010 - Keuring liften				
	11/06/2024	IF 2024/00018	TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	145,42
	28/11/2024	IF 2024/00044	TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	145,42
61011 - Onderhoudscontract liften				
	09/01/2024	IF 2024/00002	COSMOLIFT	1.204,46
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				
	28/08/2024	IF 2024/00026	COSMOLIFT - Vervangen contacten in stuurkast	396,44
	08/11/2024	IF 2024/00038	COSMOLIFT - Vervangen noodvoeding	223,66
	26/11/2024	IF 2024/00043	COSMOLIFT - Vervangen alarmbel	472,76
61013 - Noodtelefoon liften				
	01/10/2024	IF 2024/00032	M2M TEC bvba	87,12
			Liften	2.675,28
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties				
	22/04/2024	IF 2024/00012	SCHOONAERT ELEKTRO - Jaarlijkse controle veiligheidsinstallatie	137,29
	21/10/2024	IF 2024/00034	SCHOONAERT ELEKTRO - Herstel verlichting	191,86
	31/10/2024	IF 2024/00036	SCHOONAERT ELEKTRO - Rookmelder - verlichting	97,73
61023 - Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie				
	18/11/2024	IF 2024/00042	DE WULF KRIS Algemene Elektriciteitswerken - Herstel parlofonie	289,38
			Elektrische installaties	716,26
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
	31/01/2024	IF 2024/00003	ARPOETSIE	252,72
	29/02/2024	IF 2024/00005	ARPOETSIE	168,48
	31/03/2024	IF 2024/00007	ARPOETSIE	168,48
	30/04/2024	IF 2024/00013	ARPOETSIE	252,72
	31/05/2024	IF 2024/00017	ARPOETSIE	421,20
	30/06/2024	IF 2024/00020	ARPOETSIE	336,96
	31/07/2024	IF 2024/00023	ARPOETSIE	421,20
	31/08/2024	IF 2024/00027	ARPOETSIE	336,96
	30/09/2024	IF 2024/00031	ARPOETSIE	336,96
	31/10/2024	IF 2024/00037	ARPOETSIE	84,24
	30/11/2024	IF 2024/00045	ARPOETSIE	168,58
	31/12/2024	IF 2024/00053	ARPOETSIE	168,48
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	3.116,98
61061 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving				
	23/05/2024	IF 2024/00016	I.V.V.O - DIFTAR - INZAMELING KOKSIJDE - GFT-container	35,00
	21/10/2024	IF 2024/00033	EIGENAAR-LEVERANCIER - Terugbetaling kosten tuin	500,00
			Tuinen, parkings en wegen	535,00
61095 - Kleine leveringen en herstellingen				
	07/04/2024	IF 2024/00009	VANBILLEMONT - Herstel voegwerk	92,42
	17/11/2024	IF 2024/00041	SLEUTEL SERVICE - Smeren slot + regelen pomp 2de voordeur	68,90
			Diversen	161,32
6111 - Renovatie				
	23/10/2024	IF 2024/00035	GOENS JOHAN - Herstel leidingen	235,55
	10/11/2024	IF 2024/00039	BRADT Patrick - Vernieuwing vloeren paliers	6.654,79
	31/12/2024	MB 2024/00011	Financiering via reservefonds	-6.890,34
			Renovatie	0,00
61201 - Water algemene delen				
	23/08/2024	IF 2024/00025	AQUADUIN	117,72
	20/12/2024	IF 2024/00050	AQUADUIN	34,47
			Water	152,19
61210 - Elektriciteit algemene delen				
	14/03/2024	IF 2024/00006	ELECTRABEL - ENGIE	129,00
	07/04/2024	IF 2024/00008	ELECTRABEL - ENGIE	67,66
	16/06/2024	IF 2024/00019	ELECTRABEL - ENGIE	132,00
	15/09/2024	IF 2024/00028	ELECTRABEL - ENGIE	132,00
	15/12/2024	IF 2024/00049	ELECTRABEL - ENGIE	132,00
			Elektriciteit	592,66
61300 - Erelonen syndici				
	08/12/2024	IF 2024/00047	WEST-LITTORAL NV - Jaarlijkse vergoeding beheer	5.400,00
61303 - Erelonen deskundigen				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	18/07/2024	IF 2024/00021	PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - Renovatie-advies	175,00
	30/12/2024	IF 2024/00052	DERIEUW Kimberly - Opmaak EPC-attesten	400,00
			Erelonen	5.975,00
6140 - Brandverzekering				
	07/12/2024	IF 2024/00046	VIVIUM	2.208,20
			Brandverzekering	2.208,20
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
	12/12/2023	IF 2024/00001	AG INSURANCE	141,80
			Burgerlijke aansprakelijkheid	141,80
61601 - Postzegels				
	26/05/2024	IF 2024/00015	WEST-LITTORAL NV - Portkosten aangetekende zendingen uitnodigingen	25,00
61603 - Andere				
	22/07/2024	IF 2024/00022	WEST-LITTORAL NV - Wissel bankinstelling	75,00
	15/12/2024	IF 2024/00048	WEST-LITTORAL NV - Syndic Online	100,00
	26/12/2024	IF 2024/00051	WEST-LITTORAL NV - Bijkomende prestaties i.k.v. omvorming rijgnet	250,00
			Administratiekosten syndicus	450,00
61610 - Gebruik vergaderzalen				
	20/04/2024	IF 2024/00011	DELFRAN - Hotel Apostroff - S.A.V. van 20.04.2024	130,00
61611 - Consumpties vergaderingen				
	20/04/2024	IF 2024/00011	DELFRAN - Hotel Apostroff - S.A.V. van 20.04.2024	71,50
			Kosten vergaderingen	201,50
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	05/07/2024	B4 2024/00001	Bankkosten	11,25
	02/08/2024	B1 2024/00077	Bankkosten	13,50
	05/10/2024	B4 2024/00018	Bankkosten	11,25
			Bankkosten en kosten van schulden	36,00
75141 - Intresten spaarrekening				
	28/03/2024	B3 2024/00001	Intresten	-32,47
	28/06/2024	B3 2024/00033	Intresten	-30,96
	02/08/2024	B3 2024/00037	Intresten	-136,62
	31/12/2024	MB 2024/00012	Overboeking intresten naar res. fonds	200,05
			Bankintresten	0,00
KOSTEN GEHEEL GEBOUW				17.018,46
Algemeen totaal				17.018,46

Sleutel Reknr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 - 1.000,00)									
61000 - Onderhoudscontracten	56,27	52,03	47,80	45,38	45,38	45,38	45,38		
61004 - Brandmelding en branddetectie					53,00				
61010 - Keuring liften	290,84	274,88	119,51	198,86	193,91		181,11	171,66	167,80
61011 - Onderhoudscontract liften	1.204,46	1.148,86	1.026,22	977,35	940,67	908,85	874,74	849,43	826,69
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou	1.092,86	290,44			631,29				130,55
61013 - Noodtelefoon liften	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	426,88	696,65	659,16	718,09	134,27			228,98	151,20
61023 - Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	289,38								
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties									72,60
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	3.116,98	3.041,86	2.777,24	2.614,49	2.492,83	2.492,65	2.492,38	2.494,96	1.841,48
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract					77,35				
61061 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	535,00	535,00	548,97	30,10	176,60	1.673,22	743,26	75,02	373,37
61073 - Onderhoud daken			286,31		265,47				
61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen							1.019,72		
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen						233,20		84,80	57,77
61095 - Kleine leveringen en herstellingen	161,32	63,60	775,70	414,86	371,90	148,40	392,93	50,88	142,55
61201 - Water algemene delen	152,19	113,51	91,77	113,72	106,71	106,10	114,79	112,79	30,84
61210 - Elektriciteit algemene delen	592,66	428,40	701,06	477,95	473,65	436,22	552,96	580,34	330,10
61300 - Erelonen syndici	5.400,00	5.175,00	5.085,00	4.815,00	4.590,00	4.545,00	4.500,00	4.388,00	2.641,67
61303 - Erelonen deskundigen	575,00			300,00					
61310 - Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris									300,00
6140 - Brandverzekering	2.208,20	2.137,68	1.999,38	1.758,78	1.613,33	1.570,50	2.861,72	2.967,67	2.904,72
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	141,80	138,67	134,62	131,59	131,59		129,54	141,16	
6147 - Franchise		240,71			387,20	262,59			
61601 - Postzegels	25,00	20,00	15,00	22,50	30,00	30,00	37,50	37,50	
61603 - Andere	425,00	90,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	60,00	50,00
61610 - Gebruik vergaderzalen	130,00	151,25	85,00		130,00	100,00	85,00	75,00	125,00
61611 - Consumpties vergaderingen	71,50	184,80	172,60			185,40	158,40	116,10	259,00
61640 - Publicatie benoeming syndicus								85,50	
61641 - Wijziging van de statuten						150,00			
6166 - Diverse kosten beheer									85,00
642 - Diverse kosten			100,00						
650 - Bankkosten en kosten van schulden	36,00	274,00	274,00	23,25	21,00	17,00	15,00	12,00	12,50
75141 - Intresten spaarrekening									-1,23
KOSTEN GEHEEL GEBOUW	17.018,46	15.144,46	15.051,46	12.794,04	13.018,27	13.056,63	14.356,55	12.618,91	10.588,73
Totalen	17.018,46	15.144,46	15.051,46	12.794,04	13.018,27	13.056,63	14.356,55	12.618,91	10.588,73

Balans 31.12.2024

ACTIEF

Stand rekeningen

Zichtrekening	1.753,69
Spaarrekening	25.963,29
Termijnrekening	125.000,00

Te ontvangen

Afrekening 2024	18.921,34
-----------------	-----------

Afrondingen	-0,15
-------------	-------

Totaal	171.638,17
---------------	-------------------

PASSIEF

Werkkapitaal

Werkkapitaal	20.000,00
--------------	-----------

Reservefonds

Totaal gebouw 31/12/2023	117.653,58
Intresten 2024	200,05
Bestedingen 2024	-6.890,34
Opvraging gebouw 2024	40.000,00

Te betalen

Arpoetsie	168,48
Derieuw	400,00
Verzekering	106,40

Totaal	171.638,17
---------------	-------------------

Begroting 2025

LOPENDE UITGAVEN

Kosten geheel gebouw	10.500,00
Kosten beheer	5.500,00
TOTAAL	16.000,00

BUITENGEWONE KOSTEN

Te beslissen op AV 2025

Te financieren via werkkapitaal :

Theoretisch noodzakelijk (15 maanden)	20.000,00
Aanwezig	20.000,00
	0,00

Te financieren via :

PM : Huidig saldo reservefonds	150.963,29
--------------------------------	------------

PM : Jaarlijkse opvraging na beslissing AV

Privatief	Eigenaar	10	900	Totaal	999	Te Betalen
A1/0101	REHEUL-VERHELST	816,89	75,79	892,68		892,68
A2/0201	CAURA-COULIER Bart	816,89		816,89		816,89
A3/0301	DEGRANDE bvba	816,89		816,89		816,89
A4/0401	MANDEVILLE-CAESTECKER	987,07	-61,31	925,76		925,76
B1/0106	MAUBERT Jacques	816,89		816,89		816,89
B2/0206	DE WULF-DE GROOTE Kris	816,89		816,89		816,89
B3/0306	BEUN Dirk	816,89	58,00	874,89		874,89
B4/0404	VAN LYSEBETH-GAILLY J.	987,07		987,07		987,07
C1/0102	HAGEMAN-SCHUTYSER Mar	663,72		663,72		663,72
C2/0202	BOGAERT	663,72	721,63	1.385,35		1.385,35
C3/0302	BOGAERT Koenraad	663,72	721,63	1.385,35		1.385,35
D1/0103	BONTE J.	663,72		663,72		663,72
D2/0203	VERCAMERT Antoine	663,72		663,72		663,72
D3/0303	VAN RUYCHEVELT-GLAUTIE	663,72		663,72		663,72
D4/0402	DE KEUSTER Jan	867,94	-530,00	337,94		337,94
E1/0104	DE WINTER-PUT	19,95	-780,00	-760,05		-760,05
E1/0104	DERVAUX-DEMUYNCK-COO	643,77	64,37	708,14		708,14
E2/0204	DE VRIENT-DE BOITSELIER	663,72		663,72		663,72
E3/0304	WAEKENS Patrick	663,72		663,72		663,72
E4/0403	DE RORE-HAELEWYN	867,94	189,44	1.057,38		1.057,38
F1/0105	SCHAMP Lydie	663,72	721,63	1.385,35		1.385,35
F2/0205	VANHEUVERSWIJN Jeanine	663,72	721,64	1.385,36		1.385,36
F3/0305	VAN NEVEL Tom	663,72		663,72		663,72
GAR 01	DE RORE-HAELEWYN	34,04		34,04		34,04
GAR 02	BOGAERT	34,04		34,04		34,04
GAR 03	REHEUL-VERHELST	34,04		34,04		34,04
GAR 04	VAN LYSEBETH-GAILLY J.	34,04		34,04		34,04
GAR 05	CAURA-COULIER Bart	34,04		34,04		34,04
GAR 06	VAN NEVEL Tom	34,04		34,04		34,04
GAR 07	SCHAMP Lydie	34,04		34,04		34,04
GAR 08	BOGAERT Koenraad	34,04		34,04		34,04
GAR 09	DE CLERCQ Veerle	34,04		34,04		34,04
GAR 10	MANDEVILLE-CAESTECKER	34,04		34,04		34,04
GAR 11	HAGEMAN-SCHUTYSER Mar	34,04		34,04		34,04
GAR 12	DE KEUSTER Jan	34,04		34,04		34,04
GAR 13	DEGRANDE bvba	34,04		34,04		34,04

Privatief	Eigenaar	10	900		Totaal	999	Te Betalen
Totaal verdeelde kosten		17.018,52	1.902,82		18.921,34	0,00	18.921,34
Totaal te verdelen kosten		17.018,46	1.902,82				
Afrondingsverschil		0,06					
Totale afronding		0,06					
Verklaring verdeeldata							

Verklaring verdeelsleutels
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW
900 INDIVIDUELE KOSTEN
999 BETALINGEN

VERSLAG VAN DE REKENINGCOMMISSARIS

BOEKJAAR 2024

Aan de mede-eigenaars van residentie TIVOLI

Overeenkomstig de taak die ons werd toevertrouwd door de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Tivoli, hebben wij de rekeningen van de mede-eigendom voor het boekjaar 01.01.2024-31.12.2024 gecontroleerd.

De syndicus bezorgde ons op 31.01.2025 de ontwerpafrekening via digitale weg. Wij hebben ons aangeboden op het kantoor van de syndicus op 20.02.2025. Alle boekhoudkundige documenten werden ons ter beschikking gesteld.

Wij hebben de diverse facturen die werden aangerekend in de afrekening van het boekjaar gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat de aangerekende uitgaven overeenstemmen met bewijsstukken of facturen.

Wij hebben tevens alle balansposten op datum van 31 december 2024 nagezien.

Het werkkapitaal bedraagt EUR 20.000. Dit zou moeten overeenstemmen met een gemiddelde van 14 à 15 maanden "uitgaven". Op basis van de begroting blijkt dit zo te zijn.

Rekening houdende met wat voorafgaat, stellen wij voor dat de algemene vergadering de rekeningen voor het boekjaar 2024 goedkeurt.

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie TIVOLI - 0664.679.533
 Oeverbankhelling 11
 8670 OOSTDUINKERKE

Overzicht overeenkomsten geregeld verrichte leveringen

	Tegenpartij	Vervaldag	Opzegtermijn
LIFT			
Onderhoud lift	COSMOLIFT	1 januari	3 maanden
Controle lift	NORMEC-BTV	-	3 maanden
ONDERHOUD			
Gemeenschappelijke delen	ARPOETSIE	-	3 maanden
Blusapparaten	FPC BRANDBEVELIGING	-	-
VERZEKERINGEN			
Brandverzekering	VIVIUM	1 januari	3 maanden
BA mede-eigenaars	AG	1 januari	3 maanden
BA raad van mede-eigenaars			
NUTSVOORZIENINGEN			
Water	AQUADUIN	-	-
Electriciteit	ELECTRABEL-ENGIE	31 december 2025	1 maand
Telefoon lift	M2MTEC	-	-
SYNDICUS			
Overeenkomst syndicus	WEST-LITTORAL	Jaarlijkse AV	3 maanden

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW				(1.000,00 - 1.000,00)
61000 - Onderhoudscontracten				
28/08/2023	IF	2023/00030	FPC BRANDBEVEILIGING bvba - Nazicht brandblussers	52,03
			Brandbeveiliging	52,03
61010 - Keuring liften				
19/06/2023	IF	2023/00023	TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	137,44
22/12/2023	IF	2023/00041	TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	137,44
61011 - Onderhoudscontract liften				
04/01/2023	IF	2023/00002	COSMOLIFT	1.148,86
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				
15/06/2023	IF	2023/00022	COSMOLIFT - Vervanging noodbatterij	290,44
61013 - Noodtelefoon liften				
01/10/2023	IF	2023/00035	M2M TEC bvba	87,12
			Liften	1.801,30
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties				
31/01/2023	IF	2023/00005	SCHOONAERT ELEKTRO - Herstel verlichting	116,61
27/03/2023	IF	2023/00009	SCHOONAERT ELEKTRO - Nazicht veiligheidsinstallatie	162,82
21/04/2023	IF	2023/00014	SCHOONAERT ELEKTRO - Vervanging verlichting tellerlokaal electriciteit	326,73
15/05/2023	IF	2023/00016	SCHOONAERT ELEKTRO - Herstel verlichting fietslokaal	90,49
			Elektrische installaties	696,65
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
31/01/2023	IF	2023/00004	ARPOETSIE	155,99
28/02/2023	IF	2023/00007	ARPOETSIE	155,99
31/03/2023	IF	2023/00010	ARPOETSIE	233,99
30/04/2023	IF	2023/00015	ARPOETSIE	311,99
31/05/2023	IF	2023/00019	ARPOETSIE	389,98
30/06/2023	IF	2023/00026	ARPOETSIE	311,99
31/07/2023	IF	2023/00029	ARPOETSIE	311,99
31/08/2023	IF	2023/00032	ARPOETSIE	389,98
30/09/2023	IF	2023/00034	ARPOETSIE	311,99
31/10/2023	IF	2023/00036	ARPOETSIE	155,99
30/11/2023	IF	2023/00037	ARPOETSIE	155,99
31/12/2023	IF	2023/00043	ARPOETSIE	155,99
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	3.041,86
61061 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving				
18/05/2023	IF	2023/00017	I.V.V.O - DIFTAR - INZAMELING KOKSIJDE - GFT-container	35,00
31/12/2023	IF	2023/00045	EIGENAAR-LEVERANCIER - Terugbetaling kosten tuin	500,00
			Tuinen, parkings en wegen	535,00
61095 - Kleine leveringen en herstellingen				
30/08/2023	IF	2023/00031	SLEUTEL SERVICE - Smeren sloten 1e en 2de voordeur	63,60
			Diversen	63,60
61201 - Water algemene delen				
13/07/2023	IF	2023/00027	AQUADUIN	113,51
			Water	113,51
61210 - Electriciteit algemene delen				
14/03/2023	IF	2023/00008	ELECTRABEL - ENGIE	178,00
02/04/2023	IF	2023/00012	ELECTRABEL - ENGIE	-159,60
14/06/2023	IF	2023/00025	ELECTRABEL - ENGIE	152,00
14/09/2023	IF	2023/00033	ELECTRABEL - ENGIE	129,00
14/12/2023	IF	2023/00040	ELECTRABEL - ENGIE	129,00
			Elektriciteit	428,40
61300 - Erelonen syndici				
10/12/2023	IF	2023/00038	WEST-LITTORAL NV	5.175,00
			Erelonen	5.175,00
6140 - Brandverzekering				
02/12/2023	IF	2023/00039	VIVIUM	2.137,68
			Brandverzekering	2.137,68
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
13/12/2022	IF	2023/00001	AG INSURANCE	138,67
			Burgerlijke aansprakelijkheid	138,67
6147 - Franchise				
27/02/2023	IF	2023/00006	DOCHY GLASHANDEL - Herstelling tussenschot	996,34

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	06/03/2023	B1	2023/00011 Vergoeding verzekering	-755,63
			Franchise	240,71
61601 - Postzegels	01/04/2023	IF	2023/00011 WEST-LITTORAL NV - Portkosten aangetekende zendingen uitnodigingen	20,00
61603 - Andere	23/12/2023	IF	2023/00042 WEST-LITTORAL NV - Syndic Online	90,00
			Administratiekosten syndicus	110,00
61610 - Gebruik vergaderzalen	15/04/2023	IF	2023/00013 HOF TER DUINEN HOTEL - S.A.V. van 15.04.2023	151,25
61611 - Consumpties vergaderingen	15/04/2023	IF	2023/00013 HOF TER DUINEN HOTEL - S.A.V. van 15.04.2023	184,80
			Kosten vergaderingen	336,05
650 - Bankkosten en kosten van schulden	29/12/2023	B1	2023/00107 Bankkosten	24,00
	29/12/2023	B1	2023/00108 Bankkosten	250,00
			Bankkosten en kosten van schulden	274,00
75141 - Intresten spaarrekening	29/12/2023	B3	2023/00069 Intresten	-239,88
	31/12/2023	MB	2023/00012 Overboeking naar res. fonds	239,88
			Bankintresten	0,00
KOSTEN GEHEEL GEBOUW				15.144,46
Algemeen totaal				15.144,46

Sleutel Reknr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
10 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 - 1.000,00)								
61000 - Onderhoudscontracten	52,03	47,80	45,38	45,38	45,38	45,38		
61004 - Brandmelding en branddetectie				53,00				
61010 - Keuring liften	274,88	119,51	198,86	193,91		181,11	171,66	167,80
61011 - Onderhoudscontract liften	1.148,86	1.026,22	977,35	940,67	908,85	874,74	849,43	826,69
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhou	290,44			631,29				130,55
61013 - Noodtelefoon liften	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12	87,12
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	696,65	659,16	718,09	134,27			228,98	151,20
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties								72,60
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	3.041,86	2.777,24	2.614,49	2.492,83	2.492,65	2.492,38	2.494,96	1.841,48
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract				77,35				
61061 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	535,00	548,97	30,10	176,60	1.673,22	743,26	75,02	373,37
61073 - Onderhoud daken		286,31		265,47				
61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen						1.019,72		
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					233,20		84,80	57,77
61095 - Kleine leveringen en herstellingen	63,60	775,70	414,86	371,90	148,40	392,93	50,88	142,55
61201 - Water algemene delen	113,51	91,77	113,72	106,71	106,10	114,79	112,79	30,84
61210 - Elektriciteit algemene delen	428,40	701,06	477,95	473,65	436,22	552,96	580,34	330,10
61300 - Erelonen syndici	5.175,00	5.085,00	4.815,00	4.590,00	4.545,00	4.500,00	4.388,00	2.641,67
61303 - Erelonen deskundigen			300,00					
61310 - Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris								300,00
6140 - Brandverzekering	2.137,68	1.999,38	1.758,78	1.613,33	1.570,50	2.861,72	2.967,67	2.904,72
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	138,67	134,62	131,59	131,59		129,54	141,16	
6147 - Franchise	240,71			387,20	262,59			
61601 - Postzegels	20,00	15,00	22,50	30,00	30,00	37,50	37,50	
61603 - Andere	90,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	60,00	50,00
61610 - Gebruik vergaderzalen	151,25	85,00		130,00	100,00	85,00	75,00	125,00
61611 - Consumpties vergaderingen	184,80	172,60			185,40	158,40	116,10	259,00
61640 - Publicatie benoeming syndicus							85,50	
61641 - Wijziging van de statuten					150,00			
6166 - Diverse kosten beheer								85,00
642 - Diverse kosten		100,00						
650 - Bankkosten en kosten van schulden	274,00	274,00	23,25	21,00	17,00	15,00	12,00	12,50
75141 - Intresten spaarrekening								-1,23
KOSTEN GEHEEL GEBOUW	15.144,46	15.051,46	12.794,04	13.018,27	13.056,63	14.356,55	12.618,91	10.588,73
Totalen	15.144,46	15.051,46	12.794,04	13.018,27	13.056,63	14.356,55	12.618,91	10.588,73

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie TIVOLI - 0664.679.533
Oeverbankhelling 11
8670 OOSTDUINKERKE

Balans 31.12.2023

ACTIEF

Stand rekeningen

Zichtrekening KBC	6.143,48
Spaarrekening KBC	0,00
Reservefondsrekening KBC	117.653,58

Te ontvangen

Afrekening 2023	14.179,50
-----------------	-----------

Afrondingen	-0,09
-------------	-------

Totaal	137.976,47
---------------	-------------------

PASSIEF

Werkkapitaal

Werkkapitaal	20.000,00
--------------	-----------

Reservefonds

Totaal gebouw 31/12/2022	89.413,70
Overboeking naar werkkapitaal	-2.000,00
Intresten 2023	239,88
Bestedingen 2023	0,00
Opvraging gebouw 2023	30.000,00

Te betalen

Arpoetsie	155,99
West-Littoral	60,50
Verzekering	106,40

Totaal	137.976,47
---------------	-------------------

Begroting 2024

LOPENDE UITGAVEN

Kosten geheel gebouw	10.000,00
Kosten beheer	5.200,00
TOTAAL	15.200,00

BUITENGEWONE KOSTEN

Te beslissen op AV 2024

Te financieren via werkkapitaal :

Theoretisch noodzakelijk (15 maanden)	19.000,00
Aanwezig	20.000,00
	1.000,00

Te financieren via :

PM : Huidig saldo reservefonds	117.653,58
--------------------------------	------------

PM : Jaarlijkse opvraging na beslissing AV

Privatief	Eigenaar	10	900	Totaal	999	Te Betalen
A1/0101	REHEUL-VERHELST	726,93		726,93		726,93
A2/0201	CAURA-COULIER Bart	726,93		726,93		726,93
A3/0301	DEGRANDE bvba	726,93		726,93		726,93
A4/0401	Dr. PETER WILLEMS bvba					
A4/0401	MANDEVILLE-CAESTECKER	878,38	61,31	939,69		939,69
B1/0106	MAUBERT Jacques	726,93		726,93		726,93
B2/0206	DE WULF-DE GROOTE Kris	726,93		726,93		726,93
B3/0306	BEUN Dirk	726,93	60,50	787,43		787,43
B4/0404	VAN LYSEBETH Luc	878,38		878,38		878,38
C1/0102	HAGEMAN-SCHUTYSER Mar	590,63	175,00	765,63		765,63
C2/0202	BOGAERT	590,63		590,63		590,63
C3/0302	BOGAERT Koenraad	590,63		590,63		590,63
D1/0103	BONTE J.	590,63	173,99	764,62		764,62
D2/0203	VERCAMERT Antoine	590,63		590,63		590,63
D3/0303	VAN RUYCHEVELT-GLAUTIE	590,63		590,63		590,63
D4/0402	DE KEUSTER Jan	772,37	-1.220,00	-447,63		-447,63
E1/0104	DE WINTER-PUT	590,63		590,63		590,63
E2/0204	DE VRIENT-DE BOITSELIER	590,63		590,63		590,63
E3/0304	WAEKENS Patrick	590,63	-215,71	374,92		374,92
E4/0403	DE RORE-HAELEWYN	772,37		772,37		772,37
F1/0105	SCHAMP Lydie	590,63		590,63		590,63
F2/0205	VANHEUVERSWIJN Jeanine	590,63		590,63		590,63
F3/0305	VAN NEVEL Tom	590,63		590,63		590,63
GAR 01	DE RORE-HAELEWYN	30,29		30,29		30,29
GAR 02	BOGAERT	30,29		30,29		30,29
GAR 03	REHEUL-VERHELST	30,29		30,29		30,29
GAR 04	VAN LYSEBETH Luc	30,29		30,29		30,29
GAR 05	CAURA-COULIER Bart	30,29		30,29		30,29
GAR 06	VAN NEVEL Tom	30,29		30,29		30,29
GAR 07	SCHAMP Lydie	30,29		30,29		30,29
GAR 08	BOGAERT Koenraad	30,29		30,29		30,29
GAR 09	DE CLERCQ Veerle	30,29		30,29		30,29
GAR 10	Dr. PETER WILLEMS bvba					
GAR 10	MANDEVILLE-CAESTECKER	30,29		30,29		30,29
GAR 11	HAGEMAN-SCHUTYSER Mar	30,29		30,29		30,29
GAR 12	DE KEUSTER Jan	30,29		30,29		30,29
GAR 13	DEGRANDE bvba	30,29		30,29		30,29

Privatief	Eigenaar	10	900	Totaal	999	Te Betalen
Totaal verdeelde kosten		15.144,41	-964,91	14.179,50	0,00	14.179,50
Totaal te verdelen kosten		15.144,46	-964,91			
Afrondingsverschil		-0,05				
Totale afronding		-0,05				

Verklaring verdeelsleutels

10	KOSTEN GEHEEL GEBOUW
900	INDIVIDUELE KOSTEN
999	BETALINGEN

VERSLAG VAN DE REKENINGCOMMISSARIS

BOEKJAAR 2023

Aan de mede-eigenaars van residentie TIVOLI

Overeenkomstig de taak die ons werd toevertrouwd door de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Tivoli, hebben wij de rekeningen van de mede-eigendom voor het boekjaar 01.01.2023-31.12.2023 gecontroleerd.

De syndicus bezorgde de syndicus ons op 20.02.2024 de ontwerpafrekening via digitale weg. Wij hebben ons aangeboden op het kantoor van de syndicus op 29.02.2024. Alle boekhoudkundige documenten werden ons ter beschikking gesteld.

Wij hebben de diverse facturen die werden aangerekend in de afrekening van het boekjaar gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat de aangerekende uitgaven overeenstemmen met bewijsstukken of facturen.

Wij hebben tevens alle balansposten op datum van 31 december 2023 nagezien.

Het werkkapitaal bedraagt EUR 20.000. Dit zou moeten overeenstemmen met een gemiddelde van 14 à 15 maanden "uitgaven". Op basis van de begroting blijkt dit zo te zijn.

Rekening houdende met wat voorafgaat, stellen wij voor dat de algemene vergadering de rekeningen voor het boekjaar 2023 goedkeurt.

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie TIVOLI - 0664.679.533
 Oeverbankelling 11
 8670 OOSTDUINKERKE

Overzicht overeenkomsten geregeld verrichte leveringen

	Tegenpartij	Vervaldag	Opzegtermijn
LIFT			
Onderhoud lift	COSMOLIFT	1 januari	3 maanden
Controle lift	TB VERBRUGGHEN	-	3 maanden
ONDERHOUD			
Gemeenschappelijke delen	ARPOETSIE	-	3 maanden
Blusapparaten	FPC BRANDBEVELIGING	-	-
VERZEKERINGEN			
Brandverzekering	VIVIUM	1 januari	3 maanden
BA mede-eigenaars	AG	1 januari	3 maanden
BA raad van mede-eigenaars			
NUTSVOORZIENINGEN			
Water	AQUADUIN	-	-
Electriciteit	ELECTRABEL-ENGIE	31 december 2024	1 maand
Telefoon lift	M2MTEC	-	-
SYNDICUS			
Overeenkomst syndicus	WEST-LITTORAL	Jaarlijkse AV	3 maanden