

IMMOBILIËN  
VERKOOP  
VERHURING  
BEHEER

IMMOBILIER  
VENTE  
LOCATION  
GERANCE

agence **Jacobs**

VME ANITA

Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE  
K.B.O.: 0871.606.663  
Argenta: BE79 9734 3605 3733

Notariaat DJV  
Mevrouw ~~XXXXXXXXXX~~  
E. Beernaertstraat 106  
8400 OOSTENDE

Oostende, 3 februari 2026

**Betreft: Verkoop studio 01.02 in de VME Anita, Voorhavenlaan 86 te Oostende.**

Geachte,

Naar aanleiding van uw mail betreffende het opmaken van de authentiek akte van de studio in de residentie Anita, Voorhavenlaan 86 te Oostende – gelijkvloerse verdieping rechts, en overeenkomstig artikel 3.94 van het BW kan ik u volgende informatie geven.

§ 1:

- 1) Het bedrag van het werkkapitaal bedraagt 9298,50 euro. Het aandeel van de studio eerste rechts bedraagt: 1115,82 euro.

Het bedrag van het reservekapitaal bedraagt 12156,66 euro. Het aandeel van de studio eerste rechts bedraagt 1458.79 euro.

- 2) De verkoper heeft op datum van vandaag een openstaand schuld van 8560,74 € bestaande uit de volgende bedragen:

Afrekening 2020 : 3264,35 €  
Afrekening 2021 : 1102,42 €  
Bijstorting reservefonds 2021 : 30,00 €  
Afrekening 2022 : 1115,82 €  
Bijstorting werkingskapitaal 2023 : 455,82 €  
Afrekening 2023 : 826,48 €  
Afrekening 2024 : 813,27 €  
Afrekening 2025 : 702,58 €  
Kosten informatieplicht : 250,00 €.

Jaco Comm. V.  
Koningsstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737  
BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

- 3) De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.

Op de laatste Algemene Vergadering werd er beslist om het reservefonds niet aan te vullen.

- 4) Een overzicht van de gerechtelijke procedures:

Deze verkoop geschiedt in het kader van de lopende procedure tegen deze in gebreke blijvende mede-eigenaar van het 1<sup>e</sup> verdiep rechts.

- 5) De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar maak ik u in bijlage over.
- 6) Een afschrift van de meest recente en goedgekeurde balans vindt u op de laatste afrekening. (2025)

## §2

- 1) Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud en herstellingen waartoe de syndicus of de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.

De onkosten gemene delen voor huidig boekjaar zullen verrekend worden bij het opmaken van de afrekening op het einde van het boekjaar, per 1 januari 2027.

- 2) Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering is goedgekeurd voor de vaste datum, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:

Nihil.

- 3) Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen:

Er worden geen gemeenschappelijke delen vervreemd.

- 4) Een staat van de door de VME vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen:

Nihil

Er is geen postinterventiedossier in de VME Anita, noch werden er werken uitgevoerd in het verleden waarbij de opmaak van dergelijk postinterventiedossier verplicht was.

De verwarming in het gebouw is individueel op aardgas. Er is aldus volgens de informatie mij beschikbaar geen verontreinigende activiteit.

Graag verneem ik van U de juiste identiteitsgegevens van de koper(s), alsook de datum waarop de akte werd verleden.

De koper wordt gevraagd om zijn aandeel in het werkingskapitaal over te schrijven op de residentierekening en dit binnen de 14 dagen na het verlijden van de notariële akte.

Gelieve het nodige te willen doen om het openstaand saldo te verrekenen bij de notariële akte en dit over te willen maken op de zichtrekening van de residentie Anita: BE79 9734 3605 3733.

Het ondernemingsnummer van de VME Anita is : 0871.606.663

In bijlage bezorg ik U nog het EPC algemene delen.

Het asbestattest gemene delen dient nog opgemaakt te worden.

Ik reken erop u hiermee van dienst te zijn geweest en verblijf.

Met de meeste hoogachting,



Agence Jacobs  
Christophe Jacobs  
syndicus VME Anita

IMMOBILIËN  
VERKOOP  
VERHURING  
BEHEER

IMMOBILIER  
VENTE  
LOCATION  
GERANCE

# agence Jacobs

VME ANITA  
Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE  
K.B.O.: 0871.606.663

**NOTULEN ALGEMENE VERGADERING VME ANITA  
GEHOUDEN OP 9 DECEMBER 2023.**

|                        | Quotiteiten: |            |
|------------------------|--------------|------------|
| Zijn aanwezig:         |              |            |
| [REDACTED]             | 120          |            |
| [REDACTED]             | 120          |            |
| [REDACTED]             | 120          |            |
| [REDACTED]             | 120          | [REDACTED] |
| Aanwezig:              | 480 / 1000   |            |
| Zijn vertegenwoordigd: |              |            |
| [REDACTED]             | 120          |            |
| Vertegenwoordigd:      | 120 / 1000   |            |
| Zijn afwezig:          |              |            |
| [REDACTED]             | 120          |            |
| [REDACTED]             | 140          |            |
| [REDACTED]             | 140          |            |
| Afwezig                | 400 / 1000   |            |
| Eigenaren:             | 5 / 8        |            |
| TOTAAL:                | 1000 / 1000  |            |

Jaco Comm. V.  
Koningsstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737  
BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

1. **Opening van de vergadering, telling van de quotiteiten en nazicht van de geldigheid van de vergadering, handtekening in het register;**

Er zijn 5 van de 8 eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd met 600 / 1000 sten. De vergadering kan aldus geldig stemmen over de agendapunten. De syndicus heet de nieuwe eigenaren welkom.

2. **Benoeming voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering.**

De vergadering duidt met unanimitéit, dhr. ██████████ aan als voorzitter van de Algemene Vergadering. De vergadering duidt met unanimitéit, Christophe Jacobs aan als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. **Bespreking inkomsten/uitgaven 2022 - 2023.**

De syndicus overloopt de afrekening voor het vorige boekjaar, alsook de balans. De onkosten bedroegen 6887,31 euro. Er was een werkingskapitaal t.b.v. 9298.50 euro. Het reservekapitaal bedraagt 12130.66 euro.

4. **Verslag van de controle van de rekeningen.**

Mevr. ██████████, rekencommissaris, kwam de boeken controleren van de VME. Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

5. **Goedkeuring van de afrekening en de balans en décharge aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.**

Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over het mandaat van de Commissaris van de rekeningen. Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over het financieel, administratief en technisch beheer van de syndicus. Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over de afrekening en de balans.

6. **Aanstelling rekencommissaris 2024.**

Mevrouw Bultinck wordt aangesteld met unanimitéit als commissaris van de rekeningen. Haar taak omvat het nazien van de boekhouding op het einde van het boekjaar en verslag uit te brengen op de jaarlijkse Algemene Vergadering.

7. **Aanstelling / Verlenging contract syndicus.**

Het mandaat van de syndicus dient hernieuwd. De vergadering beslist met unanimitéit om het mandaat van de syndicus te verlengen tegen de voorgestelde voorwaarden voor een duur van 2 jaren.

8. **Evaluatie leveringscontracten.**

**a. verzekeringspolis**

Het gebouw is verzekerd bij Axa. De makelaar is kantoor Lamote. De vergadering geeft met unanimitéit een plaatsingsmandaat om te wijzigen naar het kantoor Yves Cappon te Brugge.

Jaco Comm. V.  
Koningsstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737  
BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

**b. aankoop elektriciteit**

Huidige leverancier is Engie.

**c. onderhoud blusapparaten**

Statamat komt jaarlijks de blussers nazien.

Ansul komt jaarlijks de rookmelders nazien.

**9. Begroting: gewone werkingsmiddelen en buitengewone uitgaven.**

De begroting voor de vaste kosten voor het jaar 2023-2024 wordt bepaald op 7500.00 euro.

De vergadering beslist met unanimité om het werkingskapitaal te behouden op 9298,50 euro.

De vergadering beslist met unanimité om het reservefonds niet aan te vullen.

**10. Bespreking lopende procedure tegen in gebreke blijvende mede-eigenaar.**

De mede-eigenaar van het appartement 1R betaalt zijn bijdrages niet.

De procedure is volop lopende. Er is zitting op 20 december 2023.

**11. Bespreking en goedkeuring offerte schilderen gemene delen.**

De syndicus ontving offerte voor het schilderen van de gemene delen en legt deze voor aan de Algemene Vergadering.

Na overleg beslist de Algemene Vergadering met unanimité om de schilders te vragen of zij met vuilafstotende verf werken. Indien niet dient de offerte hernieuwd te worden en zal deze over gemaakt worden aan de mede-eigenaren. De vergadering verklaart zich unaniem principieel akkoord met de goedkoopste offerte.

De betaling zal gebeuren via het reservefonds.

**12. Bespreking en goedkeuring offerte vervanging vloerbekleding gemene delen.**

De syndicus ontving offerte voor het vervangen van de vloerbekleding in de gemene delen en legt deze voor aan de Algemene Vergadering.

Na overleg beslist de Algemene Vergadering met unanimité om nog een 2<sup>e</sup> offerte op te vragen.

De vergadering verklaart zich unaniem principieel akkoord met de goedkoopste offerte.

De betaling zal gebeuren via het reservefonds.

**13. Vastleggen datum voor het houden van de volgende Algemene Vergadering.**

De vergadering beslist met unanimité om de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering van de VME Anita te houden op zaterdag 14 december 2024.

**14. Vragen gesteld door eigenaren en huurders.**

- Er mag een EPC attest algemene delen aangevraagd worden bij Diede Maes.
- De syndicus zal de niet aanwezig mede-eigenaren aanschrijven inzake de vervanging van de cilinder van de sasdeur. Op maandag 18 december 2023 zal de nieuwe cilinder geplaatst worden. De mede-eigenaren kunnen de sleutels ophalen bij de syndicus voor deze datum.

Alle punten zijn behandeld en de vergadering neemt een einde om 12:30 u. De syndicus leest de notulen voor en deze worden ondertekend door de voorzitter, syndicus-secretaris en de nog aanwezige leden van de Algemene Vergadering.



IMMOBILIËN  
VERKOOP  
VERHURING  
BEHEER

IMMOBILIER  
VENTE  
LOCATION  
GERANCE

# agence Jacobs

VME ANITA  
Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE  
K.B.O.: 0871.606.663

## NOTULEN ALGEMENE VERGADERING VME ANITA GEHOUDEN OP 14 DECEMBER 2024.

|   | Quotiteiten: |
|---|--------------|
| Zijn aanwezig:  |              |
|    | 120          |
|    | 120          |
|    | 120          |
|    | 120          |
|    | 140          |
| Aanwezig:   | 620 / 1000   |
| Zijn vertegenwoordigd:  |              |
|  | 120          |
| Vertegenwoordigd:   | 120 / 1000   |
| Zijn afwezig:   |              |
|  | 120          |
|  | 140          |
| Afwezig   | 260 / 1000   |
| Eigenaren:  | 6 / 8        |
| TOTAAL:   | 1000 / 1000  |



Jaco Comm. V.  
Koningstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737

BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

1. **Opening van de vergadering, telling van de quotiteiten en nazicht van de geldigheid van de vergadering, handtekening in het register;**

Er zijn 6 van de 8 eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd met 740 / 1000 sten. De vergadering kan aldus geldig stemmen over de agendapunten. De syndicus heet de nieuwe eigenaren welkom.

2. **Benoeming voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering.**

De vergadering duidt met unanimitéit, dhr. [REDACTED] aan als voorzitter van de Algemene Vergadering. De vergadering duidt met unanimitéit, Christophe Jacobs aan als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. **Bespreking inkomsten/uitgaven 2023 - 2024.**

De syndicus overloopt de afrekening voor het vorige boekjaar, alsook de balans. De onkosten bedroegen 6777,29 euro. Er was een werkingskapitaal t.b.v. 9298,50 euro. Het reservekapitaal bedraagt 12156,60 euro.

4. **Verslag van de controle van de rekeningen.**

Mevr. [REDACTED], rekencommissaris, kwam de boeken controleren van de VME. Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

5. **Goedkeuring van de afrekening en de balans en décharge aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.**

Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over het mandaat van de Commissaris van de rekeningen. Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over het financieel, administratief en technisch beheer van de syndicus. Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over de afrekening en de balans.

6. **Aanstelling rekencommissaris 2024 - 2025.**

Mevrouw [REDACTED] wordt aangesteld met unanimitéit als commissaris van de rekeningen. Haar taak omvat het nazien van de boekhouding op het einde van het boekjaar en verslag uit te brengen op de jaarlijkse Algemene Vergadering.

7. **Evaluatie leveringscontracten.**

**a. verzekeringspolis**

Het gebouw is verzekerd bij Axa. De makelaar is Yves Cappon te Brugge. De syndicus ontving een verslag van de makelaar van het boekjaar 2024 alsook adviezen inzake de polis en leest dit voor. De vergadering beslist om geen wijzigingen door te voeren.

**b. aankoop elektriciteit**

Huidige leverancier is Engie.

**c. onderhoud blusapparaten**

Statamat komt jaarlijks de blussers nazien.

Jaco Comm, V.  
Koningsstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737  
BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

Ansul komt jaarlijks de rookmelders nazien.

#### 8. Begroting: gewone werkingsmiddelen en buitengewone uitgaven.

De begroting voor de vaste kosten voor het jaar 2024-2025 wordt bepaald op 7000,00 euro.  
De vergadering beslist met unanimitéit om het werkingskapitaal te behouden op 9298,50 euro.  
De vergadering beslist met unanimitéit om het reservefonds niet aan te vullen.

#### 9. Bespreking lopende procedure tegen in gebreke blijvende mede-eigenaar.

De syndicus bezorgde aan alle mede-eigenaren het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg d.d. 10/01/2024.

De mails met de advocaat worden voorgelezen en besproken.

De advocaat legde volgende tekst voor:

Destijds is de VME overgegaan tot invordering van openstaande bijdragen van de Heer Vandegoor voor afrekening 2019 + 2020 + eerste provisie 2021, hetzij alles samen 3.804,35 EUR, meer intresten en kosten. Hiertoe is de Heer Vandegoor ook veroordeeld bij vonnis van de Vrederechter te Oostende d.d. 30.11.2021. Dit vonnis werd op 09.02.2022 betekend door de gerechtsdeurwaarder. De Heer Vandegoor heeft evenwel hoger beroep aangetekend. In de beroepsprocedure werden nieuw vervallen bijdragen opgevorderd, nl. saldo 2021 + afrekening 2022 voor een totaal van 1.708,24 EUR. Bij vonnis d.d. 10.01.2024 werd het vonnis van de Vrederechter bevestigd en werd de Heer [REDACTED] bijkomend veroordeeld tot betaling van 1.708,24 EUR meer intresten en gerechtskosten. Tot op heden werd er nog niets betaald. Alleen reeds op basis van de tussengekomen vonnissen dient er ca. 10.000,00 EUR te worden betaald. Ook de afrekening 2023 werd niet betaald, evenmin als de provisie voor 2024.

De advocaat stelt voor de tenuitvoerlegging verder te zetten, door uitvoerend beslag te leggen op het appartement van de Heer [REDACTED]. Het is wel bekend, aan de hand van het reeds bekomen hypothecair uittreksel, dat er een hypotheek rust op het appartement, tot zekerheid van een krediet aangegaan op 24.07.2019 t.b.v. 660.000,00 EUR. Hoeveel er thans nog open staat van dit krediet is niet gekend. Er is dan ook risico dat quasi de volledige opbrengst van de verkoop naar de hypothecaire schuldeiser gaat en dat de VME enkel bevoorrecht schuldeiser is (voorgaat in de verdeling van de kosten) voor de bijdragen het lopend boekjaar en het voorbije boekjaar. Anderzijds is de VME ook niet gebaat met een mede-eigenaar die niets betaalt. Dit betekent immers dat het steeds aan de andere mede-eigenaars toekomt om tussen te komen. Wordt er tot uitvoerend beslag overgegaan, dan dient er ca. 2.500,00 EUR gerekend te worden voor de deurwaarderskosten. Ook kan het dat de notaris om betaling van een provisie voor de kosten verkoop vraagt. Dit hangt evenwel van de notaris af.

Na overleg beslist de vergadering met unanimitéit om opdracht te geven aan het advocatenkantoor om over te gaan tot uitvoerend beslag en dagvaarding voor gedwongen verkoop van het appartement in de residentie Anita.

#### 10. Bespreking en goedkeuring offerte schilderen gemene delen.

De syndicus ontving offerte voor het schilderen van de gemene delen en legt deze voor aan de Algemene Vergadering.

Na overleg beslist de Algemene Vergadering met unanimitéit om de offerte van de Duinenwacht goed te keuren. De Vergadering vraagt ook om de deuren te laten schilderen op het gelijkvloers verdiep.  
De betaling zal gebeuren via het reservefonds.



Jaco Comm. V.  
Koningsstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737  
BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

**11. Bespreking en goedkeuring offerte vervanging vloerbekleding gemene delen.**

De syndicus ontving offerte voor het vervangen van de vloerbekleding in de gemene delen en legt deze voor aan de Algemene Vergadering.  
Na overleg beslist de Algemene Vergadering met unanimititeit om de offerte van Dekotap goed te keuren. De betaling zal gebeuren via het reservefonds.

**12. Vastleggen datum voor het houden van de volgende Algemene Vergadering.**

De vergadering beslist met unanimititeit om de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering van de VME Anita te houden op zaterdag 13 december 2025.

**13. Vragen gesteld door eigenaren en huurders.**

- De bewoners worden erop gewezen om geen vet en dergelijke in de afvoeren te gieten.
- Dhr. Vandecapelle zal een rookmelder op het gelijkvloers hangen.
- De syndicus wijst de vergadering erop dat de elektrische installatie in de algemene delen om de 5 jaar dient gekeurd te worden. De firma Glenn Marcus zal nazicht doen voordat deze keuring wordt aangevraagd.
- De dakgoot dient nog nagezien te worden.

Alle punten zijn behandeld en de vergadering neemt een einde om 11:50 u. De syndicus leest de notulen voor en deze worden ondertekend door de voorzitter, syndicus-secretaris en de nog aanwezige leden van de Algemene Vergadering.













Handwritten signatures of the board members, including the Chairman, Secretary, and other present members.



Handwritten signature of the syndicus.

VME ANITA  
Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE  
K.B.O.: 0871.606.663

**NOTULEN ALGEMENE VERGADERING VME ANITA  
GEHOUDEN OP 13 DECEMBER 2025.**

|   | Quotiteiten: |   |
|---|--------------|---|
| Zijn aanwezig:  |              |   |
|    | 120          |   |
|    | 120          |   |
|    | 120          |   |
|    | 120          |   |
|    | 140          |   |
| Aanwezig:   | 620 / 1000   |    |
| Zijn vertegenwoordigd:  |              |   |
|  | 120          |   |
| Vertegenwoordigd:   | 120 / 1000   |   |
| Zijn afwezig:   |              |   |
|  | 120          |   |
|  | 140          |   |
| Afwezig   | 260 / 1000   |  |
| Eigenaren:  | 6 / 8        |   |
| TOTAAL:   | 1000 / 1000  |   |



1. **Opening van de vergadering, telling van de quotiteiten en nazicht van de geldigheid van de vergadering, handtekening in het register;**

Er zijn 6 van de 8 eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd met 740 / 1000 sten. De vergadering kan aldus geldig stemmen over de agendapunten. De syndicus heet de nieuwe eigenaren welkom.

2. **Benoeming voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering.**

De vergadering duidt met unanimitéit, dhr. [REDACTED] aan als voorzitter van de Algemene Vergadering. De vergadering duidt met unanimitéit, Christophe Jacobs aan als secretaris van de Algemene Vergadering

3. **Bespreking inkomsten/uitgaven 2024 - 2025.**

De syndicus overloopt de afrekening voor het vorige boekjaar, alsook de balans.

De onkosten bedroegen 5854,84 euro. Er was een werkingskapitaal t.b.v. 9298,50 euro.

Het reservekapitaal bedraagt 12130,66 euro. Het laatste uittreksel met de intrest op de spaarrekening dient nog geboekt te worden.

In de afrekening zitten er een aantal facturen voor ontstoppingen van de algemene afvoer. De Vergadering dringt erop aan geen vetstoffen en doekjes in de afvoer te willen deponeren.

4. **Verslag van de controle van de rekeningen.**

Mevr. [REDACTED], rekencommissaris, kwam de boeken controleren van de VME. Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

5. **Goedkeuring van de afrekening en de balans en décharge aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.**

Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over het mandaat van de Commissaris van de rekeningen.

Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over het financieel, administratief en technisch beheer van de syndicus.

Er wordt met unanimitéit kwijting verleent over de afrekening en de balans.

6. **Aanstelling rekencommissaris 2025 - 2026.**

Mevrouw [REDACTED] wordt aangesteld met unanimitéit als commissaris van de rekeningen. Haar taak omvat het nazien van de boekhouding op het einde van het boekjaar en verslag uit te brengen op de jaarlijkse Algemene Vergadering.

7. **Aanstelling / Verlenging contract syndicus.**

Het mandaat van de syndicus dient hernieuwd.

De vergadering beslist met unanimitéit om het mandaat van de syndicus te verlengen tegen de voorgestelde voorwaarden voor een duur van 2 jaren.

8. **Evaluatie leveringscontracten.**

a. **verzekeringopolis**

Het gebouw is verzekerd bij Axa. De makelaar is Yves Cappon te Brugge. Er was één schadegeval op het gelijkvloers.

Jaco Comm. V  
Koningsstraat 15 te 8400 OOSTENDE  
Tel/fax: 059/50.99.97  
Gsm: 0476/82.52.90  
www.agencejacobs.be  
info@agencejacobs.be

BNP: BE49 0019 4946 4671  
BTW + KBO: BE 0800.119.346  
BIV: 504737  
BA en borgstelling via Axa Belgium onder polis 730.390.160  
Derdenrekening: BE44 0019 4957 8445

**b. aankoop elektriciteit**

Huidige leverancier is Engie.

**c. onderhoud blusapparaten**

Statamat komt jaarlijks de blussers nazien.  
Ansul komt jaarlijks de rookmelders nazien.

**9. Begroting: gewone werkingsmiddelen en buitengewone uitgaven.**

De begroting voor de vaste kosten voor het jaar 2025-2026 wordt bepaald op 6600,00 euro.  
De vergadering beslist met unanimitéit om het werkingskapitaal te behouden op 9298,50 euro.  
De vergadering beslist met unanimitéit om het reservefonds niet aan te vullen.

**10. Bespreking lopende procedure tegen in gebreke blijvende mede-eigenaar.**

De mails met de advocaat worden voorgelezen en besproken.  
Het is aldus afwachten tot de openbare verkoop.

**11. Bespreking en goedkeuring RIO.**

Elke mede-eigenaar ontving via mail het ontwerp van het RIO op 30 oktober 2025.  
Er werd door dhr. De Brandt een aantal opmerkingen hierover overgemaakt naar de syndicus welke overlopen worden. De vergadering keurt het RIO dan ook met unanimitéit goed.

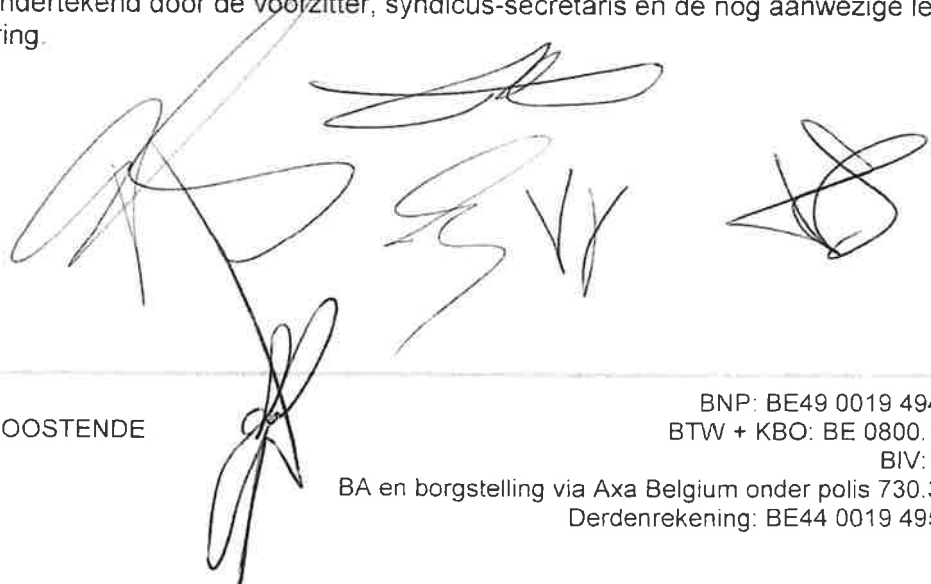
**12. Vastleggen datum voor het houden van de volgende Algemene Vergadering.**

De vergadering beslist met unanimitéit om de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering van de VME Anita te houden op zaterdag 12 december 2026.

**13. Vragen gesteld door eigenaren en huurders.**

- Het appartement 3<sup>e</sup> links wordt bewoond door 4 personen. De Vergadering meldt dat er hieromtrent problemen/hinder is. De eigenares zal aangesproken worden hierover.
- De deurkruk van de buitendeur dient vernieuwd te worden.

Alle punten zijn behandeld en de vergadering neemt een einde om 11:20 u. De syndicus leest de notulen voor en deze worden ondertekend door de voorzitter, syndicus-secretaris en de nog aanwezige leden van de Algemene Vergadering.



Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE

**KOSTEN VOOR GEMENE DELEN 1/11/2023 - 31/10/2024 : OPSOMMING**

| DETAIL | BEDRAG | PRIVE | TOTAAL |
|--------|--------|-------|--------|
|--------|--------|-------|--------|

**VERZEKERING:**

|                  |         |  |         |
|------------------|---------|--|---------|
| Brandverzekering | 1398,49 |  | 1398,49 |
| Verzekering B.A. | 90,21   |  | 90,21   |

**VASTE KOSTEN**

|                            |        |  |        |
|----------------------------|--------|--|--------|
| electriciteit gemene delen | 328,12 |  | 328,12 |
| nazicht blussers           | 145,29 |  | 145,29 |
| nazicht rookmelders        | 49,34  |  | 49,34  |
| bankkosten                 | 59,12  |  | 59,12  |

**BEHEER:**

|  |         |  |         |
|--|---------|--|---------|
|  | 2546,51 |  | 2546,51 |
|--|---------|--|---------|

**VARIABELE KOSTEN**

|   |        |  |        |
|---|--------|--|--------|
| nieuwe cilinder sasdeur                 | 884,38 |  | 884,38 |
| EPC attest algemene delen               | 450,00 |  | 450,00 |
| procedurekosten achterstallige eigenaar | 825,83 |  | 825,83 |

**TOTAAL**

|  |                |  |                |
|--|----------------|--|----------------|
|  | <b>6777,29</b> |  | <b>6777,29</b> |
|--|----------------|--|----------------|

Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE**KOSTEN VOOR GEMENE DELEN : VERDELING**

| VERDELING           | ONK A          |  | PRIVE | totalen<br>in euro |
|---------------------|----------------|--|-------|--------------------|
| GLV L. VANHOOREN    | 813,27         |  |       | 813,27             |
| GLV R. VANDECAPELLE | 813,27         |  |       | 813,27             |
| 1 L. CATTRYSSSE     | 813,27         |  |       | 813,27             |
| 1 R. VANDEGOOR      | 813,27         |  |       | 813,27             |
| 2 L. VANLERBERGHE   | 813,27         |  |       | 813,27             |
| 2 R. BULTINCK       | 813,27         |  |       | 813,27             |
| 3 L. DENISSEN       | 948,82         |  |       | 948,82             |
| 3 R. PETERS         | 948,82         |  |       | 948,82             |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>6777,29</b> |  |       | <b>6777,29</b>     |

**VERREKENING ONKOSTEN MET PROVISIES EN OPVRAGING NIEUWE PROVISIE 2024 - 2025**

| VERDELING           | Onkosten<br>2023 - 2024 | provisies 2024<br>terugetaling | werkingskap<br>2025 | TE BETALEN<br>in euro |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| GLV L. VANHOOREN    | 813,27                  | -1115,82                       | 1115,82             | 813,27                |
| GLV R. VANDECAPELLE | 813,27                  | -1115,82                       | 1115,82             | 813,27                |
| 1 L. CATTRYSSSE     | 813,27                  | -1115,82                       | 1115,82             | 813,27                |
| 1 R. VANDEGOOR      | 813,27                  | -1115,82                       | 1115,82             | 813,27                |
| 2 L. VANLERBERGHE   | 813,27                  | -1115,82                       | 1115,82             | 813,27                |
| 2 R. BULTINCK       | 813,27                  | -1115,82                       | 1115,82             | 813,27                |
| 3 L. DENISSEN       | 948,82                  | -1301,79                       | 1301,79             | 948,82                |
| 3 R. PETERS         | 948,82                  | -1301,79                       | 1301,79             | 948,82                |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>6777,29</b>          | <b>-9298,50</b>                | <b>9298,50</b>      | <b>6777,29</b>        |

# Residentie Anita

2024

Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE

| BALANS OP 28/11/2024             | debet           | credit          |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Werkingskapitaal                 |                 | 9298,50         |
| Reservekapitaal                  |                 | 12156,60        |
| saldo overdracht vorige syndicus |                 | 4637,73         |
| Eigenaar debetEUR                | 7294,89         |                 |
| Leveranciers credit/debet        | 81,51           | 3617,30         |
| Argenta zichtrekening            | 3399,84         |                 |
| Argenta spaarrekening            | 12156,60        |                 |
| onkosten gemene delen 2024       | 6777,29         |                 |
| <b>totaal</b>                    | <b>29710,13</b> | <b>29710,13</b> |

| DETAIL INDIVIDUELE KLANTENREKENING: | Werkingskapitaal | Reservefonds:   |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| GLV L. VANHOOREN (120/1000)         | 1115,82          | 1458,79         |
| GLV R. VANDECAPELLE (120/1000)      | 1115,82          | 1458,79         |
| 1 L. CATTRYSSSE (120/1000)          | 1115,82          | 1458,79         |
| 1 R. VANDEGOOR (120/1000)           | 1115,82          | 1458,79         |
| 2 L. VANLERBERGHE (120/1000)        | 1115,82          | 1458,79         |
| 2 R. BULTINCK (120/1000)            | 1115,82          | 1458,79         |
| 3 L. DENISSEN (140/1000)            | 1301,79          | 1701,92         |
| 3 R. PETERS (140/1000)              | 1301,79          | 1701,92         |
| <b>Totaal</b>                       | <b>9298,50</b>   | <b>12156,60</b> |

Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE**KOSTEN VOOR GEMENE DELEN 1/11/2024 - 31/10/2025 : OPSOMMING**

| DETAIL | BEDRAG | PRIVE | TOTAAL |
|--------|--------|-------|--------|
|--------|--------|-------|--------|

**VERZEKERING:**

|                  |         |  |         |
|------------------|---------|--|---------|
| Brandverzekering | 1431,70 |  | 1431,70 |
| Verzekering B.A. | 92,01   |  | 92,01   |

**VASTE KOSTEN**

|                            |        |  |        |
|----------------------------|--------|--|--------|
| electriciteit gemene delen | 418,52 |  | 418,52 |
| nazicht blussers           | 140,58 |  | 140,58 |
| nazicht rookmelders        |        |  | 0,00   |
| bankkosten                 | 107,78 |  | 107,78 |

**BEHEER:**

|  |         |  |         |
|--|---------|--|---------|
|  | 2621,16 |  | 2621,16 |
|--|---------|--|---------|

**VARIABELE KOSTEN**

|   |        |  |        |
|---|--------|--|--------|
| onderhoud afvoeren                      | 439,90 |  | 439,90 |
| nazicht dak                             | 161,54 |  | 161,54 |
| procedurekosten achterstallige eigenaar | 379,50 |  | 379,50 |
| verf                                    | 62,15  |  | 62,15  |

**TOTAAL**

|  |                |  |                |
|--|----------------|--|----------------|
|  | <b>5854,84</b> |  | <b>5854,84</b> |
|--|----------------|--|----------------|

Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE**KOSTEN VOOR GEMENE DELEN : VERDELING**

| VERDELING                       | ONK A          |  | PRIVE | totalen        |
|---------------------------------|----------------|--|-------|----------------|
|                                 |                |  |       | in euro        |
| GLV L. VANHOOREN                | 702,58         |  |       | 702,58         |
| GLV R. VANDECAPELLE / DE BRANDT | 702,58         |  |       | 702,58         |
| 1 L. CATTRYSSSE / STEEMAN       | 702,58         |  |       | 702,58         |
| 1 R. VANDEGOOR                  | 702,58         |  |       | 702,58         |
| 2 L. VANLERBERGHE               | 702,58         |  |       | 702,58         |
| 2 R. BULTINCK                   | 702,58         |  |       | 702,58         |
| 3 L. DENISSEN                   | 819,68         |  |       | 819,68         |
| 3 R. PETERS                     | 819,68         |  |       | 819,68         |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>5854,84</b> |  |       | <b>5854,84</b> |

**VERREKENING ONKOSTEN MET PROVISIES EN OPVAGING NIEUWE PROVISIE 2024 - 2025**

| VERDELING                       | Onkosten       | provisies 2025  | werkingskap    | TE BETALEN     |
|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                 | 2024 - 2025    | terugetaling    | 2026           | in euro        |
| GLV L. VANHOOREN                | 702,58         | -1115,82        | 1115,82        | 702,58         |
| GLV R. VANDECAPELLE / DE BRANDT | 702,58         | -1115,82        | 1115,82        | 702,58         |
| 1 L. CATTRYSSSE / STEEMAN       | 702,58         | -1115,82        | 1115,82        | 702,58         |
| 1 R. VANDEGOOR                  | 702,58         | -1115,82        | 1115,82        | 702,58         |
| 2 L. VANLERBERGHE               | 702,58         | -1115,82        | 1115,82        | 702,58         |
| 2 R. BULTINCK                   | 702,58         | -1115,82        | 1115,82        | 702,58         |
| 3 L. DENISSEN                   | 819,68         | -1301,79        | 1301,79        | 819,68         |
| 3 R. PETERS                     | 819,68         | -1301,79        | 1301,79        | 819,68         |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>5854,84</b> | <b>-9298,50</b> | <b>9298,50</b> | <b>5854,84</b> |

# Residentie Anita

2025

Voorhavenlaan 86  
8400 OOSTENDE

| BALANS OP 17/11/2025             | debet           | credit          |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Werkingskapitaal                 |                 | 9298,50         |
| Reservekapitaal                  |                 | 12130,66        |
| saldo overdracht vorige syndicus |                 | 4637,73         |
| Eigenaar debetteur               | 7608,16         |                 |
| Leveranciers credit/debet        | 8,90            | 5931,53         |
| Argenta zichtrekening            | 6395,86         |                 |
| Argenta spaarrekening            | 12130,66        |                 |
| onkosten gemene delen 2025       | 5854,84         |                 |
| <b>totaal</b>                    | <b>31998,42</b> | <b>31998,42</b> |

| DETAIL INDIVIDUELE KLANTENREKENING:        | Werkingskapitaal | Reservefonds:   |
|--|------------------|-----------------|
| GLV L. VANHOOREN (120/1000)                | 1115,82          | 1458,79         |
| GLV R. VANDECAPELLE / DE BRANDT (120/1000) | 1115,82          | 1458,79         |
| 1 L. CATTRYSSSE / STEEMAN (120/1000)       | 1115,82          | 1458,79         |
| 1 R. VANDEGOOR (120/1000)                  | 1115,82          | 1458,79         |
| 2 L. VANLERBERGHE (120/1000)               | 1115,82          | 1458,79         |
| 2 R. BULTINCK (120/1000)                   | 1115,82          | 1458,79         |
| 3 L. DENISSEN (140/1000)                   | 1301,79          | 1701,92         |
| 3 R. PETERS (140/1000)                     | 1301,79          | 1701,92         |
| <b>Totaal</b>                              | <b>9298,50</b>   | <b>12156,60</b> |