

Verslag

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Happy Dreams" gelegen Zwaluwenlaan 24, 8434 WESTENDE.
die heeft plaatsgevonden op **14/02/2026** om 10:00 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo Middelkerke, Zeedijk 107, 8430
MIDDELKERKE
kbo nummer 0838.883.912

01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Eigenaars : 7 / 8 - 87,5 %

Aandelen : 620 / 720 - 86,11 %

Fysisch aanwezig : Coppens Adam, Sergant Mauricette, Karl Besard, Delmot Françoise, Nadine Steenkiste, Huyghebaert-Maddelein

Vertegenwoordigd door volmacht : Besard Delphine - Besard Margaux (volmachtouder : Karl Besard), Auriane Crucifix (volmachtouder : Adam Coppens)

zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

De Heer Adam Coppens is kandidaat.

Vervolgens wordt de Heer Adam Coppens bij unanimité van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.



Kantoor STRANDPLEIN
Zeedijk 148/00.04 - 8400 OOSTENDE



Kantoor STAD
Leopold II - laan nr. 2/00.01 8400 OOSTENDE



Kantoor MIDDELKERKE
Zeedijk 107/001 - 8430 Middelkerke



Kantoor BREDENE
Duijnstraat 328/001 - 8450 Bredene

04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar.

Mevrouw Françoise Delmot wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Zij zal ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding. In de geest van de wet op de mede-eigendom wordt er dus van uit gegaan dat de rekeningcommissaris in naam van ALLE mede-eigenaars de controle uitvoert. Het initiatief voor het uitvoeren van het nazicht ligt bij de rekeningcommissaris. Deze is vrij een afspraak te beleggen met de syndicus voor het uitvoeren van zijn opdracht.

05. Verslag van de rekeningcommissaris.

De boekhouding werd voorafgaandelijk aan de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris.

Mevr. Deseure had meermaals contact met de financieel beheerder van het kantoor.

Op 03/02/2026 gaf zij haar akkoord met de cijfers.

De AV vraagt verduidelijking omtrent de facturen van sleutels. Indien er een verlies was bij de overdracht van de sleutels moet dit nog van de vorige syndicus gerecupereerd worden.

Het syndicusplakkaat wordt aangerekend aan de VME. De AV kan hier niet mee akkoord gaan.

De kostprijs voor het aanmaken van de GDPR vindt de AV veel en vraagt of dit gebruikelijk is.

De voorzitter wenst deze punten nog na te kijken.

Zij formuleert een gunstig advies.

06. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2025-31/12/2025 (in- en uitgaven + balans).

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen waarna de algemene vergadering op unanieme wijze beslist om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren.

07. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn gevoerde beheer (zijnde algemeen het financiële beheer waaronder de boekhouding valt, het technische en het administratieve beheer) en aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding.



08. Verlenging van het mandaat van de syndicus, Agence Mar'immo bvba (duur mandatering, ondertekening syndicusovereenkomst)

Agence Mar'immo BV is opnieuw kandidaat om haar mandaat te verlengen.

- Basisereloon per maand 284,27 euro
- Per kalenderjaar indexeerbaar.
- Ingeval van verkoop ten laste van de verkoper conform art 3.94BW, 200,00 euro respectievelijk voor §1 en §2.
- Administratieve -en licentiekosten kosten afzonderlijk in rekening.
- Bijkomende prestaties conform contractuele bepaling.
- De voorzitter krijgt volmacht -en opdracht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen binnen de 30 dagen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het mandaat van de syndicus te verlengen voor de duur van 1 jaar, conform de reeds bestaande overeenkomst en volgens boven vermelde niet-limitatieve voorwaarden, verder gedefinieerd in de gebruikelijke syndicusovereenkomst.

09. Algemene delen : evaluatie leveringscontracten.

In het kader van het administratieve beheer worden de lopende en voornaamste leveringscontracten overlopen en geëvalueerd.

- Electriciteit gemene delen : Engie/Electrabel (raamcontract)
- Water gemene delen : Farys/VMW
- Schoonmaak gemene delen : MTN Cleaning
 - o De algemene vergadering vraagt dat de syndicus op regelmatige basis de schoonmaakonderneming aanspreekt voor betere uitvoering:
- Blokpolis : AG Insurance
- BA RVME & Rekeningcommissaris : AG Insurance
- Rechtsbijstand : DAS
- Software : Zeron

Overwegend de marktpositie van Agence Mar'immo bv kan zich gedurende het werkjaar een gelegenheid voordoen waarbij bepaalde groepsaankopen of raamcontracten kunnen worden afgesloten waarbij de vereniging van mede-eigenaars voordeel doet.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om volmacht te verlenen aan de syndicus om het nodige te doen om in voorkomende gevallen waar door middel van het onderschrijven van een raamcontract of groepsaankoop een voordeel voor het gebouw kan gerealiseerd worden.



10. Stand van zaken renovatiedossier

De syndicus geeft een stand van zaken :

12/01/2026 - zijn de werken gestart met de opbouw van de stellingen. In W2 werden de ruwe betonelementen van de voorgevel aangepakt.

Ondertussen zijn de werken zodanig gevorderd dat de versteving van de voorgevel met nieuwe wapening en afwerking van beton al afgewerkt is.

volgende fase is het plaatsen van EPDM-slabben en blauwesteendorpels om daarna de isolatiewerken van de voorgevel te starten.

Ondertussen werd op 09/02/2026 de achtergevel via een bezoek aan verschillende appartementen al voor een stuk geïnspecteerd. Een verslag wordt door de ingenieur opgemaakt na bezoek van de andere appartementen.

In dat kader vraagt de syndicus - en ook om de aannemer de kans te geven herstellingen van het pleisterwerk uit te voeren - dat elke mede-eigenaar een privatieve sleutel bezorgt. Dit geeft de mogelijkheid om op korte termijn te kunnen handelen. De syndicus begrijpt dat sommige mede-eigenaars dit niet zo graag hebben. Hij is daarom eveneens bereid om dit een tijdelijk karakter te geven zodat de privatieve sleutel - indien de mede-eigenaar dit wenst - na de werken wordt terug gegeven.

Wat de huidige schade in de appartementen betreft : De syndicus heeft samen met de aannemer ondertussen aangifte gedaan bij de betreffende verzekeringen.

De aannemer is meewerkend om de schade in de verschillende appartementen op eigen kosten te herstellen.

Samen met het studie bureau coördineert de syndicus het geheel. Na bezoek van alle appartementen door de werfleider, ingenieur en syndicus wordt een periode vastgesteld waarin de herstellingen kunnen uitgevoerd worden. Dit zal vermoedelijk eerder in de maand mei zijn tijdens de afwerkingsfase van de voorgevelrenovatie.

De Syndicus meldt dat de volgende werfvergadering op maandag 23/02/2026 om 11.30 is.

Zullen aanwezig zijn voor opmeten van de schade : Karl Besard (03.02), Mauricette Sergant (00.01), Nadine Steenkiste (00.02).



11. Renovatiedossier - nog te bespreken en te beslissen onderdelen : bellenbord, brievenbussysteem, automatische deuropener, kleur

1/ Bellenbord + automatische deuropener : na bevraging bij elektricien FL Productions, ElektroDudal en Bogaert Elektriciteitswerken voor een offerte kreeg de syndicus onmiddellijk van FL Productions de mededeling dat hij de vooropgestelde tijdsspanne voor het plaatsen (april/mei) onmogelijk kon halen wegens de drukte. Hij verkoos daarom om geen offerte in te dienen.

Van de firma Bogaert kregen we wel een uitgewerkte offerte die elke mede-eigenaar ondertussen ontving.

| | | | | |
|--|---|------|----------|-------------------|
| Vervangen van videofooninstallatie 8 appartementen + plaatsen van leiding voor deurslot : | | | | € 2.312,10 |
| Videofoon buitenpost met 14 drukknoppen | 1 | sog | | |
| SVV signalisatiekabel PVC grijs 4X0,8mm | 4 | m | | |
| DLP lijst 20 x 12,5 mm - wit lengte 2,1 meter - met deksel | 4 | stuk | | |
| Slot arbeidsstroom SDTR 10-24V - Standaard vast - ontgrendeling - geheugen | 1 | stuk | | |
| Optie 1) 4,3" monitor zonder hoorn (prijs per toestel incl arbeid en onderplaat) | | | | € 415,80 |
| Monitor 4,3" - Wit | 1 | stuk | | |
| Optie 2) 7" Monitor zonder hoorn (prijs per toestel incl arbeid en onderplaat) | | | | € 636,83 |
| Binnenpost VIDEO TAB 7Inch 2F - wit | 1 | stuk | | |
| Optie 3) Monitor 5" met wifi zonder hoorn (prijs per toestel incl arbeid en onderplaat) | | | | € 621,39 |
| Binnenpost monitor 5" met wi-fi - wit | 1 | stuk | | |
| Monitor Tab 5S Up WiFi 2F+ - zwart - prijs excl btw * | 1 | stuk | € 659,50 | € 659,50 |
| Optie 4) Monitor 7" met wifi zonder hoorn (prijs per toestel incl arbeid en onderplaat) | | | | € 723,98 |
| Monitor Tab 7S Up WiFi 2F+ - wit | 1 | stuk | | |
| Monitor Tab 7S Up WiFi 2F+ - Zwart - prijs excl btw * | 1 | stuk | € 769,50 | € 769,50 |
| Wifi moet aanwezig zijn | | | | |
| Optie 5) Parlofoon zonder hoorn (prijs per toestel incl arbeid en onderplaat) | | | | € 279,30 |
| Voxie parlofoon 2F+ | 1 | stuk | | |
| Optie 6) Parlofoon met hoorn (prijs per toestel incl arbeid en onderplaat) | | | | € 247,80 |
| Parlofoon met hoorn en onderplaat | 1 | stuk | | |

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om akkoord te gaan met de offerte wat betreft het buitentoestel. Wat betreft het binnentoestel krijgt elke mede-eigenaar de kans via een schrijven zelf de optie te kiezen.



2/Brievenbussengeheel : De syndicus vroeg hiervoor offertes op bij Geroba, Larob en Lecot op. De firma Larob - gespecialiseerd in allerlei soorten van brievenbussen - kwam op een zondag in aanwezigheid van de syndicus het geheel opmeten. Van hen kregen we een degelijke offerte :

| Omschrijving | Optie | Aantal | Eenheidsprijs | Bedrag |
|-------------------------------|-------|--------|---------------|----------|
| Klep Type K 260/230-40 | | 8 st | € 39,50 | € 316,00 |

Naar buiten openende inwerpklep 260 X 75 mm met veer
 opening 230 X 40 mm
 inschuifbare naamhouder
 gegraveerde busnummering vlg. uw opgave (13 mm hoog, niet-ingekeurd)

Kleur: 9R10 - Wit - Ref. AE90019148021

| | | | | |
|--------------------------|--|------|----------|----------|
| Plaatsing kleppen | | 1 st | € 255,00 | € 255,00 |
|--------------------------|--|------|----------|----------|

De vermelde plaatsingsprijs is enkel geldig voor het vervangen van de kleppen.

Indien wij de kleppen enkel dienen te leveren (excl. plaatsing), bedragen de verzendingskosten € 30,00.

Subtotaal excl. BTW: € 571,00

| | | | | |
|-----------------------------------|--|------|----------|------------|
| Geplooide plaat met deuren | | 2 st | € 897,00 | € 1.794,00 |
|-----------------------------------|--|------|----------|------------|

Geplooide plaat (+/- 300 x 2240 x 3 mm) voorzien van 4 vlakke deuren met inox pianoscharnier en cilinderslot met 2 sleutels

Kleur: gemoffeld in een beschikbare RAL-kleur naar keuze

| | | | | |
|--|--|------|------------|------------|
| Plaatsing kleppen + platen met deuren | | 1 st | € 1.595,00 | € 1.595,00 |
|--|--|------|------------|------------|

Subtotaal excl. BTW: € 3.389,00

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om met deze offerte akkoord te gaan.

3/ kleur crepi voorgevel :

De aannemer bezorgde de syndicus 3 verschillende stalen van het vooropgestelde kleur voor de crepiwerken aan de voorgevel :

9001

9010

9016

telkens is dit een kleine schakering van wit :

wat is het verschil tussen ral 9001, 9010 en 9016?

Het belangrijkste verschil tussen de veelgebruikte wittinten RAL 9001, 9010 en 9016 zit in de ondertoon en de



witheid. RAL 9001 (crèmewit) is warm en enigszins gelig, RAL 9010 (zuiverwit) is een neutrale, zachte gebroken wit, en RAL 9016 (verkeerswit) is de helderste, koelste en meest "spierwitte" tint van de drie.



De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om voor de gevelcrepi het kleur RAL9010 te nemen.

Wat betreft de balustrades kiest de algemene vergadering unaniem om het kleur RAL7016 te nemen.

De algemene vergadering vraagt tevens om meer informatie te hebben omtrent de balustrades.



12. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen.

De algemene vergadering dient zich te buigen over het goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar evenals de eventuele creatie of aanpassing van kapitalen of inbrengen.

Begroting komende werkjaar :

Begrotingsraming

Happy Dreams (0838.883.912)

Periode : 2025 (1/01/2025 - 31/12/2025)

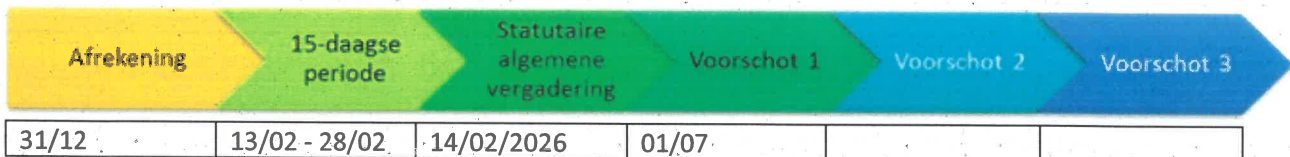
| Omschrijving | Referentie | Bedrag | Budget C |
|--|--|-----------------|-----------------|
| 10 Gehele complex (eig) (720,00 / 720,00) | | | |
| 610 | Onderhoud en kleine herstellingen gebouw | 158,32 | 200,00 |
| 61050 | Schoonmaak gebouw volgens contract | 1.258,40 | 1.384,24 |
| 61210 | Elektriciteit algemene delen | 340,62 | 374,69 |
| 61300 | Erelonen syndici | 3.342,40 | 3.411,20 |
| 6140 | Brandverzekering | 1.426,80 | 1.569,48 |
| 6141 | Burgerlijke aansprakelijkheid | 111,75 | 111,75 |
| 6146 | Rechtsbijstand | 148,16 | 162,98 |
| 6160 | Administratiekosten syndicus | 163,00 | 179,30 |
| 650 | Bankkosten en kosten van schulden | 401,95 | 442,15 |
| Totaal : | | 7.351,40 | 7.835,79 |

Op basis van de begroting stelt de syndicus voor om als volgt de liquiditeit te garanderen :

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal : 2653,90 euro (stand per 13/02/2026)

Voorschotten : 8.000 per 01/07/2026



Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal : 185.892,71 euro (stand 13/02/2026)

de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.



[Handwritten signatures]

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de voorgestelde begroting, analyse en kapitaalbrengen of voorschotten goed te keuren.

Met betrekking tot het reservekapitaal wordt op unanieme wijze beslist om niks op te vragen.

13. Varia

In het kader van een conformiteitsonderzoek door de dienst huisvesting van de gemeente Middelkerke kreeg de syndicus op 03/12/2026 een schrijven van dezelfde dienst waarin een aantal gebreken opgesomd werden :

BUITENMUREN / STABILITEIT - betonrot op verschillende plaatsen aan de gevel.

GAS-OF-STOOKOLIE-INSTALLATIE - oude gasleidingen in het tellerlokaal die niet voorzien zijn van een stop.

TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN - Er ontbreekt een trapleuning aan de treden in het tellerlokaal/kelder.

Ondertussen deed de syndicus het nodige voor het afstoppen van de oude gasleidingen. Tevens zijn de renovatiewerken van de voorgevel aan de gang.

Enkel de trapleuning tegen de muur van het tellerlokaal werd nog niet geplaatst.

Wat opzoekingswerk leerde de syndicus dat de aankoop en plaatsing maximaal 300 euro + btw zal zijn. De syndicus vraagt het akkoord van de algemene vergadering om dit onmiddellijk uit te voeren.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om dit werk goed te keuren.

Wat betreft de voordeur is het belangrijk dat na de werken de deur zich automatisch sluit zodat het slot niet meer kan gemanipuleerd kan worden.

De AV vraagt om offertes voor een nieuwe deur op te vragen. Misschien is dit goedkoper dan de verschillende veranderingen aan de deur (slot, pomp, ...)

De syndicus verstuurt de offertes naar de mede-eigenaars met een schriftelijke vraag tot keuze.

Meneer Huyghebaert merkt op dat er een vochtige vlek is op de achtergevel (in de slaapkamer). Dit wordt opnieuw bekeken met het studiebureau.

De voorzitter vraagt bij communicatie altijd het mailadres syndic@agencemarimmo.be te gebruiken. Geen no reply-mail.

14. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

De vergadering wordt gesloten om : 12.24

Genotuleerd
Voor VME Happy Dreams
Namens Agence Mar Immo bv
Wim DESENDER
Dossierbeheerder-Syndicus

Handtekening van de voorzitter :



Handwritten initials in blue ink at the top left of the page.

Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via schermdelen.

A large, continuous blue scribble that starts near the top right and extends diagonally across the page towards the bottom left, crossing several horizontal lines.

Handwritten initials in blue ink at the bottom right of the page.

