

<p>AGENCE</p>  <p>IMMOBILIËNKANTOOR AGENCE IMMOBILIÈRE</p>	<p>Syndicus Agence DUMO BV Zeedijk 361 – 8434 Westende tel 059/30.30.16</p> <p>email beheer@agencedumo.be</p> <p>RPR Oostende 1009.793.351</p>	<p>Erkende vastgoedmakelaars BIV Nrs. 201728 en 201729</p> <hr/> <p>Erkend waarborgorganisme KBC polisnr. 289914240319</p>
---	--	--

Notulen van de jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Westdiep met ondernemingsnummer 0829.959.714 die gehouden werd op zaterdag 7 maart 2026 om 14.00 uur in vergaderzaal DUMO – Zeedijk 361/362 te 8434 Westende.

0. Tekenen van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten (art. 3.87 §5 – 2de lid).

Aanwezig	18 van de 40 eigenaars	489/1.000sten
Vertegenwoordigd	9 van de 40 eigenaars	219/1.000sten
Afwezig	13 van de 40 eigenaars	292/1.000sten

Er is voldaan aan de voorwaarden van art. 3.87 §5 -2^{de} lid van het B.W. De algemene vergadering is bijgevolg rechtsgeldig samengesteld.

1. Aanstelling van de voorzit(s)ter en opening van de algemene vergadering (art. 3.87 §5)

De vergadering stelt Dhr. Hamels aan als voorzitter van de vergadering. Hij opent de vergadering om 14.07 uur.

2. Aanstelling van de secretaris/secretaresse van de algemene vergadering (art. 3.87 §10)

Dhr. Henk Duchi, syndicus, wordt door de algemene vergadering aangesteld als secretaris van de vergadering. Hij stelt de notulen van deze vergadering op.

3. Studie en goedkeuring van de afrekening over de periode van 16/02/2025 tot 15/02/2026. Verslag door de rekeningcommissaris.

Dhr. Cans controleerde voorafgaandelijk aan de vergadering de facturen en bankrekeningen, keurde deze goed en adviseert de AV de afrekening goed te keuren. Toelichting wordt gegeven waar nodig. De aanwezigen verlangen geen verdere uitleg. De afrekening wordt unaniem goedgekeurd.

4. Toelichting bij en goedkeuring van de verdeelstaat van het reservefonds.

De verdeeltabel wordt toegelicht en eenparig goedgekeurd door de algemene vergadering.

5. Verlenen van kwijting aan syndicus, raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris(sen) over de beheersrekeningen en beheersdaden gesteld tijdens de periode vermeld onder punt 3 hiervoor.

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris voor hun prestaties over de voormelde beheerperiode.

6. Aanstelling van een al dan niet externe commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2026 (BW art. 3.91)

Dhr. Cans stelt zijn kandidatuur voor deze functie. De vergadering stelt Dhr. Cans unaniem aan als rekeningcommissaris. Op de volgende algemene vergadering zal hij verslag uitbrengen van zijn controleopdracht.

7. Verkiezing en/of heraanstelling van de raad van mede-eigendom. Kandidaturen om te zeten in de raad kunnen schriftelijk aan de syndicus overgemaakt worden vóór 04 maart e.k.

De syndicus ontving de kandidaturen van Dhrn. Hamels, Cans, Van der AA en Mevr. Feller. Hun kandidaturen worden aan de vergadering voorgelegd en unaniem aangenomen. Het mandaat wordt conform BW art. 3.90 §3 verleend tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

8. Voorlegging van de offerte om een verliesstroomschakelaar te voorzien op de kop van de individuele elektrische installaties – zie ook punt 9 van het verslag van de AV van 01/03/2025.

De syndicus ontving onder verwijzing naar punt 9 van het verslag van 2025 geen negatieve reacties. De offerte van de firma Elektro Power blijft aangehouden en werd bevestigd. De werken zijn opgenomen in hun planning voor uitvoering. De eigenaars zullen bij de uitvoering van deze werken slechts een zeer tijdelijke onderbreking van de stroomvoorziening ervaren. De uitvoeringsdatum zal aan alle eigenaars tijdig ter kennis gebracht worden. Kostprijs bedraagt nog steeds 265,00 euro + 6 % BTW (= 280,90 incl. BTW). Voor de appartementen waarvan de kast nog moet geplaatst worden, zal een tussenkomst van Fluvius nog nodig zijn. De bijkomende kost hiervoor zal in gelijke delen verdeeld worden over de appartementen waarvoor deze tussenkomst nog nodig is.

9. Bespreking van de uitslag van de sondering van de dakisolatie en desgevallend de simulatie voor het plaatsen van bijkomende isolatie

Dakwerker Danny Lefevre deed op 27/02 de sondering van de dakopbouw. Slechts 5 cm isolatie is aanwezig en bijgevolg onvoldoende. Een isolatielaag van 12 cm is de gangbare norm om te voldoen aan de dakisolatienorm. Bijkomend onderzoek is nodig voor het bepalen van de juiste dakopbouw, vooral dan wat betreft de al dan niet aanwezige hellingchape. De syndicus adviseert de vergadering een onderlegd studiebureau onder de arm te nemen om dit project te begeleiden, een meetstaat op te maken, een lastenboek uit te schrijven, prijsaanvragen uit te sturen naar voor hen vertrouwde aannemers, een prijsvergelijkingstabel en de best biedende aannemer aan te bevelen. Geraamde kostprijs van een studiebureau moet begroot worden op een 4 à 5.000 euro. Mogelijk zullen enkele bijkomende sonderingen nodig zijn om te weten te komen welke de dikte van de hellingchape is. De syndicus zal minstens twee studiebureaus aanschrijven om hun offerte te mogen ontvangen. De AV overlegt en machtigt de RVME om een studiebureau aan te stellen voor de uitwerking van een lastenboek. Dit lastenboek moet uitgestuurd worden naar drie aannemers, waarna het studiebureau de offertes zal toetsen op conformiteit met het lastenboek en op gebied van prijszetting. De beslissing over de toewijzing van de werken aan de aannemer zal gebeuren door de algemene vergadering van 2027.

10. Voorlegging van het budget voor het komende boekjaar in functie van de hierboven genomen beslissingen.

a) Beslissen welke hiervoor besliste kosten zullen gedragen worden door het werkkapitaal, dan wel het reservefonds.

Te dragen door het werkkapitaal: zie budget gehecht aan de afrekening.
Te dragen door het reservefonds: de kosten verbonden aan punt 11 hierna.

b) Bepaling van de bijdragen in het werkkapitaal voor het komende boekjaar.

Het budget wordt vastgelegd op € 39,50 per aandeel, op te vragen in 2 provisies. De eerste provisie, berekend aan € 20,00 per aandeel werd opgevraagd samen met de afrekening en uitnodiging van deze vergadering. De tweede provisie, eveneens berekend aan € 19,50 per aandeel, zal opgevraagd worden binnen een zestal maanden.

c) Bepaling van de bijdragen in het reservefonds voor het komende boekjaar.

Ifv punt 9 hiervoor adviseert de RVME het RF op te trekken naar 40,00 euro per aandeel op te vragen in twee gelijke provisies van elk 20,00 euro, resp. op te vragen in mei en november 2026. De AV stemt hier unaniem mee in.

11. Toelichting bij de problematiek van het vocht in de slaapkamer van appt. 0002 en de manier van aanpak – bekrachtiging van de beslissingen genomen door syndicus en raad van mede-eigendom.

Na de verkoop van appt. 0002 in okt. 2024 dook (opnieuw?) het vochtprobleem in de slaapkamer thv de gemene muur met de VME Les Clochettes. Betrokken eigenaar stelde via zijn rechtsbijstandverzekering Euromex de VME Les Clochettes in gebreke voor wie expert Pattyn optrad. Deze expert contacteerde onze brandverzekering AG die op haar beurt expert Vandenberghe aanstelde voor nieuwe expertise ter plaatse. Ook Vivum (brandverzekeraar Les Clochettes) werd inzake geroepen. De drie experts belegden opnieuw een expertise en die kwamen gezamenlijk tot de conclusies dat ernstige condensvorming aan de basis lag van het probleem en dat enkel het bijkomend isoleren en aanbrengen van een waterdichte bekleding een oplossing zou bieden. Prijs hiervoor werd opgevraagd. Kostprijs bedraagt 3.620 euro + 6 % BTW. Onze verzekeraar kwam in BA tussen in de schade die eigenaar Decreme lijdt voor een bedrag van 3.602 euro minus 319,77 euro vrijstelling. Gezien het hier een gebrek betreft in de uitvoering bij de oprichting van de res. Westdiep komt de BA Westdiep niet tussen in het wegwerken van de kosten van het gebrek (= plaatsen isolatie en bekleding). Syndicus en RVME pleegden overleg en beslisten tot uitvoering van de werken om de schade niet hoger te laten oplopen. De werken zijn momenteel in uitvoering en voorstel syndicus en RVME is om deze kosten af te nemen van de reserves. De AV vergenoegt zich met deze uitleg en bekrachtigt de genomen beslissing.

12. Vastleggen van de datum voor de volgende jaarlijkse algemene vergadering

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal doorgaan op **zaterdag 06 maart 2027 om 14.00 uur.**

13. Diversen:

- a) Netheid huisvuilokaal: respecteer de orde en netheid van het lokaal en breek aub de houten deur van de achterliggende bergplaats niet open
- b) PM: liftdeur in de kelder wordt uitgevoerd in het voorjaar 2026. De liftdeur van het gelijkvloers mee te schilderen
- c) 2 lampen te vervangen in traphall + deurarm op 6^{de} terug inklikken
- d) Tellers elektriciteit duidelijk naamtekenen en nummeren
- e) Agenda voor 2027: opschilderen van alle muren op de overlopen lifthallen
- f) Noodverlichtingen laten meekeuren met de rook- en brandmelders
- g) Meer info op het portaal zetten – na te zien

14. Slot van de algemene vergadering door de voorzit(s)ter.

De AV wordt door de voorzitter besloten om 15.19 uur.

15. Voorlezing van de notulen en aansluitend ondertekenen van deze notulen door de voorzitter, de secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Opgemaakt te Westende op zaterdag 7 maart 2026 en na lezing van bovenstaande notulen ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle op dat moment nog aanwezig zijnde mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De Voorzitter van de vergadering

De Secretaris van de vergadering

Handtekeningen van de nog aanwezig zijnde mede-eigenaars of hun lasthebbers op de verso van deze pagina.