

NOTULEN

Notulen van de algemene vergadering van residentie “Godderis - Andorra”, Zeedijk 140 – Visserstraat 52- te 8370 Blankenberge, op zaterdag 25 oktober 2025 om 9.00u in Duinse Polders, A. Ruzettelaan 195 te 8370 Blankenberge.

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

31 eigenaars zijn dus aanwezig, vertegenwoordigend	2782/7315
24 eigenaars vertegenwoordigd door volmacht	1516/7315
55 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd	4298 /7315

De A.V. kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle punten op de dagorde.

1. Verwelcoming door de syndicus en meedelen aanwezigheidsquorum.

De syndicus opent de vergadering en deelt het quorum mee.

2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering (AV). 1/2 +1

De voorzitter voor de vergadering is :

Dhr. Aerts

Stemming Unaniem akkoord

3. Aanstelling secretaris van de AV. 1/2 +1

De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de AV en zal de beslissingen notuleren.
Unaniem akkoord.

4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar. 1/2 +1

Exploitatierekening in bijlage toegevoegd.

5. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening en de balans.

1/2 +1

De rekening werden gecontroleerd door dhr. Buytaert.

De controle is zeer grondig uitgevoerd en op basis van deze controle is de rekencommissaris van mening dat de rekeningen zoals voorgelegd kunnen goedgekeurd worden. Het verslag wordt als bijlage toegevoegd.

De afrekening en de balans worden goedgekeurd.

Unaniem akkoord

6. Kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de leden van de RaMe.

Herbenoeming van de syndicus. 1/2 +1

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de leden van de RaMe.

Kwijting wordt verleend bij unaniem akkoord.

De syndicus Domucare BV wordt opnieuw benoemd voor een periode van 3 jaar. De nieuwe overeenkomst wordt ondertekend door de voorzitter van de AV.

Na stemming : Unaniem akkoord

7. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht voor volgend boekjaar. 1/2 +1

De vergadering benoemt als rekencommissaris :

Dhr. Buytaert

Unaniem akkoord

8. Benoeming van de leden van de RaMe. 1/2 +1

De vergadering herbenoemt als leden van de RaMe :

- De heer Aerts
- De heer Bruyninckx
- De heer Buytaert
- De heer Cardinael
- De heer Missotten
- De heer Vandenberghe
- De heer Van den Bulcke

Unaniem akkoord

9. Evaluatie van de leveringscontracten. Geen stemming

Elektriciteit : Elindus

Gas : Elindus

Internet/telefoon : Proximus

Lift :

- Onderhoud : Kone
- Periodieke controle : Vinçotte Vzw

Reinigen gemene delen : CS Cleaning

Huisvuilverwerking : Veolia

Klusjesman : Rudi Devos – Sociaal bureau : Partena

Bank : ING

Onderhoud waterverzachter : BWT

Telleropname : Caloribel – Techem

Brandmelding en -detectie : A&E Security

Brandblussers : ACS fire protection

Watervoorziening : Farys

Syndicus: Domucare BV

Verzekering :

- Brandpolis Godderis : Vivium Polis 02.004.21954– kapitaal 17.669.932,33 € (Abex 1048 – Premie 21.329,40 € (Jaarlijkse vervaldag 01/10) - *Verhoogde vrijstelling van 6.485,09 € voor waterschade door niet vernieuwde leidingen.* Concreet betekent dit dat in geval van schade veroorzaakt door appartementen waar de leidingen niet vernieuwd werden zullen de eerste 6.485,09 € van gevolgschade zelf privaatief moeten betalen.

- Brandpolis Andorra : Vivium Polis 02.004.21955– kapitaal 1.747.139,38 € (Abex 1048 – Premie 2.597,04 € (Jaarlijkse vervaldag 01/10)
- Arbeidsongevallen : Vivium Polis 410035595 – Premie 349,79 €
- BA Uitbating : Vivium 320052271 – Premie 125,30 € (Jaarlijkse vervaldag 01/01)
- Rechtsbijstand : Das Polis 2010642 – Premie 3.023,99 €

10. Voorlegging en goedkeuring van het Reglement van Interne Orde (RIO) (stemming 2/3).

Het RIO werd voorgelegd, dit jaar werden er geen wijzigingen doorgegeven.

De AV beslist : de goedkeuring van het RIO wordt opnieuw bevestigd.

Unaniem akkoord

11. Bespreking stand van zaken van de gevelrenovatie. (melding)

- Voorgevel :

De renovatie van de voorgevel is uitgevoerd. De komende maand zullen de opmerkingen, die er waren bij de rondgang eind juni, aangepakt en opgelost worden. De afwerking van de onderkant van balkons van 1^{ste} verdieping en de 3 portalen naar de ingangen van het gebouw zal worden uitgevoerd.

Globaal hebben wij veel positieve reactie gehoord zowel van eigenaars/bewoners alsook van buitenstaanders.

Naar praktische kant van onderhoud wordt uitdrukkelijk gevraagd dat bij het reinigen van de balkonruiten en de terrasvloer geen grote hoeveelheid water zou worden gebruikt. Aangezien er gekozen werd voor een open systeem van afwatering komt het water van reinigen anders op de onderliggende terrassen en balkonruiten terecht. Uit respect voor de onderburen wordt dan ook gevraagd om het gebruik van water bij reiniging te beperken.

- Achtergevel :
 - Muur met leuning wordt afgebroken en vervangen door een zwarte alu balustrade met spijlers
 - Muur en plafond met witte crepi bezet
 - Private bergingen zullen behouden blijven
 - Koker met brandladder wordt afgebroken en de opening dichtgemaakt
 - De terrassen worden aan de kant van brandtrap afgesloten van elkaar door een opendraaiend tussenscherm
 - Brandtrappen zullen 3 trapkolommen zijn aan de achterzijde van terras op de locaties waar de oude brandladderkokers waren
 - Afwerking met keramische vloer op dragers
 - Op elk terras zal er een uniforme verlichtingsarmatuur geplaatst worden

De verlichting op de stelling blijft continu branden omdat de stelling nu tijdens werken dienst doet als brandtrap.

Bij de opbouw van de brandtrappen zullen de horecazaken ook hun ventilatie op hun kosten moeten laten doortrekken tot op het hoofddak zodat dit niet hinderlijk is op de vluchtweg en ook om geur en geluidshinder te vermijden. Dit wordt hernomen in afzonderlijk agendapunt.

Er zal een voorstel worden doorgestuurd om eventueel de ramen aan achterzijde en de deur van de berging te vervangen. De eigenaars die daaraan wensen deel te nemen zullen deze offerte moeten ondertekenen en terugsturen naar kurt@domucare.be uiterlijk voor 10/11/2025. Dan zal dit vervangen worden tijdens de uitvoering van de gevelrenovatie en de kosten zullen privaatief worden doorgerekend. De ramen zullen in principe in januari/februari 2026 vervangen worden. Eigenaars, ramen vervangen met andere firma's dienen vooraf contact op te nemen want ook deze zouden in maart moeten geplaatst worden.

12. Bespreking en beslissing inzake het verplicht optrekken van ventilatie/afzuiging van de handelszaken tot op het hoofddak op kosten van de betrokken handelszaken. (stemming 2/3)

Op de AV dd. 28/10/2023 punt 14 werd deze beslissing reeds met de vereiste meerderheid bereikt en deze beslissing werd door niemand aangevochten. (cfr. PV 2023)

Op de AV dd.26/10/2024 punt 10 werd deze beslissing nogmaals hernomen en ook deze beslissing werd door niemand aangevochten. (cfr. PV 2024)

Aangezien de renovatie van de achtergevel nu in uitvoering is wordt dit punt nogmaals hernomen, bijkomend heeft de syndicus ook een aangetekende brief gekregen van Stad Blankenberge met vermelding "Geblokkeerde vluchtweg residentie Godderis Zeedijk 140". Daarin wordt gesteld dat wij dringend de nodige maatregelen moeten nemen om het garage dak als tweede vluchtweg vrij te maken en conform de wetgeving te brengen. Vluchtwegen mogen geen hindernissen bevatten en momenteel is deze vluchtweg een hindernissenparcours door de niet toegelaten ventilatie en afzuigingskanalen van de handelszaken.

De AV beslist : aangezien dit een wettelijke verplichting is dat de vluchtweg volledig vrij moet zijn, moeten de handelszaken de nodige actie ondernemen in functie van de algemene veiligheid. De afzuiginstallaties en motoren mogen niet op het dak van de garages blijven. Bij de gevelrenovatie moeten de handelspanden op eigen kosten de afzuiginstallatie laten optrekken tot op het hoofddak en de motor van deze afzuiginstallaties moet voldoen aan de wettelijk opgelegde geluidsnormen.

Indien de afzuiginstallaties en/of motoren op het dak van de garages nog aanwezig zijn op 30/06/2026 dan zullen deze ontkoppeld en afgevoerd worden op kosten van de betrokken handelspanden.

Na stemming : Unaniem akkoord

13. Bespreking en beslissing inzake :

a. Invoeren van voorkooprecht bij verkoop van garages of standplaatsen in residentie Godderis – Andorra (stemming 4/5)

Toelichting:

Er wordt voorgesteld om een **voorkooprecht** in te voeren ten gunste van de eigenaars van een appartement binnen de residentie, telkens wanneer een eigenaar zijn garage of staanplaats wenst te verkopen.

Dit zou de bewoners de mogelijkheid geven om eerst een bod te doen alvorens de verkoop aan een buitenstaander kan doorgaan.

Het doel is de garages zoveel mogelijk binnen de residentie te behouden en de parkingdruk te beperken.

Besluitvoorstel ter stemming:

De algemene vergadering beslist om het volgende artikel op te nemen in het **basisreglement van mede-eigendom** (statuten):

Artikel ... – Voorkooprecht garages/staanplaatsen

Wanneer een eigenaar zijn garage of staanplaats wenst te verkopen, beschikken de eigenaars van een appartement binnen de residentie over een voorkooprecht.

De verkoper brengt de syndicus schriftelijk op de hoogte van de voorgenomen verkoop, met vermelding van de prijs en voorwaarden.

De syndicus bezorgt binnen vijftien (15) dagen een kennisgeving aan alle appartementseigenaars.

De appartementseigenaars beschikken over dertig (30) dagen om schriftelijk hun wens tot uitoefening van het voorkooprecht te melden.

Bij meerdere kandidaten krijgt voorrang wie geen garage bezit; bij gelijke gevallen wordt er geloot onder toezicht van de syndicus.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van dit recht binnen de gestelde termijn, mag de verkoop aan een derde doorgaan onder de meegedeelde voorwaarden.

Deze bepaling wordt in het basisreglement opgenomen en notarieel overgeschreven, zodat ze tegenwerpelijk is aan derden.

De AV beslist : er wordt geen specifiek voorkooprecht opgelegd maar er wordt gevraagd dat elke eigenaar, die zijn garage/ staanplaats wenst te verkopen, dit doorgeeft aan de syndicus met zijn verkoopvoorwaarden. De syndicus communiceert deze tekoopstelling aan de mede-eigenaars zodat zij eventueel kunnen contact opnemen met de betrokken verkoper.

Unaniem akkoord

b. Invoeren van voorhuurrecht bij verhuring van garages of standplaatsen in residentie Godderis – Andorra (stemming 2/3)

Toelichting:

Er wordt voorgesteld om, naast het voorkooprecht, een **voorrangsregeling bij verhuur** van garages of staanplaatsen in te voeren.

Deze regeling houdt in dat bewoners of appartementseigenaars van de residentie **voorrang krijgen om een garage te huren**, indien een garage vrijkomt.

De regeling heeft een moreel en organisatorisch karakter en zal worden opgenomen in het **reglement van interne orde**.

Besluitvoorstel ter stemming:

De algemene vergadering beslist om het volgende artikel toe te voegen aan het reglement van interne orde:

Artikel ... – Voorrangsregeling bij verhuur van garages/staanplaatsen

Wanneer een eigenaar zijn garage of staanplaats wenst te verhuren, wordt gevraagd dat hij in eerste instantie de huur aanbiedt aan de bewoners of eigenaars van een appartement in de residentie.

De eigenaar brengt de syndicus op de hoogte, die de andere eigenaars via e-mail of bericht binnen de zeven (7) dagen informeert over de beschikbaarheid.

Indien binnen veertien (14) dagen geen interesse wordt getoond, kan de eigenaar vrij verhuren aan een derde.

Deze regeling beoogt het intern gebruik van de garages te bevorderen, zonder de eigendomsvrijheid van de betrokken eigenaars te beperken.

De AV beslist : er wordt geen specifiek voorhuurrecht opgelegd maar er wordt gevraagd dat elke eigenaar, die zijn garage/ staanplaats wenst te verhuren, dit doorgeeft aan de syndicus met zijn huurvoorwaarden. De syndicus communiceert deze tehuurstelling aan de mede-eigenaars zodat zij eventueel kunnen contact opnemen met de betrokken verhuurder.

Na stemming : unaniem akkoord

14. Aanvraag tijdelijk en herroepbaar exclusief gebruiksrecht van gemeenschappelijke ruimte. Bespreking en beslissing over de aanvraag van de mede-eigenaar dhr. Buytaert van appartement nr. J89-J99 tot (stemming 2/3):

- a. het verwijderen en saneren van de buiten dienst gestelde stookolietanks in de gemeenschappelijke ruimte gelegen garagekelder niveau -3, rechts van de uitrijpoort,
- b. het op eigen kosten uitvoeren van de noodzakelijke werken (o.a. verwijderen tanks, afvoer volgens milieuwetgeving, plaatsen nieuwe betonvloer, plaatsen van pompput ter controle van grondwater, nazicht bodemkwaliteit,...),
- c. en in ruil daarvoor de toekenning van een tijdelijk en herroepbaar exclusief en persoonlijk genotsrecht op deze gemeenschappelijke ruimte als bergruimte.

De algemene vergadering bespreekt de aanvraag van de mede-eigenaar van kavel nr. J89-J99 om de gemeenschappelijke ruimte gelegen rechts van de gemeenschappelijke garagepoort op niveau -3, waarin zich de buiten dienst gestelde stookolietanks bevinden, op eigen kosten te saneren en te gebruiken als persoonlijke bergruimte.

Na beraadslaging beslist de algemene vergadering, met toepassing van artikel **3.87, §1, 1° van het Burgerlijk Wetboek**, met een meerderheid van **twee derden (2/3)** van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, als volgt:

- De mede-eigenaar dhr. Patrick Buytaert van kavel nr. J89 – J99 krijgt de toestemming om, volledig op eigen kosten en onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, de buiten dienst gestelde stookolietanks te laten verwijderen, de ruimte te saneren en te voorzien van een nieuwe betonvloer.

- In ruil wordt aan deze mede-eigenaar een **persoonlijk, tijdelijk en herroepbaar exclusief gebruiksrecht** toegekend op de bedoelde gemeenschappelijke ruimte, met bestemming als bergruimte.
- Alle kosten, risico's, onderhoud en aansprakelijkheden verbonden aan de werken en het gebruik zijn volledig ten laste van de betrokken mede-eigenaar.
- Het genotsrecht is strikt persoonlijk, niet overdraagbaar en kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen bij misbruik of niet-naleving van de voorwaarden.
- De syndicus wordt belast met de opvolging van deze beslissing en de administratieve opname ervan in de notulen.

De AV beslist : Goedkeuring van bovenstaand voorstel en opname in het reglement van interne orde.

Na stemming:

Stemmen tegen : Thibeg BV

Onthoudingen : dhr. Van Imschoot, So Buzzy BV, mevr. Plovie, dhr. Goossens, dhr.

Vandenbussche

Stemresultaat wordt toegevoegd aan PV.

De meerderheid is bereikt.

15. Bespreking en beslissing inzake het aanpassen van de betonnen balk aan de ronde oprijstrook tussen niveau -3 & -2 in het belang van passage met hogere wagens. (stemming 2/3)

De betonnen balk zou worden aangepast zodat doorgang met hogere wagens mogelijk zou zijn. Deze werken zouden in regie worden uitgevoerd en naar stabiliteit toe zou dit opgevolgd worden door de firma Konstant.

De AV beslist : deze betonnen balk aan de ronde oprijstrook zal worden aangepast mits de stabiliteit voldoende gegarandeerd blijft. Voor deze werken wordt een offerte opgevraagd aan de firma Konstant en IBT. De RaMe zal de offerte nazien en beslissen om deze werken al dan niet toe te wijzen binnen een aanvaardbaar budget.

Na stemming : unaniem akkoord

16. Herbevestiging van de toekenning van budget van 12.500,00 € aan de RaMe voor aankoop of uitvoering van bepaalde werken. (stemming 2/3)

De vergadering beslist : er wordt jaarlijks een budget toegekend aan de RaMe van maximaal 12.500,00 € voor aankoop materiaal of uitvoering van werken in de residentie.

Na stemming : unaniem akkoord.

17. Vastleggen datum voor het houden van AV. Wijziging 2/3

Volgende algemene vergadering op zaterdag 31 oktober 2026 om 9.00 uur.

Na stemming unaniem akkoord.

18. Begroting : gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven. Geen stemming

Gewone werkmiddelen : zie exploitatierekening , er is rekening gehouden met een normale verhoging à rato van 5 %.

Buitengewone uitgaven : zie exploitatierekening , afhankelijk van de genomen beslissingen.

19. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvraging. 1/2 +1

Reservefonds per 30/09/2025 : 66.358,36 €

Opvraging : 0,00 €

De vergadering beslist : na stemming unaniem akkoord

Voorlezing van de ontwerpnotulen en ondertekening door de voorzitter, de syndicus en de mede-eigenaars.

De syndicus leest de ontwerpnotulen voor en verzoekt de voorzitter en de aanwezigen, die dit wensen, om ze ter goedkeuring eveneens te ondertekenen samen met de syndicus.

Opmerkingen :

- Melding afvalbeheer wijzigt in Blankenberge “Van zak naar bak” voor meer informatie kunnen jullie terecht op <https://www.ivbo.be/vanzaknaarbak>.
Dit is niet van toepassing voor Godderis – Andorra, het systeem van gemeenschappelijke afvalophaling door externe firma blijft behouden.
- Voortaan zal communicatie hoofdzakelijk per mail gebeuren als wij een mailadres hebben, indien wij geen mailadres hebben dan zal er nog per post gestuurd worden.

Voorzitter en Syndicus

NAAM	HANDTEKENING
VOORZITTER	
DOMUCARE BV SYNDIC	

De A.V. wordt beëindigd om 12.00 uur.

Residentie “Godderis - Andorra”

