

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE SUN (0879.973.508)
Zaterdag 28/06/2025 om 10.00 uur
De Sloepe - De Smet de Naeyerlaan 1, 8370 Blankenberge**

01 Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten

Het quorum is bereikt, 4 van de 5 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
Zij vertegenwoordigen 800/1.000-sten binnen de mede-eigendom.

De Algemene Vergadering is geldig en kan over alle punten op de dagorde beslissen.

De vergadering wordt geopend om 10u10.

02 Samenstellen van het bureau

De wet bepaalt dat de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar. De voorzitter leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

De secretaris ziet toe op het correct notuleren van de vergadering door de syndicus.

02.01 Aanduiden van de voorzitter van de vergadering

1/2 + 1

De algemene vergadering duidt [REDACTED] aan als voorzitter van de vergadering.

02.02 Aanduiden van de secretaris van de vergadering

1/2 + 1

De syndicus maakt de notulen op, de secretaris controleert en bevestigt dat deze door de syndicus correct, volledig en waarheidsgetrouw werden opgesteld.

De algemene vergadering duidt [REDACTED] aan als secretaris van de vergadering.

03 De jaarrekening

03.01 Toelichting bij de jaarrekening & balans

De stand van de zichtrekening bedraagt op vandaag 1.975,73 euro (begin boekjaar bedroeg het saldo 896,92 euro).

Het saldo op de spaarrekening bedraagt op vandaag 2.326,19 euro.

Er zijn momenteel 2 onbetaalde provisies, samen goed voor 1.000 euro (vervaldatum was 09/06/2025).

03.02	Verslag van de commissaris van de rekeningen De commissaris van de rekeningen doet mondeling verslag van de controle van de rekeningen en bevestigt dat de syndicus een correcte boekhouding gevoerd heeft.	
03.03	Goedkeuring van de jaarrekening & balans De algemene vergadering keurt de voorliggende jaarrekening goed.	1/2 + 1
04	Kwijtingen De syndicus moet rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht en verantwoording afleggen voor zijn beheer aan de algemene vergadering. Hetzelfde geldt voor de (eventuele) raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen in de uitvoering van zijn controleopdracht.	
04.01	Kwijting aan de commissaris van de rekeningen De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen.	1/2 + 1
04.02	Kwijting aan de syndicus De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus.	1/2 + 1
05	Benoemingen De commissaris van de rekeningen controleert de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom en brengt hierover jaarlijks verslag uit aan de algemene vergadering. De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. De oprichting van een raad van mede-eigendom is verplicht voor gebouwen met minstens twintig kavels, maar kan ook vrijwillig opgericht worden in gebouwen met minder kavels. De syndicus voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en staat in voor het dagdagelijks beheer van de mede-eigendom.	
05.01	Benoeming van de commissaris van de rekeningen De algemene vergadering benoemt [REDACTED] tot commissaris van de rekeningen.	1/2 + 1

05.02	Benoeming van de syndicus	1/2 + 1
	Het huidige mandaat van de syndicus loopt af op 30/06/25.	
	ADW Immo (ABIMO-DEWISPELAERE bv - 0890.458.713) is kandidaat om het beheer van de residentie als syndicus verder te verzorgen.	
	De algemene vergadering benoemt ADW Immo tot syndicus voor een periode van 1 jaar (t.e.m. 30/06/26).	
	De syndicusovereenkomst werd samen met de uitnodiging meegestuurd. Er wordt bijgevolg van uitgegaan dat iedere mede-eigenaars kennis genomen heeft van de inhoud van de overeenkomst.	
	De voorzitter wordt gemachtigd om de syndicusovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.	
06	Stand van zaken hangende rechtsgedingen	
	Er zijn geen hangende rechtsgedingen.	
07	Stand van zaken hangende schadedossiers	
	Er is één hangend schadedossiers.	
07.01	Dossier C202501332: Status en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen	2/3
	De oorzaak van het lek werd weggenomen. Syndicus vraagt aan de getroffen eigenaars om haar bestekken voor het herstellen van de gevolgschade te willen overmaken. Dit uiteraard in functie van het bekomen van een schadevergoeding via de verzekeringsmaatschappij.	
	[REDACTED] meldt dat er vocht aanwezig is in de muren en vloeren ingevolge de insijpeling. Hij vraagt bijgevolg de tussenkomst van verzekeringsmaatschappij voor het plaatsen van een ventilatiesysteem. De syndicus meent dat de verzekeraar niet bereid zal zijn om hierin tussen te komen en adviseert [REDACTED] om bestekken op te vragen en in te dienen voor het weggappen van het pleisterwerk + het opnieuw schilderen van de beschadigde muren.	
	Ook het plafond van de kelder is getroffen door schade.	
	In functie van het lekdetectie-onderzoek werd een opening gemaakt in het appartement van [REDACTED]. Voor het herstellen van dit lek dient nog de tussenkomst gevraagd te worden aan de verzekeraar. De syndicus doet hiervoor het nodige.	

08 Contracten leveranciers

De lijsten met lopende leveranciers- en verzekeringscontracten worden overlopen.

Elektriciteit gemene delen	Electrabel
Brandpolis + BA VME	Vivium
Rechtsbijstandverzekering	DAS
Brandveiligheid	Ansul
Syndicus	Abimo Dewispelaere

08.01 Evaluatie leveringscontracten

1/2 + 1

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen.

09 Gemene lasten

Het voorliggende ontwerp van begroting voor het lopende boekjaar wordt overlopen.

Elektriciteit	650
Brandverzekering	1100
Rechtsbijstandverzekering	145
BA VME	75
Nazicht blussers en haspels	215
Nazicht noodverlichting	220
Ereloon syndicus	3005
Administratiekosten	75
Vergaderkosten	100
Bankkosten	275
Polderbelastingen	17
Vast Recht	350
Water	2500
<i>(voor te schieten door VME, door te rekenen aan privatieven)</i>	
Kleine leveringen/herstellingen	pm.
<u>TOTAAL (+/-):</u>	<u>8727</u>

09.01	Goedkeuring van de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar & bespreking voorschotten De algemene vergadering keurt de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar goed. De algemene vergadering is van mening dat de kosten bijzonder hoog oplopen. Kost syndicus is de grootste post. De mede-eigenaars zullen naar de volgende algemene vergadering toe uitkijken naar een alternatief. De syndicus licht de algemene vergadering toe dat +/- 90% van de begroting bij de mede-eigenaars wordt opgevraagd tijdens elk boekjaar, en dit aan de hand van 3 voorschotten. Er wordt beslist vanaf heden per voorschot 2.600 euro op te vragen.	1/2 + 1
09.02	Reservekapitaal Het reservekapitaal is een spaarpot die jaar na jaar opgebouwd wordt om te anticiperen op grote werken aan de gemene delen (vervangen dak, lift, onderhoud gevels, ...). De wet verplicht het opstarten van een reservekapitaal vanaf het moment dat 5 jaar verstreken is sinds de voorlopige oplevering (met een opt-out mogelijkheid) met een jaarlijkse inbreng van minstens 5% van het totaalbedrag van de uitgaven van het voorafgaand boekjaar. Uiteraard mag op vrijwillige basis ook al vroeger of voor een hoger bedrag gestart worden met een reservekapitaal. Dit reservekapitaal blijft eigendom van de VME, maar de aanwezigheid en grootteorde ervan heeft uiteraard een evenredig positief effect op de waarde van de individuele kavels bij eventuele verkoop. De voltallige algemene vergadering beslist om dit jaar het reservekapitaal niet verder op te bouwen.	4/5
09.03	Bespreking en beslissing verhoging werkkapitaal Bij de opstart van het gebouw is destijds gekozen om 50% van de oorspronkelijke begroting op te vragen als werkkapitaal. Het werkkapitaal bedraagt op heden 2.293,55 euro. In de afgelopen jaren is echter gebleken dat er inflatie heeft plaatsgevonden en dat de jaarlijkse begroting als gevolg hiervan is gestegen. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen, stellen wij voor om het werkkapitaal te verhogen, zodat het opnieuw 50% van de actuele begroting bedraagt. Dit betekent een extra opvraging van 2.000 euro (400 euro) per eigenaar. Het werkkapitaal zal, zoals gebruikelijk, worden teruggestort bij verkoop, na de jaarlijkse afrekening. De algemene vergadering stemt niet in met het verhogen van het werkkapitaal.	1/2 + 1
10	Reglement van Interne Orde (RIO)	

10.01	Hinder vanwege huurder(s) derde verdieping en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen	1/2 + 1
-------	---	---------

De verhuurder van het appartement gelegen op de 3de verdieping liet de syndicus weten dat de huidige huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd per 01/08/2025. De huurder zou aldus het appartement verlaten op 31/07/2025.

De syndicus zal de verhuurders van de derde verdieping eraan herinneren dat bij verhuis gebruik gemaakt moet worden van een verhuislift. De verhuurders worden gevraagd dit zeker aan de huurder(s) te willen communiceren.

Tevens wordt gevraagd aan de verhuurders om erop toe te zien dat geen schade wordt/ werd aangebracht aan de gemeenschappelijke delen.

11 GDPR - actualisatie

1/2 + 1

De syndicus informeert de algemene vergadering dat de GDPR-wetgeving in 2018 actief werd en dat er sinds de invoering heel wat zaken zijn gewijzigd in de wetgeving, o.a. de technologie die voor het beheer van gebouwen gebruikt wordt en de beveiliging van de klantendata. Om deze reden legt de syndicus een geactualiseerde versie van de verwerkingsovereenkomst voor aan de algemene vergadering waarbij het beheer van de residentie wordt beschreven in lijn met de laatste GDPR-regels. De aanpassing van deze overeenkomst is zowel in het belang van de VME die als verwerkingsverantwoordelijke optreedt, als van de syndicus die de persoonsgegevens verwerkt in het kader van het beheer.

Waarom deze update noodzakelijk is

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

1. Actualisatie aan wetgeving

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

De voltallige algemene vergadering neemt kennis van deze informatie en geeft mandaat aan voorzitter om de geactualiseerde overeenkomst te ondertekenen.

12 Technisch beheer

Bespreking en goedkeuring van niet-dringende maar noodzakelijke werken en eventueel in de komende jaren te plannen buitengewone werken.

12.01 Voorleggen offerte Ansul vervanging klem brandhaspels

1/2 + 1

De syndicus ontving volgende offerte van Ansul (het keuringsmechanisme die instaat voor het jaarlijks nazicht van de haspels).

Betreft : RESIDENTIE SUN-SERGEANT DE BRUYNESTRAAT 47-BLANKENBERGE-

Naar aanleiding van het bezoek van IMPENS TOM op 17/09/2024, vindt U hieronder de prijsofferte voor het in orde stellen van de haspels :

Code	Omschrijving	Aantal	E.P.		Totaal
4328	VERPLAATSINGSKOSTEN	1	45,00		45,00
8104	REVISIE HASPEL	5	104,85	-30%	366,97
8111	SLANG 20 M - 3/4"	5	214,70	-30%	751,45
8112	SLANGKLEM	10	9,05	-30%	63,35

Totaal exclusief BTW 6,0 % € 1226,77

De algemene vergadering beslist de offerte te weerhouden. De syndicus zal het nodige doen teneinde de offerte toe te zeggen. De opvraging voor deze werken zal met de notulen meegestuurd worden.

12.02 Evaluatie asbestattest en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen 1/2 + 1

Het asbest-attest is consulteerbaar op de portaalwebiste. Het attest maakt melding van volgende beperking.

Conclusie

Tijdelijke beperking

Reden: Het te onderzoeken materiaal situeert zich hoger dan 3,50 m te rekenen vanaf een veilige ondergrond

Uitleg van de asbestdeskundige: Het dak dindt verder te worden onderzocht. Dit kan met een hoogtewerker of een lader die hoog genoeg is. Indien het dak bereikbaar is vanuit het appartement op het 4de verdieping kan eventueel in samenspraak met de eigenaar/huurder overlegt worden om vanuit het appartement naar het dak te gaan.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.6: Het dak

Detailinformatie

(Asbest)materiaal	Dak- en gevelbekleding - Roofing
Karakterisatie	Asbest (verdacht)
Primaire drager	Plat dak

De algemene vergadering beslist op vandaag geen verdere stappen te ondernemen.

De syndicus zal bij de dakwerker om bevestiging vragen dat asbest verwijderd werd bij renovatie van het dak.

12.03 Status barst gevel en beslissing omtrent verder te ondernemen stappen 2/3

Vorig jaar werd door [REDACTED] melding gemaakt van een barst in de gevel. Er werd afgesproken dit opnieuw op de agenda te plaatsen en intussen zou [REDACTED]. [REDACTED] zich informeren bij een bevriend architect/deskundige.

De barst blijkt niet verergerd te zijn, zo bevestigt de algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist hiervoor op vandaag geen verdere stappen te ondernemen, doch dit volgende jaar wel opnieuw op de agenda te plaatsen ter opvolging.

De pomp in de kelder functioneert goed.

12.04 Status uitrol glasvezel en beslissing omtrent eventueel verder te ondernemen stappen 2/3

De uitvoeringsperiode is nog niet gekend. De syndicus zal hier opnieuw naar informeren.

13 Punten aangebracht door individuele eigenaars

Er werden geen punten aangebracht door de mede-eigenaar.

14 Varia

Heeft u vragen, opmerkingen of bezorgdheden schrijf ons dan even aan via
volgend mailadres: adw@parte.be

Bij uiterst dringende problemen is het aan te raden ons te bellen:

Oost-Vlaanderen: 09/227.56.65

West-Vlaanderen: 050/51.39.94

Het onderhoud van uw verwarmingstoestel is verplicht uit te voeren om de 2-
jaar. Indien u het appartement verhuurt valt deze verantwoordelijkheid ten laste
van de huurder. Wij adviseren u wel uw huurder uit te nodigen het
onderhoudsattest aan u te willen overmaken.

■■■■■■■■■■■ kaart aan dat hij graag zijn schuifraam aan de achterzijde van het
gebouw wenst te vervangen. Hij zou gelijk opteren voor een iets groter dakraam
(Velux). De syndicus licht toe dat hiervoor wettelijke gezien de toestemming van
de algemene vergadering nodig is. Vermits dit niet op de dagorde staat kan hier
louter theoretisch gezien, tijdens de algemene vergadering, geen goedkeuring
voor verleend worden. ■■■■■■■■■■■ al zelf het nodige doen teneinde van
iedereen de schriftelijke goedkeuring te bekomen.

De afvoerbuis aan de achterzijde (in Y-vorm) – ter hoogte van het appartement
van ■■■■■■■■■■ lekt.

De syndicus zal de loodgieter langs sturen.

15 Sluiten van de vergadering

De vergadering wordt gesloten om 11u20.

15.01 Datum, tijdstip en locatie volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal, naar alle waarschijnlijkheid, plaatsvinden
op 27 juni 2026, locatie nader te bepalen.

Punten voor de agenda van deze vergadering dienen de syndicus ten laatste te
bereiken op 25/05/26.

16 Ondertekening van de notulen

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en alle nog
aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

