

## Verslag

**algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Happy Dreams "**  
**die heeft plaatsgevonden op 22/02/2025 om 18:00 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo Middelkerke, Zeedijk 107,**  
**8430 MIDDELKERKE**  
**kbo nummer 0838.883.912**

### 01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 720.00/720.00 - 100.00 %

Eigenaars: 8/8 - 100.00 %

**zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.**

### 02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Dhr. Coppens is kandidaat.

**Vervolgens wordt Dhr. Coppens bij unanimité van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.**

### 03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.**



**MAR'IMMO BV STRANDPLEIN**  
 Zeedijk 148 – 8400 OOSTENDE  
 Tel: 059/330.430 – 0476/88 94 17  
 synd.c.strandplein@agencemarimmo.be



**MAR'IMMO BV STAD**  
 Hoek K. Janssenslaan – Leopold II – laan nr 2  
 8400 OOSTENDE  
 Tel 059/242.010 – 0474/17 78 95  
 synd.c.stad@agencemarimmo.be



**MAR'IMMO BV MIDDELKERKE**  
 Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE  
 Tel 059/411 111  
 syndic.middelkerke@agencemarimmo.be



**MAR'IMMO BV BREDENE**  
 Duinenstraat 328-001 – 8450  
 BREDENE  
 Tel: 059/517.435  
 syndic.bredene@agencemarimmo.be

**MAR'IMMO BV**  
 Bank : IBAN BE35 7380 0501 6437  
 BIC : KREDBEBB  
 K.B.O BE 0476 814 980

#### 04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar.

**Mevrouw Deseure wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Hij/zij zal ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding. In de geest van de wet op de mede-eigendom wordt er dus van uit gegaan dat de rekeningcommissaris in naam van ALLE mede-eigenaars de controle uitvoert. Het initiatief voor het uitvoeren van het nazicht ligt bij de rekeningcommissaris. Deze is vrij een afspraak te beleggen met de syndicus voor het uitvoeren van zijn opdracht.**

#### 05. Verslag van de rekeningcommissaris.

De boekhouding werd voorafgaandelijk aan de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris.

Hij/Zij formuleert een gunstig advies. Behoudens uitspitting factuur BELIA.

#### 06. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2024 - 31/12/2024 (in- en uitgaven + balans).

**De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen waarna de algemene vergadering op unanieme wijze beslist om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren.**

Met als voorwaarde: verklaring factuur BELIA.

#### 07. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn gevoerde beheer (zijnde algemeen het financiële beheer waaronder de boekhouding valt, het technische en het administratieve beheer) en aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding.**

#### 08. Algemene delen : evaluatie leveringscontracten.

In het kader van het administratieve beheer worden de lopende en voornaamste leveringscontracten overlopen en geëvalueerd.

- Electriciteit gemene delen : Engie/Electrabel (raamcontract)
- Water gemene delen : Farys/VMW
- Brandveiligheid : ANSUL (raamcontract)
- Schoonmaak gemene delen : MTN Cleaning
- Blokpolis : AG --> Makelaar wordt overgezet naar HOSA
- BA RVME & Rekeningcommissaris : AG

Overwegend de marktpositie van Agence Mar'immo bvba kan zich gedurende het werkjaar een gelegenheid voordoen waarbij bepaalde groepsaankopen of raamcontracten kunnen worden afgesloten waarbij de vereniging van mede-eigenaars voordeel doet.



**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om volmacht te verlenen aan de syndicus om het nodige te doen om in voorkomende gevallen waar door middel van het onderschrijven van een raamcontract of groepsaankoop een voordeel voor het gebouw kan gerealiseerd worden.**

#### 09. Bespreking samenwerking Agence Mar'Immo

Dhr. Coppens licht dit punt toe.

Hier wordt vermeld dat de eerste maanden stroef verliepen, met name het invullen van de syndicusovereenkomst en het op gang trekken van het project met ingenieur KONSTANT.

De laatste 3 maanden loopt de communicatie wel correct.

#### 10. Algemene delen ; Staat en onderhoud-gebouw en infrastructuur ; toelichting uitgevoerde of in uitvoering zijnde onderhoudswerken.

##### 10.01. Schilderwerken inkomhal

Hier wordt betreurd door Mevrouw Sergant dat ze niet werd gecontacteerd. Hier blijken alle correcte contactgegevens doorgegeven te zijn aan AGEM maar die werden nooit aangepast. Hierdoor werd zij niet op correcte wijze gecontacteerd.

Dit is op heden gecorrigeerd.

De Syndicus zal trachten de niet geschilderde deur te laten afwerken zonder hier een meerkost voor te bekomen.

Bijkomend werden de elektriciteitswerken door BOGAERT BV correct en netjes uitgevoerd.

##### 10.02. Gevelrenovatie: Toelichting

Dhr. Coppens licht dit punt toe.

Het technisch dossier staat op het portaal.

Hier werd een Ingenieur aangesproken om een correcte / realistische prijs op voorhand te bekomen.

Hier blijkt een prijscorrectie aan de orde te zijn mits er fouten in de berekening zijn gebeurd.

Bvb. Steiger achtergevel werd niet inbegrepen ; Hoeveelheden pleister ;

Het gevolg is dat er nog ca. **16.500 EUR per appartement** bijkomt indien de aanneming wordt aanvaard.

Dhr. Coppens tracht de ingenieur te contacteren om hier details te bekomen, zonder succes tot op heden.

De Algemene Voorwaarden werden door het technisch comité nagezien en de nodige opmerkingen werden doorgegeven tijdens een video-meeting. Dhr. Coppens licht toe.

Voorziening van elektriciteit is ten allen tijde ten last van de aannemer. Hier kan een werfaansluiting worden aangevraagd of een tussenteller worden geplaatst tussen de algemene delen en de werf.



Een optie voor ingebouwde kluisjes is geen optie in de praktijk. Hier zal nog een oplossing moeten worden gevonden. De Syndicus stelt een INTRATONE systeem voor.

**De Algemene Vergadering geeft unaniem het mandaat aan het technisch comité het lastenboek al dan niet goed te keuren zodanig er offertes kunnen voorgelegd worden op de BAV van mel. Hierbij wordt opgemerkt door Dhr. Benolt dat er een opsplitsing zou moeten plaatsvinden voor: Voor- & achtergevel ; Voorgevel ; Achtergevel en dit zonder meerprijs.**

**De Algemene Vergadering beslist unaniem geen facturen gerelateerd aan de gevelwerken te vereffenen zonder dit te bespreken met het technisch comité.**

11. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen.

De algemene vergadering dient zich te bulgen over het goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar evenals de eventuele creatie of aanpassing van kapitalen of inbrengen.

Begroting komende werkjaar :

Op basis van de begroting stelt de syndicus voor om als volgt de liquiditeit te garanderen :

**Periodieke uitgaven :**

Werkkapitaal : 202.686,00 EUR ( Reservekapitaal inbegrepen )

Voorschotten : 8.000,00

Afrekening	15-daagse periode	Statutaire algemene vergadering	Voorschot 1	Voorschot 2	Voorschot 3
31/12	15/02 - 30/02	22/02/25	Samen met verslag		

**Niet periodieke uitgaven :**

Reservekapitaal : (Samen met werkkapitaal - Op te splitsen volgens opvragingen AGEM)

de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de voorgestelde begroting, analyse en kapitaal inbrengen of voorschotten goed te keuren.**

**Met betrekking tot het reservekapitaal wordt op unanieme wijze beslist om 0 EUR op te vragen.**

12. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Varia:

Mevrouw Delmotte stelt voor om een stop te plaatsen op de voordeur van de residentie om geen schade aan de muur te bekomen. De Algemene Vergadering is unaniem akkoord. De Syndicus volgt dit op.

De vergadering wordt gesloten om :



**Genotuleerd**  
**Voor VME Happy Dreams**

**Namens Agence Mar'Immo BV**  
**Cedric VERTENEUIL**  
**Dossierbeheerder**



Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via schermdelen.

