

Buro-M by Syncura
Coördinaten : zie www.syncura.be

Notarissen De Jonghe & Verrewaere
Euphrosina Beernaertstraat 106
8400 Oostende

sv@djv-notarissen.be

Sint-Denijs-Westrem, 8/07/2026

Betreft: Inlichtingen in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden EN inlichtingen in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden (art. 3.94, § 1 en 2 NBW).
ENS - Depot 16
VME Residentie James Ensorcomplex te Oostende

O. Ref.: ID34355 / E40B / James Ensorcomplex / 

U. Ref.: 26-000345

Geachte mevrouw, geachte heer,

In goede orde ontvingen wij uw schrijven van 8/07/2026 betreffende bovenvermelde zaak.

Mogen wij u vriendelijk verzoeken toekomstige aanvragen pre-verkoop (§1), verkoop (§2) en verkoopbevestiging (§3) steeds aan te vragen via het webformulier:
<https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> Dank bij voorbaat.

A. In uitvoering van artikel 3.94, §1 NBW kunnen wij u het volgende melden.

Disclaimer: De syndicus wijst er expliciet op dat entiteiten zonder aandelen in de mede-eigendom (kelders, bergingen, autostaanplaatsen, garages, fietshaken....) niet als een aparte entiteit kunnen worden beschouwd en moeten aldus samen worden verkocht met het privaat waarvan zij een onafscheidbaar deel van uitmaken volgens de statuten.

1. Bedrag werk- & reservekapitaal

1.1 Werkkapitaal

De trimestriële voorschotten ter financiering van de gemeenschappelijke onkosten voor de kavel(s) in hoofding bedragen € 388,43 (E40B), te storten op de zichtrekening van de VME Residentie James Ensorcomplex, p/a , BE32 7370 6080 5202.

Er dient tevens éénmalig een permanent werkkapitaal gestort te worden van € 360,00 voor de kavel(s) in hoofding vermeld (E40B) op dezelfde zichtrekening van de VME Residentie James Ensorcomplex, p/a , BE32 7370 6080 5202.

1.2 Reservekapitaal

Het aandeel in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt tot op heden de som van € 2494,45 (E40B) .

2. Achterstallen

2.1. Het openstaand saldo

Op vandaag mochten wij, behoudens vergissing, het openstaande saldo nog niet ontvangen.

2.2 Permanent werkkapitaal / uitzonderlijke opvragingen

Niet van toepassing.

2.3 Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering

Indien van toepassing zijn kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering zijn opgenomen in het detail uitprint Rekening Courant in bijlage.

2.4 Kosten inlichtingen verkoop

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1 BW bedraagt per aanvraag, € 214,62 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §2 BW bedraagt per aanvraag, € 250,39 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1+2 BW bedraagt per aanvraag, € 465,00 incl. BTW.

De kost voor een bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedraagt per aanvraag, € 107,31 incl. BTW.

De kost voor een dringende versie (< 3 werkdagen) van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedragen per aanvraag, respectievelijk € 321,93 incl. BTW, € 375,58 incl. BTW en € 697,50 incl. BTW.

De kost voor een dringende (< 3 werkdagen), bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2/§1+2 BW bedraagt per aanvraag € 160,97 incl. BTW.

2.5 Samengevat

Het openstaand saldo beloopt op vandaag € 1337,31 .

Van dit totaal bedrag vormt het bedrag van € 639,81 bijdragen van het lopend én voorbije werkjaar; het saldo ten bedrage van € 0,00 betreft oudere schulden; deze opsplitsing wordt u medegedeeld in het kader van het voorrecht van de VME (artikel 27 van de Hypotheekwet).

Het bedrag van € 697,50 betreft de kost voor de hierbij verkregen inlichtingen.

Vanzelfsprekend betreft dit hier een momentopname en dient dit openstaand saldo desgevallend nog verhoogd met nog te vervallen periodieke voorschotten, individuele kosten voor invordering van de achterstallen, privatieve kosten, enz.

Mogen wij de instrumenterende Notaris vriendelijk verzoeken, bij toepassing van artikel 3.95 BW, de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen (zie 2.5) alsmede de kosten voor de mededeling van de krachtens 3.94 §1 tot 3 BW, af te houden van de verkoopprijs en deze bedragen bij voorrang te vereffenen op de zichtrekening van de VME Residentie James Ensorcomplex, p/a Poortakkerstraat 91, 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE32 7370 6080 5202?

2.6 Afrekening lopend boekjaar

De afrekening der klassieke gemeenschappelijke onkosten + (eventueel) verwarming en/of koud en warm water inzake voornoemde kavel(s) zullen tussen verkoper en koper verrekend worden, in de eerstvolgende jaarafrekening (einde boekjaar 31/12/2026 .), pro rata temporis, gebaseerd op het volledige werkjaar volgens de datum van de notariële akte van eigendomsoverdracht of effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Nà goedkeuring van de jaarafrekening door de algemene vergadering, zal verkoper het nog te betalen saldo van zijn individuele jaarafrekening dienen te vereffenen, binnen de 30 dagen nà verzending van zijn slotafrekening, op de zichtrekening van de VME. Na ontvangst van dit saldo zal tevens het (eventueel) aandeel in het permanent werkkapitaal worden teruggestort. Een eventueel creditsaldo zal binnen eenzelfde periode worden teruggestort, alsmede (eventueel) het aandeel in het permanent werkkapitaal.

3. Oproepen kapitaalinbreng

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en/of buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar alsook de periodieke individuele afrekeningen van de lasten van de vorige twee werkjaren te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen met betrekking tot de oproepingen tot kapitaalinbreng.

4. Hangende gerechtelijke procedures en bedragen in het geding

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. hangende gerechtelijke procedures i.v.m. de mede-eigendom.

5. Notulen / afrekeningen

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 5° van het Burgerlijk Wetboek worden de beschikbare notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering(en), alsook de periodieke individuele afrekening(en) van de lasten als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen.

6. Goedgekeurde balans

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 6° van het Burgerlijk Wetboek wordt de meest recente goedgekeurde balans als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is.

B. In uitvoering van artikel 3.94, §2 NBW kunnen wij u het volgende melden.

1. Bedragen van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. de beslissingen voor behoud, onderhoud, herstelling, vernieuwing en bijhorende financiering.

2. Oproepen tot kapitaalbreng / Dringende werkzaamheden

2.1. Oproepen tot kapitaalbreng

Zie hoger.

2.2. Dringende werkzaamheden

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen en/of het detail van de Rekening courant m.b.t. **de kostprijs van eventuele dringende werkzaamheden.**

3. Verkrijging gemeenschappelijke delen

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen i.v.m. mogelijke kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

4. Staat van door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen

Indien er door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht zijn deze af te lezen op een wachtrekening van de meegestuurd balans en/of wordt daarnaar verwezen in de meegestuurde notulen van de (B)AV.

A. Aanvullende informatie

1. Notulen / Individuele afrekeningen

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, 5° van het Burgerlijk Wetboek worden de beschikbare notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering(en), alsook de periodieke afrekening(en) van de lasten als bijlage toegevoegd aan huidig schrijven. Dit onder voorbehoud dat het gebouw zich niet in nieuwbouwfase of opstart bevindt, waardoor er op heden slechts beperkte documentatie voorhanden is. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen.

2. Zetel van de vereniging van mede-eigenaars

De maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt zich in het gebouw. Daar kunnen de verslagen van de algemene vergaderingen alsmede alle andere relevante stukken met betrekking tot de mede-eigendom, na afspraak, worden geconsulteerd. Vanzelfsprekend kan dit, na afspraak, ook steeds ten kantore van de syndicus of via het webportaal van het gebouw.

3. Blokpolis gebouw

Gegevens van de brandpolis van de VME kunnen door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

4. Mazouttanks

In het gebouw zijn géén mazouttanks aanwezig met een gezamenlijke inhoud van méér dan 20.000 liter. De verwarming is individueel op aardgas en elektriciteit.

5. Energieprestatiecertificaat Gemeenschappelijke delen

Er werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt. Het certificaat kan door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

*

* *

Mag ik u vriendelijk doch met aandrang verzoeken de koper(s) een afschrift van deze brief en de eventuele bijlagen over te maken ?

In overeenstemming met de Wet op de Mede-eigendom verzoeken wij u tevens de overdrager te herinneren aan zijn wettelijke plicht de overnemer(s) in kennis te stellen van de statuten van het gebouw, het reglement van inwendige orde alsook van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, aangenomen vóór de eigendomsoverdracht.

De verkoper is immers aansprakelijk én ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars én ten aanzien van de verwerver voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

Bij toepassing van artikel 3.94, §3 NBW vragen wij aan de minuuthoudende notaris ons binnen een termijn van 30 dagen na het verlijden van de notariële (koop)akte, ons kopie van deze akte te willen overmaken, dan wel meer in het bijzonder:

- datum van het verlijden van de akte;
- de identificatie van de betrokken kavel;
- de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87, §1, tweede lid NBW

Mogen wij u vriendelijk verzoeken deze informatie in te geven via ons online formulier: <https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> ? Dank bij voorbaat.

Vertrouwelijk karakter van deze informatie: de algemene vergadering wordt gezien als een private bijeenkomst van mede-eigenaars waarvan de notulen de weergave zijn. De notulen hebben bijgevolg een privaat karakter. Voorts kunnen zij gegevens bevatten die vallen onder de Privacywet en AVG. Mogen wij er derhalve op wijzen dat zowel dit schrijven als de meegestuurde stukken een vertrouwelijk karakter hebben. Zij kunnen enkel worden gebruikt in het kader van de individuele vraag naar aanleiding van dewelke zij werden verschaft en onder géén beding als algemene informatie worden gepubliceerd of gecommuniceerd naar derden.



Hopend u met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest, tekenen wij, steeds bereid tot verdere toelichting,

Met onze voorname Hoogachting,

Namens VM Vastgoedbeheer BV
DV Thijs De Visschere
Syndicus VME James Ensorcomplex
KBO 0871.606.960



Syncura Services
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0817.960.121

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 – ING 390-0638403-04

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME James Ensorcomplex

Christinastraat 24, 8400 Oostende

0871.606.960

**PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 3 JUNI 2025 OM 18:00**

De vergadering vond plaats in Buro-M bv, Victorialaan 9 bus 00.02 te 8400 Oostende.

1 Opening van de vergadering

Ondertekenen van de aanwezigheidslijst, noteren van de volmachten, vaststellen van het bereikte quorum.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden genoteerd. Deze documenten zullen aan het origineel van de notulen gehecht blijven.

2 Aanduiding van de voorzitter

Art 3.87 §5 (NBW): de algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Verkiezing van de voorzitter van deze alg. vergadering.

Dhr. Weyers wordt aangeduid als voorzitter van deze bijz. alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 3.412 / 3.412 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.412 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.412;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Aanduiding secretaris en stemopnemer

Aanduiding van de secretaris en stemopnemer.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer.

Conform artikel 3.87 §10 van het NBW stelt de syndicus de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Stemden 'voor' met 3.412 / 3.412 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.412 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.412;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Uitbetaling schadevergoeding - app 7

Beslissing alg. vergadering dd. 18/02/2025 (punt 18,10):

De terugbetaling van 1.603,63 euro werd overgemaakt aan de dhr. [REDACTED]

Na de alg. vergadering gaf dhr. [REDACTED] een onkostennota van 289,00 euro voor verfmateriaal en werkuren. Gezien er hierover geen beslissing werd genomen kon de syndicus dit niet uitbetalen. Beslissing bijkomende tussenkomst VME.

De Alg. Vergadering beslist om bijkomend de onkostennota van 289,00 euro (voor verfmateriaal en werkuren) uit te betalen aan dhr. [REDACTED]

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

5 Mijn Verbouwlening: VME

Beslissing alg. vergadering dd. 18/02/2025:

De Alg. Vergadering is principieel akkoord om een Mijn Verbouwlening af te sluiten, voorkeur duurtijd van 15 jaar. De mede-eigenaars zullen worden aangeschreven met de vraag of men hier al dan niet op in wenst te gaan (termijn 31/3/2025). Op basis van de resultaten zal een concreet voorstel worden gevraagd (lening en kredietverzekering) en zullen op de volgende bijzondere alg. vergadering de nodige beslissingen worden genomen. Op de volgende vergadering zal beslist worden of er voor de VME eveneens een lening wordt afgesloten (60.000 euro).

Beslissing omtrent het afsluiten van de Mijn Verbouwlening 60.000 euro voor de VME (rentevoet 1,50 %), looptijd 15 jaar.

De Alg. Vergadering beslist om geen Mijn Verbouwlening af te sluiten voor de VME.

Stemden 'voor' met 55 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 424 / 479 stemmen;

[REDACTED] (APP03 - quot . 73, Z03 - quot . 2,) [REDACTED] (APP14 - quot . 53, Z08 - quot . 2,), [REDACTED] (STU19 - quot . 14, Z11 - quot . 2, APP11 - quot . 49,) [REDACTED] (APP20 - quot . 15,) [REDACTED] (Z02 - quot . 2, APP02 - quot . 67,) [REDACTED] (STU18 - quot . 15, APP07 - quot . 67,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing afgekeurd met 88,52% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

5,10 Mijn Verbouwlening: appartementen

Op de vorige alg. vergadering dd. 18/02/2025 is er een principieel akkoord gegeven om de Mijn Verbouwlening af te sluiten voor de mede-eigenaars, duurtijd 15 jaar (max. 25.000 euro/per appartement). De mede-eigenaars zijn aangeschreven met de vraag of zij interesse hadden om hierop in te gaan. 8 eigenaars hebben positief gereageerd.

Op 22/05/2025 werd er nogmaals navraag gedaan bij de eigenaars of er nog geïnteresseerden zijn. Ondertussen hebben er **13 eigenaars** positief gereageerd.

Op basis van deze resultaten werd er een aangepast voorstel opgevraagd (lening en kredietverzekering).

Kenmerken van de Mijn VerbouwLening: het betreft een Mijn VerbouwLening verstrekt door Energiehuis Oostende aan de VME aan volgende voorwaarden en onder voorbehoud van acceptatie door de kredietgever:

- Maximum kredietbedrag : 385.000 euro (60.000 euro VME + 13 app. x 25.000 euro)
- Voorkeur looptijd: 15 jaar.
- Rentevoet van 1,5%.
- Maandelijkse vaste terugbetalingen via domiciliëring.

De Algemene Vergadering keurt met onderstaande stemresultaten de beslissing goed om voor de financiering van de hieronder vermelde werken een Mijn VerbouwLening aan te gaan bij Energiehuis Oostende, en dit conform het Energiebesluit wat betreft de Mijn VerbouwLening en aan hierna volgende voorwaarden.

Beschrijving en kosten van de te financieren werken: renovatie van de gevels en kokers, uitgevoerd door aannemer Iris Finishing (aannemingsovereenkomst, voorlopige som 656.123,67euro incl. btw en erelonen, onder leiding van architectenvennootschap Buro-Nova (dossier RE-18.0036).

Kenmerken van de Mijn VerbouwLening: het betreft een Mijn VerbouwLening verstrekt door Energiehuis Oostende aan de VME aan volgende voorwaarden en onder voorbehoud van acceptatie door de kredietgever:

- Maximum kredietbedrag : 325.000 euro (13 app. x 25.000 euro)
- Voorkeur looptijd: 15 jaar.
- Rentevoet van 1,5%.
- Maandelijkse vaste terugbetalingen via domiciliëring.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

5,20 Mijn Verbouwlening: kredietverzekering

Voorstel Atradius, bedrag eenmalige premie (aangepast ifv aantal ingetekenden): 10.245,19 euro.
Eenmalige onderzoekskosten: 6,56 euro per deelnemende eigenaar.

Beslissing omtrent het afsluiten van een kredietverzekering.

De Alg. Vergadering geeft goedkeuring om de kredietverzekering van Atradius af te sluiten. De kosten worden gedeeld onder de eigenaars die deelnemen aan de lening.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

5,30 Mijn Verbouwlening: mandaat syndicus

De mede-eigenaars geven opdracht aan de syndicus om de kredietaanvraag in te dienen bij Energiehuis Oostende en om alle documenten, contracten en betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagd krediet te ondertekenen.

De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken indien:

- de kostprijs van de werken lager zou uitvallen
- het aantal mede-eigenaars dat deelneemt aan het krediet afneemt.

De mede-eigenaars geven hierbij de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan Energiehuis Oostende. Energiehuis Oostende mag deze informatie delen met het VEKA (Vlaams Klimaat -en Energie Agentschap) voor zover nodig en nuttig in het kader van het beheer van de Mijn VerbouwLening.

De Alg. Vergadering geeft opdracht aan de syndicus om de kredietaanvraag in te dienen bij Energiehuis Oostende en om alle documenten, contracten en betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagd krediet te ondertekenen.

De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken indien:

- de kostprijs van de werken lager zou uitvallen
- het aantal mede-eigenaars dat deelneemt aan het krediet afneemt.

De mede-eigenaars geven hierbij de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan Energiehuis Oostende. Energiehuis Oostende mag deze informatie delen met het VEKA (Vlaams Klimaat -en Energie Agentschap) voor zover nodig en nuttig in het kader van het beheer van de Mijn Verbouwlening.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

5,40 Mijn Verbouwlening: modaliteiten

Keuze van de mede-eigenaars:

Geen enkele mede-eigenaar neemt deel aan deze Mijn VerbouwLening tenzij ze binnen de maand na de alg. vergadering de syndicus schriftelijk laten weten dat ze wel wensen deel te nemen aan dit krediet. Alle deelnemende mede-eigenaars verbinder zich ertoe hun aandeel in de terugbetalingen van deze Mijn VerbouwLening tijdig aan de VME te verrichten.

Geldstromen en domiciliëring:

De gelden van de Mijn VerbouwLening zullen ter beschikking gesteld worden door uitbetaling op rekening van de VME die de werken uitvoert.

Voor de terugbetaling van het krediet wordt de syndicus gemachtigd om een domiciliëringsmandaat te ondertekenen waarmee Energiehuis Oostende een opdracht kan sturen naar de betrokken bank om het overeenkomstige bedrag te debiteren van rekening: BE32 7370 6080 5202 (zichtrekening James Ensorcomplex).

Terbeschikkingstelling van de fondsen:

De terbeschikkingstelling van de fondsen wordt enkel uitgevoerd op basis van facturen waaruit blijkt dat de uitgevoerde werken in aanmerking komen om te worden gefinancierd door een Mijn VerbouwLening. Deze facturen zullen worden ondertekend voor akkoord door de syndicus en dienen vergezeld te zijn van een betalingsopdracht ondertekend door de syndicus.

Er zal geen uitbetaling plaatsvinden binnen een periode van 4 maanden na onderhavige beslissing. Bovendien zal de uitbetaling maar kunnen gebeuren indien de syndicus schriftelijk aan Energiehuis Oostende bevestigt, na deze periode van 4 maanden, dat er binnen de termijn van 4 maanden voorzien in artikel 3.92 van het burgerlijk wetboek, geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van de hierbij besliste Mijn VerbouwLening.

Kennisgeving:

Er dienen minstens twee mede-eigenaars te worden aangeduid die bij eventuele wanbetaling worden ingelicht.

De Alg. Vergadering bevestigt bovengenoemde modaliteiten.

De hieronder vermelde eigenaars kunnen door de kredietgever worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet.

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens 2 mede-eigenaars:

Naam: [REDACTED]

Voornaam: [REDACTED]

Gsm-nr: [REDACTED]

E-mailadres: [REDACTED]

Naam: [REDACTED]

Voornaam: [REDACTED]

Gsm-nr: [REDACTED]

E-mailadres: [REDACTED]

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

5,50 Kosten voortvloeiend uit Mijn Verbouwlening

Voorstel: verdeling alle kosten (onder meer kredietverzekering): verdelen onder de deelnemende eigenaars (volgens gelijke delen, op heden / 13).

De Alg. Vergadering beslist om de kosten te verdelen (onder meer kredietverzekering) onder de deelnemende eigenaars (volgens gelijke delen, op heden /13).

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

6 Renovatie achtergevel (zone thv brandtrap)

Buro Nova bezorgde volgende documenten:

- Aanbestedingsrapport
- Vergelijkingstabel
- 4 offertes
- Berekening grootte-orde renovatiekost

Deze documenten kunnen gedownload worden via Dobby of kunnen op eenvoudig verzoek per post/mail verkregen worden.

De toelichting hieromtrent werd door dhr. Vancoillie van Buro Nova gegeven op 13/05/2025. De presentatie werd aan alle eigenaars bezorgd.

Beslissing omtrent uitvoering van de werken.

De Alg. Vergadering beslist om de renovatie van de achtergevel van de het gedeelte residentie (ter hoogte van de brandtrap) uit te voeren.

Samenvatting van deze werken (zie aanbestedingsrapport Buro-Nova dd 03/04/2025):

- alle vaste posten qua werfinrichting, plaatsbeschrijvingen, verzekeringen, taksen, stellingen, trappentoren, hoogtewerk en transporten, enz.
- verwijderen van de bestaande afvoerbuizen
- volledig reinigen van de achtergevel
- nazicht van het bestaande gevelparement (voegen, cementering, gevelstenen, ...)
- herstel van barsten in gevelparement
- uitvoeren van het nodige betonherstel (gevelbalken + balken boven de gaanderijen)
- vernieuwen van beschadigde raamdorpels uit blauwe hardsteen
- herstellen van bestaande dorpels en voorzien van vloeibaar verdichtingssysteem
- vernieuwen van de elastische voegen (constructievoegen en voegen rond de ramen)
- nazicht en herzien aansluiting gevels met de daken (dakrandprofielen, loden of koperen solins, ed.)
- plaatsen van nieuwe regenafvoerbuizen (pvc)
- monteren van valbeveiliging uit aluminium (met horizontale spijlen) voor de opendraaiende ramen met een te lage borstwering
- achtergevel wordt volledig voorzien met een coating
- bovendakse schouwen (cfr. beschrijvende meetstaat) worden ook gerenoveerd (gereinigd, herstel cementering en metselwerk en gecoat) en voorzien van beton deksteen.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

6,10 Renovatie achtergevel (zone thv brandtrap) - toewijzing van de werken

Buro Nova heeft 4 offertes opgevraagd (prijzen na uitvoering correcties):

(Alle vermelde prijzen zijn steeds excl. btw en erelonen)

1. Finishing bv: 315.950,68 euro.
2. M & J Braet nv: 348.951,92 euro.
3. Van Huele nv: 428.413,91 euro.
4. Vanbillemont bv: 437.635,84 euro.

Indien de variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij niet met een garantiepolis en bijhorende externe inspecties wordt gewerkt, maar wel met gerichte externe controlemetingen, wordt volgende minprijs bekomen:

1. Finishing bv : - 10.194,57 euro.
2. M & J Braet nv : - 13.369,03 euro.
3. Van Huele nv : - 19.352,72 euro.
4. Vanbillemont bv : - 18.192,89 euro.

Indien de variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij nieuwe dorpels uit blauwe hardsteen worden geplaatst ipv. de bestaande dorpels te herstellen en te coaten (+verdichten), wordt volgende meerprijs bekomen:

1. Finishing bv : + 80.820,48 euro.
2. M & J Braet nv : + 81.856,52 euro.
3. Van Huele nv : + 106.035,75 euro.

4. Vanbillemont bv : + 97.810,25 euro.

Er dient nog bijkomende verantwoording opgevraagd te worden voor de posten werfinrichting en vaste stelling.

De kosten voor de veiligheidscoördinator, aan te stellen door de opdrachtgever/bouwheer, zijn momenteel niet inbegrepen in bovenvermelde aannemingssom. De veiligheidscoördinator dient te zijn aangesteld vóór aanvang van de werken. Onderaan de vergelijkingstabel tevens een overzicht van de te verwachten totaalkost, incl. erelonen en BTW. De tussenkomsten van de veiligheidscoördinatie werden geraamd op 0,50 % van de aanneming. De veiligheidscoördinator wordt toegewezen aan de meest voordelige firma.

Er wordt gewezen op het feit dat er een korting werd toegekend voor het toewijzen van de werken van fase 2 aan dezelfde firma als fase 1. Dit wordt mee opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Beslissing omtrent toewijzing van de werken.

De Alg. Vergadering beslist om de werken toe te wijzen aan de firma Iris Finishing.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

6,20 Renovatie achtergevel (zone thv brandtrap) - garantiepolis

Indien de variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij niet met een garantiepolis en bijhorende externe inspecties wordt gewerkt, maar wel met gerichte externe controlemetingen, wordt volgende minprijs bekomen:

1. Finishing bv: 10.194,57 euro.
2. M & J Braet nv: 13.369,03 euro.
3. Van Huele nv: 19.352,72 euro.
4. Vanbillemont bv: 18.192,89 euro.

De Alg. Vergadering beslist om de garantiepolis af te sluiten.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

6,30 Renovatie achtergevel (zone thv brandtrap) - dorpels

Indien de variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij nieuwe dorpels uit blauwe hardsteen worden geplaatst ipv. de bestaande dorpels te herstellen en te coaten (+verdichten), wordt volgende meerprijs bekomen:

1. Finishing bv: 80.820,48 euro.
2. M & J Braet nv: 81.856,52 euro.
3. Van Huele nv: 106.035,75 euro.
4. Vanbillemont bv: 97.810,25 euro.

De Alg. Vergadering beslist om geen nieuwe dorpels uit blauwe hardsteen te plaatsen.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

6,40 Renovatie achtergevel (zone thv brandtrap) - financiering

Beslissing omtrent de financiering van de werken.

De Alg. Vergadering beslist om 3 x 75 euro/aandeel op te vragen als bijdrage voor het reservekapitaal (enkel residentie). De opvragingen worden verstuurd in juni 2025 (samen met de notulen van deze bijz. alg. vergadering), begin september 2025 en 1 december 2025.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

7 Renovatie hotel (zijgevel en kokers)

Op 27/02/2025 nam architectenkantoor ARQ contact op dat ze de opdracht hebben gekregen om de zijgevels en vides te isoleren van Hotel Albert II.

Via de Dobby-applicatie kan u volgende documenten terugvinden:

- Details ramen
- Toelatingsaanvraag met volgende inhoud: begeleidende nota, motivatie, principe details en bestek tekst.
- Offerte Better View: 313.961,65 euro incl. btw.

Gezien er geraakt wordt aan de kokers is een beslissing van de alg. vergadering noodzakelijk.

Beslissing omtrent het uitvoeren van deze werken.

De eigenaar van het hotel werd aangetekend aangeschreven op 28/05/2025, volgens de statuten moeten deze werken eerst worden goedgekeurd tijdens de algemene vergadering voordat ze uitgevoerd kunnen worden.

De Alg. Vergadering meent dat het een goede zaak is dat er renovatiewerken worden uitgevoerd. Echter dienen de statutaire bepalingen te worden gerespecteerd. Er wordt gevraagd aan de eigenaar van het gedeelte hotel om een toelichting te geven samen met de architect omtrent de plannen.

De syndicus zal de eigenaar aanschrijven en in samenspraak een bijzondere alg vergadering organiseren.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & Hotel

7,10 Renovatie hotel (zijgevel en kokers) - aanstelling deskundige voor controle of opvolging (ten laste galerij)

Voorstel: mandaat aan de raad van mede-eigendom (galerij) om indien nodig een architect of deskundige aan te stellen om bijstand te geven of controle uit te voeren bij de werken aan de gevels van het hotel.

Er wordt geen stemming gehouden omtrent dit punt.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

8 Rechtsbijstand (gedeelte residentie)

Naar aanleiding van de recente plaatsing van dit contract naar Buro Landrieux werd er opgemerkt dat er enkel een rechtsbijstandspolis na brand is afgesloten, geen uitgebreide formule.
Jaarlijkse premie voor uitgebreide formule D.A.S is 546,00 euro/jaar (huidige premie 392 euro). Bij akkoord: opleg tot vervaldag 24/01/2026: 146 euro.

Beslissing hieromtrent.

De Alg. Vergadering beslist om de polis aan te passen naar een uitgebreide formule.

Stemden 'voor' met 479 / 479 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 479 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 479;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

9 Termijn uitvoering beslissingen

Beslissing tot onmiddellijke uitvoering van de door de algemene vergadering genomen beslissingen, zonder te wachten tot de termijn voorzien in artikel 3.92 § 3 BW verstreken is.

De Alg. Vergadering verleent toestemming aan de syndicus om alle beslissingen op heden genomen uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn af te wachten waarbinnen verzet kan worden aangetekend.

Stemden 'voor' met 3.412 / 3.412 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.412 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.412;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u00.

De notulen worden aan het einde van de vergadering ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. Na de vergadering worden de teksten nagelezen en gecorrigeerd waar nodig dit voor het goede begrip van de genomen beslissingen en het verhogen van de leesbaarheid. Het zijn deze nagelezen en gecorrigeerde notulen die aan de mede-eigenaars worden toegestuurd. Op eenvoudig verzoek zijn de originele ondertekende notulen eveneens te verkrijgen.

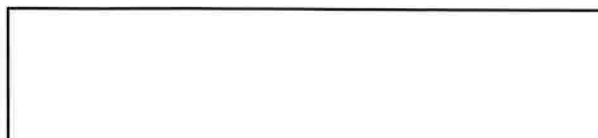
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Buro-M.

Handtekening van de voorzitter:

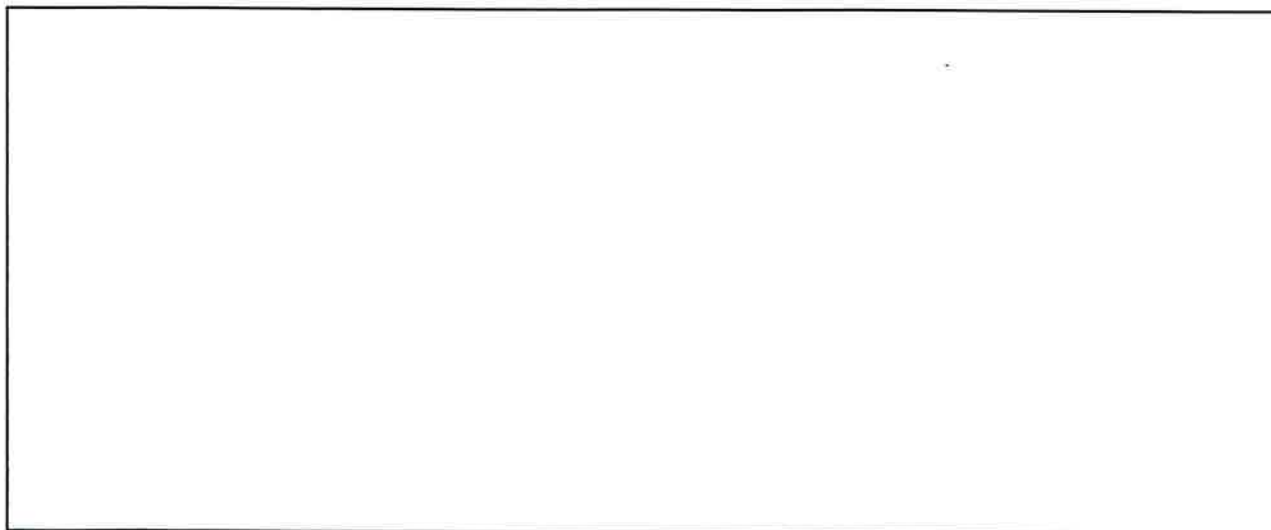


Voor de syndicus en de secretaris:

Naiki Delcour



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME James Ensorcomplex

Christinastraat 24, 8400 Oostende

0871.606.960

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

DINSDAG 18 FEBRUARI 2025 OM 18:00

De vergadering vond plaats in Hotel Andromeda, Kursaal Westhelling 5 te 8400 Oostende.

1 Opening van de vergadering

Ondertekenen van de aanwezigheidslijst, noteren van de volmachten, vaststellen van het bereikte quorum.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden genoteerd. Deze documenten zullen aan het origineel van de notulen gehecht blijven. Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is met minstens de helft van de aandelen kan rechtsgeldig beraadslaagd en beslist worden over alle punten van de agenda.

Eigenaars die vroegtijdig de vergadering verlaten, moeten zich afmelden bij de secretaris van deze alg. vergadering.

De eigenaar van het hotel komt aan bij punt 12.

De volmacht wordt ingetrokken en alle agendapunten worden nadien opnieuw overlopen en de stemming wordt doorgegeven door de eigenaar van het hotel zelf.

2 Aanduiding van de voorzitter

Art 3.87 §5 (NBW): de algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Verkiezing van de voorzitter van deze alg. vergadering.

Dhr. Weyers wordt aangeduid als voorzitter van deze stat. alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Aanduiding secretaris en stemopnemer

Aanduiding van de secretaris en stemopnemer.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer.

Conform artikel 3.87 §10 van het NBW stelt de syndicus de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Aanpassing agendapunt 15 (notulen 20/02/2024)

Notulen 20/02/2024:

Toelichting omtrent de laatste stand van zaken.

Er vond een afspraak plaats met beide raadsmanen ter bespreking van het dossier.

De afrekening van 2022 werd goedgekeurd op de alg. vergadering van 14/02/2023 en tegen deze beslissing werd geen procedure ingesteld. Er wordt toelichting gegeven omtrent het dossier dat sinds 2018 lopende is. Tijdens de vergadering wordt een minnelijk voorstel gedaan voor een tussenkomst vanuit de VME (gedeelte galerij) van 1.500 euro. Bespreking feedback mter Volckaert en beslissing omtrent de aanpassing van de afrekening of aanvaarding van een minnelijke regeling in dit dossier.

Rechtzetting:

Tussenkost vanuit de VME (gedeelte residentie).

De Alg. Vergadering is akkoord met de aanpassing van de notulen zoals hierboven vermeld.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Beheersrekeningen boekjaar 2024

Toelichting omtrent de beheersrekeningen en evaluatie van de overeenkomsten voor geregeld verrichtte leveringen. Bespreking mail mevr. Bruning dd. 26/04/2024. Er is een beroepsprocedure lopende hieromtrent.

Verslag door de rekeningcommissarissen mevr. De Neve en dhr. Roobrouck over het nazicht van de rekeningen. Na het versturen van de voorlopige afrekening werden de facturen van de firma's Aneca en Olivers aangepast naar de kostenverdeling enkel voor de galerij. Voordien stond dit verkeerdelijk geboekt op de residentie.

Beslissing omtrent de goedkeuring van de rekeningen en de balans van boekjaar 2024.

De Alg. Vergadering keurt de rekeningen en de balans goed mits de aanpassingen omtrent regenafvoer (Olivers) en matten Aneca (kosten voor galerij in plaats van residentie) voor de periode van 01/01/2024 - 31/12/2024.

Stemden 'voor' met 4.054 / 4.374 stemmen;

Stemden 'tegen' met 320 / 4.374 stemmen;

[REDACTED] (E42 (ENS) - quot . 320,)

Hebben zich 'onthouden' met 2.460 / 6.834;

[REDACTED] (HOTEL - quot . 2460,)

Beslissing goedgekeurd met 92,68% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Kwijting rekeningcommissarissen

Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de rekeningcommissarissen voor afgelopen boekjaar.

De Alg. Vergadering geeft kwijting aan de rekeningcommissarissen voor de uitgevoerde controle van boekjaar 2024.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Kwijting syndicus

Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus voor afgelopen werkingsjaar.

De Alg. Vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor de werking van afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Commissarissen van de rekeningen boekjaar 2025

Art. 3.91 (NBW):

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Aanstelling commissaris(en) van de rekeningen voor boekjaar 2025.

De Alg. Vergadering stelt mevr. De Neve en dhr. Roobrouck aan als commissarissen van de rekeningen voor boekjaar 2025.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Raad van Mede-eigendom

Verslag door de raad van mede-eigendom.

Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor afgelopen werkingsjaar.

Art. 3.90 (NBW):

- Titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering kunnen deel uit maken van de raad van mede-eigendom.
- Elk individueel lid wordt verkozen met volstrekte meerderheid.
- Jaarlijks brengen de leden van de raad verslag uit tijdens de alg. vergadering.
- Het mandaat geldt tot de volgende algemene vergadering en is jaarlijks hernieuwbaar.

De Alg. Vergadering geeft kwijting aan de leden van de raad voor het door hen verrichte werk in afgelopen werkingsjaar.

Eigenaars die wensen deel uit te maken van de raad van mede-eigendom kunnen hun kandidatuur schriftelijk aan de syndicus bezorgen (tot uiterlijk drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden).

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9,10 Raad van mede-eigendom: aanstelling mevr. De Neve Elise (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van mevr. De Neve Elise (complex) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt mevr. De Neve Elise (complex) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9,20 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Huyghe Steven (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. Huyghe Steven (complex) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dhr. Huyghe Steven (complex) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9,30 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Weyers Steven (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. Weyers Steven (complex) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dhr. Weyers Steven (complex) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9,40 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Yun (hotel)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. Yun (hotel) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dhr. Yun (hotel) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9,50 Raad van mede-eigendom: aanstelling mevr. De Neve Elise (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van mevr. De Neve Elise (residentie) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt mevr. De Neve Elise (residentie) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

9,60 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Gysels John (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. [REDACTED] (residentie) als lid van de raad van mede-eigendom.

Geen stemming omtrent dit punt gezien dhr. [REDACTED] geen eigenaar meer is.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

9,70 Raad van mede-eigendom: aanstelling mevr. Menu Sabine (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van mevr. [REDACTED] (residentie) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt mevr. [REDACTED] (residentie) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

9,80 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Weyers Steven (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. [REDACTED] (residentie) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dhr. [REDACTED] (residentie) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

10 Raad van mede-eigendom: aanstelling mevr. Depester Sarah (galerij)

Beslissing omtrent de aanstelling van mevr. [REDACTED] (galerij) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt mevr. [REDACTED] (galerij) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 310 / 310 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 310 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 310;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

10,10 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Huyghe Steven (galerij)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. ██████████ (galerij) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dhr. ██████████ (galerij) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 310 / 310 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 310 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 310;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

10,20 Raad van mede-eigendom: aanstelling dhr. Roobrouck Michel (galerij)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. ██████████ (galerij) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dhr. ██████████ (galerij) aan als lid van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 310 / 310 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 310 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 310;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

11 Syndicus

Opvragen kandidaturen en stemming.

Voorstel: aanstelling VM Vastgoedbeheer BV (ondernemingsnummer: 0437.396.556, B.I.V. nummers 504722, 505904, 200957). Duur mandaat twee jaar.

Toelichting door huidige syndicus Buro-M omtrent de samenwerking met Syncura. Zie ook afzonderlijk schrijven dd. 23/1/2025.

Syndicusovereenkomst is te downloaden via Dobby of op eenvoudig verzoek per mail/post te verkrijgen.

De Alg. Vergadering stelt VM Vastgoedbeheer BV (ondernemingsnummer: 0437.396.556, B.I.V. nummers 504722, 505904, 200957) aan als syndicus van VME James Ensorcomplex. Duur van het mandaat twee jaar.

De voorzitter van deze alg. vergadering krijgt mandaat om de syndicusovereenkomst en de GDPR-overeenkomst te tekenen in naam van de VME.

Stemden 'voor' met 4.054 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.780 / 6.834 stemmen;

Hotel Ensorcomplex (HOTEL - quot . 2460,), ██████████ (E42 (ENS) - quot . 320,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 59,32% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Plaatsen camera inkomhal

De syndicus vroeg een voorstel op voor het plaatsen van camerabewaking in de inkomhal, omdat er in het verleden meerdere klachten waren over het aantreffen van urine of ontlasting in de gemeenschappelijke ruimtes. Offertes werden opgevraagd bij

de firma's: Omnicron en HD.
Prijzen incl. btw:

HD: 2.594,35 euro.
Omnicron: 2.233,53 euro.

Offertes zijn beschikbaar op de Dobby-applicatie.

Beslissing hieromtrent.

Er wordt geen stemming gehouden omtrent dit agendapunt.

Op de volgende alg. vergadering zal beslist worden om het Reglement van Interne Orde aan te passen waarbij een privaatrechtelijke boete zal worden voorgesteld bij vaststelling van een inbreuk.
Daarna kan eventueel opnieuw beslist worden om te stemmen omtrent het plaatsen van camerabewaking.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

13 Herstel muur trapzaal 3de en 4de verdieping

Bespreking van het voorstel om de muren onder de ramen op de 3e en 4e verdieping, tegenover de lift, opnieuw te laten bepleisteren en schilderen.

De syndicus vroeg een offerte op bij de firma Renovatiewerken Mares.

Kostprijs Renovatiewerken Mares: 1.908,00 euro incl. btw.

De Alg. Vergadering beslist om de muren onder de ramen op de 3de en 4de verdieping, tegenover de lift, opnieuw te laten bepleisteren en schilderen. De opdracht wordt toegewezen aan dhr. Heijt.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

14 Aanvulling Reglement van Interne Orde - controle na verhuis/verbouwingen/verhuur

Voorstel om volgende bepaling op te nemen in het Reglement van Interne Orde:

Eigenaars die hun woning verhuren en/of verhuizen of verbouwen, verplichten een inspectie uit te voeren van de gemeenschappelijke delen om ervoor te zorgen dat deze in goede staat worden achtergelaten. Aangezien zij weten wie er het gebouw betreedt en verlaat, wordt het belangrijk geacht dat de ruimtes netjes achterblijven.

De Alg. Vergadering beslist om mandaat te geven aan de leden van de raad, aangevuld met mevr. Tamara Bruning, om het Reglement van Interne Orde na te zien en een voorstel uit te werken tegen de volgende alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

15 Renovatie gevel en kokers - subsidies

In opvolging van het overleg op 28 oktober 2024 met mevr. [REDACTED] van Erfgoed, de syndicus en de raad van mede-eigendom (residentie), bevestigde mevr. [REDACTED] het volgende:
De galerij, samen met 'residentie Ruytingen' en het hotel aan de Vlaanderenstraat is, als beschermd geheel aangemerkt. Aangezien het om verschillende eigenaars gaat die geen gezamenlijke keuze hebben gemaakt, en de drie onderdelen fysiek onafhankelijk van elkaar functioneren, kunnen de hoteleigenaar, de VME van de Ensorgalerij en de VME van Residentie Ruytingen elk afzonderlijk een erfgoedpremie aanvragen.

Voor fase I kann volgens de berekening het maximum van 250.000 euro/jaar aangevraagd worden. Er zal worden nagezien of alle werken in aanmerking komen.
De aanvraag wordt ingediend door Buro-Nova.
Uitbetaling gebeurt pas na de werken. De VME dient dus te beschikken over het volledige investeringsbedrag.

Er wordt opgemerkt dat de toekenning van de premie moet gebeuren voor aanvang van de werken. De werken zijn ingepland om op te starten in september 2025. De syndicus zal dit aan Buro-Nova, die moet instaan voor het indienen van de aanvraag nogmaals bevestigen.

15,10 Renovatie gevel en kokers - MijnVerbouwlening

De syndicus vroeg informatie op via het Energiehuis in Oostende. Momenteel bedraagt de rentevoet 2,75% maar zij verwachten een herziening rond februari/maart met vermoedelijk een daling van +/- 1%. Op 6/2/2025 werd inderdaad gecommuniceerd dat er een daling is naar 1,5%.

Voorstellen variëren afhankelijk van het aantal deelnemende appartementen en de looptijd van de lening. Details terug te vinden op de Dobby-applicatie.

Principiële beslissing omtrent het al dan niet afsluiten van een lening vooraleer het dossier verder kan worden uitgewerkt.

De Alg. Vergadering is principieel akkoord om een MijnVerbouwlening af te sluiten, voorkeur duurtijd van 15 jaar. De mede-eigenaars zullen worden aangeschreven met de vraag of men hier al dan niet op in wenst te gaan (termijn 31/3/2025). Op basis van de resultaten zal een concreet voorstel worden gevraagd (lening en kredietverzekering) en zullen op de volgende bijzondere alg. vergadering de nodige beslissingen worden genomen.
Op de volgende vergadering zal beslist worden of er voor de VME eveneens een lening wordt afgesloten (60.000 euro).

Stemden 'voor' met 6.834 / 6.834 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.834 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.834;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Renovatie gevel en kokers - ramen

Naar aanleiding van het plaatsbezoek op 19/11 met Buro Nova voor nazicht van het zolderraam van mevr. [REDACTED] (zie eerder agendapunt 22 - 14/02/2023). Werd er gevraagd aan Buro Nova om dit bijkomend op te nemen in de studie omtrent welke ramen (zowel privaat als gemeenschappelijk) al dan niet vervangen moeten worden.

Buro Nova stelt voor om een rondgang uit te voeren waarbij de nodige vaststellingen kunnen gebeuren en een inventaris gemaakt kan worden van de ramen van de residentie thv. de te renoveren gevels (oud/nieuw, zeer slechte staat,...). Het is van belang dat alle appartementen op één bepaalde dag toegankelijk zijn.

Gelet op het privaat karakter dient elke eigenaar, als goede huisvader, in te staan voor het nazicht en het onderhoud van zijn/haar schrijnwerk. Een duurzame gevelrenovatie is pas geslaagd indien alle elementen van de gevelschil (dus ook de ramen) water- en winddicht zijn.

De Alg. Vergadering beslist dat overal waar waterinfiltraties worden vastgesteld, de bovenliggende ramen moeten worden nagezien. Eigenaars/bewoners die vochtschade vaststellen die vermoedelijk wordt veroorzaakt door schrijnwerk in slechte staat dienen dit uiterlijk tegen 31/3/2025 te melden.

16,10 Renovatie gevel en kokers - gemeenschappelijke ramen

Voorstel: de syndicus zal offertes opvragen tegen de volgende alg. vergadering voor het vervangen van de gemeenschappelijke ramen die aan vervanging toe zijn volgens de uitgevoerde inspectie (zie vorig agendapunt).

De Alg. Vergadering beslist om offertes op te vragen tegen de volgende alg. vergadering voor het vervangen van de gemeenschappelijke ramen die aan vervanging toe zijn volgens de uitgevoerde inspectie (zie vorig agendapunt). De inspectie zal worden uitgevoerd waar er infiltraties worden vastgesteld.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

16,20 Renovatie gevel en kokers - privatieve ramen

Beslissing omtrent het bepalen van een termijn voor het vervangen van de privatieve ramen, indien deze moeten vervangen worden volgens verslag van Buro Nova, zie punt 16.

Beslissing omtrent de verdere stappen indien de termijn niet wordt gerespecteerd.

De feedback van de bewoners en het nazicht worden afgewacht. Dit punt wordt vervolgens behandeld op de bijz. alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Brandverzekeringspolis (galerij): vrijstelling waterschade

Brandverzekering: verschillende maatschappijen: Vivium, BDM, Baloise, AG Insurance, vervaldag 01/04/2025, makelaar: Buro Landrieux.

In VME James Ensorcomplex (gedeelte galerij) is een verhoogde vrijstelling van toepassing (circa 1.358,52 euro). Vrijstelling op elektriciteitschade 25.000 euro en extra clause ivm vrijstelling bij brand: 25.000 euro, indien zou blijken dat de oorzaak te wijten is aan het niet in regel zijn met de opgelegde verplichtingen. Deze verplichtingen zijn echter privaat.

Voorstel (enkel bij waterschade): de gewone vrijstelling valt ten laste van de veroorzaker en de verhoging ten laste van de gemeenschap. Beslissing hieromtrent.

De Alg. Vergadering beslist om geen aanpassingen te doen. Indien lager dan de vrijstelling is er geen tussenkomst van de verzekering en dienen de eigenaars zich zelf tot de veroorzaker te wenden.

De syndicus zal herinneren aan de verplichtingen waar aan voldaan moet worden volgens de brandverzekering.

Stemden 'voor' met 278 / 278 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 278 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 278;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

gebruikt werden om het materiaal stevig vast te maken en behoort tot de categorie hechtgebonden toepassingen. =eventuele asbestvezels aanwezig in bakeliet zitten goed vast in een matrix van kunststof en komen bij normaal gebruik van een gebouw of ruimte niet vrij in de lucht."

2. Cementplaten dak (te verwijderen - vaststelling met monsternamen)
3. Rookgaskanalen dak (te verwijderen - geen monsternamen)
4. Golfplaten dak (te verwijderen - geen monsternamen)
5. Mastiek raam (zorgvuldig beheren - geen monsternamen)
6. Roofing dak (zorgvuldig beheren - geen monsternamen)

Voorstel: opvragen offertes tegen de volgende alg. vergadering.

Beslissing omtrent de te verwijderen asbestmaterialen.

De Alg. Vergadering beslist om het attest over te maken aan Buro-Nova om dit op te nemen in de uit te voeren investeringswerken.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

20 Werkkapitaal - begroting van de periodieke uitgaven (complex)

Toelichting omtrent de begrotingstabel.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de op te vragen voorschotten ter financiering van de lopende uitgaven van boekjaar 01/01/2025 tot 31/12/2025 .

Voorstel: jaarlijks: 0,72 euro/aandeel (vorig boekjaar: 1,00 euro/aandeel).

Op basis van de begroting wordt beslist om jaarlijks 0,72 euro/aandeel op te vragen als voorschot op de periodieke kosten van huidig boekjaar (01/01/2025 tot 31/12/2025).

Ter informatie : het saldo van het afgelopen boekjaar wordt niet in rekening gebracht bij de 1ste provisie-opvraging, maar wordt, indien positief, teruggestort op de rekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo ontvangt de eigenaar een afzonderlijk overschrijvingsformulier.

Stemden 'voor' met 6.514 / 6.514 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.514 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.514;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20,10 Werkkapitaal - begroting van de periodieke uitgaven (galerij)

Toelichting omtrent de begrotingstabel.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de op te vragen voorschotten ter financiering van de lopende uitgaven van boekjaar 01/01/2025 tot 31/12/2025 .

Voorstel: driemaandelijks: 29,60 euro/aandeel (vorig boekjaar: 28,00 euro/aandeel)

Op basis van de begroting wordt beslist om driemaandelijks 29,60 euro/aandeel op te vragen als voorschot op de periodieke kosten van huidig boekjaar (01/01/2025 tot 31/12/2025).

Ter informatie : het saldo van het afgelopen boekjaar wordt niet in rekening gebracht bij de 1ste provisie-opvraging, maar wordt, indien positief, teruggestort op de rekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo ontvangt de eigenaar een afzonderlijk overschrijvingsformulier.

18 Brandverzekeringspolis (residentie): vrijstelling waterschade

Brandverzekering: huidige polis Allianz, vervaldag 01/04/2025, makelaar: Buro Landrieux.

In de VME James Ensorcomplex (gedeelte residentie) geldt bij waterschade een verhoogde vrijstelling van 3.231 euro. Indien dit niet van toepassing is, wordt de klassieke vrijstelling gehanteerd. Na het versturen van de uitnodiging ontving de syndicus bericht van de makelaar dat er ondertussen is overeengekomen met maatschappij Allianz om de vrijstelling bij waterschade te verlagen naar **1.638 euro**. Dit is dus een halvering van de huidige vrijstelling, vanaf de volgende vervaldag 01/03/2025.

Voorstel (enkel bij waterschade): de gewone vrijstelling valt ten laste van de veroorzaker en de verhoging ten laste van de gemeenschap. Beslissing hieromtrent.

De Alg. Vergadering beslist dat de gewone vrijstelling bij waterschade ten laste valt van de veroorzaker en de verhoging ten laste van de gemeenschap.

Indien de gevolgschade dus lager is dan de vrijstelling wordt de enkelvoudige vrijstelling ten laste genomen van de veroorzaker (vandaag circa 330 euro / privaat of VME naargelang oorzaak), het saldo wordt terugbetaald door de VME aan de schadelijder.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

18,10 Brandverzekeringspolis (residentie): schadedossier 24ENS3

Er is waterschade ontstaan bij [REDACTED] (app 7) aan zijn raam door het terras van het bovenliggend appartement. De syndicus heeft dit gemeld, maar de makelaar heeft aangegeven dat de herstelkosten (€1.603,63) onder de vrijstelling vallen er dus niet gedekt worden.

Voorstel: terugbetaling door VME.

Beslissing hieromtrent.

Terugbetaling zal gebeuren door VME conform de beslissing genomen in vorig agendapunt.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

19 Asbestattest gemene delen (galerij & residentie)

Sinds 23 november 2022 is een asbestattest nodig bij de verkoop van een pand dat gebouwd is voor 2001. De inhoud van het attest moet bekend gemaakt worden aan de koper van het pand bij het ondertekenen van het compromis.

Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

Voor de gemene delen van gebouwen in mede-eigendom, is de VME verplicht om over een asbestattest gemene delen te beschikken vanaf 1 januari 2027.

Het asbestattest is inmiddels beschikbaar (zie Dobby-applicatie).

Aangetroffen asbestmaterialen zijn in gedeelte 'residentie' (geen asbest in galerij):

1. Bakeliet schakelaars (te verwijderen - geen monsternamen)

Bakeliet ruimte tellerstanden - categorie 'verwijderen', maar staalname is niet mogelijk. Dus geen zekerheid over het al dan niet asbesthoudend zijn van bakeliet. Bij navraag aan Fluvius wordt het volgende gemeld: *"Er zijn reeds meerdere onderzoeken uitgevoerd op bakeliet elektriciteitsmeters en -kasten. Hieruit bleek telkens dat deze geen asbest bevatten. Er is bijgevolg geen noodzaak om bakeliet elektriciteitsmeters proactief te vervangen. (...) Bakeliet is een vorm van harde kunststof waarin vezels*

Stemden 'voor' met 278 / 278 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 278 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 278;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

20,20 Werkkapitaal – begroting van de periodieke uitgaven (residentie)

Toelichting omtrent de begrotingstabel.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de op te vragen voorschotten ter financiering van de lopende uitgaven van boekjaar 01/01/2025 tot 31/12/2025 .

Voorstel: driemaandelijks: 13,85 euro/aandeel (vorig boekjaar driemaandelijks: 10,00 euro/aandeel).

Op basis van de begroting wordt beslist om driemaandelijks 14,00 euro/aandeel op te vragen als voorschot op de periodieke kosten van huidig boekjaar (01/01/2025 tot 31/12/2025).

Ter informatie : het saldo van het afgelopen boekjaar wordt niet in rekening gebracht bij de 1ste provisie-opvraging, maar wordt, indien positief, teruggestort op de rekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo ontvangt de eigenaar een afzonderlijk overschrijvingsformulier.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

20,30 Werkkapitaal - begroting van de periodieke uitgaven (hotel)

Ereloon, kosten algemene vergadering, herstellingen,...

Voorstel: 850,00 euro/kwartaal (vorig boekjaar: 850,00 euro/kwartaal).

Er zal 850 euro/kwartaal worden opgevraagd.

Stemden 'voor' met 246 / 246 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 246 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 246;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Hotel

21 Reservekapitaal - begroting van de buitengewone te verwachten kosten (galerij)

Art. 3.86 §3 (NBW)

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Op heden bedraagt het reservekapitaal 41.939,75 euro:

Reservekapitaal vorig boekjaar: 42.507,71 euro.

Opvragingen huidig boekjaar: 1.081,74 euro.

Afboeking RK (renovatie kokers): - 1.649,70 euro.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de eventuele bijdrages voor het reservekapitaal ter financiering van

buitengewone te verwachten kosten.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

21,10 Reservekapitaal: aanwenden reservekapitaal (galerij)

Beslissing omtrent het gebruik van het reservekapitaal (zie beslissingen genomen op deze en eventueel vorige alg. vergaderingen).

De Alg. Vergadering beslist dat de kosten met betrekking tot de renovatiewerken van de gevels (aandeel galerij 7,57%) betaald moeten worden met het reservekapitaal.

De elektriciteitswerken door de firma Tavernier zullen betaald worden door middel van het reservekapitaal (verplaatsen sturing schuifdeuren).

Stemden 'voor' met 278 / 278 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 278 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 278;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

21,20 Reservekapitaal: voorstel 1: wettelijke minimum: 4,55 euro/aandeel/jaar (galerij)

Minimale (wettelijke) bijdrage reservekapitaal: 2.032,79 euro/jaar of 4,55 euro/aandeel/jaar of driemaandelijks 1,14 euro/aandeel.

De Alg. Vergadering beslist om 4,55 euro/aandeel/jaar op te vragen als bijdrage voor het reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 278 / 278 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 278 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 278;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

21,30 Reservekapitaal: voorstel 2: opvraging in functie van de te verwachten investeringskosten (galerij)

Voorstel 2: opvragingen in functie van de te verwachten investeringskosten.

Zie punt 21.20

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

22 Reservekapitaal - begroting van de buitengewone te verwachten kosten (residentie)

Art. 3.86 §3 (NBW)

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Op heden bedraagt het reservekapitaal 127.008,48 euro:

Reservekapitaal vorig boekjaar: 35.151,40 euro

Opvragingen huidig boekjaar: 112.000 euro

Afboeking reservekapitaal (renovatie kokers): -20.142,95 euro

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de eventuele bijdrages voor het reservekapitaal ter financiering van buitengewone te verwachten kosten.

22,10 Reservekapitaal: aanwenden reservekapitaal (residentie)

Beslissing omtrent het gebruik van het reservekapitaal (zie beslissingen genomen op deze en eventueel vorige alg. vergaderingen).

De Alg. Vergadering beslist dat de kosten met betrekking tot de renovatiewerken van de gevels betaald moeten worden met het reservekapitaal.

Ook de beslissing genomen in punt 13 (herstelling muren) zal worden betaald met reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

22,20 Reservekapitaal: voorstel 1: wettelijke minimum 2,18 euro/aandeel/jaar (residentie)

Minimale (wettelijke) bijdrage reservekapitaal: 2.180,30 euro/jaar of 2,18 euro/aandeel/jaar of driemaandelijks 0,55 euro/aandeel.

Zie punt 22.30

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

22,30 Reservekapitaal: voorstel 2: opvraging in functie van de te verwachten investeringskosten (residentie)

Voorstel 2: opvragingen in functie van de te verwachten investeringskosten.

De Alg. Vergadering beslist om eenmalig 50,00 euro/aandeel op te vragen als bijdrage voor het reservekapitaal (residentie). Deze opvraging moet worden betaald tegen uiterlijk 31/3/2025.

De grootte van het bedrag wordt geëvalueerd op de volgende alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 615 / 615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 615 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 615;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

23 Reservekapitaal: hotel

Op heden heeft het gedeelte hotel geen reservekapitaal.

De wetgeving verplicht om 5% van het werkingsbudget van het jaar voordien te sparen tenzij er met een vier vijfde meerderheid beslist wordt om geen reservekapitaal op te richten.

Er wordt beslist geen reservekapitaal op te vragen voor het gedeelte hotel.

Stemden 'voor' met 246 / 246 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 246 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 246;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Hotel

24 Termijn uitvoering beslissingen

Beslissing tot onmiddellijke uitvoering van de door de algemene vergadering genomen beslissingen, zonder te wachten tot de termijn voorzien in artikel 3.92 § 3 BW verstreken is.

De Alg. Vergadering verleent toestemming aan de syndicus om alle beslissingen op heden genomen uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn waarbinnen verzet kan worden aangetekend af te wachten.

Stemden 'voor' met 6.514 / 6.514 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.514 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.514;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Datum volgende stat. alg. vergadering

Voorstel: 24 februari 2026

De Alg. Vergadering beslist dat de volgende stat. alg. vergadering zal plaatsvinden op 24 februari 2026 om 18u

Dinsdag 29 april 2025 om 18u.

De vergaderzaal wordt in overleg met mevr Menu en mevr De Neve vastgelegd.

Stemden 'voor' met 6.514 / 6.514 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.514 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.514;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

26 Varia

- Architectenkantoor ARQ nam contact op voor werken aan het hotel (isoleren van de gevel): de syndicus heeft gevraagd om meer informatie te bezorgen maar ontving verder geen plannen of inlichtingen.

- De syndicus heeft aanmaningen ontvangen van Onroerend Erfgoed betreffende niet-vergunde publiciteit voor de volgende handelspanden. Deze handelspanden zijn tevens afzonderlijk aangeschreven: het gaat om Algoran Limited, Lhamo Bistro en Belchicken.

- Er is ongediende dat knaagt aan de bekabeling. Bestrijding van het ongediende dringt zich op.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u40.

De notulen worden aan het einde van de vergadering ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. Na de vergadering worden de teksten nagelezen en gecorrigeerd waar nodig dit voor het goede begrip van de genomen beslissingen en het verhogen van de leesbaarheid. Het zijn deze nagelezen en gecorrigeerde notulen die aan de mede-eigenaars worden toegestuurd. Op eenvoudig verzoek zijn de originele ondertekende notulen eveneens te verkrijgen.

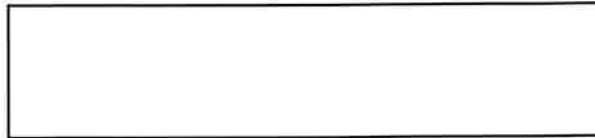
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Buro-M.

Handtekening van de voorzitter:

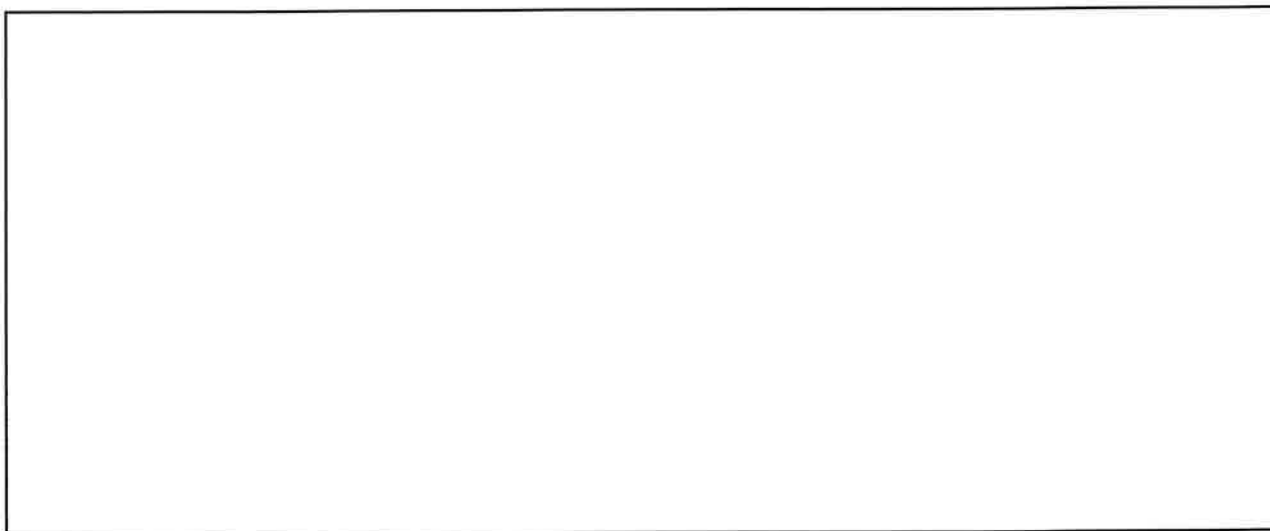


Voor de syndicus en de secretaris:

Naiki Delcour



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME James Ensorcomplex

Christinastraat 24, 8400 Oostende

0871.606.960

**PROCES-VERBAAL VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 18 JUNI 2024 OM 18:15**

De vergadering vond plaats in De Grote Post, Hendrik Serruyslaan 18A te 8400 Oostende.

1 Opening van de vergadering

Ondertekenen van de aanwezigheidslijst, noteren van de volmachten, vaststellen van het bereikte quorum.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden genoteerd. Deze documenten zullen aan het origineel van de notulen gehecht blijven. Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is met minstens de helft van de aandelen kan rechtsgeldig beraadslaagd en beslist worden over alle punten van de agenda.

2 Aanduiding van de voorzitter

Art 3.87 §5 (NBW): de algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Verkiezing van de voorzitter van deze alg. vergadering.

Dhr. Weyers wordt aangeduid als voorzitter van deze bijz. alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Aanduiding secretaris en stemopnemer

Aanduiding van de secretaris en stemopnemer.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer.

Conform artikel 3.87 §10 van het NBW stelt de syndicus de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Renovatie gevels van de kokers

Zie Alg. Vergadering dd. 20/02/2024 (punt 14):

'De Alg. Vergadering beslist dat er een bijzondere alg. vergadering zal worden bijeengeroepen waar zal beslist worden omtrent:

- *het uitvoeren van de werken aan de gevels van de negen luchtkokers ter hoogte van residentie (en handelspanden)*
- *de gunning van de werken*
- *de variantes*
- *de aanvraag van de subsidies*
- *de financiering van de werken*
- *de kostenverdeling tussen handelspanden en appartementen (op basis van de laagste aanbieder zal een een kostenverdelingstabel worden bezorgd)'*

Buro-Nova bezorgde volgende documenten:

- aanbestedingsrapport
- vergelijkingstabel
- 3 offertes
- berekening grootte-orde renovatiekost

Deze documenten kunnen gedownload worden via Dobby of kunnen op eenvoudig verzoek per post/mail verkregen worden.

Toelichting door Buro-Nova omtrent het dossier (onder meer omtrent de subsidies en planning van de werken). Tijdens de vergadering wordt aan de hand van een powerpointpresentatie uitleg gegeven omtrent de voorziene werken. Indien men de premies van Erfgoed wenst te verkrijgen dan moet men het uitzicht respecteren. Dit geldt ook voor de kokers en de bovendakse schouwen.

De renovatieverplichting geldt niet omwille van het feit dat het Erfgoed betreft.

Momenteel is in het dossier herstelling van de gevels en plaatsing van een coating voorzien en dit zonder plaatsen van isolatie. De valbeveiliging ter hoogte van de ramen moet worden afgetoetst bij Erfgoed, gezien ook dit een impact heeft op het uitzicht. Pro memorie: er werd beslist om gefaseerd te werken. Op heden wordt beslist over fase 1 (renovatie van de kokers). Fase 2 betreft de achtergevel "residentie", fase 3: voorgevel "residentie".

Finishing BV: 554.146,80 euro

Braet: 567.500,17 euro

Saey: 582.755,127 euro

(prijzen excl btw en erelonen, ereloon architect conform overeenkomst, ereloon syndicus volgens uurtarief)

Braet en Saey hebben gemeld dat er geen korting wordt toegepast bij uitvoering van alle fases. Finishing heeft gemeld dat er een korting van 1% wordt toegepast bij uitvoering van alle fases.

Bij navraag omtrent de mogelijke aanvang van de werken hebben de aannemers volgende planning meegegeven:

Finishing BV: najaar 2025

Braet: najaar 2026

Saey: bij snelle beslissing december 2024

De vraag wordt gesteld welke eventuele onverwachte kosten er kunnen zijn. Er wordt toegelicht dat de afvoeren een complexe materie zijn. Het is niet duidelijk wat er aangesloten is op de afvoeren, ook herstelling cementering en voegen is op basis van vermoedelijke hoeveelheden. In het dossier is een rubriek onvoorziene werken voorzien.

Er wordt gewezen op het feit dat tijdens dergelijke werken er mogelijks schade kan optreden in de privatieven. Het betreft immers grondige renovatiewerken.

Er wordt voorafgaandelijk een plaatsbeschrijving gemaakt. Echter is het mogelijk dat er geen tussenkomst is wanneer er schade is zonder fout.

Kostenraming incl btw en incl erelonen architect: **656.123,67 euro** (op basis van de laagste aanbieder Finishing, nog rekening te houden met de prijsherzieningsformule, op basis van de garantiepolis en een uitvoering in coating).

Beslissing omtrent uitvoering van de werken aan de gevels van de negen luchtkokers.

De Alg. Vergadering beslist om de renovatie van de gevels van de negen kokers ter hoogte van het gedeelte residentie (en winkelpanden) uit te voeren.

Tijdens de vergadering wordt de volgorde van de fases in vraag gesteld. De volgorde blijft behouden met de bedoeling zo snel mogelijk fase 2 uit te voeren.

De beslissing omtrent de uitvoering en toewijzing zal worden genomen tijdens de vergadering van februari.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & residentie

4,10 Renovatie gevels en kokers - toewijzing van de werken

Buro Nova heeft 3 offertes opgevraagd:

(Alle vermelde prijzen zijn steeds excl. btw en erelonen)

- Finishing BV: 554.146,80 euro

- M&J Braet NV: 567.500,70 euro

- John Saey Renovatie BV: 582.755,27 euro

Indien variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij niet met een garantiepolis en bijhorende externe inspecties wordt gewerkt, maar wel met gerichte controlemetingen, wordt volgende minprijs bekomen:

- Finishing BV: -15.612,19 euro

- M&J Braet NV: -16.461,76 euro

- John Saey Renovatie BV: -13.034,72 euro

Indien de variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij de gevels van het hoofddak thv kokers K3-K9 en K6-K7 na herstel terug met ruitlenen worden bekleed ipv. het herstellen en coaten, wordt volgende meerprijs aangerekend:

- Finishing BV: 37.695,37 euro
- M&J Braet NV: 37.528,43 euro
- John Saey Renovatie BV: 11.607,20 euro

Beslissing omtrent toewijzing van de werken. Voorstel: toewijzing aan de firma Finishing.

De Alg. Vergadering beslist om de werken toe te wijzen aan de firma Finishing. Dit gezien de planning en de prijs ten opzichte van de andere aannemers.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & residentie

4,20 Renovatie gevels en kokers - garantiepolis

Indien variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij niet met een garantiepolis en bijhorende externe inspecties wordt gewerkt, maar wel met gerichte controlemetingen, wordt volgende minprijs bekomen:

- Finishing BV: -15.612,19 euro
- M&J Braet NV: -16.461,76 euro
- John Saey Renovatie BV: -13.034,72 euro

De Alg. Vergadering beslist om de garantiepolis af te sluiten.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & residentie

4,30 Renovatie gevels en kokers - ruitlenen

Indien de variante uitvoering in rekening wordt gebracht, waarbij de gevels van het hoofddak thv kokers K3-K9 en K6-K7 na herstel terug met ruitlenen worden bekleed ipv. het herstellen en coaten, wordt volgende meerprijs aangerekend:

- Finishing BV: 37.695,37 euro
- M&J Braet NV: 37.528,43 euro
- John Saey Renovatie BV: 11.607,20 euro

De Alg. Vergadering beslist om de gevels van het hoofddak thv kokers K3-K9 en K6-K7 na herstel niet terug met ruitlenen te bekleden. De herstelling zal gebeuren waarna een coating wordt geplaatst.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & residentie

4,40 Renovatie gevels en kokers - kostenverdeling

Buro-Nova moet de kostenverdelingstabel (opsplitsing galerij en residentie) nog bezorgen.

Van zodra beschikbaar kan dit gedownload worden via Dobby of zal dit op eenvoudig verzoek per post/mail te verkrijgen zijn.

Beslissing omtrent kostenverdeling tussen handelspanden en appartementen.

Na plaatsbezoek met Buro-Nova en enkele leden van de raad van mede-eigendom werd door het architectenbureau een verdeling van de kost opgemaakt:

Totale oppervlakte gevels kokers : ca 1170,00 m2

Percentage residentie : 92,43 %

Percentage handelszaken : 7,57 %

Hiervoor werden plannen opgemaakt die op het eigenaarsnet worden geplaatst.

De Alg. Vergadering is principieel akkoord met de kostenverdeling onder voorbehoud van nazicht ter plaatse tijdens de werken en op voorwaarde dat deze verdeling conform de statutaire bepalingen is opgemaakt.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & residentie

4,50 Renovatie gevels en kokers - financiering werken

Beslissing omtrent de financiering van de werken.

Dhr. Geert Vancoillie, Buro-Nova, licht toe dat er een standaardpremie is van max. 250.000 euro/jaar (bedrag excl btw), de subsidie bedraagt 40% van de renovatiekost. Er is een maximum van 500.000 euro die kan worden verkregen over een periode van 5 jaar.

De procedure is als volgt: aanvraagformulier in te vullen, onderzoek door Erfgoed - duur 120 dagen (= 4 maanden), beslissing Erfgoed, start werken binnen 1 jaar na de beslissing.

Er dient nagegaan te worden of er 6% btw op het gehele project kan worden aangerekend.

GALERIJ

De Alg. Vergadering beslist om voor het gedeelte galerij geen bijkomende opvragingen te houden.

RESIDENTIE

De Alg. Vergadering beslist om een kostenverdelingstabel te bezorgen aan elke eigenaar om aan te tonen hoeveel het aandeel in de werken per kavel bedraagt.

Er wordt beslist dat elk appartement 100 euro per aandeel dient te betalen als bijdrage in het reservekapitaal residentie. Dit moet uiterlijk tegen 30/11/2024 betaald worden. De syndicus zal in september een herinnering sturen naar de eigenaars die hun aandeel nog niet hebben gestort. Op de vergadering van februari zal beslist worden omtrent de verdere financiering van de werken.

De syndicus zal informatie vragen bij het Energiehuis omtrent de MijnVerbouwlening.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & residentie

5 Herstel afvoerbuizen

De Firma Boey heeft op 15/01/2024 een voorlopig herstel uitgevoerd aan de regenpijp ter hoogte van The Skin Company. Er werd onlangs met de syndicus contact opgenomen omdat de regenpijp opnieuw loshangt.

Voor een volledig herstel moet er namelijk een kraan gebruikt worden, omdat de locatie van de regenpijp moeilijk bereikbaar is. Hiervoor werd een offerte opgemaakt:

Boey: 7.589,60 euro (incl. 6% btw)

Offerte kan gedownload worden via Dobby of op eenvoudig verzoek per mail/post.

Beslissing omtrent uitvoeren herstel afvoerbuizen.

Het hotel had per email gemeld niet akkoord te zijn met de offerte van de firma Boey.
Er werd per email gemeld dat het hotel zou kijken voor een oplossing. De syndicus zal het hotel aanmanen de nodige definitieve herstellingen uit te voeren.

Stemden 'voor' met 3.230 / 3.230 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.230 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.230;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & Hotel

5,10 Herstel afvoerbuizen - financiering

Beslissing omtrent financiering.

De werken zij dringend en noodzakelijk. Het aandeel van het Hotel zal afzonderlijk worden opgevraagd. Het aandeel van de galerij zal betaald worden met het reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 3.230 / 3.230 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.230 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.230;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij & Hotel

6 Termijn uitvoering beslissingen

Voor welke beslissingen die werden genomen op deze alg. verg., moet, rekening houdend met art. 3.92 en art. 3.93 van het NBW een termijn van vier maanden worden afgewacht?

De Alg. Vergadering verleent toestemming aan de syndicus om alle beslissingen op heden genomen uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn af te wachten waarbinnen verzet kan worden aangetekend.

Stemden 'voor' met 4.876 / 4.876 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.876 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.876;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

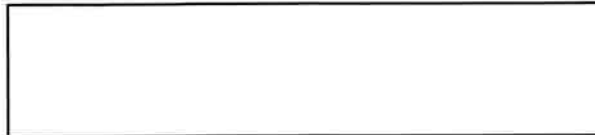
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Buro-M.

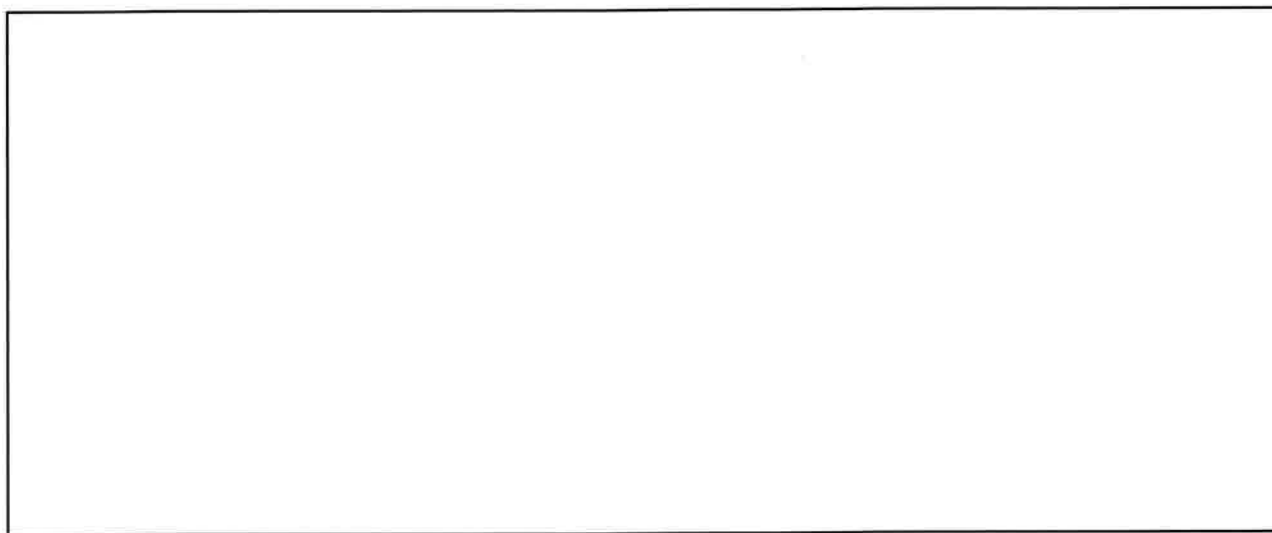
Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME James Ensorcomplex

Christinastraat 24, 8400 Oostende

0871.606.960

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

DINSDAG 20 FEBRUARI 2024 OM 18:00

De vergadering vond plaats in Hotel Andromeda, Kursaal Westhelling 5 te 8400 Oostende.

1 Opening van de vergadering

Ondertekenen van de aanwezigheidslijst, noteren van de volmachten, vaststellen van het bereikte quorum.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden genoteerd. Deze documenten zullen aan het origineel van de notulen gehecht blijven. Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is met minstens de helft van de aandelen kan rechtsgeldig beraadslaagd en beslist worden over alle punten van de agenda.

Eigenaars die vroegtijdig de vergadering verlaten, moeten zich afmelden bij de secretaris van deze alg. vergadering.

2 Aanduiding van de voorzitter

Art 3.87 §5 (NBW): de algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Verkiezing van de voorzitter van deze alg. vergadering.

Dhr. [REDACTED] wordt aangeduid als voorzitter van deze stat. alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Aanduiding secretaris en stemopnemer

Aanduiding van de secretaris en stemopnemer.

De syndicus wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer.

Conform artikel 3.87 §10 van het NBW stelt de syndicus de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Beheersrekeningen boekjaar 2023

Toelichting omtrent de beheersrekeningen en evaluatie van de overeenkomsten voor geregeld verrichtte leveringen.

Toelichting omtrent de groepsaankopen (energie, brandveiligheid, etc.).

Verslag door de rekeningcommissaris, mevr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED] over het nazicht van de rekeningen. Na het versturen van de voorlopige afrekening bezorgde Caloribel de afrekening voor het koudwaterverbruik. Het saldo van elke eigenaar zal hierdoor wijzigen voor wat betreft de residentie.

Beslissing omtrent de goedkeuring van de rekeningen en de balans van boekjaar 2023.

De Alg. Vergadering keurt de rekeningen en de balans goed en geeft kwijting aan de rekeningcommissarissen en de syndicus voor de periode van 01/01/2023 - 31/12/2023.

Er wordt voorbehoud gemaakt omtrent het verschil 0,514 euro/aandeel voor wat betreft het reservekapitaal van de residentie. De syndicus zal dit nazien en hieromtrent terugkoppelen.

1000

1000

1000

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting rekeningcommissarissen

Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de rekeningcommissarissen voor afgelopen boekjaar.

De Alg. Vergadering geeft kwijting aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van boekjaar 2023.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Kwijting syndicus

Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus voor afgelopen werkingsjaar.

De Alg. Vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor de werking van afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Commissarissen van de rekeningen boekjaar 2024

Art. 3.91 (NBW):

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Aanstelling commissarissen van de rekeningen voor boekjaar 2024.

De Alg. Vergadering stelt mevr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED] aan als commissarissen van de rekeningen voor boekjaar 2024.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Raad van Mede-eigendom

Verslag door de raad van mede-eigendom.

Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor afgelopen werkingsjaar.

Art. 3.90 (NBW):

- Titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering kunnen deel uit maken van de raad van mede-eigendom.
- Elk individueel lid wordt verkozen met volstreekte meerderheid.
- Jaarlijks brengen de leden van de raad verslag uit tijdens de alg. vergadering.
- Het mandaat geldt tot de volgende algemene vergadering en is jaarlijks hernieuwbaar.

De Alg. Vergadering geeft kwijting aan de leden van de raad voor het door hen verrichte werk in afgelopen werkingsjaar.

De syndicus zal een samenkomst organiseren met de raad van mede-eigendom van het complex, de aanwezigheid van de eigenaar van het hotel is hierbij vereist.

Eigenaars die wensen deel uit te maken van de raad van mede-eigendom kunnen hun kandidatuur schriftelijk aan de syndicus bezorgen (tot uiterlijk drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden).

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,10 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van dhr. Huyghe als lid van de raad van mede-eigendom.

De Alg. Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte complex) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,20 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van mevr. De Neve als lid van de raad van mede-eigendom.

De Alg. Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte complex) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,30 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] (hotel) als lid van de raad van mede-eigendom.

De Alg. Vergadering stelt dhr. Yun aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte complex) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,40 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (complex) / [REDACTED]

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

[REDACTED] is geen kandidaat meer voor de raad van het complex.

De Algemene Vergadering stelt dhr. Huyghe aan als lid van de raad van mede-eigendom (complex) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,50 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (complex)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Alg. Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte complex) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,60 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte residentie) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

8,70 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

Dhr. Gysels stelt zich geen kandidaat, gezien hij geen eigenaar meer is.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

8,80 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte residentie) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

8,90 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (residentie)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte residentie) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

9 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (galerij)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte galerij) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 337 / 337 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 337 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 337;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

9,10 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (galerij)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte galerij) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 337 / 337 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 337 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 337;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

9,20 Raad van mede-eigendom: aanstelling [REDACTED] (galerij)

Beslissing omtrent de aanstelling van [REDACTED] als lid van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt [REDACTED] aan als lid van de raad van mede-eigendom (gedeelte galerij) tot aan de volgende jaarlijkse alg. vergadering.

Stemden 'voor' met 337 / 337 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 337 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 337;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

10 Aanvulling reglement van interne orde: kosten bij laattijdige betaling (complex)

Op een vorige alg. vergadering werd de betalingstermijn bepaald en werden afspraken gemaakt omtrent de aan te rekenen intresten en bijkomende administratieve kosten bij laattijdige betaling.

Voor James Ensorcomplex geldt voor alle opvragingen (waarborgfonds, werk- en reservekapitaal) een betalingstermijn van 30 dagen. Na het verstrijken van de betalingstermijn wordt na verzending van een kosteloze eerste aanmaning een nalatigheidsintrest van 10% op jaarbasis aangerekend. Bijkomende administratiekosten worden aangerekend conform de syndicusovereenkomst.

Voorstel om deze reeds genomen beslissingen op te nemen in het Reglement van Interne Orde.

De Alg. Vergadering beslist om volgende bepaling op te nemen in het reglement van interne orde:
Voor alle opvragingen (waarborgfonds, werk- en reservekapitaal) geldt een betalingstermijn van 30 dagen. Na het verstrijken van de betalingstermijn wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest van 10% op jaarbasis aangerekend. Bijkomende administratiekosten worden aangerekend conform de syndicusovereenkomst.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Belettering schuifdeuren (galerij)

Op vraag van een eigenaar kreeg de syndicus een voorstel om belettering aan te brengen op de schuifdeuren (met naam en logo van de gaanderij, geen logo's van de handelspanden).

Offerte Motief: 350,90 euro incl. btw.

Voorstel is om de vaste ramen het logo van de galerij te plaatsen.

Op de deuren zou 'welkom' staan, wanneer de deuren open zijn zou 'welkom' onder het logo komen te staan.

Beslissing hieromtrent.

De Alg. Vergadering beslist om belettering (en het logo) aan te brengen op de schuifdeuren volgens het ontvangen voorstel van Motief.

Het ontwerp zal worden voorgelegd aan de raad van mede-eigendom van de galerij.

Stemden 'voor' met 305 / 305 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 305 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 305;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Kosten schuifdeuren (Galerij)

12 Problematiek sluikstorten (residentie)

De syndicus ontving doorheen het jaar verschillende klachten ivm rommel die werd geplaatst boven in de gemeenschappelijke gang aan de zolders.

Bespreking omtrent de verdere te nemen stappen.

Intussen werd dit probleem onderling opgelost.
Het is niet toegelaten zaken in de gemene delen te plaatsen.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

13 Herstellingswerken inkomhal (residentie)

Naast de inkomdeur is er een grote barst aanwezig (aan de binnenzijde rechts).

Voorstel: opdracht aan de syndicus om een aannemer aan te stellen en deze herstellingswerken te laten uitvoeren.

De Alg. Vergadering beslist om de barst te herstellen. De raad van mede-eigendom krijgt mandaat om de werken toe te wijzen na ontvangst van meerdere prijsoffertes.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

14 Renovatie gevels en kokers

Beslissing alg. vergadering dd. 14/02/2022:

Gezien de toestand van de kokers aan de zijde van het hotel wordt beslist om de opdracht aan Buro-Nova uit te breiden waarbij ook de kokers aan de zijde van het hotel mee worden opgenomen in het dossier.

De kostenverdeling van het ereloon zal in verhouding gebeuren tot het aandeel in de werken per entiteit (hotel, residentie, galerij).

In de nieuw opgestelde statuten staat vermeld welke geveldelen ten laste zijn van de residentie en welke delen ten laste van de galerij en het hotel. Hiervoor zal de verdeelsleutel moeten worden opgemaakt volgens de te renoveren oppervlaktes per entiteit.

Laatste rondgang met Buro Nova en R-AM was op 30/11/2024.

Uit plaatsbezoek blijkt echter:

- dat door beperkte toegankelijkheid verschillende kokers niet of slechts heel beperkt kunnen opgemeten worden
- dat visueel snel duidelijk wordt dat heel wat gevels van kokers van het hotel in zeer slechte staat zijn; verschillende gevels van kokers zijn een chaotisch geheel van verschillende bekleding, afwerkingen, afvoeren, technieken, dichtgemetselde raamopeningen, ...
- dat verschillende ramen zichtbaar in heel slechte staat zijn

- geen enkele koker aangepakt kan worden via een stelling.

Buro Nova stelt daarom voor om enkel het dossier 'renovatie gevels kokers residentie' zo spoedig mogelijk af te werken en te bezorgen aan aannemers. Aanbestedingsdossier dus enkel van toepassing op renovatie gevels residentie.

De kokers van het hotel werden dus niet opgenomen in dit dossier. Door de beperkte grootte van de kokers zijn de gevels niet te bereiken mbv. klassieke stelling. Buro Nova is ter plaatse geweest met firma R-AM om de mogelijkheden via industrieel touwwerk te bekijken. In tegenstelling tot de kokers van de residentie, grenzen deze kokers nauwelijks direct aan platte daken. Dit maakt de bereikbaarheid via industrieel touwwerk ook niet mogelijk. De moeilijke bereikbaarheid van de kokers van het hotel zorgt er voor dat de toegankelijkheid en de aan- en afvoer van materiaal zou moeten gebeuren via het hotel. Daardoor zou een renovatie van deze gevels ernstig storend zijn voor het hotel. Gelet de erg vervallen staat van de gevels hotel zou de renovatie ook een stuk drastischer zijn dan bij de gevels van de residentie.

Dhr. Geert Vancoillie van Buro Nova geeft toelichting omtrent de historiek van het dossier, toont foto's van de situatie, licht toe welke werken voorzien werden in het dossier en geeft duiding bij de ontvangen offerte.

De presentatie zal voor alle eigenaars beschikbaar worden gesteld.

Er wordt opgemerkt dat er een aantal concrete, acute problemen zijn van infiltraties in de handelspanden. Het voorstel zou zijn om de concrete problemen in de kokers die niet behoren tot het dossier in regie aan te laten pakken door een firma zoals R-AM of door de aannemer die gekozen wordt voor renovatie van de kokers van de residentie.

Erfgoed wenst dat de toestand wordt hersteld (cementering en coating). Er kan dus niet geopteerd worden voor een andere gevelafwerking.

Er wordt toelichting gegeven omtrent de valbeveiliging voor de ramen. Deze is momenteel overal voorzien in het dossier. Dit moet nog in detail worden bekeken.

In de kokers bevinden zich heel wat afvoeren. Deze moeten ook worden vernieuwd. Er zal moeten worden nagegaan welke appartement en wat precies gekoppeld is aan deze afvoeren.

Er wordt toegelicht dat er aan zes aannemers prijs gevraagd. Er werd slechts één prijs ontvangen met name van de firma Braet. Prijs zonder btw en zonder erelonen: 567.500,17 euro.

Incl ereloon architect en veiligheidscoördinator, incl 6% btw: 671.934,39 euro.

Nieuwe ruitelen thv kokers 3-9 en 6-7: +35.451,83 euro (meerprijs, excl btw)

Geen garantiepols of externe inspecties: -16.461,76 euro (minprijs, excl. btw)

(opgepast: steeds rekening te houden met prijsherzieningsformule)

Saey zou begin maart nogmaals langs gaan met een stellingsbouwer in functie van opmaak offerte.

De ingeschatte duur van de werken bedraagt 7 maanden (opstart pas mogelijk vanaf sept. 2025).

De syndicus zal het hotel aangetekend aanschrijven omtrent de toestand van de gevels ter hoogte van de kokers van het hotel. Deze zijn in erg slechte staat en zullen eveneens aan renovatie toe zijn (of minstens dringende herstellingen).

Voor de kostenverdeling moet worden verwezen naar de statuten. Omtrent de kokers die gedeeld zijn tussen appartementen en winkels zal een verdeling moeten gebeuren op basis van oppervlakte. De statuten voorzien in een bespreking binnen de raad van mede-eigendom waarna dit wordt bekrachtigd in een verslag en wordt opgenomen in het Reglement van Interne Orde.

Er moet worden nagegaan of en voor welk bedrag subsidie kan worden verkregen. Buro-Nova bezorgt het antwoord hierop tegen de BAV van 21 mei 2025.

De achtergevel van de residentie zal in een volgende fase verder bekeken worden. Er zal op een volgende alg. vergadering moeten worden beslist omtrent de verdere planning van de renovatiewerken (achtergevel residentie, voorgevel, etc.).

Er zal worden meegedeeld aan de aannemers dat er nog volgende fases volgen (achtergevel en voorgevel residentie).

De Alg. Vergadering beslist dat er een bijzondere alg. vergadering zal worden bijeengeroepen op dinsdag 21/05/2024 (18u15 voorkeur hotel Andromeda) waar zal beslist worden omtrent:

- het uitvoeren van de werken aan de gevels van de negen luchtkokers ter hoogte van residentie (en handelspanden)
- de gunning van de werken
- de variantes
- de aanvraag van de subsidies
- de financiering van de werken
- de kostenverdeling tussen handelspanden en appartementen (op basis van de laagste aanbieder zal een kostenverdelingstabel worden bezorgd)

Er wordt gestreefd naar opstart van de werken in september 2025.

De Alg. Vergadering geeft opdracht aan Buro-Nova om een lastenboek en meetstaat op te maken en offertes op te vragen voor fase 2 (achtergevel residentie) tegen de stat. alg. vergadering van 2025.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Procedure Bruning

Toelichting omtrent de laatste stand van zaken.

Er vond een afspraak plaats met beide raadsmanen ter bespreking van het dossier.

De afrekening van 2022 werd goedgekeurd op de alg. vergadering van 14/02/2023 en tegen deze beslissing werd geen procedure ingesteld.

Er wordt toelichting gegeven omtrent het dossier dat sinds 2018 lopende is.

Tijdens de vergadering wordt een minnelijk voorstel gedaan voor een tussenkomst vanuit de VME (gedeelte galerij) van 1.500 euro.

Bespreking feedback [REDACTED] en beslissing omtrent de aanpassing van de afrekening of aanvaarding van een minnelijke regeling in dit dossier.

De Alg. Vergadering beslist om een tegemoetkoming toe te kennen aan mevr. Bruning van 1.500 euro tot slot van alle rekeningen op voorwaarde dat er een akkoord wordt bereikt hieromtrent tegen uiterlijk 1/3/2024.

Het eventuele akkoord zal worden vastgelegd in een dading.

Indien geen akkoord wordt bereikt tegen 1/3/2024 vervalt het voorstel van de VME om tussen te komen in deze zaak.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

16 Werkkapitaal - begroting van de periodieke uitgaven (complex)

Begrotingstabel in bijlage van de agenda.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de op te vragen voorschotten ter financiering van de lopende uitgaven van boekjaar 01/01/2024 tot 31/12/2024 .

Voorstel: jaarlijks: 0,71 euro/aandeel.

Op basis van de begroting wordt beslist om jaarlijks 1,00 euro/aandeel op te vragen als voorschot op de periodieke kosten van huidig boekjaar (01/01/2024 tot 31/12/2024).

Ter informatie : het saldo van het afgelopen boekjaar wordt niet in rekening gebracht bij de 1ste provisie-opvraging, maar wordt, indien positief, teruggestort op de rekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo ontvangt de eigenaar een afzonderlijk overschrijvingsformulier.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16,10 Werkkapitaal – begroting van de periodieke uitgaven (residentie)

Begrotingstabel in bijlage.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de op te vragen voorschotten ter financiering van de lopende uitgaven van boekjaar 01/01/2024 tot 31/12/2024 .

Voorstel: driemaandelijks: 10,83 euro/aandeel (vorig boekjaar driemaandelijks: 10,00 euro/aandeel).

Op basis van de begroting wordt beslist om driemaandelijks 10,00 euro/aandeel op te vragen als voorschot op de periodieke kosten van huidig boekjaar (01/01/2024 tot 31/12/2024).

Ter informatie : het saldo van het afgelopen boekjaar wordt niet in rekening gebracht bij de 1ste provisie-opvraging, maar wordt, indien positief, teruggestort op de rekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo ontvangt de eigenaar een afzonderlijk overschrijvingsformulier.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

16,20 Werkkapitaal - begroting van de periodieke uitgaven (galerij)

Begrotingstabel in bijlage.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de op te vragen voorschotten ter financiering van de lopende uitgaven van boekjaar 01/01/2024 tot 31/12/2024 .

Voorstel: driemaandelijks: 28,00 euro/aandeel (vorig boekjaar: 28,00 euro/aandeel)

Op basis van de begroting wordt beslist om driemaandelijks 28,00 euro/aandeel op te vragen als voorschot op de periodieke kosten van huidig boekjaar (01/01/2024 tot 31/12/2024).

Ter informatie : het saldo van het afgelopen boekjaar wordt niet in rekening gebracht bij de 1ste provisie-opvraging, maar wordt, indien positief, teruggestort op de rekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo ontvangt de eigenaar een afzonderlijk overschrijvingsformulier.

Stemden 'voor' met 337 / 337 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 337 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 337;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

16,30 Werkkapitaal - begroting van de periodieke uitgaven (hotel)

Ereloon, kosten algemene vergadering, herstellingen,...

Voorstel: 850 euro/kwartaal (vorig boekjaar: 750 euro/kwartaal).

Er kan geen stemming gehouden omtrent dit punt. De syndicus zal desalnietteming genoodzaakt zijn dit werkkapitaal op te vragen ten einde de lopende uitgaven te financieren. Er zal 850 euro/kwartaal worden opgevraagd.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Hotel

17 Reservekapitaal - begroting van de buitengewone te verwachten kosten (residentie)

Art. 3.86 §3 (NBW)

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Op heden bedraagt het reservekapitaal 35.151,40 euro:

Reservekapitaal vorig boekjaar: 24.245,19 euro

Opvragingen huidig boekjaar: 24.000 euro

Afboeking reservekapitaal: -13.093,79 euro

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de eventuele bijdrages voor het reservekapitaal ter financiering van buitengewone te verwachten kosten.

17,10 Reservekapitaal: aanwenden reservekapitaal (residentie)

Beslissing omtrent het gebruik van het reservekapitaal (zie beslissingen genomen op deze en eventueel vorige alg. vergaderingen).

De Alg. Vergadering beslist dat de kosten met betrekking tot de renovatiewerken van de gevels betaald moeten worden met het reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

17,20 Reservekapitaal: voorstel 1: wettelijke minimum 1,64 euro/aandeel/jaar (residentie)

Minimale (wettelijke) bijdrage reservekapitaal: 1.639,67 euro/jaar of 1,64 euro/aandeel/jaar of driemaandelijks 0,41 euro/aandeel.

Zie punt 17.30

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

17,30 Reservekapitaal: voorstel 2: opvraging in functie van de te verwachten investeringskosten (residentie)

Voorstel 2: opvragingen in functie van de te verwachten investeringskosten.

De Alg. Vergadering beslist om zesmaandelijks 12 euro/aandeel op te vragen als bijdrage voor het reservekapitaal (residentie). Deze opvraging zullen worden georganiseerd in mei en november.

Stemden 'voor' met 571 / 571 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 571 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 571;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Residentie

18 Reservekapitaal - begroting van de buitengewone te verwachten kosten (galerij)

Art. 3.86 §3 (NBW)

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Op heden bedraagt het reservekapitaal 42.507,71 euro:

Reservekapitaal vorig boekjaar: 40.272,71 euro.

Opvragingen huidig boekjaar: 2.235,00 euro.

Beslissing omtrent de grootte en de periodiciteit van de eventuele bijdrages voor het reservekapitaal ter financiering van buitengewone te verwachten kosten.

De elektriciteitswerken door de firma Tavernier zullen betaald worden door middel van het reservekapitaal (verplaatsen sturing schuifdeuren).

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

18,10 Reservekapitaal: aanwenden reservekapitaal (galerij)

Beslissing omtrent het gebruik van het reservekapitaal (zie beslissingen genomen op deze en eventueel vorige alg. vergaderingen).

De Alg. Vergadering beslist dat de kosten met betrekking tot de renovatiewerken van de gevels betaald moeten worden met het reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 337 / 337 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 337 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 337;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

18,20 Reservekapitaal: voorstel 1: wettelijke minimum: 2,42 euro/aandeel/jaar (galerij)

Minimale (wettelijke) bijdrage reservekapitaal: 1.082,04 euro/jaar of 2,42 euro/aandeel/jaar of driemaandelijks 0,61 euro/aandeel.

De Alg. Vergadering beslist om 2,42 euro/aandeel/jaar op te vragen als bijdrage voor het reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 337 / 337 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 337 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 337;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

18,30 Reservekapitaal: voorstel 2: opvraging in functie van de te verwachten investeringskosten (galerij)

Voorstel 2: opvragingen in functie van de te verwachten investeringskosten.

Zie punt 18.20

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Galerij

19 Reservekapitaal: hotel

Op heden heeft het gedeelte hotel geen reservekapitaal.

De wetgeving verplicht om 5% van het werkingsbudget van het jaar voordien te sparen tenzij er met een vier vijfde meerderheid beslist wordt om geen reservekapitaal op te richten.

Gezien de afwezigheid van het hotel wordt geen stemming gehouden omtrent dit punt.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Termijn uitvoering beslissingen

Voor welke beslissingen die werden genomen op deze alg. verg., moet, rekening houdend met art. 3.92 en art. 3.93 van het NBW een termijn van vier maanden worden afgewacht?

De Alg. Vergadering verleent toestemming aan de syndicus om alle beslissingen op heden genomen uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn waarbinnen verzet kan worden aangetekend af te wachten.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Datum volgende stat. alg. vergadering

Voorstel: 18/02/2025.

De Alg. Vergadering beslist dat de volgende stat. alg. vergadering zal plaatsvinden op 18/02/2025.

Stemden 'voor' met 4.552 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.552 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.552;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Varia

- Galerij: elke eigenaar moet instaan voor het plaatsen van branddetectie in het eigen pand. Er wordt nogmaals gewezen op de verplichting van het voorleggen van een elektrische keuring en het plaatsen van brandblustoestellen in het eigen pand.

- Brandverzekering: op de vorige alg. vergadering werd opdracht gegeven aan de syndicus om een globaal voorstel op te vragen voor brandverzekeringspolis van het gehele complex. De syndicus liet dit verder onderzoeken door makelaar, Buro Landrieux, echter is hieruit gebleken dat dit niet mogelijk is gezien de galerij, residentie en hotel andere te verzekeren risico's zijn en ze hiervoor andere contracten moeten opstellen.

- Residentie: toestand schrijnwerk studio 17: laatste waarschuwing werd verstuurd op 02/02/24, dat indien er nog geen opdracht werd gegeven tot herstel, de syndicus opdracht zal geven aan een schrijnwerker op kosten van de desbetreffende mede-eigenaar.

- Galerij: infiltratie Skin Company: de herstellingswerken (o.a.: reparaties regenpijpen, metselwerk aan tussenmuren, installeren nieuw gootstuk, installeren van steigers). werden ondertussen uitgevoerd door Olivers Renovation. Kostprijs: 8.470,00 euro incl. btw.

- De V8/V10 plaatst nog steeds vlaggen. Dit is niet toegelaten. De syndicus zal nogmaals aanschrijven.

- Camerabewaking: er zal een voorstel worden opgevraagd voor camerabewaking in de inkomhal. Dit zal worden beslist op de BAV van 21/5/2024.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Buro-M.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende			Balans	
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960)				
01-01-2025 tot 31-12-2025				
Rekening	Omschrijving rekening	Rekening	Omschrijving rekening	
410005	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Residentie	416	Diverse vorderingen/Schulden	9.011,09
410007	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Renovatie	440	Leveranciers	2.902,83
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	444	Te ontvangen facturen/ creditnota's	350,00
490	Over te dragen kosten	489005	Overgedragen reservekapitaal - Residentie	304.640,53
49990	Rappelkosten Syndicus	489006	Overgedragen reservekapitaal - Galerij	42.141,67
550001	Kredietinstellingen - Spaarrekening KBC	489007	Overgedragen reservekapitaal - Renovatie	214.407,89
551000	Kredietinstellingen - Zichtrekening KBC	489306	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Galerij	13.410,00
		499020	Afrondingen	6,31
Totaal		Totaal		586.870,32

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE JAMES ENSORCOMPLEX
ondernemingsnummer 0871.606.960
02 juli 2026 18:00
Buro-M by Syncura, Victorialaan 9, bus 00.01 – 8400 Oostende

1: Verwelkoming, ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

De vergadering wordt geopend om **18u**.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	25/36 (69,44%)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	6775/9000 (75,28%)

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **[REDACTED]** waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (6775)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met unanimiteit van stemmen, verkozen: de syndicus VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Buro-M by Syncura, waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (6775)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0)

4: Renovatie Fase III: Bespreking (geen stemming)

De algemene vergadering neemt kennis van de toelichting door de heer Geert van Buro-Nova betreffende de voortgang van de renovatiewerken en de voorbereiding van Fase III. De gebruikte presentatie zal na de vergadering ter beschikking worden gesteld aan alle mede-eigenaars via Dobby.

Fase I

- De stellingen ter hoogte van kokers 2, 3 en 9 blijven tijdens de zomerperiode behouden zodat de resterende werken in september kunnen worden afgewerkt. Dit is voorlopige info die in de loop van volgende week nog kan veranderen.
- Hierdoor wordt verwacht dat de opstart van Fase III pas in november kan plaatsvinden.
- Buro-Nova licht toe dat de werfinrichting die vereist is voor de afronding van de werken in september geen bijkomende kost met zich meebrengt. De syndicus zal vragen dat dit standpunt schriftelijk wordt bevestigd door de aannemer Finishing.

Fase III

- De algemene vergadering bespreekt de voorziene valbeveiliging. De vergadering spreekt de wens uit om de hoogte van de valbeveiliging niet te verhogen.

Plaatsbeschrijving

- Op 13 juli om 10.00 uur zal een rondgang plaatsvinden in alle appartementen met het oog op het vaststellen en registreren van eventuele schade. Hiervoor werd vandaag een algemeen schrijven uitgestuurd.

5: Vraag van mede-eigenaar: opsplitsing van renovatie Fase III, met afzonderlijke uitvoering van de werken aan de onderzijde, inclusief een aparte renovatie van de voorgevel langs de Christinastraat (van de onderzijde van de balkons tot aan het maaiveld) (Galerij & Residentie: 2/3 +1 meerderheid)

Een mede-eigenaar vraagt om de renovatie Fase III uit te splitsen.

De syndicus besprak deze vraag met Onroerend Erfgoed Vlaanderen en bezorgde daags voor de algemene vergadering de mailing van Ines De Schepper (erfgoedconsulent, mailing dd. 30/06/2026). Deze mailing wordt opgenomen in het verslag van deze bijzondere algemene vergadering.

"Hierbij bezorg ik jullie mijn verslag van ons overleg in kader van het handhavingstraject die lopende is.

Tijdens het overleg overloopt architect Vancoillie enkele bemerkingen van OE (bezorgd via mail op 3 juni 2026) op het restauratiedossier voor de voorgevel van residentie Ruythingen inclusief balkon, onderzijde balkon en geveldeel handelszaken.

- *Ter plaatse stellen we vast dat er van similiafwerking geen sprake is op de geveldelen die werden vrijgelegd. De volledige voorgevel van Residentie Ruythingen, met uitzondering van de ornamenten, bevat een vlies op een gecementeerde ondergrond. Er zijn wel degelijk voegen zichtbaar, delen zijn verwijderd. De optie herstel cementering en opnieuw schilderen na verwijderen vlies mag in het lastenboek worden aangehouden. We zijn geen voorstander van het schilderen van de voeg gezien dit wellicht historisch geen andere kleurstelling had. Althans nog niet vastgesteld. We adviseren om waar nodig de geprononceerde voegen (dus niet geborsteld) best te hernemen om het beeld van natuursteenblokken aan te houden.*
- *Instrooimix op de leuning van het balkon zal in het lastenboek worden geschrapt.*
- *De varianten alu en betero afdruipdorpels mogen behouden blijven in het lastenboek. Deze zijn te evalueren in werfsituatie na voorleggen van een staal van de aannemer.*

Syndicus deelt mee er nog geen akkoord is met de handelseigenaars om hun deel van dit restauratiedossier in te dienen voor het verkrijgen van betoelaging en uitvoering.

OE deelt mee dat beide onderdelen onlosmakend met elkaar verbonden zijn en best samen worden ingediend om verder juridische stappen naar harde handhaving te vermijden. Ze verwijst hierbij naar de aanmaning van 28 juli 2025 die beveelt om volgende herstelwerken uit te voeren:

Restauratie van de voorgevel in de Christinastraat ter hoogte van de winkels en het balkon.

- o Alle imitatieconsoles zijn verdwenen. Deze zijn op basis van de nog enige bewaarde console te reconstrueren.*
- o Nazicht van de balkon boven de consoles naar waterdichting en herstel van alle verweerde profileringen. Verwijderen van alle plantengroei. Verwijderen van oorzaak vochtinfiltratie die plantengroei mogelijk maakt.*
- o Tijdelijk verwijderen van alle bekabeling op de gevel/balkon om restauratiewerken mogelijk te maken.*
- o De metalen hekwerken in de balkon staan zeer verweerd en zijn dringend aan restauratie toe. Herstel/vervangen van het de metalen onderdelen van het balkon inclusief het her aanbrengen van de bloemmotief in de center.*
- o Nazicht van alle bekabeling en alle niet dienstige kabels verwijderen. Leidingtracé bepalen met de minste visuele impact die geen schade kan teweegbrengen aan het monument.*
- o Restaureren van de pleisterlaag aan de onderzijde van het balkon, de gevelzone onder het balkon en de gevel ter hoogte van de winkelpuien.*
- o Herschilderen van de geresatureerde voorgevel (minstens balkon en gevel onder het balkon).*

Op basis van het constructief overleg van 13 maart 2025 werd aanvaard om voor deze werken twee premieaanvragen in te dienen in 2025. Deze termijn werd niet gehaald. Echter op vandaag ligt een volledig en aanvaard restauratiedossier op tafel. Enkel het deel indienen van residentie Ruythingen beantwoordt niet aan de aanmaning. Als we vóór 1 september 2026 niet beide delen ontvangen in het premieloket zijn we genooddaakt om dit dossier over te dragen aan de collega's van inspectie voor eventuele bestuurlijke of gerechtelijke vervolging. Na deze stap is er geen premie meer mogelijk voor de werken opgenomen in de aanmaning.

Verder adviseerden we om de bouwfysische analyse van de privatieve delen van de voorgevel zijnde het buitenschrijnwerk te onderzoeken en indien nodig het onderhoudsschilderwerk te voorzien op moment dat de stelling er staat. Waar historisch schrijnwerk ontbreekt (bijvoorbeeld de ovale vensters onder balkon) worden deze beter hersteld of vervangen naar historisch model om een wind- en waterdicht geheel te realiseren. Voor deze privatieve delen kunnen de respectievelijke eigenaars een afzonderlijke premieaanvraag indienen."

De algemene vergadering stemt over deze vraagstelling. Dit voorstel wordt niet aanvaard gezien de twee derde meerderheid niet gehaald wordt.

Voorafgaand de algemene vergadering ontving de syndicus een aangetekende zending dd. 25/06/2026 van mevr. Josta Jacques die wenst bezwaar te uiten tegen agendapunten 5 tot 10. In de aangetekende zending wordt geargumenteed dat het voorbereidingsrecht van de mede-eigenaren werd geschonden. De syndicus antwoorde op deze aangetekende zending per mail op 01/07/2026 waarin verwezen wordt naar alle relevante documenten die ter beschikking werden gesteld op 17/06/2026 en de bijkomende mailing naar alle mede-eigenaren op 01/07/2026.

Verdeelsleutel	0014 – Galerij & Residentie: TOTAAL (6540 Q)
Vereiste meerderheid	2/3 + 1
Resultaten	Ja: 57,65% (2280) Nee: 42,35% (1675) Bonnast - Vasadze Nico en Nina: 114, De Bleeker Carl: 141, De Neve Elise: 143, Defever Bryan: 89, Demunter Dieter: 114,

Demunter - Bruning Dieter - Tamara: 130, Dumont Delphine:
141, Heijt - Menu Henk - Sabine: 135, Lebrun Lyzie Suzanne:
155, Lucas Erik: 112, Simon Leopold: 97, Therssen Charlotte:
103, Van Nieuwenhuyse Dimitri: 31, Weyers-Adriaenssens
Steven: 170
Onthouding: (360)
Jaecques Josta: 140, Outtier Eveline: 220
Blanco: (0)

6: Dossier renovatiewerken Fase III - voorgevel: Beslissing over de kostenverdeling tussen handelspanden en appartementen (Basisakte: 2/3e meerderheid + 1)

Op de vorige algemene vergadering werd aangekondigd dat er nog een beslissing moet genomen worden over de kostenverdeling tussen handelspanden en appartementen. Een piste die op de vorige algemene vergadering werd toegelicht, was een opsplitsing van de kosten op basis van de oppervlakte van de gevel, en een verdeling tussen appartementen en handelszaken.

Naar aanleiding van deze algemene vergadering werd een voorstel kostenverdeling uitgewerkt door studie bureau Buro Nova waarin de kosten opgesplitst worden per post tussen galerij en residentie.

Onderstaande mailing werd bezorgd aan alle mede-eigenaren op 01/07/2026. De algemene vergadering beslist om akkoord te gaan met deze kostenverdeling.

"Naar aanleiding van agendapunt 6 van de Bijzondere Algemene Vergadering, waarin de kostenverdeling tussen de galerij en de residentie wordt besproken, bezorgen wij u hierbij bijkomende informatie die door de architect werd aangereikt.

De architect heeft een aangepaste vergelijkingstabel opgesteld waarin specifiek het aandeel van de residentie werd berekend. Hieronder vindt u zijn toelichting:

"In bijlage vindt u de huidige vergelijkingstabel, maar dan voor het aandeel residentie.

Hierin werden de hoeveelheden voor de galerij geschrapt. De stelling werd verdeeld volgens % vermeld in vorige powerpoint (66,81% voor res.). De andere GP (globale prijs) of VS (voorbehouden som) werden verdeeld volgens verhouding van totaal van overige posten (nl. 76,42% voor res.).

Zo komen we bv. bij Finishing aan een totaal (excl. btw en erelonen) van 478.814,28 € ipv. de totaalkost voor residentie en galerij samen van 626.872,57 € (zie tabel die we samen met aanbestedingsrapport hebben bezorgd).

Aandeel residentie wordt zo dus groter vooral door de grote kosten voorzien voor de balkons."

Deze berekening vormt één van de elementen die tijdens de vergadering zullen worden besproken om tot een correcte en verdedigbare verdeling van de kosten tussen beide entiteiten te komen.

Wij verzoeken u deze informatie voorafgaandelijk door te nemen zodat de bespreking tijdens de vergadering zo efficiënt mogelijk kan verlopen."

De algemene vergadering beslist om voor renovatiefase III de kostenverdeling toe te passen volgens het voorstel van de architect.

Hierbij dienen de meetstaten te worden aangepast zodat de afrekening gebeurt op basis van de effectief uitgevoerde werken en de werkelijke hoeveelheden. Als uitgangspunt geldt dat kosten worden aangerekend aan het gedeelte van het gebouw waar de herstellingen daadwerkelijk worden uitgevoerd.

De kostenposten worden toegewezen aan de respectieve delen van het gebouw waarop zij betrekking hebben. De algemeen te verdelen kosten, waaronder het ereloon van de architect, worden verdeeld volgens onderstaande verdeelsleutel:

- **Galerij:** 23,58%
- **Residentie:** 76,42%

De algemene vergadering keurt deze verdeelsleutel goed voor de verdere uitwerking van de afrekening van renovatiefase III.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (6775)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Dossier renovatiewerken Fase III voorgevel Christinastraat: plenaire bespreking, akkoord met uitvoering van de werken (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging die vooraf consulteerbaar werden gesteld via het webportaal. De werken omvatten de renovatie van de gevel Christinastraat.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **meerderheid tegen minderheid** akkoord met de uitvoering van deze werken.

Met betrekking tot de varianten worden volgende beslissingen genomen:

- De variante pmma wordt goedgekeurd.
- Variante voegenpatroon op de gevel wordt niet goedgekeurd.
- Variante garantiepols wordt niet goedgekeurd.

De algemene vergadering wenst om geen valbeveiling en geen blauwe hardsteen te plaatsen in Renovatie Fase III.

De mede-eigenaars erkennen dat zij voldoende werden geïnformeerd over de gevolgen en de mogelijke risico's verbonden aan deze beslissing. De algemene vergadering bevestigt tevens dat de aannemer Finishing en de architect Buro-Nova niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor gebeurlijke ongevallen, schadegevallen of incidenten die rechtstreeks voortvloeien uit het niet plaatsen van deze valbeveiliging, voor zover deze het gevolg zijn van de door de algemene vergadering genomen beslissing.

Mede-eigenaar Lebrun stemt tegen dat er geen valbeveiliging wordt geplaatst.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 86,42% (5855)</u> Nee: 13,58% (920) Heughebaert Marita: 340, Huyghe Steven: 140, Maatschappelijk Beheer: 440 Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Dossier (renovatie)werken Fase III voorgevel Christinastraat: aanstelling aannemer (½ + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om de raad van mede-eigendom volmacht te verlenen voor de definitieve toewijzing van de werken en de aanstelling van de aannemer.

De raad van mede-eigendom vraagt om na te gaan bij de betrokken aannemers of een prijskorting kan worden bekomen voor de post smeedwerk, aangezien deze kost aanzienlijk hoger ligt dan bij de concurrerende offertes. Daarnaast wordt vastgesteld dat er bij de offerte van John Saey nog opmerkingen bestaan met betrekking tot artikel 11 inzake de draagkracht en toestand van de ondergrond. Deze punten dienen voorafgaand aan de definitieve toewijzing te worden verduidelijkt.

Wat betreft de planning van de werken, wordt de syndicus in samenspraak met Buro Nova belast met het verdere overleg met de geselecteerde aannemer. De intentie is om de uitvoering van de werken op te starten in november 2026.

De algemene vergadering bepaalt dat de aanstelling van de aannemer dient te gebeuren tussen de firma's Vanbillemont en John Saey. Indien alle noodzakelijke documenten tijdig worden aangeleverd, zal uiterlijk op 15 juli 2026 een beslissing worden genomen. Indien op dat ogenblik nog bijkomende informatie of verduidelijkingen ontbreken, wordt de beslissingsdatum uitgesteld tot uiterlijk 15 augustus 2026.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5635)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (1140) Heughebaert Marita: 340, Huyghe Steven: 140, Maatschappelijk Beheer: 440, Outtier Eveline: 220 Blanco: (0)

10: Dossier renovatiewerken Fase III voorgevel Christinastraat: financiering (½ + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering van deze werken - goedgekeurd onder het voorgaande punt - betreft, beslist de algemene vergadering **om het reservefonds aan te vullen.**

Er wordt beslist om een totale som op te vragen van €630.000,00 op te vragen voor de residentie en €150.000,00 voor de galerij op 1 september 2026.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5635)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (1140) Heughebaert Marita: 340, Huyghe Steven: 140, Maatschappelijk Beheer: 440, Outtier Eveline: 220 Blanco: (0)

11: Het niet plaatsen van valbeveiliging tijdens de renovatiewerken Fase I. Bevestiging van deze beslissing tijdens de renovatie. Bevestiging dat de aannemer Finishing en architect Buro-Nova niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor ongelukken en het aanpassen van het RIO (Verdeelsleutel Residentie: 2/3e meerderheid +1)

De algemene vergadering bevestigt uitdrukkelijk de eerder genomen beslissing tijdens de werfvergadering en besproken met de raad van mede-eigendom om tijdens de renovatiewerken van Fase I geen bijkomende valbeveiliging te laten plaatsen door de firma Aluform.

De mede-eigenaars erkennen dat zij voldoende werden geïnformeerd over de gevolgen en de mogelijke risico's verbonden aan deze beslissing. De algemene vergadering bevestigt tevens dat de aannemer Finishing en de architect Buro-Nova niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor gebeurlijke ongevallen, schadegevallen of incidenten die rechtstreeks voortvloeien uit het niet plaatsen van deze valbeveiliging, voor zover deze het gevolg zijn van de door de algemene vergadering genomen beslissing.

De algemene vergadering beslist eveneens om het Reglement van Inwendige Orde (RIO) desgevallend aan te passen zodat deze beslissing hierin wordt opgenomen.

Verdeelsleutel	0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 90,73% (734)</u> Nee: 9,27% (75) Lebrun Lyzie Suzanne: 75 Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Bespreking en besluitvorming inzake schadegevallen tijdens de renovatiewerken Fase I (privatief/gemeenschappelijk) en de verdere aanpak hiervan. (Basisakte: 2/3 meerderheid + 1)

De algemene vergadering neemt kennis van de schadegevallen die zijn ontstaan tijdens de uitvoering van de renovatiewerken in Fase I. Er wordt toegelicht dat de aannemer de werkzaamheden zorgvuldig heeft uitgevoerd, maar dat op verschillende locaties onvoorziene verschillen in gevelbreedte werden vastgesteld. Waar een gevelbreedte van ongeveer 30 cm werd verwacht, bleek deze plaatselijk terug te vallen tot ongeveer 9 cm, waardoor de gevel op meerdere plaatsen onbedoeld werd doorboord met schade in privatieve delen tot gevolg.

Om de vastgestelde schade te inventariseren, zal op 13 juli om 10.00 uur een rondgang plaatsvinden. Tijdens deze plaatsbezoeken wordt de schade opgenomen en geregistreerd. Mede-eigenaars die op dat ogenblik geen toegang verlenen tot hun privaatieve kavel, kunnen nadien geen aanspraak maken op opname van eventuele schade in deze inventaris.

Na afronding van de werken en op basis van de opgemaakte schade-inventaris zal de aansprakelijkheid van de aannemer verder worden onderzocht en zullen, indien nodig, de gepaste stappen worden ondernomen, waaronder een ingebrekestelling.

De algemene vergadering neemt tevens kennis dat de schade-inventaris van 13 juli slechts betrekking kan hebben op de kokers waarvan de werken reeds zijn afgerond of voldoende gevorderd zijn, met name kokers 1, 4, 5 en 8. Voor de overige kokers kunnen tijdens de verdere uitvoering van de werken nog bijkomende schadegevallen ontstaan, zodat de inventaris op dit ogenblik niet als definitief kan worden beschouwd.

Het schaderegister wordt beschouwd als een intern werkdocument en zal op een later tijdstip verder worden besproken met de raad van mede-eigendom.
Over dit agendapunt wordt geen stemming gehouden.

13: Stand van zaken betreffende achterstallen en lopende invorderingsprocedures. (geen stemming)

Er zijn op heden meerdere invorderingsprocedures lopende in de VME James Ensorcomplex. Deze worden mondeling toegelicht tijdens de algemene vergadering.

14: Stand van zaken betreffende de KBC-lening. (geen stemming)

Op 15/06/2026 werden de laatste nodige documentatie m.b.t. de lening bij KBC ondertekend door de legale vertegenwoordiger van Buro-M by Syncura (Luc Van der Meeren). Op deze datum werd ook de betaling uitgevoerd voor de kredietverzekering.

De syndicus bezorgde alle reeds ontvangen facturen van Finishing aan KBC Oostende (dossierbeheerder Marc Herremann) zodat de sommen zo snel mogelijk kunnen gestort worden op de rekening van de VME James Ensorcomplex.

15: Stand van zaken betreffende de renovatiewerken kokers Fase 1, betreffende de schoren, betreffende de brandverzekering (geen stemming)

Tijdens de presentatie van Buro-nova wordt er toelichting gegeven over de voortgang van de renovatiewerken fase 1.

De brandverzekering werd op heden nog niet gewijzigd. De vorige algemene vergadering gaf hiervoor volmacht aan de RVME en om een beslissing te nemen voor 15 augustus. De vervaldag van de brandverzekeringspolis is 1 januari.

16: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de

syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

17: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om **22u.**

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie Oostende datum 02/07/2026

Dossierverantwoordelijke

Voorzitter

18: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (½ + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem**, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5105)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (1140)

...



Bijlage: notities genomen door de raad van mede-eigendom tijdens de algemene vergadering.

BAV 02/07/2026

Er zijn voldoende stemmen om overleg te laten doorgaan.

De renovatie van de voorgevel (fase III). Op 01/07 is een nieuwe verdeling verstuurd mbt de kosten voor galerij en de residentie.

Er is een akkoord nodig om de werken uit te voeren, de aannemer te kiezen, financiering te bepalen. Daarna nog de bevestiging dat er geen valbeveiliging werd geplaatst tijdens fase I (beslissing RME obv voorgaande discussies op (B)AV) mbt verantwoordelijkheid architect en de aannemer die hieromtrent vervalt.

Stand Van Zaken Fase I:

Fase 1 renovatie door Finishing van de kokers. De meeste stellingen en de trappentoren worden verwijderd. De afwerking en cementering zouden moeten afgewerkt zijn, uitgezonderd van kokers 2, 3 en 9 (ad linkerkant gebouw) en die stellingen blijven dan ook staan in deze kokers. In september wordt de trappentoren teruggeplaatst en wordt alles verder afgewerkt. De trappentoren en werfinrichting zal in september dan niet worden bijgerekend. Op 03/07 en volgende week wordt het verder opgevolgd door Geert.

Stand van zaken Fase II

Fase 2 staat on hold. De aannemer was gekozen tijdens een vorige (B)AV obv prijs en een reeds toegekend dossier aan Finishing. MAAR er is nog geen aanneming getekend maw er is geen contract. Vraag Residentie: kunnen de offertes herbekeken worden? Antwoord architect: De offertes kunnen worden herbekeken + prijssherziening of indien nodig zelfs een nieuwe aanbesteding doen als de situatie daarom vraagt.

Voorstelling van fase III

zie ppt van architect die op doobby staat. Alsook het bestek.

Indien akkoord fase III dan indienen van dossier bij Erfgoed en start zal dan in november 2026 liggen (4 maand doorlooptijd Erfgoed). Erfgoed is ter plaatse geweest en zij eisen dat er met aandrang verder wordt gedaan met het dossier. De mail van Erfgoed omtrent dit plaatsbezoek is eerder verwarrend. Twee premie aanvragen van 2025 zijn niet gehaald, maar nu ligt er een volledig dossier op tafel. We moeten voor september 2026 een aanvraag van premie doen + dossier indienen want anders wordt het overgemaakt aan de inspectie en dan kunnen we geen premie meer aanvragen. Het dossier moet zo snel mogelijk worden ingediend.

Opmerking Galerij: ten vroegste beginnen in september is krap. Dit is ook zo gemeld aan Erfgoed. Het zijn krappe termijnen. En we geven aan dat we verder willen doen, dit is een intentie. Antw architect: er waren al aanmaningen voordien, door overleg met Erfgoed zijn er wel toegevingen omdat ze inderdaad zien dat we er mee bezig zijn.

Opmerking Galerij: over welke voorgaande aanmaningen gaat dit want ik weet maar van 1. Antw buroM: is een jaar geleden verstuurd. Aanvulling Residentie: Erfgoed is eigenlijk al 3 jaar bezig. Aanvulling Residentie: oktober 2025 vermoedelijk.

Renovatie is van de gevel, cementering, herstelling, balkons, smeedwerk, coating,.... Geen schrijnwerk.

Er zijn sonderingen gebeurd. Er is cementering in de balkons wat van belang was voor het dossier. Het balkon 2^e verdieping is er zeer ernstig aan toe en er zit een vreemde structuur in. Geen klassieke terrasplaat die aangegoten is aan de gevel, maar allemaal metaal profielen met vaste afstanden er tussen. Stabiliteitsexpert betrokken en er moet aan de voorkant een extra profiel worden voorzien om te verstevigen. Niet duidelijk of de profielen doorlopen naar binnen in de appartementen en zullen tijdens de werken verder moeten geëvalueerd worden. Dit werd niet op voorhand gedaan omdat je anders de vloeren van de appartementen zou moeten openen.

De verschillende versieringen en ornamenten. Welke soorten bestaan er en deze zijn dat geteld en daarvoor worden dan mallen gevraagd die gerecupereerd worden. Proberen om zoveel mogelijk te houden, maar gezien het verhaal van de kokers is er extra gerekend voor cementering enz gezien de ernst van de situatie van de kokers.

Alg zaken zoals werfinrichting, verzekering enz zie ppt

Vraag Galerij: verwijderen verflaag van de volledige gevel. Bepaalde delen van de gevel lijken nog in goede staat. Antw architect: je moet alles er af halen om garantie te krijgen op je coating en de hechting. Ook Erfgoed staat hier achter en als je 10 jaar garantie wil op de coating dan is dit nodig. Vraag Galerij: stel dat je het op eigen garantie doet? Ant architect: wij gaan daar geen garantie op

nemen. Daarnaast is het ook van belang dat je alle verf weghaalt want dan kan je zien wat er effectief aan de hand is zoals degradatie, barsten, enz.

Cementering, degradatie, barsten worden hersteld. Balkons worden volledig verwijderd en je zal enkel de draagstructuur zien met het cement er tussen. Boven een hellingslaag in chappe en dan een verdichting met instrooiing als top laag. PU of variant PMMA want uit de kokers bleek de PMMA een beter resultaat te geven + meer kleuren ter beschikking.

opmerking Residentie: cementering zit niet in de garantie. Antw architect: als je daar ook garantie op wil hebben dan moet alles perfect worden uitgevoerd. We hebben dit gezien in de kokers waarbij niet alle cementering kan worden weggenomen en daarom is er ook geen garantie.

Polis wordt bepaald op het bedrag die moet worden verzekerd. Doen we de polis deels, volledig of nemen we het risico maar daar moeten we door jullie over worden beslist. De gevel is in zodanig gedegradeerde staat dat het een complex dossier is. Belangrijk polis gaat over producten, aannemer blijft aansprakelijk voor uitvoering van werken. En dit staat ook vermeld in de werfverslagen van kokers.

Dorpels van de voorgevel worden op dezelfde manier aangepakt als deze in de kokers. Dorpels moet volledig ingepakt worden met de coating, dus ook de onderkant moet worden behandeld.

Restauratie smeedwerk. Waar mogelijk worden ze gerecupereerd (galerij) en opnieuw gemaakt indien te slechte staat (residentie). De openingen van het smeedwerk wordt verkleind. De valbeveiling die wordt verhoogd. Opmerking Residentie: 75cm is de norm in de Vlaamse Wooncodex, ook Erfgoed heeft dit benoemd maar waarom staat het toch nog op de tekening. Antw architect wil dat er duidelijkheid is mbt verantwoordelijkheid want hij gaat dit niet nemen, er zijn rechtbanken die al negatief hebben beslist mbt 75 cm. VME wil geen aanpassing naar 110 cm. Maar is discussiepunt. 1 eigenaar van de residentie wil wel verhoging naar 110 cm. De valbeveiliging zou ook aan de binnenkant komen wat plaats wegneemt van de balkons. Van Erfgoed mogen ze niet op de bestaande borstwering komen + gaf aan dat 75cm de norm is. Erfgoed houdt rekening met het esthetische. De architect zet het onder voorbehoud, maar moet het met buronova bekijken.

De terrasvloeren, tegels moeten van erfgoed niet worden herhaald. Alles met PU verdichting en instrooi maar niet zoveel opties. Is ook heel ruw. De variant PMMA is best toepasbaar, minder ruw en meer kleuren ter beschikking. In overleg met Erfgoed worden borstwering, deksteen weggenomen en ook met dichting aangepakt.

6 offertes:

Zie ppt met de verschillende prijzen.

Er zitten redelijke verschillen in. Er is verantwoording gevraagd voor een aantal posten. Bij MRT en Vandenborre zijn er sommige bedragen die zeer extreem zijn. vb malleen zijn duur. bij MRT doen ze alles zelf, bij Vandenborre gaan ze een aantal zaken uitbesteden.

Vraag Residentie: waarom wordt er bij zaken die duidelijk zijn in aantallen toch met Vermoedelijke Hoeveelheden gewerkt? Er kunnen moulures zijn waarvoor je verschillende moet maken, maar je ziet dat maar op het moment zelf wat wel en niet moet vervangen worden. Stel dat er 5 stuks zijn, kan het zijn dat je er maar 3 moet vervangen. Het is niet omdat je met VH werkt dat het duurder zal zijn.

Naar varianten toe nl garantiepolis, nemen we dit niet dan gaat de kostprijs dalen tussen 13k en 15K. Schilderen van voegpatronen op de gevel ofwel voegen in cementering behouden en verduidelijken. Maar uit overleg met erfgoed gaan ze niet akkoord met het er op schilderen dus is uitgesloten. PMMA is extra kost tss 2K en 7K.

Voor de architect lijkt het tussen Finishing en John Saey te gaan. Voor de VME gaat het tussen John Saey en Vanbillemont.

De verdeling van % tussen galerij en residentie. Dit is 33,19% en 66,81% in de ppt van febr 2026 en dit is obv de oppervlakte. De nieuwe % verdeling: Als de vgl tabel wordt gemaakt en de kostenposten worden toegekend aan het toehorende deel van de Residentie of de Galerij + een aantal globale prijzen die de vastgelegde verdeling volgen vb stelling dan komt het uit op 23,58% en 76,42%.

Evaluatie Fase I:

Fase 1: de koker 1, 4, 5 en 8. De foto's zijn van koker 5. Dakrandprofiel is van zink en er moet een alu profiel met opstandje zodat er geen water naar voor afloopt. Het is een rechte hoek en moet bijgewerkt worden om te kunnen aankoppelen. Opmerkingen moeten in een PV worden genoteerd. Op 13 juli rondgang om schade in de appartementen op te meten. Ramen die rechtstreeks op de dorpel komen moesten ingeslepen worden, en deze moeten opgekit worden. Er zijn ook ramen waarbij de onderregel los ligt, moeten ze nog bekijken.

Er wordt gevraagd dat de architect veel aandacht besteed aan de afwerking van dorpels, de afwerking van de wanden, de beschadiging van de ramen. Geert geeft aan dat de foto's dat we hebben getoond en het filmpje dat het idd beter moet worden afgewerkt. Hij neemt dit mee op zijn rondgang van 03/07/2026.

De beschadiging van het appartement van de burens. Hoe is dit gebeurd dat er aan de muur van de burens is gewerkt. Hieruit volgt een discussie waaruit blijkt dat niemand dit heeft opgemerkt tot het te laat was. Ondertussen is de buitenmuur hersteld waardoor de buur ook 10 jaar garantie naar waterdichtheid heeft.

Vraag Residentie: is de externe controle ingezet en zijn daar verslagen van. Antw architect: Er zijn 5 externe controles geweest door SIBO, maar hebben hier nog geen verslagen van ontvangen.

Buiten koker 2, 3 en 9 zou alles moeten afgewerkt zijn.

Aanstellen van twee aannemers voor de voorgevel nl voor Galerij en voor Residentie

Indien je met twee verschillende aannemers wil werken en het gebouw opsplittst dan moeten er twee nieuwe aanbestedingen gebeuren want dat zijn twee nieuwe dossiers.

De Galerij geeft aan dat ze effectief gaan doen. Erfgoed wil gewoon dat het volledig zal gebeuren. De architect geeft aan dat de onderste zone eerst moet gebeuren. Er is geen sprake over alles boven het balkon. Galerij wacht op waterdichtheid van balkon. De architect probeert naar erfgoed toe te vermijden dat er repercussies komen. Dan moet eerst de onderkant + de balkons gebeuren. De galerij is een aantal prijzen gaan opzoeken. De aannemer van de galerij heeft een ruwe inschatting gemaakt (zonder meetstaat), geen offerte obv foto's en de aannemer gaf aan dat hij het gebouw moest zien/onderzoeken om een realistische prijszetting te maken nl wat is noodzakelijk en meer/minder werk. Dit is nog niet gebeurd. De Galerij geeft aan dat het opvallend is dat de ruwe inschatting een groot verschil is in prijszetting. Opmerking Residentie: Wat met de beschadigingen die achter de buitenlaag ligt? Het zal vermoedelijk hetzelfde verhaal zijn als in de kokers en daar is de volledige omvang maar duidelijk geworden bij het verwijderen van de buitenlaag en het vlies hoe ernstig het gebouw er aan toe is. daarbij komt ook dat het gaat over een kleine zelfstandige gaat. Heeft zo iemand voldoende slagkracht om zo'n groot dossier te doen?

vraag Residentie: is de inschatting van die andere aannemer obv bestek architect? Antwoord Galerij: Nee, dat is het niet.

Het zou over de helft van de prijs gaan. Maar er is nog geen volledige offerte opgemaakt. Daarnaast dienen er nog aparte offertes te worden opgevraagd voor vb het smeedwerk. Hieruit blijkt dat er geen totaalofferte is en de eigenlijke financiële raming niet gekend is.

De mail met vragen over de offertes Fase III vanuit de RME, gaat de architect via mail beantwoorden.

Wat de raming betreft is er obv ervaring van Fase I bijgestuurd het bestek van Fase III. Voor de kokers was er meerprijs aan onvoorziene werken aan 10% gerekend en het is 30% in de werkelijkheid. Voor Fase III is er dus een hoger percentage voorzien om de onvoorziene werken op te vangen en dit met de bedoeling om niet meer voor verrassingen te komen te staan en het financiële plaatje onder controle te houden.

De Galerij geeft deels aan dat ze geen werken meer wensen aan te gaan voor meer dan 200K, ze geven aan geen premie meer te willen aanvragen en maken duidelijk dat het aan 21% btw is voor hen. Het vergt heel veel financiële fondsen om dit alles te dragen.

Beslissing agendapunt opsplitsing van aanbestedingsdossier.

Voor opsplitsing: 51% en er is geen tweederde meerderheid gehaald. Dus de voorgevel wordt in 1 geheel gerenoveerd met 1 aannemer.

Tegen: 48%

Agendapunt 6: kostenverdeling door Geert 23% -77% galerij- residentie nl de gebruiker betaalt zijn eigen materialen en het percentage wordt dan toegepast op de gemeenschappelijke zaken vb stelling. Dit gaat over de effectieve hoeveelheden en niet van de geraamde hoeveelheden.

Voor: iedereen

Tegen: nvt

Punt 7 bestaat niet

Punt 8 : akkoord uitvoering werken.

Voor: 85%

Tegen: nvt

Punt 9: aanstelling aannemer. RME krijgt volmacht om te beslissen tussen J. Saey (art 11 meer uitleg nodig) en Vanbillemont (daling prijs smeedwerk + alg voorwaarden door sturen). Er is een strakke deadline voor het bouwverlof van 15 juli. (als de info niet binnenkomt, dan is het 15/08), maar bij voorkeur juli deadline. Architect wordt verwittigd.

Goedkeuring door RME: variant PMMA goedgekeurd, garantieverzekering wordt niet genomen, voegen worden niet geschilderd.

Financiering: J. Saey 792K (514K appartementen zonder ereloon) VanBillemont: 813K (629K appartementen zonder ereloon, 192K galerij). Galerij heeft al 50K staan.

Opvraging 150K galerij en 630K appartement

Doen we dat in meerdere schijven of in 1 keer betalen. Opgelet moet ook het financieringsplan rond hebben want anders kan niet getekend worden. We gaan dit tegen 1 september opvragen en in 1 keer.

Fase 1 premie uitbetaald na werken september. Wat gaan we daar dan mee doen? Op nemen in reservefonds of uitkeren aan de eigenaren. Moet dan nog worden beslist. In voorgaand (B)AV al benoemd dat het naar reservefonds moet voor de achtergevel.

Er is genoteerd dat de valbeveiliging van fase III er uit moet.

Fase 1: valbeveiling niet geplaatst en aannemer en architect niet verantwoordelijk. Akkoord.

Punt 11: enkel De Bruyne niet akkoord mbt valbeveiliging voorgevel

Punt 12: schade door doorboringen. Wat beslissen we met VME? Forfaitair bedrag? Of offerte van diegenen die schade hebben geleden. Vorige AV beslist om de schade van de schoren aan de handelszaken te vergoeden, deadline 01/06/26 en niemand heeft ingediend. Uitleg bij vraag om het neer te leggen bij de eigen verzekeraar of bij die van de aannemer: het is een contractuele schade en

geen extracontractuele schade. Dus de aannemer zal toch aangeschreven worden m.n. ingebrekestelling. De lijst mbt schade mag niet limitatief zijn, want er zijn kokers die nu onafgewerkt zijn (koker 1,4,5,8 wel in de lijst van 13/07 en de andere kokers niet). en dit punt wordt verder besproken met de RME.

Punt 13: lopende procedures van invorderingen tegen wanbetalers.

Punt 14: stavaza KBC lening. 2/7/26 contact syndicus met KBC kantoor Oostende en ze zijn bezig met het dossier, bedrag zou één dezer moeten overgemaakt worden

Punt 15: zijn doorheen de vergadering besproken. Echter brandverzekering moet nog worden beslist en 15/08 deadline. RME heeft mandaat om te beslissen, de polis staat op doobby , maar de schadestatistieken moeten nog worden overgemaakt. BURO-M heeft deze tem 2025 en stuurt deze door. RME bekijkt dit verder.

Punt 16: geen zaken voor binnengekomen

Punt 17: voorlezing verslag

Punt 18: toestemming om alle beslissingen van deze BAV uit te voeren door Syndicus = ok.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oostende, 13 februari 2026

Betreft: Individuele afrekening van kosten voor 2025/01 - 2025/12

Geachte [REDACTED]

Gelieve hieronder uw AFREKENING te willen vinden van de residentie: James Ensorcomplex

De afrekening bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de privatieve afrekening welke bestaat uit een aantal onderdelen:

- Het eerste kader "Onkosten in de gemeenschappelijke delen" omvat uw aandeel van de kosten in de lasten van de gemeenschappelijke delen. Deze lasten worden hier per verdeelsleutel samengevat. Uw last in elke verdeelsleutel wordt berekend op basis van uw quotiteit (zie basisakte van uw gebouw). En het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest in dit boekjaar (volgens datum van de notariële akte). De kleine cijfertjes zijn de BTW-bedragen van deze lasten.
- Een volgende kader "Individueel (privatieve kosten)" omvat indien van toepassing: de privatieve kosten die specifiek aan uw appartement, parking,... werden toegekend. Dit is bijvoorbeeld: verwarmingskosten, water,...
- Een volgende kader "Verrekening Opgevraagde Provisies" geeft een overzicht van de opgevraagde provisies van het boekjaar (al dan niet betaald).
- Een volgende kader "Totaal eindafrekening" geeft het totaalbedrag van de eindafrekening opgesplitst per BTW-tarief.
- Indien u nog een volgende kader zou hebben staan, genaamd "Openstaande bedragen", dan wil dit zeggen dat een bepaalde kostenpost door u niet voldaan is of dat u nog een tegoed hebt van het vorige boekjaar.
- Het laatste kader geeft een samenvatting van uw eventuele aandeel in het reserve- en/of werkkapitaal in het gebouw. Indien u overweegt een privaat te verkopen, zal reservekapitaal eigendom blijven van de gemeenschap (VME).

Het tweede deel is een detailoverzicht met alle lasten die de syndicus in naam van de vereniging betaalde in de loop van het boekjaar. Deze lasten staan gerangschikt volgens verdeelsleutel.

Meer gegevens over uw gebouw kan u terug vinden op uw portaal in Dobby.

Betalingsgegevens

vervaldatum 26/03/2026

Bedrag:	174,79 EUR
IBAN:	BE32 7370 6080 5202
BIC:	KREDBEBB
Op naam:	James Ensorcomplex
Adres:	Christinastraat 24
Gemeente:	8400 Oostende
Mededeling:	+++110/0220/64080+++



Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage): **514,67 EUR**
31,12

E40B (ENS) - 22/08/2025 - 31/12/2025 (132 / 365 dagen)				€ 514,67	
0010	Basisakte	27.608,30 (120/9000)	Totaal	Aandeel	133,11 3,72
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	110,24	110,24	0,53	
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	4.954,27	4.954,27	23,89	
613000	Erelonen syndici recurrent	12.530,16	12.530,16	60,36	
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	4.330,69	4.330,69	20,92	
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	3.697,13	3.697,13	17,82	
616002	Administratiekosten syndicus Legal	231,37	231,37	1,12	
616100	Gebruik vergaderzalen	550,00	550,00	2,66	
616110	Consumpties vergaderingen	220,00	220,00	1,06	
616640	Licentiekosten VME	395,52	395,52	1,91	
650	Bankkosten en kosten van schulden	588,92	588,92	2,84	
0011	Galerij	31.690,43 (12/447)	Totaal	Aandeel	307,64 15,73
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	219,29	219,29	2,13	
610506	Ramenwas	2.654,50	2.654,50	25,72	
610510	Schoonmaak gebouw andere	1.597,81	1.597,81	15,51	
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	5,25	5,25	0,05	
610581	Matten	1.900,03	1.900,03	18,48	
610610	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	431,68	431,68	4,19	
610660	Diverse werken	2.134,12	2.134,12	20,72	
612500	Andere leveringen	2.359,95	2.359,95	22,90	
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	0,00	0,00	0,01	
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	0,00	0,00	0,00	
613050	Andere erelonen	35,72	35,72	0,35	
614000	Brandverzekering	20.193,86	20.193,86	196,04	
614100	Burgerlijke aansprakelijkheid	158,22	158,22	1,54	
00110	Kosten schuifdeuren (Galerij)	5.303,89 (12/360)	Totaal	Aandeel	63,93 11,10
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	3.355,95	3.355,95	40,45	
612500	Andere leveringen	1.947,94	1.947,94	23,48	
00111	Galerij (excl. V8 en C26)	949,98 (12/413)	Totaal	Aandeel	9,99 0,57
612100	Elektriciteit algemene delen	949,98	949,98	9,99	

Individueel (privatieve kosten): **15,32 EUR**
2,66

E40B (ENS) - Winkelruimte E40B (ENS)	€ 15,32
Nazicht brandblussers	15,32 2,66

Verrekening Opgevraagde Provisies: **-355,20 EUR**

Provisie 000016 - Driemaandelijks voorschot werkkapitaal - Galerij (E40B (ENS))	DIV 1/11/2025 -355,20
---	-----------------------

Totaal eindafrekening per BTW-tarief:				174,79 EUR
Basis 6%	€ 57,43	=	€ 3,45	
Basis 21 %	€ 144,40	=	€ 30,33	
Basis Vrijgesteld	€ 294,38	=	€ 0,00	

Te betalen na stemming & goedkeuring op de AV: <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	174,79 EUR
--	-------------------

Met de meeste hoogachting,

Buro-M by Syncura
Syndicus VME James Ensorcomplex (8.4227.00)

Kust Boekhouding

Uw werkings- en reservekapitaal:			1.491,33 EUR
489006	Overgedragen reservekapitaal - Galerij (42.141,67)	1.131,33	
489306	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Galerij (13.410,00)	360,00	

Datum	Omschrijving	Bedrag	Saldo
31-12-2025	AFR - Afrekening 31/12/2025	174,79 €	534,79 €
22-1-2026	RAP - Rappel - 079141 - [REDACTED] (02/01/2026)	17,74 €	552,53 €
2-2-2026	BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (63-0663718-84): 150/1180/25510	-17,74 €	534,79 €
2-2-2026	BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (63-0663718-84): 150/1180/25510	-360,00 €	174,79 €
20-3-2026	PRO - 000004 - Kwartaalvoorschot	388,43 €	563,22 €
20-3-2026	PRO - 000006 - Reservekapitaal Galerij	1.342,28 €	1.905,50 €
28-4-2026	BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (63-0663718-84): 141/3602/31774	-388,43 €	1.517,07 €
28-4-2026	BET - Binnenkomende betaling van [REDACTED] (63-0663718-84): 141/3602/35212	-1.342,28 €	174,79 €
30-4-2026	RAP - Rappel - 079141 - Depot 16 (30/04/2026)	17,74 €	192,53 €
1-5-2026	PRO - 000007 - Kwartaalvoorschot	388,43 €	580,96 €
8-6-2026	RAP - Rappel - 079141 - [REDACTED] (08/06/2026)	58,85 €	639,81 €

1914-1915

1916-1917

1918-1919

1920-1921

1922-1923

1924-1925

Onkosten en opbrengsten					
Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende					
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025					
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode Groep Omschrijving
0010 - Basisakte (9.000)					
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	110,24		AAN 135	202509 Aanpassen verlichting voor werken kelder (KEK Techniek)
	Totaal voor rekening 610220	110,24			
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.376,44		AAN 131	202509 Vervangen rioleringsbuizen kelder tot straat (voorschot 50%) (Calido BV)
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	201,40		AAN 132	202509 Nazicht lekkende afvoerbuis kelder (Calido BV)
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.376,43		AAN 141	202509 Vervangen rioleringsbuizen kelder tot straat (saldo 50%) (Calido BV)
	Totaal voor rekening 610370	4.954,27			
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 7	202501 Ereloon 01/2025 (Buro-M Vastgoed BV)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 32	202503 Ereloon 03/2025 (VM Vastgoedbeheer BV)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 129	202503 Ereloon 02/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 58	202505 Ereloon 05/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 69	202506 Ereloon 06/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 87	202507 Ereloon 07/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 97	202508 Ereloon 08/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 111	202509 Ereloon 09/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 130	202509 Ereloon 04/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 138	202510 Ereloon 10/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 152	202511 Ereloon 11/2025 (Buro-M by Syncura)
613000	Erelonen syndici recurrent	1.044,18		AAN 161	202512 Ereloon 12/2025 (Buro-M by Syncura)
	Totaal voor rekening 613000	12.530,16			
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	170,00		AAN 19	202501 Renovatiewerken - kokers (Buro-M Vastgoed BV)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	170,00		AAN 30	202502 Opvolgen investeringswerken: samenkomst Buro Nova en Ines Deschepper (Buro-M Vastgoed BV)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	85,00		AAN 29	202502 Dossier renovatie koepels: voorbereiding SAV en behandeling op SAV (Buro-M Vastgoed BV)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	63,75		AAN 29	202502 Opvolgen renovatiewerken: telefonisch contact erfgoed (Buro-M Vastgoed BV)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	216,93		AAN 90	202506 Opvolgen investeringswerken: rondgang Buro Nova op 08/04 voorbereiding renovatiewerken kokers (10u tot 12u45) (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	549,50		AAN 90	202506 BAV (13/05/2025) (Buro-M by Syncura)

Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende		Onkosten en opbrengsten			
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025					
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode Groep Omschrijving
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	260,31		AAN 90	202506 Hernieuwde BAV 3 juni: vergadering, voorbereiding, notulen (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	173,54		AAN 90	202506 Vergadering na 17u hernieuwde BAV 3 juni 2025 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	78,42		AAN 90	202506 Huur vergaderzaal AV (Hernieuwde BAV 3 juni 2025) (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	65,08		AAN 90	202506 Opvolgen investeringswerken: werken hotel/communicatie met ARQ + opmaak aangetekend schrijven (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	99,79		AAN 90	202506 Opvolgen investeringswerken: 15/05 plaatsbezoek met RealVisuals (9u -10u) (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	21,69		AAN 89	202507 Opvolgen investeringswerken: opmaak nieuwe aangetekende zending aan Hotel ivm renovatiewerken (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	216,93		AAN 113	202508 BAV 01/09/2025 (organisatie en uitnodiging) (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	78,42		AAN 140	202509 Huur vergaderzaal BAV: 01/09/25 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	130,16		AAN 140	202509 Bijkomende RVME / Vergadering: opmaak agenda BAV dd. 6/10/25 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	260,31		AAN 140	202509 Bijkomende RVME / Vergadering: BAV 01/09 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	86,77		AAN 140	202509 Opvolgen investeringswerkzaamheden: communicatie en voorbereiding BAV 1/9 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	173,54		AAN 151	202510 Bijkomende BAV 14/10/25 na 17u (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	78,42		AAN 151	202510 Huur vergaderzaal BAV 14/10/25 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	86,77		AAN 164	202511 Opvolgen investeringswerkzaamheden: Voorbereidingen verlenen toegang Proveko (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	86,77		AAN 164	202511 Opvolgen investeringswerkzaamheden: installatievergadering Buro Nova en Iris Finishing (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	549,50		AAN 164	202511 BAV (14/10/25) (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	216,93		AAN 164	202511 Opvolgen investeringswerkzaamheden rondgang 18/11 (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	65,08		AAN 176	202512 Opvolgen investeringswerkzaamheden: organisatie schoorwerken 05/01/2026 (Buro-M by Syncura)
Afgedrukt: 8-7-2026		Blz. 2 / 14			

Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960)
01-01-2025 tot 31-12-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	173,54		AAN 176	202512		Opvolgen investeringswerkzaamheden: organisatie schoringen 5/01/26 + opvolging (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	173,54		AAN 176	202512		Opvolgen investeringswerkzaamheden: rondgang 5/12 (Buro-M by Syncura)
	Totaal voor rekening 613003	4.330,69					
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	424,57		AAN 19	202501		Administratiekosten SAV 2025 (Buro-M Vastgoed BV)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	6,07		AAN 30	202502		Gewone brief: inschrijving MVL (Buro-M Vastgoed BV)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	418,85		AAN 29	202502		Gewone brief: verslag SAV + opvragingen (Buro-M Vastgoed BV)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	173,60		AAN 71	202505		Aangetekende brief: uitnodiging BAV (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	473,96		AAN 71	202505		Eenmalige opstartkost GDPR (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	121,52		AAN 90	202506		ADMIN_brief-binnenland tot 50 gr: uitnodiging BAV - aangetekend (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	48,54		AAN 90	202506		ADMIN_brief-binnenland tussen 100 gr en 350 gr: 6 exempl hernieuwde BAV 03/06 (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	72,81		AAN 90	202506		ADMIN_brief binnenland (1blz): rappel (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	137,53		AAN 90	202506		ADMIN_brief binnenland (1blz): opvraging werkkapitaal (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	17,36		AAN 89	202507		aangetekend schrijven hotel (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	137,53		AAN 89	202507		Gewone brief - verslag BAV (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	56,63		AAN 113	202508		Gewone brief: uitnodiging BAV (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	173,60		AAN 113	202508		Aangetekende brief: uitnodiging BAV (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	137,53		AAN 113	202508		Gewone brief: opvraging werkkapitaal (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	137,53		AAN 113	202508		Gewone brief: opvraging werkkapitaal (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	16,18		AAN 113	202508		Gewone brief: brief rond plaatsbeschrijving (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	121,35		AAN 113	202508		Gewone brief: Dobby (Buro-M by Syncura)

Buro-M by Syncura		Onkosten en opbrengsten	
Victorialaan 9			
8400 Oostende			

Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960)
01-01-2025 tot 31-12-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	69,44		AAN 140	202509		Aangetekende brief mede-eigendom: uitnodiging BAV 14/10/25 (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	56,63		AAN 140	202509		Gewone brief: uitnodiging BAV 14/10/25 (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	121,35		AAN 140	202509		Gewone brief: Verplaatsing BAV aangepaste datum (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	48,54		AAN 140	202509		Gewone rappel - Betalingsnazichten September (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	88,99		AAN 140	202509		Gewone brief: Opvraging van investerings- of reservekapitaal (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 140	202509		Gewone brief: volmacht voor dhr. Lucas (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	17,36		AAN 140	202509		Aangetekende brief mede-eigendom: Investeringswerken gevels (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 140	202509		Gewone brief: aankoop eigendom (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	129,44		AAN 140	202509		Gewone brief (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	88,99		AAN 140	202509		Gewone rappel - Betalingsnazichten Juli (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	12,91		AAN 140	202509		afdrukken kopies BAV 1/9 (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	137,53		AAN 151	202510		Gewone brief: Verslag SAV (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	32,36		AAN 151	202510		Gewone rappel (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 164	202511		Gewone rappel (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	56,63		AAN 176	202512		Opvraging van investerings- of reservekapitaal (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 176	202512		Gewone rappel (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	8,09		AAN 176	202512		Gewone brief: plaatsbezoek (Buro-M by Syncura)
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	121,35		AAN 176	202512		Opvraging van werkkapitaal (Buro-M by Syncura)
	Totaal voor rekening 616001	3.697,13					
616002	Administratiekosten syndicus Legal	231,37		AAN 71	202505		KBO Registratie (Buro-M by Syncura)
	Totaal voor rekening 616002	231,37					
616100	Gebruik vergaderzalen	250,00		AAN 21	202502		SAV 18/02/2025 (Hotel Andromeda)
616100	Gebruik vergaderzalen	300,00		AAN 85	202506		BAV 23/06/2025 (Hotel Andromeda)

Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende		Onkosten en opbrengsten					
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610506	Ramenwas	213,70		AAN 133	202509		09/2025 (Cappelle Window Cleaning)
610506	Ramenwas	254,90		AAN 153	202511		10/2025 (Cappelle Window Cleaning)
610506	Ramenwas	213,70		AAN 171	202511		11/2025 (Cappelle Window Cleaning)
610506	Ramenwas	213,70		AAN 175	202512		12/2025 (Cappelle Window Cleaning)
	Totaal voor rekening 610506	2.654,50					
610510	Schoonmaak gebouw andere	1.597,81		AAN 122	202506		Algemene reiniging gaanderij 18/06/2025 (O.C. Window Cleaning)
	Totaal voor rekening 610510	1.597,81					
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas andere	5,25		AAN 12	202501		Kosten containerpark (verwijderen rode loper) (Roobrouck Michel)
	Totaal voor rekening 610550	5,25					
610581	Matten	223,54		AAN 15	202501		01/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 24	202502		02/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 36	202503		03/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 1	202504		04/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 67	202505		05/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 83	202506		06/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	223,54		AAN 101	202507		07/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 109	202508		08/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 146	202509		09/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 154	202510		10/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	149,02		AAN 163	202511		11/2025 (Aneca Services)
610581	Matten	111,77		AAN 172	202512		12/2025 (Aneca Services)
	Totaal voor rekening 610581	1.900,03					
610610	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	431,68		AAN 14	202501		Opkuis kersthomen + vervanging door fatsia's (Tuincentrum Luyckx)
	Totaal voor rekening 610610	431,68					
610660	Diverse werken	225,33		AAN 79	202504		Besproeien koepel met anti-mos (Buro-M Vastgoed BV)
610660	Diverse werken	324,35		AAN 65	202505		Fibernet in kabelgoten plaatsen (Buro-M Vastgoed BV)
610660	Diverse werken	1.584,44		AAN 165	202511		Beveiligingswerken balkon 2de verdieping (Finishing)
	Totaal voor rekening 610660	2.134,12					
612500	Andere leveringen	132,24		AAN 41	202501		Flyers kerst (Batteria - Flyer.be)
612500	Andere leveringen	242,00		AAN 5	202501		Gebruik muziekinstallatie 01/11/2024 - 31/10/2025 (James Comptoir)
Afgedrukt: 8-7-2026							Blz. 6 / 14

Buro-M by Syncura
Victorialaan 9
8400 Oostende

Onkosten en opbrengsten

Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960)
01-01-2025 tot 31-12-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
612500	Andere leveringen	426,65		AAN 128	202506		Aankoop lampen (Lestaeghe)
612500	Andere leveringen	20,00		AAN 92	202506		Aankoop badge (De Neve Elise)
612500	Andere leveringen	598,38		AAN 162	202512		Leveren en plaatsen kerstbomen (Tuincentrum Luyckx)
612500	Andere leveringen	59,22		AAN 170	202512		Aankoop materiaal kerstverlichting (Roobrouck Michel)
612500	Andere leveringen	184,34		AAN 169	202512		Aankoop materiaal kerstverlichting (Roobrouck Michel)
612500	Andere leveringen	556,12		AAN 179	202512		Aankoop tapijt (Roobrouck Michel)
612500	Andere leveringen	141,00		AAN 177	202512		Kindergime (Meul Ragna)
	Totaal voor rekening 612500	2.359,95					
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	183,19		AAN 22	202501		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 1) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	274,79		AAN 23	202501		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 2) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	457,98		AAN 117	202503		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 3) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	457,98		AAN 118	202505		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 4) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	-1.373,94			202512		Financiering via reservekapitaal: Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota's 1-4)
	Totaal voor rekening 613020	0,00					
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	183,19		AAN 119	202505		Renovatie voorgevel Fase III (ereloonnota 1) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	274,79		AAN 167	202508		Renovatie voorgevel Fase III (ereloonnota 2) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	-457,98			202512		Financiering via reservekapitaal: Renovatie voorgevel Fase III (ereloonnota's 1-2)
	Totaal voor rekening 613021	0,00					
613050	Andere erelonen	35,72		AAN 174	202512		Renovatie voor- en achtergevel en kokers: veiligheidscoördinatie (voorschot 60%) (Feys)
	Totaal voor rekening 613050	35,72					
614000	Brandverzekering	1.737,03			202501		Overgedragen kost 2024: 01/01/2025 - 31/03/2025
614000	Brandverzekering	1.737,03			202501		Overgedragen kost 2024: 01/01/2025 - 31/03/2025
614000	Brandverzekering	744,44			202501		Overgedragen kost 2024: 01/01/2025 - 31/03/2025

Onkosten en opbrengsten									
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025									
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving		
614000	Brandverzekering	750,66			202501		Overgedragen kost 2024: 01/01/2025 - 31/03/2025		
614000	Brandverzekering	0,00	1.743,92	AAN 82	202503		Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 31/03/2026 (Vivium NV)		
614000	Brandverzekering	5.328,66		AAN 82	202503		01/04/2025 - 31/12/2025 (Vivium NV)		
614000	Brandverzekering	0,00	1.743,92	AAN 42	202503		Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 31/03/2026 (AG Insurance)		
614000	Brandverzekering	5.328,63		AAN 42	202503		01/04/2025 - 31/12/2025 (AG Insurance)		
614000	Brandverzekering	0,00	747,39	AAN 33	202504		Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 31/03/2026 (BDM NV)		
614000	Brandverzekering	2.283,71		AAN 33	202504		01/04/2025 - 31/12/2025 (BDM NV)		
614000	Brandverzekering	0,00	747,39	AAN 54	202504		Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 31/03/2026 (Baloise Belgium NV)		
614000	Brandverzekering	2.283,70		AAN 54	202504		01/04/2025 - 31/12/2025 (Baloise Belgium NV)		
Totaal voor rekening 614000		20.193,86	4.982,62						
614100	Burgerlijke aansprakelijkheid	158,22		AAN 57	202501		01/01/2025 - 31/12/2025 (AG Insurance)		
Totaal voor rekening 614100		158,22							
Totaal van verdeelsleutel 0011		31.690,43	4.982,62						
00110 - Kosten schuifdeuren (Galerij) (360)									
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	295,87		AAN 18	202501		Onderhoudscontract 01/01/2025 - 31/12/2025 (P.D.S. installatiebedrijf bv)		
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	853,17		AAN 17	202501		Interventie schuifdeur (P.D.S. installatiebedrijf bv)		
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	1.844,88		AAN 60	202504		Vervangen batterijen, geleiders en loopwielen (P.D.S. installatiebedrijf bv)		
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	362,03		AAN 149	202510		Interventie schuifdeuren (P.D.S. installatiebedrijf bv)		
Totaal voor rekening 610430		3.355,95							
612500	Andere leveringen	1.947,94		AAN 159	202511		Aankoop kerstverlichting (Prikkabel LED By LumenXL BV)		
Totaal voor rekening 612500		1.947,94							
Totaal van verdeelsleutel 00110		5.303,89							
Afgedrukt: 8-7-2026									
Blz. 8 / 14									

Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960)
01-01-2025 tot 31-12-2025

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
00111 - Galerij (excl. V8 en C26) (413)							
612100	Elektriciteit algemene delen	85,00		AAN 4	202501		Voorschot 01/01/2025 - 01/04/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	75,00		AAN 39	202504		Voorschot 01/04/2025 - 01/07/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	624,98		AAN 59	202504		Afrek. 14/03/2024 - 14/03/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	75,00		AAN 125	202507		Voorschot 01/07/2025 - 01/10/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	90,00		AAN 145	202510		Voorschot 01/10/2025 - 01/01/2026 (Elindus)
Totaal voor rekening 612100		949,98					
Totaal van verdeelsleutel 00111		949,98					

0012 - Residentie (1.000)							
610050	Brandpreventie	467,97		AAN 147	202510		Nazicht brandpreventieapparatuur (Aquaflam)
Totaal voor rekening 610050		467,97					
610100	Keuring liften	155,46		AAN 2	202504		Periodieke keuring (AIB-Vincotte Belgium)
610100	Keuring liften	155,46		AAN 156	202510		Periodieke keuring (AIB-Vincotte Belgium)
Totaal voor rekening 610100		310,92					
610110	Onderhoudscontract liften	496,08			202501		Overgedragen kosten 2024: 01/01/2025 - 30/06/2025
610110	Onderhoudscontract liften	520,83		AAN 84	202506		01/07/2025 - 31/12/2025 (Fain Belgium)
610110	Onderhoudscontract liften	0,00	520,82	AAN 84	202506		Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 30/06/2026 (Fain Belgium)
Totaal voor rekening 610110		1.016,91	520,82				
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	2.038,31		AAN 81	202504		Bordesknoppen, ankers en comm. systeem (saldo) (Fain Belgium)
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	202,03		AAN 80	202504		Plaatsen rood sleutelkastje (Fain Belgium)
Totaal voor rekening 610120		2.240,34					
610130	Noodtelefoon liften	44,80			202501		Overgedragen kosten 2024: 01/01/2025 - 30/06/2025
610130	Noodtelefoon liften	45,05		AAN 84	202506		01/07/2025 - 31/12/2025 (Fain Belgium)
610130	Noodtelefoon liften	0,00	45,05	AAN 84	202506		Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 30/06/2026 (Fain Belgium)

Onkosten en opbrengsten							
Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende							
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 610130	89,85	45,05				
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	170,00		AAN 143	202509		Vervangen armatuur kelder (KEK Techniek)
	Totaal voor rekening 610220	170,00					
610230	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	134,62		AAN 99	202508		Nazicht videofonie (KEK Techniek)
	Totaal voor rekening 610230	134,62					
610380	Meters en meteropname	147,79		AAN 10	202501		Opname koudwatertellers (Techem - Caloribel)
610380	Meters en meteropname	-117,04			202512		Privatief verbruik water 2025
	Totaal voor rekening 610380	30,75					
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 16	202502		01/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 28	202503		02/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 55	202504		03/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 63	202505		04/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 74	202506		05/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 86	202506		06/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 98	202508		07/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 114	202508		08/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 142	202509		09/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	174,99		AAN 157	202511		10/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00		AAN 166	202512		11/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	350,00			202512		Provisie TOF 12/2025 (Schoonmaak Katia Verbiest)
	Totaal voor rekening 610500	4.024,99					
610660	Diverse werken	891,88		AAN 53	202501		Herstelling plat dak (studio 20) (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	467,37		AAN 45	202501		Dakwerken voorgevel (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	375,37		AAN 44	202501		Dakwerken voorgevel (boven appartementen) (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	70,00		AAN 46	202501		Verwijderen straattegels onder noodtrap (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	185,00		AAN 47	202501		Opruimen zolder (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	105,00		AAN 49	202501		Aanpassen deur fietsenberging (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	105,00		AAN 48	202501		Plaatsen plaat voor elektriciteitskast (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	135,25		AAN 50	202501		Diverse klussen gelijkvloers en fietsberging (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	436,88		AAN 51	202501		Herstelling afvoerpijp (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	1.498,87		AAN 93	202501		Herstelling muren 3de + 4de verdieping (Heijt Henk)
Afgedrukt: 8-7-2026							
Blz. 10 / 14							

Onkosten en opbrengsten							
Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende							
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610660	Diverse werken	287,50		AAN 43	202501		Dakwerken voorgevel (boven zolderstudio) (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	314,43		AAN 38	202501		Herstelling muur 4de verdieping (Heijt Henk)
610660	Diverse werken	1.317,69		AAN 100	202507		Vervangen armaturen na waterschade (Elektro Tavernier nv)
610660	Diverse werken	231,08		AAN 112	202508		Herprogrammeren deurdranger inkomdeur (Helmont A.B.)
610660	Diverse werken	2.299,40		AAN 178	202512		Herstelling vloer koker 4 (Heijt - Menu Henk - Sabine)
Totaal voor rekening 610660		8.720,72					
612000	Vast recht en verbruik - water	959,15		AAN 8	202501		Afrek. 26/01/2024 - 23/01/2025 (Farys)
612000	Vast recht en verbruik - water	1.400,00		AAN 70	202506		Voorschot (Farys)
612000	Vast recht en verbruik - water	1.400,00		AAN 115	202508		Voorschot (Farys)
612000	Vast recht en verbruik - water	1.400,00		AAN 180	202511		Voorschot (Farys)
612000	Vast recht en verbruik - water	-5.159,15			202512		Privatief verbruik water 2025
Totaal voor rekening 612000		0,00					
612100	Elektriciteit algemene delen	127,14		AAN 56	202501		Afrek. 22/08/2024 - 30/09/2024 (Fluvius)
612100	Elektriciteit algemene delen	-210,45			202501		Correctie afrekening 2024: afrekening 08/02/2024 - 31/05/2024 (Engie - Electrabel)
612100	Elektriciteit algemene delen	95,40		AAN 6	202501		Afrek. 01/12/2024 - 01/01/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	101,44		AAN 26	202502		Afrek. 01/01/2025 - 01/02/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	90,11		AAN 34	202503		Afrek. 01/02/2025 - 01/03/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	89,37		AAN 3	202504		Afrek. 01/03/2025 - 01/04/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	78,61		AAN 94	202505		Afrek. 01/04/2025 - 01/05/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	78,36		AAN 120	202506		Afrek. 01/05/2025 - 01/06/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	75,87		AAN 126	202507		Afrek. 01/06/2025 - 01/07/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	90,24		AAN 124	202508		Afrek. 01/07/2025 - 01/08/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	174,98		AAN 137	202509		Voorschot 01/08/2025 - 01/10/2025 (Elindus)
612100	Elektriciteit algemene delen	275,00		AAN 144	202510		Voorschot 01/10/2025 - 01/01/2026 (Elindus)
Totaal voor rekening 612100		1.066,07					
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	173,54		AAN 90	202506		Samenkomst en opvolging MijnVerbouwLening (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	86,77		AAN 89	202507		Opvolging renovatiekrediet VME: financiering (erfgoedlening, MVL) aanvraag KBC krediet (Buro-M by Syncura)
Afgedrukt: 8-7-2026							
							Blz. 11 / 14

Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende		Onkosten en opbrengsten	
--	--	--------------------------------	--

**Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960)
01-01-2025 tot 31-12-2025**

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	43,39		AAN 113	202508		Opvolgen investeringswerkzaamheden: overleg architect en makelaar ivm A.O (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	130,16		AAN 113	202508		Opvolgen investeringswerkzaamheden: fase 1 - KBC lening (Buro-M by Syncura)
613003	Erelonen syndici niet-recurrent	130,16		AAN 140	202509		Opvolgen investeringswerkzaamheden: rondschrijven KBC renovatiekrediet en bijhouden lijstje (Buro-M by Syncura)
	Totaal voor rekening 613003	564,02					
613010	Erelonen advocaten	957,42		AAN 27	202503		Dossier achterstallen / Bruning S. (DLPA Advocaten)
613010	Erelonen advocaten	3.660,25		AAN 35	202503		Dossier achterstallen / Bruning S. (DLPA Advocaten)
613010	Erelonen advocaten	1.237,83		AAN 127	202505		Dossier achterstallen / Laleman H. (DLPA Advocaten)
613010	Erelonen advocaten	-236,18			202506		Dossier achterstallen / Bruning S. (cfr. vonnis 25/06/2025 en afrekening 31/07/2025): dagvaardingskost factuur AF1/97 dd. 08/09/2023
613010	Erelonen advocaten	2.371,96		AAN 155	202511		Dossier achterstallen / Bruning S. (DLPA Advocaten)
	Totaal voor rekening 613010	7.991,28					
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	2.236,81		AAN 22	202501		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 1) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	3.355,21		AAN 23	202501		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 2) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	5.592,02		AAN 117	202503		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 3) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	5.592,02		AAN 118	202505		Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota 4) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	-16.776,06			202512		Financiering via reservekapitaal: Renovatie achtergevel Fase II (ereloonnota's 1-4)
	Totaal voor rekening 613020	0,00					
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	2.236,81		AAN 119	202505		Renovatie voorgevel Fase III (ereloonnota 1) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	3.355,21		AAN 167	202508		Renovatie voorgevel Fase III (ereloonnota 2) (Buro-Nova - Architectenvennootschap)
613021	Erelonen architecten/ingenieurs	-5.592,02			202512		Financiering via reservekapitaal: Renovatie voorgevel Fase III (ereloonnota's 1-2)

Onkosten en opbrengsten						
Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende						
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025						
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Omschrijving
613050	Andere erelonen	0,00		AAN 174	202512	Renovatie voor- en achtergevel en kokers: veiligheidscoördinatie (voorschot 60%) (Feys)
	Totaal voor rekening 613021	436,18				
614000	Brandverzekering	436,18			202501	Overgedragen kost 2024: 01/01/2025 - 28/02/2025
614000	Brandverzekering	713,73			202501	Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 28/02/2026 (Allianz Benelux nv)
614000	Brandverzekering	0,00	730,89	AAN 20	202503	01/03/2025 - 31/12/2025 (Allianz Benelux nv)
614000	Brandverzekering	3.790,69		AAN 20	202503	
	Totaal voor rekening 614000	4.504,42	730,89			
614100	Burgerlijke aansprakelijkheid	219,01		AAN 11	202501	01/01/2025 - 31/12/2025 (AG Insurance)
	Totaal voor rekening 614100	219,01				
614600	Rechtsbijstand	19,96			202501	Overgedragen kost 2024: 01/01/2025 - 23/01/2025
614600	Rechtsbijstand	0,00	24,95	AAN 9	202501	Over te dragen kosten: 01/01/2026 - 23/01/2026 (D'Hondt Insurance)
614600	Rechtsbijstand	370,99		AAN 9	202501	24/01/2025 - 31/12/2025 (D'Hondt Insurance)
614600	Rechtsbijstand	0,00	9,50	AAN 76	202502	Over te dragen kosten: 01/01/026 - 23/01/2026 (D.A.S.)
614600	Rechtsbijstand	136,50		AAN 76	202502	19/02/2025 - 31/12/2025 (D.A.S.)
	Totaal voor rekening 614600	527,45	34,45			
614800	Schadegevallen	1.603,63			202502	Vergoeden schade (dossier 24ENS3)
614800	Schadegevallen	289,00			202506	Vergoeden schade (dossier 24ENS3)
	Totaal voor rekening 614800	1.892,63				
660101	Kosten/Opbrengsten invorderingsprocedure achterstallen	-1.726,74			202506	Dossier achterstallen / Bruning S. (cfr. vonnis 25/06/2025 en afrekening 31/07/2025): rechtsplegingsvergoeding hoger beroep
660101	Kosten/Opbrengsten invorderingsprocedure achterstallen	-975,00			202506	Dossier achterstallen / Bruning S. (cfr. vonnis 25/06/2025 en afrekening 31/07/2025): rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg
660101	Kosten/Opbrengsten invorderingsprocedure achterstallen	-202,21			202506	Dossier achterstallen / Bruning S. (cfr. vonnis 25/06/2025 en afrekening 31/07/2025): intresten

Onkosten en opbrengsten							
Buro-M by Syncura Victorialaan 9 8400 Oostende							
Gebouw: James Ensorcomplex (0871.606.960) 01-01-2025 tot 31-12-2025							
Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
660101	Kosten/Opbrengsten invorderingsprocedure achterstallen	-296,64			202506		Dossier achterstallen / Bruning S. (cfr. vonnis 25/06/2025 en afrekening 31/07/2025): intresten
Totaal voor rekening 660101		-3.200,59					
Totaal van verdeelsleutel 0012		31.207,54	1.331,21				
Algemeen totaal			96.760,14	(6.313,83)			

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE James Ensorcomplex
ondernemingsnummer 0871.606.960**

24 februari 2026 18:00

Buro-M by Syncura – Victorialaan 9, bus 001 – 8400 Oostende

**1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist
aanwezigheidsquorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	20/36 (55,56%)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	5496/9000 (61,07%)

De vergadering wordt geopend om **18u20**.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: **[REDACTED]**

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4924)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: Heijt - Menu Henk - Sabine

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Buro-M by Syncura**.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4924)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: Heijt - Menu Henk - Sabine

3: Verslag rekencommissaris(sen) (geen stemming)

De rekencommissaris(sen),  brengen verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

4: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2025 - 31/12/2025 bedragen **€ 96.760,14** [exclusief € 10.568,93 individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 108.113,56** [inclusief individuele kosten].

De rekeningcommissarissen geven toelichting omtrent de uitgevoerde controle, die gezien de verschillende entiteiten (hotel / residentie / galerij) niet eenvoudig is.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Deze mede-eigenaars wiens (aangepaste) afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: Heijt - Menu Henk - Sabine

5: Verslag werking Raad van Mede-eigendom (geen stemming)

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

Mevr. Tamara Bruning geeft toelichting omtrent de werking van afgelopen jaar: er wordt gewezen op het uitgebreid emailverkeer tussen raadsleden en syndicus (meer dan 300 emails), de raad verwelkomt steeds de nieuwe eigenaars en volgt mee de werken en de herstellingen op. De syndicus zal het volledige verslag toevoegen aan de notulen van de alg. vergadering. Dit verslag zal eveneens op Dobby worden geplaatst.

6: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:

6.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen).

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

6.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge (aan volgende leden De Neve Elise, Weyers Steven, Menu Sabine, Roobrouck Michel, Lauwers Paul, Huyghe Steven en dhr. Yun).

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

6.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

7: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

7.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen: 

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: 

7.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 23/02/2026 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering

7.b.1: de (her)verkiezing van raadslid dhr. (Complex: 1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Huyghe Steven wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: 

7.b.2: de (her)verkiezing van raadslid mevr. (Complex: 1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. De Neve Elise wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: 

7.b.3: de (her)verkiezing van raadslid dhr. [REDACTED] (Complex: 1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Weyers Steven wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

7.b.3: de (her)verkiezing van raadslid mevr. [REDACTED] (Complex: 1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. Outtier Eveline wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

7.b.4: de (her)verkiezing van raadslid dhr. [REDACTED] (Complex: 1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Yun wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (4924)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

7.b.5: de (her)verkiezing van raadslid mevr. [REDACTED] (Galerij: 1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. Depester Sarah wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0011 - Galerij: TOTAAL (447 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (54)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7.b.6: de (her)verkiezing van raadslid dhr. [REDACTED] (Galerij: 1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Huyghe Steven wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0011 - Galerij: TOTAAL (447 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (54)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7.b.7: de (her)verkiezing van raadslid dhr. [REDACTED] (Galerij: 1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Roobrouck Michel wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0011 - Galerij: TOTAAL (447 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (54)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7.b.8: de (her)verkiezing van raadslid mevr. [REDACTED] (Galerij: 1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. Outtier Eveline wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0011 - Galerij: TOTAAL (447 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (54)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezigen voor dit onderwerp: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7.b.9: de (her)verkiezing van raadslid mevr. [REDACTED] (Residentie: 1/2 + 1 meerderheid)

Gezien mevr. [REDACTED] niet aanwezig is, wordt dit punt niet ter stemming gebracht.

7.b.10: de (her)verkiezing van raadslid mevr. [REDACTED] (Residentie: 1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. [REDACTED] wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (696)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezigen voor dit onderwerp: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7.b.11: de (her)verkiezing van raadslid dhr. [REDACTED] (Residentie: 1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Weyers Steven wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (696)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [redacted]

[redacted]

[redacted]

7.b.12: de (her)verkiezing van raadslid mevr. [redacted] (Residentie: 1/2 + 1 meerderheid)

Mevr. Bruning Tamara wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel 0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (696)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: [redacted]

[redacted]

[redacted]

7.b.13: Vrijwilligersvergoeding RVME leden: voorstel 100 euro per maand te verdelen onder RVME leden volgens inzet en geleverde prestaties (Residentie: stemming 1/2+1 meerderheid)

Dit voorstel wordt goedgekeurd. De vergoeding zal intern verdeeld worden onder de leden van de raad van mede-eigendom van de residentie volgens hetgeen werd gepresteerd.

Verdeelsleutel 0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (696)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: ~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

8: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Buro-M by Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

De residentie is erg tevreden over KEK (elektricien). Eventueel kan deze firma aangesproken worden voor de galerij.

Voor de galerij komt de firma Cappelle Window Cleaning (overname van Perfectos). Deze firma is iets duurder dan Perfectos en soms wordt het openlaten van de deuren vergeten. Dhr. Roobrouck volgt dit verder op met de verantwoordelijke van Capelle Window Cleaning.

De syndicus wordt gelast, in overleg met de Raad van Mede-eigendom - indien er een RVME is aangesteld -, de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren.

De algemene vergadering gaat akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten (bijv. energiecontract) en verleent volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Opmerking: De meeste (raam)contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (4924)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0) Afwezig voor dit onderwerp: _____

8.a: Beëindigen poetscontract Katia verbiedt en opvolging door ~~_____~~ (Residentie: 1/2+1 meerderheid)

De Alg. Vergadering deelt mee dat men niet van poetsfirma wenst te veranderen. Men wil aan tafel zitten met ~~_____~~ (huidige firma) om te overlopen welk programma moet gevolgd worden.

De Alg. Vergadering geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom om, indien nodig, te wijzigen van schoonmaakfirma.

Vergoedingsleutel: 0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (5059)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (135)

9: Verzekeringen: toelichting actuele verzekeringssituatie en beslissing omtrent eventuele aanpassingen (1/2 + 1 meerderheid)

9.a: Dossier blokpolis gebouw: Voorstel makelaar Insures om de bestaande blokpolis gebouw te (her)onderschrijven (1/2 + 1 meerderheid)

De huidige blokpolissen zijn afgesloten bij diverse maatschappij via bemiddeling van meerdere makelaars. De syndicus legt, ter vergadering, een voorstel voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures, een makelaar die net als Buro-M by Syncura lid is van de EMERIA groep. Het polisvoorstel is van maatschappij CHUBB.

Een van de grote voordelen van dit voorstel, los van het prijsverschil, is dat alle polissen gegroepeerd worden onder één maatschappij en één makelaar. Zo zal er, als er ooit een groot schadegeval voorkomt, niet moeten gebruik gemaakt worden van diverse maatschappijen die op hun beurt ook meerder experts zullen aanstellen in een zwaar schadedossier (bv. brand die zowel schade aanbrengt aan een handelszaak als aan een appartement). Daarnaast werd de ABR polis voor de huidige renovatiewerken fase 1 ook reeds afgesloten via makelaar INSURES.

Enkele van de uitbreidingen / extra waarborgen zijn in de blokpolis o.m. :

- Polis van het type Alle Risico's behalve - alle materiële schade die niet expliciet wordt uitgesloten, is gedekt.
- dekking in nieuwbouwwaarde met doorbreking van het kapitaal:
- evenredigheidsregel wordt niet toegepast.
- Onroerende verfraaiingen zijn onbeperkt meeverzekerd;
- indirecte verliezen 10%;
- machinebreuk: eerste risico met eenmaal wettelijke vrijstelling ipv driemaal;
- dekking waterschade via terras/gevel (laterale insijpeling);
- aanrijding gebouw door om even welk voertuig (mede-eigenaar, huurder, onbekende);
- afschaffing van de wettelijke vrijstelling (de franchise) indien de schade-oorzaak zich bevindt in de gemene delen. Ook bij schadegevallen onder de waarborg onroerende schade door diefstal, inbraak, poging tot inbraak, vandalisme is geen vrijstelling van toepassing.
- Bij schade aan de gemeenschappelijke delen door verhuus van een bewoner wordt eveneens geen vrijstelling in mindering gebracht van de vergoeding.
- dekking in glasbraak van condensatie van dubbele beglazing;
- kosten van plaatselijk herstel van de leidingen bij waterschade;
- de inhoud toebehorende aan de gemeenschap wordt gratis meeverzekerd in eerste risico

De aanwezige mede-eigenaars wijzen op de historiek van de VME. Niet alleen omtrent de schadedossiers (schadestatistiek) maar ook omtrent het verkrijgen van dekking. De VME heeft in het verleden niet eenvoudig dekking verkregen vandaar de verschillende maatschappijen.

De Alg. Vergadering meent dan ook dat er eerst verder onderzoek nodig is alsook een bijkomend voorstel moet worden opgevraagd.

De Alg. vergadering geeft mandaat aan de RVME om een beslissing te nemen omtrent opzeg van de huidige polissen en keuze makelaar en nieuwe verzekeringsmaatschappijen en dit voor alle polissen van de VME (brand, rechtsbijstand, BA). De vastgelegde termijn om deze beslissing te nemen wordt vastgelegd op 15/8 (vervaldag bradnverzekeringspolis is 1/1).

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5059)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (135)

~~Heeft Menhamerak samen~~

9.b: Polis "BA alle organen": Voorstel makelaar Insures om de (bestaande) polis "BA alle organen" te (her)onderschrijven (1/2 + 1 meerderheid)

Zie punt 9.a.

9.c: Polis "rechtsbijstand": Voorstel makelaar Insures om de (bestaande) polis rechtsbijstand te (her)onderschrijven (1/2 + 1 meerderheid)

Zie punt 9.a.

10: Bespreking situatie voordeur ~~Rechtsbijstand~~ beslissen te nemen stappen om terug in de oorspronkelijke staat te brengen (Residentie: 2/3 meerderheid)

De Alg. Vergadering geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom om, na ontvangst van een offerte van de firma Bervan (voor de deurpomp), te beslissen omtrent de uitvoering.

Verdeelsleutel	0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (761)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

Afwezigen voor dit onderwerp: ~~DVBA Kolk, Hotel Investment Company, Hinghe Steven, Jacques Jesta, Ludwars Sam, Outhier Eveline, Roobroek Willem~~

11: Renovatiewerken fase 1, fase 2, fase 3: toelichting bij de huidige werken en verdere planning

Fase 1 (kokers): Werken zijn momenteel volop aan de gang en zijn voorzien om te eindigen op 30/06/2026. Verslagen van de wekelijkse werfvergaderingen worden ook bezorgd aan iedere mede-eigenaar. Indien er opmerkingen zijn over de lopende renovatiewerken, gelieve daarvoor altijd contact op te nemen met de syndicus via beheer@buro-m.be zodat de opmerkingen tijdens de werfvergadering kunnen besproken worden.

Studiebureau Buro-Nova leverde een powerpoint aan om de huidige stand van zaken toe te lichten. De syndicus geeft toelichting bij de presentatie. De presentatie zal op Dobby geplaatst worden.

Fase 2 (achtergevel) van de renovatiewerken staat momenteel on hold. Er zijn nog geen werken toegewezen aan een aannemer. Voor de toewijzing van deze werken zal in de toekomst een BAV georganiseerd worden.

Fase 3 (voorgevel) van de renovatiewerken: Hier staat studiebureau Buro-Nova in nauw contact met Erfgoed Vlaanderen (contact Ines De Schepper) om de juiste uitvoering van de werken te bespreken. Van zodra hier offertes voor aangeleverd zijn, wordt hier ook een bijzondere algemene vergadering voor ingepland. Buro-Nova probeert Finishing te overtuigen om offerte te geven, maar deze firma deelde mee weinig interesse te hebben (wegens de moeilijkheid van de werken). Er wordt geprobeerd om zo snel mogelijk meerdere offertes te verkrijgen voor uitvoering van de werken. Doelstelling moet zijn: opstart september 2026.

12: Renovatie gevels en kokers fase 1 - schoorwerken tijdens opstart renovatiewerken: bespreking kostprijs schoorwerken en vergoeding voor terug in oorspronkelijke staat brengen diverse ruimtes in de handelszaken (Galerij + Residentie: 2/3 meerderheid)

Tijdens de vergadering wordt de vraag gesteld of de kabels die via de kokers verlopen nog dienst doen. Dit blijkt fiber, dit moet dus worden behouden. Om de werken uit te voeren zullen deze kabels worden weggenomen. Er zal dus een onderbreking zijn.

Het studiebureau Buro Nova formuleerde hier reeds een antwoord in voor de kostprijs van de schoorwerken:

"Het voorzien van bescherming van de daken en plaatsen van verdeelbalken ed. boven op de daken kunnen vooraf ingeschat worden en worden hierin ook niet gerekend. Bij de meeste kokers was het echter niet mogelijk om te werken met vakwerken ed. gezien de slechte staat van de muren en de beperkte beschikbare ruimte. Gezien de slechte staat van de platte daken moeten schoren geplaatst worden in de onderliggende ruimtes. We spreken hier echter niet over schoringen plaatsen in onderliggende garages of zo, maar in binnenruimtes die moeilijk te bereiken zijn. Aangezien bovendien in James Ensorcomplex heel wat eigendommen complex in elkaar verweven zijn (waarbij er blijkbaar zelfs wijzigingen waren door de jaren heen), was het vòòraf moeilijk in te schatten hoe dit allemaal moest gebeuren.

Er is een hele periode aan voorbereiding vooraf gegaan met firma Finishing en onderaannemer Kontrimo om te kijken hoe de situatie juist in elkaar zit, tegen dat alle ruimtes konden bezocht worden, en om te zien hoe het best de stellingen konden geplaatst en ondersteund. Uiteindelijk moesten ook heel wat verlaagde plafonds verwijderd worden om de juiste positionering draagstructuur te kunnen terugvinden.

Dit alles kon niet vooraf bepaald zijn / correct ingeschat worden, tenzij deze afbraakwerken reeds bij/voor aanbesteding (jan. 2024) zouden gebeuren. Wat niet realistisch is. Binnen het dossier zijn een aantal VS (voorbehouden sommen) twv. 18.500,00 € mee ingerekend, die enkel worden verrekend

volgens noodzaak. Het is op vandaag echter nog te vroeg om in te schatten wat de uiteindelijke eindafrekening zal zijn van de werken tov. aannemingsovereenkomst."

Tijdens de schoorwerken werden plafonds opengelegd van diverse handelszaken.

De algemene vergadering stemt om deze terug in oorspronkelijke staat te herstellen, op kosten van de verdeelsleutel Galerij, op basis van offertes die de handelszaken zelf dienen aan te brengen voor 1 juni 2026. Voor wat betreft de gemene delen zal de syndicus instaan voor opmaak van een offerte. De syndicus zal deze offertes bespreken met de raad van mede-eigendom. De Alg. Vergadering beslist om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom om hierin een beslissing te nemen.

De Alg. Vergadering beslist dat het aandeel van de schoorwerken moet worden geprotesteerd. De syndicus zal dit inhouden van de eerstvolgende factuur.

Verdeelsleutel	0014 - Galerij & residentie: TOTAAL (6540 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (3036)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13: Renovatie gevel en kokers fase 1 - gemeenschappelijke ramen - goedkeuring offerte Heemeryck (nog te ontvangen bij opmaak dagorde) (Residentie: 2/3 meerderheid)

De offerte van de firma Heemeryck werd op 13 februari 2026 aangeleverd en op Dobby geplaatst ter inzage. De offerte werd aangeleverd voor het vervangen van schrijnwerk en ramen die in een slechte staat verkeren. De offerte komt uit op 53.697,2 excl. BTW (incl. 6% BTW = 56.919,03).

Studiebureau Buro Nova raadt aan om deze werken goed te keuren om de waterdichting van de Residentie te garanderen, zodoende zouden deze werken idealiter ingepland worden op het einde van de renovatiewerken fase 1 (mei/begin juni 2026).

Men merkt op dat de kost erg hoog is en dat er voorlopig hieromtrent geen beslissing zal worden genomen. Ook ligt er slechts één offerte voor. Er wordt eveneens voorgesteld dat enkele ramen kunnen worden gerecupereerd van een privaatief dat ramen in goede staat heeft maar deze zal vervangen omwille van akoestiek. Deze ramen zullen worden gestockeerd in de gemene delen voor recuperatie. De Alg. Vergadering is van oordeel dat vervangen schrijnwerk dient gepland te worden samen met latere dakwerken ("fase 4").

13.a: Financiering van de werken (Residentie: 1/2 + 1 meerderheid)

Er wordt geen stemming gehouden over dit agendapunt.

14: Bespreking renovatiewerken fase 3 (voorgevel) (geen stemming)

De powerpoint aangeleverd door Studiebureau Buro Nova wordt tijdens de vergadering overlopen.

Voor de renovatiewerken fase 3 zal in de toekomst een bijzondere algemene vergadering georganiseerd moeten worden om de werken toe te wijzen aan een firma. Op deze alg. vergadering zal eveneens beslist worden omtrent kostenverdeling en financiering van deze werken.

14.a: Bespreking kostenraming voorgevelrenovatie (geen stemming)

Studiebureau Buro-Nova bracht de syndicus op de hoogte van een zeer voorlopige kostenraming voor de renovatiewerken fase 3;

Deze worden ruw geschat op 550.000 excl. BTW.

14.b: Toelichting statutaire bepalingen betreffende kostenverdeling voorgevelrenovatie (geen stemming)

Studiebureau Buro Nova stelt op basis van de oppervlakte van de gevel en het gedeelte Residentie / gedeelte Galerij een kostenverdeling voor van 2/3 voor de Residentie en 1/3 voor de Galerij.

De kostenverdeling tussen residentie en galerij is statutair bepaald. Echter wordt opgemerkt dat een gedeelte van de gevel behorende tot de galerij reeds werd gerenoveerd tijdens de renovatiewerken aan de koepel (circa 10 jaar geleden door IBT). De syndicus zal deze informatie doorgeven aan Buro-Nova, de werken die aan de reeds gerenoveerde gevels moeten worden uitgevoerd zullen op een afzonderlijke post geplaatst moeten worden.

De kostenverdeling zal worden bevestigd op de BAV.

15: Werken aan gemeenschappelijke delen : in kaart brengen gemeenschappelijke rookgasafvoerkanalen Residentie, goedkeuring aanstellen loodgieter om deze werken uit te voeren (Residentie: 2/3de meerderheid)

Tijdens de renovatiewerken komen we tot de vaststelling dat voor diverse rookgasafvoerkanalen er niet geweten is waar deze voor dienen. Dienen deze voor appartementen, handelszaken, etc? Gezien de kokers mee gerenoveerd worden, is hier op betrekkelijk korte termijn wel duidelijkheid over nodig.

Om dit in kaart te brengen gaat de algemene vergadering akkoord dat een loodgieter (zoals firma Calido of Depreter) wordt aangesteld om dit uit te voeren, dit zal wel noodzakelijkerwijze in regie moeten gebeuren, omdat er niet kan ingeschat worden of dit een werk is dat in één dag kan uitgevoerd worden of niet. De syndicus ontving een offerte van Calido 1.134,20 euro incl btw. De Alg. Vergadering keurt de offerte goed (gezien de hoogdringendheid in kader van uitvoering van de renovatiewerken).

Om dit werk in goede banen te leiden, zal toegang tot alle appartementen noodzakelijk zijn. Gelieve bewoners van de appartementen zeker en vast op de hoogte te brengen van zodra de syndicus een datum doorgeeft waarop dit onderzoek kan uitgevoerd worden.

Verdeelsleutel	0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (761)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

16: Scheuren in de muren o.m.v. nieuwbouw appartement, informatie over schadedossier (vermoedelijk verjaard) (Residentie: geen stemming)

Deze scheuren zijn reeds geruime tijd aanwezig in de Residentie. Op heden heeft de syndicus geen kennis van een actief verzekeringsdossier betreffende de barsten en scheuren in de residentie. Dit is vermoedelijk van circa 2019. De raad zal nakijken of er een referentie te vinden is zodat de syndicus navraag kan doen bij maatschappij en/of makelaar.

Na afloop van de renovatiewerken is het wel aangewezen dat de barsten op diverse plaatsen in de gemene delen (in de gangen van de residentie) worden aangepakt, gezien de barsten aan de buitenkant van de gevel zullen hersteld zijn.

17: Reglement van Interne Orde (RIO)

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen - sedert 01.01.2019 - van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een onderhands reglement van interne orde, dat ter bekrachtiging moet worden voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het huishoudelijk reglement.

De ontwerp teksten werden vooraf consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

17.a: Wijziging van het RIO Residentie Ruytingen: goedkeuring uitgewerkt voorstel opgemaakt door de RVME (Residentie: 2/3 meerderheid)

De syndicus ontving een voorstel tot aanpassing van het bestaand RIO, aangeleverd door de RVME

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend aangepast reglement van interne orde.

De syndicus zal dit aangeleverde RIO samenvoegen met de wettelijke aanvullingen.

De syndicus zal de goedgekeurde actuele versie van het RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De mede-eigenaars die verhuren zijn wettelijk verplicht dit aangepast RIO aan hun huurders, tegen ontvangstbewijs, over te maken.

Verdeelsleutel

0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid

2/3

Resultaten

Ja: 100,00% (761)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezigen voor dit onderwerp: BVBA Koike, Hotel Investment
Company, Huyghe Steven, Jaecques Josta, Lauwers Paul, Outtier
Eveline, Roobrouck Michel

18: Goedkeuring werken aan gemeenschappelijke delen: Akkoord met plaatsing camera's

18.a: Principieel akkoord voor plaatsen van camera + wettelijke verplichtingen (1/2 + 1 meerderheid)

De wet van 21 maart 2018 legt de bezitter van een bewakingscamera (de verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

a) een **register** van de beeldverwerkingsactiviteiten bij te houden; b) de bewakingscamera's aan te geven via **www.aangiftecamera.be** en deze aangifte **jaarlijks** te hernieuwen c) **pictogrammen** aan te brengen aan elke toegang van het gebouw met de wettelijke verplichte vermeldingen.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord voor het plaatsen van camera's en met het vervullen van alle wettelijke formaliteiten door de syndicus. De raad krijgt mandaat van de Alg. Vergadering voor toewijzing van de werken en krijgt eveneens mandaat aan de raad om te beslissen omtrent de locatie van de camera's.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

18.b: Akkoord met uitvoering werken aan gemeenschappelijke delen + bepaling plaatsing bewakingscamera (2/3 meerderheid)

De syndicus legde op een vorige algemene vergadering offertes voor van diverse leveranciers. Deze worden opnieuw voorgelegd aan de vergadering.

- Omnicron (€2.641,31 incl. BTW)
- HDEW (€2.527,04 incl. BTW)

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met het voorstel om camera's te plaatsen in de gemeenschappelijke delen.

De offertes dateren van 2024, de offertes worden geactualiseerd waarna de raad van mede-eigendom kan beslissen omtrent toewijzing.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u>

Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

18.c: Keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

Da Alg. Vergadering geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom om te beslissen over de toewijzing van de werken.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

18.d: Financiering van de werken (1/2 + 1 meerderheid)

De Alg. Vergadering beslist deze werken te financieren met het werkkapitaal.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

19: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

De syndicus zal de achterstallen verder kort opvolgen en de rekeningcommissaris informeren omtrent de stand van zaken.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

20: Toelichting en goedkeuring van de begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering bij de voorgestelde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 118.804,80**; de totale onkosten beliepen **€ 96.760,14** [exclusief € 10.568,93 .individuele kosten]; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 13.410,00**;

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 108.000,00** [inclusief € 5.250,00 individuele kosten].

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de specifieke agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **te verminderen tot € 27.000,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

Bij vermindering van de voorschotten

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij het eerstvolgende periodiek voorschot.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen per maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

21: Verhogen van het permanent werkkapitaal en de modaliteiten (Residentie: 1/2 + 1 meerderheid)

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bv. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om het bestaand permanent werkkapitaal te verhogen; bedrag dat fungeert als een buffer op de zichtrekening.

Opdat deze buffer voldoende groot zou zijn, dient deze begroot op basis van de (goedgekeurde) begroting en moet deze **minstens 20% van de vastgelegde begroting** bedragen.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige (bijkomende) bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij een eigendomsoverdracht (vb. verkoop van het privaatief), na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

De Alg. Vergadering beslist om dit permanent werkkapitaal in twee fases op te bouwen. Dit boekjaar wordt het permanent werkkapitaal vastgelegd op **€ 5.000,00 verdeeld over sleutel 0012 - Residentie**.

Dit zelfde bedrag zal op de volgende alg. vergadering worden gestemd zodat het totaal wordt gebracht op 10.00 euro.

Verdeelsleutel	0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (761)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: <u>BVBA Kalko, Total Investment Company, Huyghe, Jacquemine, Janssens, Paul, Oudier, Reine, Roobrick, Michel</u>

22: Verhogen van het permanent werkkapitaal en de modaliteiten (Galerij: 1/2 + 1 meerderheid)

Voor de Galerij wordt er vastgesteld dat het permanent werkkapitaal voldoende groot is op heden.

23: Opstarten of aanpassen van het reservekapitaal en bepaling van het bedrag

Algemene toelichting door de syndicus:

De vergoeding van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen (denk o.a. aan de energetische transitie) of voor plotse onvoorziene uitgaven.

23.a: Bijstorten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (Galerij:1/2 + 1 meerderheid)

Op heden bedraagt het reservefonds voor de Galerij €42.141,67. Gezien de leeftijd van het gebouw, is de oprichting van een reservekapitaal wettelijk verplicht.

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€42.141,67**.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 50.000 verdeeld over sleutel 0011 - alle aandelen** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; **opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen.**

Verdeelsleutel 0011 - Galerij: TOTAAL (447 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (54)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezigen voor dit onderwerp: ~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

23.b: Bijstorten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (Hotel:1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist om geen reservekapitaal op te vragen voor het gedeelte hotel.

Verdeelsleutel 0013 - Hotel: TOTAAL (246 Q)

Vereiste meerderheid 4/5 + 1

Resultaten Ja: 0,00% (0)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezigen voor dit onderwerp: ~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

~~Bernard Vastgoed NV, Nina~~

Outtier Eveline, Roobrouck Michel, Van Nieuwenhuyse Dimitri,
Weyers-Adriaenssens Steven

23.c: Bijstorten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (Residentie:1/2 + 1 meerderheid)

Op heden bedraagt het reservefonds voor de Galerij €304.640,53 . Gezien het de leeftijd van het gebouw, is de oprichting van een reservekapitaal wettelijk verplicht.

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ €304.640,53**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om **€ 200.000 verdeeld over sleutel 012 - aandelen residentie** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; **opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging op 1/4/2026**.

Verdeelsleutel	0012 - Residentie: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (761)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

24: Toelichting bij de (lopende) rechtsprocedure(s)

De syndicus heeft toelichting gegeven omtrent de lopende dossiers in het kader van invordering van achterstallen.

25: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

26: Informatiebeschikking via het digitale portaal Dobby: bespreking, uitleg en ideale werking voor zowel mede-eigenaar, RVME als syndicus (geen stemming)

De werfverslagen worden op Dobby geplaatst. Er wordt opgemerkt dat het niet duidelijk is wat de nieuwe meldingen zijn in de werfverslagen. De syndicus zal dit melden aan Buro-Nova.

27: Varia: verplichtingen brandverzekering voor handelspanden

De makelaar Insures bevestigt dat er voor het voorliggende voorstel van de blokpolis via Maatschappij Chubb geen bijkomende verplichtingen zijn voor de handelszaken. De handelszaken moeten wel in orde zijn met de bepalingen brandveiligheid zoals opgelegd door de brandweer en de lokale overheid.

28: Varia

- GFT ophaling, in principe vanaf 1/10/2026. De syndicus zal alle eigenaars informeren omtrent de richtlijnen.
- Buro-Nova - leien VAR 3 - is niet weerhouden (huidige werken fase 1). De syndicus zal dit melden.
- Valbeveiliging: er wordt meegedeeld dat men niet akkoord is met de aanpassingen in functie van de valbeveiliging. Er wordt opgemerkt dat dit niet noodzakelijk is. De syndicus zal dit opnemen met Buro-Nova, eventueel door vermelding in het verslag en het RIO waarbij de verantwoordelijkheid bij de eigenaars wordt gelegd.
- Volgende alg. vergadering: 23 februari 2027 om 18u.
- Bijzondere alg. vergadering: dit wordt vastgelegd na overleg met Buro-Nova en na voorlegging aan de RVME.

29: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (9000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5194)</u>
	VM Vastgoedbeheer BV
	Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
	RPR 0437.396.556

Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

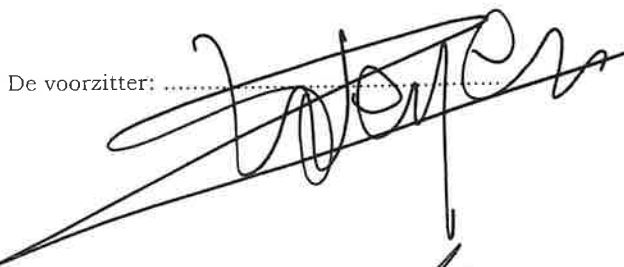
30: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u45.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter:



De Secretaris:.....



Bijlagen:

James Ensorcomplex, Christinastraat 24, 8400 Oostende

- **Werkverslag RME Residentie**
- **Werkjaar februari 2025 – februari 2026**

In kader van het dagdagelijkse beheer door de RME van de residentie zijn hieronder de uitgevoerde taken en opvolging voor werkjaar 2025 terug te vinden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 – ING 390-0638403-04

Communicatie

- ±300 mails tussen Buro-m en RME (herstellingen, anomalieën, enz.)
- Verwelkomen nieuwe bewoners
- Communicatie ter plaatse naar bewoners (werking deur, parlofoonsysteem, enz)
- Aanspreken van bewoners (eigenaar/huurder) i.v.m. problemen (huisvuil, overlast, fietsen, betalingen,...)

Opvolging Algemene Vergadering / Bijzondere Algemene Vergadering

- Aanbrengen van agendapunten, nazicht draft agenda, bijsturen agendapunten
- Notulen nalezen en opvolgen
- Mails /whatsapp's beantwoorden van de residentie (vragen allerhande reilen en zeilen, melding defecten, enz)
- Herschrijven Rio, nalezen, feedback verzamelen medebewoners, bijsturen adhv feedback medebewoners.
- Offertes nakijken en bijsturen (niet over de renovatiewerken) oa herstelling riolering kelder, herstel automatische deursysteem
- Volmachten verzamelen van medebewoners/ hotel en doorsturen naar syndicus
- Soort en kost vergaderlocaties van AV/ BAV opvolgen en bijsturen.

Opvolging onderhoud en gezamenlijke afspraken (RIO)

- Opvolgen en bijsturen van kleine herstellingswerken ikv noodzakelijke functionele werking, onnodige werken omwille van te hoge kosten stopzetten, garantie voordeur opvolgen, kosten onder controle houden.
 - Rioleringsbuis in kelder stuk, vaststelling/melding/opvolging
 - Vele herstellingen deur
 - Werking deurbel/parlofoon
- Doorgeven van meterstanden
- Schade aan appartementen doorgeven aan 2e verblijvers
- Meeuwen/vogels/ongedierte:
 - Nesten verwijderen als broedpreventie
 - Controle en herbevestigen anti-vogel netten
 - Meeuwen uit kokers verwijderen
- Algemene netheid gebouw:
 - melden rommel/vuil aan betrokken bewoners/syndicus
 - afvoeren containerpark

Opvolging renovatiewerken kokers/achtergevel/voorgevel

- Dossieropvolging:

- Erfgoed Vlaanderen:
 - Overlegmomenten
 - Opvolgen mails
 - Opvolgend aangetekend schrijven
- Briefwisseling + scans Buro Nova + aannemer RSZ
- Briefwisseling energieleverancier Opvolgen verzekeringen algemene delen
- Renovatie / leningsdossier KBC en Vlaams energiehuis
- Opvolgen premie aanvraag
- Opvragen/nalezen/opvolgen bestek/offertes ikv opbouw dossierkennis
- Acties ikv opstart werken/lopende werken
 - Plaatsbeschrijving:
 - Overzicht maken waar en wie welke sleutel heeft
 - Toegang verlenen tot verschillende appartementen
 - Doorgeven van betreden dak door werken aanliggend appartement
 - In kaart brengen en doormailen welke appartementen aan welke daken liggen
 - Inspectie voorgevel
 - Sonderingen terrassen
 - Coating voorgevel
- Werfverslagen:
 - Nalezen/Opvolgen/Feedback om te kunnen bijsturen waar nodig
 - Vergelijken met statuten en bestek/verslagen AV/BAV
- Werfvergadering
 - Deelname op regelmatige basis en/of nood
 - Bijsturing o.b.v bestek/offerte/beslissing (B)AV ikv kostencontrole/kwaliteit/erfgoed:
 - Fase 1: in overeenstemming met beslissing VME geen plaatsing van vensterbanken in blauwe hardsteen
 - Verwijderen leien/herstel muur/niet terugplaatsen
 - Bespreking barsten in muur ikv degelijke herstelling
 - Bespreking muurankers nl verwijderen van te zwaar geërodeerde exemplaren
-> herplaatsen betekent muren en vloeren openen ≠ geen optie, muurankers in goede staat worden behandeld en dus beschermd.
- Andere :
 - Vrijwaren toegankelijkheid appartementen en handelszaken tijdens de werken
 - Verplaatsen en beveiligen werf toilet
 - Afspraken omgang bouwvakkers

James Ensorcomplex, Christinastraat 24, 8400 Oostende

- **Verslag Rekeningcommissaris**
- **Werkjaar 2025**

Rekeningcommissaris

Een **rekeningcommissaris** wordt jaarlijks door de *algemene vergadering van mede-eigenaars* aangesteld om **het financieel beheer van de syndicus te controleren**.

Dit houdt in:

- Jaarlijks de rekeningen controleren, begroting nakijken ifv op te vragen werk- en reservekapitalen;
- Eventuele onregelmatigheden signaleren aan de mede-eigenaars;
- Een controleverslag opstellen voor de algemene vergadering;
- Indien nodig, de vraag kunnen stellen om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen bij ernstige problemen.

Onderstaande werd opgevolgd:

- De boekhouding, rekeningen en financiële handelingen van de syndicus nauwkeurig nakijken;
- Toezien op de juistheid en transparantie van de financiële documenten:
 - Facturen inhoudelijk nakijken,
 - Verdeling facturen residentie/galerij/basisakte/verbouwing volgens fase %,
 - Ikv van verbouwingen facturen in detail opvolgen,
 - Afrekening watermeter correct laten verlopen)
- Nagaan of de syndicus de VME-middelen correct beheert
 - Opvolgen/aanstippen betalingsachterstanden bewoners/Buro-M
- Nazicht begroting + berekening werkkapitaal per aandeel ifv werkingskosten
- Prijsprognose opmaken ikv uit te voeren werken (investering/onderhoud)
- Kostenbeheersing en optimalisatie van de uitgaven