

Notulen van de algemene vergadering
van 11/04/2026 om 11:00 uur stipt
in Caenen Syndic, A. Ruzettelaan 111, 8370 BLANKENBERGE

De mede-eigenaars zijn in algemene vergadering samen op uitnodiging van de syndicus.
De uitnodigingen werden verstuurd aan alle stemhoudende mede-eigenaars op 24/03/2026 met vermelding van volgende agendapunten:

01. Opening van de vergadering

- verwelkoming door de syndicus
- mededeling aanwezigheidsquorum (registratie rechtsgeldigheid):
Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 13.614,00/20.000,00 - 68,07 %
Eigenaars: 9/14 - 64,29 %
Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

Volgende privatieveen veranderden het afgelopen boekjaar van eigenaar:
het appartement 1(N) 0101 werd op 15/12/2025 verkocht door de heer Miquel Geunens aan Mwiseneza Emmanuel-Gatanazi Chantal.

02. Beslissen aanstelling van de Voorzitter en de Secretaris van de vergadering 1/2 + 1

- conform de wet op mede-eigendom dient de algemene vergadering voorgezeten te worden door een mede-eigenaar: niemand voelt zich geroepen de taak van voorzitter op zich te nemen.
 - niemand voelt zich geroepen de taak als secretaris op zich te nemen.
- Conform de wet op mede-eigendom worden de notulen opgesteld door de syndicus.
De vergadering is unaniem akkoord.

03. Bespreken, goedkeuren en kwijting jaarafrekening / balans afgelopen boekjaar 1/2 + 1

- evaluatie door de syndicus:
 - o 1.0 Kosten geheel gebouw:
 - o De heer Galle heeft voor 1.454,81 euro klusjes en onderhoudswerken gedaan in het gebouw (aankoop luchtverfrissers, aankoop stofzuiger, extra opkuis werken in het gebouw).
 - o er zijn 4 nieuwe brandblussers geplaatst door Ansul voor 873,62 euro.
 - o er zijn 3 nieuwe noodverlichtingen geplaatst door Ansul voor 610,31 euro.
 - o er diende een interventie te gebeuren aan de sasdeur door Anca en er werd een nieuwe cilinder geplaatst door Bervan voor 368,15 euro.
 - o de onkostennota voor het poetsen van de algemene delen voor dit boekjaar bedraagt 1.700,00 euro.
 - o de herstellingswerken aan de gevel zijn uitgevoerd door JS voor 9.063,00 euro. De financiering is gebeurd met het reservefonds.
 - o Organimo NV zijn kosten voor het portaal en dit is jaarlijks te betalen door het gebouw.
 - o 2.1 Kosten geheel gebouw, excl.gelijkvl.:
 - o de liftdeuren zijn geschilderd door de heer Galle voor 3.303,48 euro.
 - o het onderhoudscontract van de lift van vorig boekjaar is huidig boekjaar ontvangen.
 - o aan de lift werd er de knop van de alarmbel en noodvoeding hersteld door Herbo voor 243,80 euro.
 - o de provisie voor de risicoanalyse van lift voor een bedrag van 3.905,07 euro is geboekt naar volgend boekjaar. De vergadering is hiermee akkoord.
 - o wegens een te kort aan fondsen is er tijdelijk 1.000,00 euro overgezet van de spaar- naar de zichtrekening. De syndicus zal deze na de definitieve afrekening terug gelijk zetten.
 - o de totale afrekening sleutel bedraagt 20.102,05 euro voor een begroot werkkapitaal van 16.000,00 euro.
 - o op het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de zichtrekening 804,69 euro en de reservefondsrekening 2.881,20 euro.

- goedkeuring jaarafrekening en balans: de vergadering keurt de afrekening en balans unaniem goed en is akkoord om de afrekeningen binnen de 14 dagen te voldoen.
- kwijting aan de syndicus: de vergadering verleent unaniem kwijting.

04.	Beslissen aanstelling rekencommissaris(sen) volgend boekjaar	1/2 + 1
-----	--	---------

Niemand voelt zich geroepen die taak op zich te nemen. Meerdere personen kunnen als rekencommissaris aangesteld worden. De vergadering is unaniem akkoord.

05.	Bespreken en beslissen verlenging mandaat syndicus	1/2 + 1
-----	--	---------

Een ontwerp overeenkomst syndicus van mede-eigendom werd op het portaal geplaatst, dit aan een maandelijkse vergoeding van 409,00 euro. Deze is jaarlijks te indexeren. De vergadering is unaniem akkoord het mandaat van de syndicus te verlengen met een periode van 3 jaar vanaf 01/05/2026. De vergadering verleent unaniem volmacht aan de voorzitter van huidige vergadering dit document te ondertekenen voor akkoord. De syndicus dankt voor het vertrouwen.

06.	Rapport contractuele leveringen	1/2 + 1
-----	---------------------------------	---------

Uiterlijk op 31 december 2026 moet elke VME (vereniging van mede-eigenaars) beschikken over een asbestattest van de gemene delen in mede-eigendom voor gebouwen ouder dan 2001.
Vanaf 31 december 2026 zal bij elke overdracht van een privaat deel zowel het individuele asbestattest als het asbestattest gemene delen ter beschikking moeten zijn.
Het asbestattest gemene delen wordt afgeleverd door de OVAM en is gebaseerd op een asbestinventaris uitgevoerd door een gecertificeerde asbestdeskundige inventarisatie.
De financiering zal gebeuren met een provisieopvraging volgens verdeelsleutel 1.0.

Voor de kant Nele wordt er gevraagd aan de eigenaars op de siliconen rond de privatieve ramen na te kijken en indien nodig te vernieuwen.

Schoonmaak is in eigen beheer.

Alle huidige contracten zijn behouden gebleven en te raadplegen op het portaal van de residentie.

07.	Bespreken en beslissen herstellen achtergevel	2/3
-----	---	-----

De achtergevel heeft betonrot voornamelijk boven de hoogste ramen. Firma JS heeft hiervoor een offerte opgesteld, de gevel zal lokaal hersteld worden.

De offerte van JS bedraagt 3.710,00 euro inclusief btw. De vergadering is akkoord om deze werken uit te voeren door JS voor 3.710,00 euro inclusief btw. De financiering zal gebeuren met een opvraging in het reservefonds volgens verdeelsleutel 1.0 kosten geheel gebouw.

08.	Bespreken en beslissen renoveren liftkooi (aangevraagd door mede-eigenaar de heer Galle Patrick)	2/3
-----	--	-----

De vergadering beslist om hier geen verdere gevolg aan te geven.

09.	Bespreken en beslissen herstellen voorgevel kant Nele (aangevraagd door mede-eigenaar de heer De Groof Jozef)	2/3
-----	--	-----

De heer De Groof Jozef licht dit agendapunt toe.

De syndicus heeft de voor- en zijgevel laten nakijken door de firma JS en deze firma meldde het volgende:
*"Na een bijkomend nazicht bij de gevel en dak bij residentie Nele en Pallieter betreft de melding van vocht op de 4de verdieping heb ik nog enkele zaken opgemerkt.
 Op foto's zie je een verticale naad die loopt tussen beide gebouwen met cementvoeg welke barstjes heeft en geringe openstaand.
 Een waterinfiltratie verwacht ik bij deze niet meteen maar kan wel vervangen worden door een flexibele voeg.
 Als oorzaak van de gemelde infiltratie denk ik dat het ontbreken van de voeg tussen de vensterbanken de grootste kanshebber*

is.

Deze kunnen we indien gewenst mee opzitten met Hybriseal Facade.

Naar aanleiding van het aanhoudend probleem met vocht en het vermoeden van de eigenaar dat het afkomstig zou zijn van de zijgevel heb ik enkele foto's toegevoegd en ook een horizontaal lopende barst opgekit die boven het raam zit van de 5de verdieping.

Eerder zijn er al enkele ingrepen uitgevoerd met als doel het probleem op te lossen:

-naden tussen vensterbanken vernieuwd omdat deze weg waren of openstand hadden

-De verticale cementvoeg tussen beide delen van de residentie aan voorgevel is uitgeslepen en vervangen door flexibele voeg.

-Inspectie aan de zijgevel en hoek van de residentie inclusief aansluiting naar het dak.

Bij nazicht van de zijgevel, hoek en aansluitingen naar het dak zijn geen gebreken gevonden.

De enige potentiële oorzaak die nog aanwezig kon zijn was een horizontaal lopende barst boven het raam van de 5de verdieping.

We hebben deze barst intussen opgekit met transparante silicone

Bij nadere inspectie van deze barst en het feit dat de gevel bekleed is met dunne sierstenen kunnen we er van uit gaan dat de oorsprong van de barst betonrot is.

Infiltratie van water in de barst is momenteel niet meer mogelijk maar het is toch best om in de toekomst dit te herstellen"

De syndicus heeft de vensterbanken voorzien van nieuwe siliconen, de eigenaars zijn geacht om een controle uit te voeren aan de siliconen rond hun privatieve ramen.

De eigenaar is akkoord dat de syndicus een vochtmeting gaat doen in het appartement en deze samen opvolgt met de eigenaar van het appartement.

10.	Bespreken en beslissen voorgevel kant Palieter (aangevraagd door mede-eigenaar mevrouw Moukhina Tatiana)	2/3
-----	--	-----

Mevrouw Moukhina is niet aanwezig op de algemene vergadering.

De vergadering beslist om geen verdere gevolg te geven aan dit agendapunt.

11.	Bespreken en beslissen gemeenschappelijke kelder (aangevraagd door mede-eigenaar mevrouw Moukhina Tatiana)	2/3
-----	--	-----

Mevrouw Moukhina Tatiane is niet aanwezig op de algemene vergadering.

Het huidige plan van de indeling in de kelder is terug te vinden op het portaal van de residentie.

12.	Bespreken en beslissen begroting(en) werkkapitaal	1/2 + 1
-----	---	---------

De begroting voor het nieuwe boekjaar wordt overlopen. De algemene vergadering is unaniem akkoord met de begroting. Het werkkapitaal bedraagt heden 0,75 euro per aandeel (= een totaliteit van 15.000,00 euro). De syndicus stelt voor om deze te verhogen met 0,05 euro per aandeel (= een totaliteit van 1.000,00 euro) om tot een totaliteit te komen van 0,80 euro per aandeel (=totaliteit van 16.000,00 euro).

Deze zal opgevraagd worden met een apart overschrijvingsformulier.

13.	Bespreken en beslissen begroting(en) reservefonds	4/5
-----	---	-----

Het reservefonds bedraagt op heden 3.881,20 euro.

De wet op mede-eigendom werd herzien, vanaf 01/01/2019 is volgende regeling van toepassing:

"De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene 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 van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen."

Volgens de beslissing van agendapunt 07 zal het reservefonds verhoogd worden met 3.710,00 euro.

De syndicus merkt op dat enkel voor geagendeerde punten beslissingen kunnen genomen worden tijdens een algemene vergadering.

Indien een mede-eigenaar een punt op de agenda wenst te plaatsen, wordt vriendelijk gevraagd dit ten minste 1 maand voor de jaarlijkse algemene vergadering schriftelijk te melden.

Alle punten op de agenda zijn besproken en de syndicus sluit de vergadering omstreeks 12uur.

Huidig verslag werd door de syndicus in eer en geweten opgemaakt tijdens de algemene vergadering, voorgelezen en door de voorzitter, de secretaris en alle aanwezigen ondertekend.

Caenen Syndic,

Afgevaardigde(n) vereniging van mede-eigenaars,