

Notulen van de algemene vergadering van de residentie

CONTENDER

Distellaan 3 - 7, 8434 WESTENDE

Ondernemingsnummer: 0892.491.852

Gehouden op 30/05/2026 om 11:00 uur

SISSAU Vergaderzaal, Leopoldlaan 104, 8430 MIDDELKERKE

01| Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat:

	<u>AANTAL EIGENAARS</u>	<u>AANTAL AANDELEN</u>
aanwezig/vertegenwoordigd zijn	24 op 39	813 op 1.000

De Algemene Vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Bij geen geldig quorum: hernieuwde 2e vergadering na ≥ 15 dagen, beslist ongeacht aantal aanwezigen.

De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars dat de vergadering rechtsgeldig is uitgenodigd, samengesteld en beraadslaagt, dat alle tijdens deze vergadering genomen beslissingen rechtsgeldig en bindend zijn voor alle mede-eigenaars, en dat de voorgelegde volmachten zoals vermeld op de aanwezigheidslijst integraal worden goedgekeurd en rechtsgeldig zijn. Deze vaststellingen binden alle mede-eigenaars, inclusief de afwezigen.

02| Benoeming van Voorzitter; Secretaris van de Algemene Vergadering; aanstelling Rekencommissaris; bekrachtiging/aanduiding leden Raad Mede-eigendom, verslag RvM

Art 3.87 §5 BW voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering.

Dhr. Vanderpooten, mede-eigenaar van het gebouw; wordt bij volstrekte meerderheid van de stemmen aangesteld als VOORZITTER van de algemene vergadering voor de duur van deze zitting. De Voorzitter opent de vergadering.

Art 3.87 §10 BW voorziet dat er notulen (beslissingen) worden opgesteld. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus worden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.

Dhr. Sissau Karel, afgevaardigde van de syndicus Agence SISSAU NV;

io. dossierbeheerder Philippe, wordt bij volstrekte meerderheid van de stemmen aangesteld als SECRETARIS van de algemene vergadering voor de duur van deze zitting. De secretaris notuleert de beslissingen.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekencommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Dhr. Vanderpooten, mede-eigenaar van het gebouw; wordt bij volstreekte meerderheid van de stemmen voor één jaar aangesteld als REKENCOMMISSARIS van de vereniging van mede-eigenaars.

Art 3.90 BW voorziet in de verplichte aanstelling bij volstreekte meerderheid van een Raad Mede-eigendom voor gebouwen met ten minste 20 appartementskavels. De taak van de Raad Mede-eigendom wordt als volgt omschreven: in de meest ruime zin de werkzaamheden controleren van de syndicus en de syndicus helpen bij het uitvoeren van zijn opdracht, hierover een omstandig jaarverslag uit te brengen op de Algemene Vergadering. Het mandaat van de leden Raad Mede-eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is hernieuwbaar.

Dhr. Vanderpooten, Mevr. Dehennin en Dhr. Cnockaert mede-eigenaars van het gebouw; worden bij volstreekte meerderheid van de stemmen voor één jaar aangesteld als RAAD VAN MEDE-EIGENDOM van de vereniging van mede-eigenaars.

De raad mede-eigendom brengt verslag uit van de voorbije periode. Er zijn géén bijzondere opmerkingen.

Het verslag werd meegestuurd met de uitnodiging van de Algemene Vergadering.

03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar; goedkeuring van de balans; voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen, bespreking en beslissing

De kostenafrekening en balans over het werkjaar 2025 - 2026 lopende van 01.05.2025 tot 30.04.2026, werden samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd: de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbije werkjaar; de afrekening per appartement voorbije werkjaar; de balans van het voorbije werkjaar; een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbije werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is".

De rekencommissaris brengt verslag uit over de voorbije periode. Er zijn géén bijzondere opmerkingen van de rekencommissaris noch van de mede - eigenaars.

Het verslag van de Rekencommissaris zit omvat in de het verslag van de Raad van Mede-Eigenaars en werd meegestuurd met de uitnodiging van de Algemene Vergadering.

Opmerkingen:

- Er was een opmerking dat er terug een grote kost was voor het vervangen van de lampen. Er werden nieuwe lampen geplaatst om te voldoen aan de lichtsterkte ter hoogte van de liften. De sterkte moet

50lux zijn gemeten op de grond voor de lift.

- Een eigenaar vroeg hoeveel het reservefonds momenteel bedraagt. Dit wordt behandeld in punt 4 van de Algemene Vergadering.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering financieel verslag, afrekening globaal en balans

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	813			813

BEGROTING

Cfr. een **begrotingsraming van 36.697 EURO** beslist de Algemene Vergadering om voor het nieuwe werkjaar provisies op te vragen voor de gewone werkingskosten. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewone provisie opvragen bij eventueel budgettekort, onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

WERKKAPITAAL - PROVISIES

De VME beschikt over een vast werkkapitaal van 36.030 EURO.

Er wordt voorgesteld: het huidig werkkapitaal TE BEHOUDEN.

Er zal in de maand november een balans gemaakt worden en indien nodig zal in overleg met de Raad van Mede-Eigenaars eventueel extra provisie opgevraagd worden.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering begroting, werkkapitaal en provisies

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	813			813

RESERVEKAPITAAL

Art 3.85 §3 stelt dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal verplicht moet aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Een 4/5e meerderheid van stemmen in de AV kan afwijken van deze verplichting. Zonder dit blijft de syndicus bevoegd om in te vorderen.

De VME beschikt over een reservekapitaal van 3059,20 EURO. (hiervan is +/- 1700€ van de winkel)

Er wordt voorgesteld:

☐ het reservekapitaal te verhogen met **3.000 EURO** in de maand augustus. Verdeling volgens sleutel 06. Dit wordt niet uitgevoerd omdat men verkiest een spaarplan op te bouwen om de werken voor de toekomst te financieren. De werken waarvan sprake worden uitgelegd in punt 5.

Het volgende spaarplan ter financiering van deze werken is:

- 20.000€ op sleutel 06 in 2026 september
- 16.000€ op sleutel 06 in 2027
- 16.000€ op sleutel 06 in 2028
- 16.000€ op sleutel 01 in 2029
- 16.000€ op sleutel 01 in 2030

- In 2031 zou men de balans maken wat er nog nodig zou zijn om alle werken te bekostigen.

Men schat voor de betegeling van de inkomhallen, reiniging dak, gevel en balkons/terrassen en vernieuwen balustrades rond de 100.000€ te zitten. Het voorstel kan op ieder moment aangepast worden volgens de noden en beslissingen van de AV's van de komende jaren.

De Algemene Vergadering beslist om vanaf 2026 dit spaarplan te starten en een eerste schijf van 20.000€ volgens verdeelsleutel 06 op te vragen in de maand september.

Goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering reservekapitaal

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
4/5 e	813			813

LEVERANCIERSCONTRACTEN

Verwijzing naar het overzicht van de geregeld verrichte leveringen die alle eigenaars samen met de uitnodiging mochten ontvangen. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus. Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SISSAU ook syndicus is wordt beslist dat er géén dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen buiten de hierna vernoemde:

Naar aanleiding van een forse stijging van het tarief door de poetsfirma (van 378€ naar 580€) werden offertes opgevraagd en zal men vanaf 01/07/2026 overstappen naar MTN-Cleaning die zal werken aan een tarief van 363€ per maand.

04| Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus; voorstel internetportaal

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede-eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting Raad Mede-eigendom, rekencommissaris en syndicus gevraagd aan de Algemene Vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	813			813
De vereniging van mede-eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de Raad van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus, bevestigt dit met deze décharge.				

Voorstel internetportaal (sissau.organimmo.be)

- ☐ portaal is al geactiveerd en wordt verder voor 1 jaar vastgelegd aan het gangbare, geïndexeerde tarief.
- ☒ portaal is nog niet geactiveerd en wordt besteld voor 1 jaar: €18 (btw incl.) per eigenaar × alle eigenaars, met een minimumbasis van €302,50 (btw incl.)
- ☐ geen internetportaal gewenst (kan jaarlijks herzien worden)
- ☐ portaal wordt zonder opzeggingskosten beëindigd tegen het einde van de lopende maand

05| Onderhoudsplanung -en werken gemene delen: bespreking en beslissing; verlenen mandaat i.v.t.

De staat van onderhoud van het gebouw wordt besproken.

De volgende onderhouds- of vernieuwingswerken worden ter bespreking/beslissing voorgelegd:

05.01| Wijziging van poetsfirma

Zoals reeds beschreven bij de leveranciersevaluatie zal men vanaf 01.07.2026 overschakelen op MTN-Cleaning aan een tarief van 363€per maand. Dit zal een besparing van +/-220€ per maand opbrengen. Om geen verdere onnodige kosten te maken werd de opzeg van VDS-Schoonmaak reeds gedaan en het contract met MTN-Cleaning reeds getekend.

De algemene vergadering vraagt om de garageruimte jaarlijks te laten kuisen en maandelijks te controleren.

05.02 | Betegeling inkomhallen

Wat betreft de muren in de inkomhallen, zowel inkom als de ruimte naar de lift toe wordt er gemopperd dat deze terug veel zwarte strepen vertonen. Men kan deze terug laten schilderen maar dit is eigenlijk een pleister op een houten been. Vandaar dat er gevraagd werd om offertes op te vragen voor het eventueel te laten betegelen van de inkomhallen. Dit is éénmaal een grotere kost maar zal voor de toekomst telkens weer terugkerende schilderkosten vermijden.

De Algemene Vergadering beslist om mandaat te geven aan de Raad van Mede-Eigenaars om te beslissen over de opgevraagde offertes. Deze kosten zullen gefinancierd worden met het reservefonds.

05.03 | Toekomstvisie vernieuwe balustrades

Er werden de laatste 2 jaren vele herstellingswerken uitgevoerd aan verschillende balustrades. Vorig jaar werden offertes opgevraagd voor de vervanging maar hier was geen consensus over.

Het voorstel zou zijn om binnen 5 jaar de balustrades te vernieuwen en de kost ervan gespreidt over 5 jaar te financieren via jaarlijkse verhogingen van het reservefonds. We schatten op een kost van rond de 70.000€

De algemene vergadering beslist dat in de toekomst werk zal moeten gemaakt worden om de houten balustrades te vervangen door duurzamer materiaal. Om dit in de toekomst te financieren zal een spaarpot aangelegd worden zoals werd voorgesteld. Men voorziet om dit tegen 2031 te laten uitvoeren.

05.04 | Plaatsen 2 warmtepompen: vraag eigenaar winkel

De eigenaar van de winkel vraagt de toestemming om op zijn kosten 2 warmtepompen/airco's te mogen plaatsen op het plat dak achteraan. Alle kosten en eventuele schade zullen ter zijn rekening zijn.

De Algemene Vergadering beslist om toelating te geven aan de eigenaar voor het plaatsen van de warmtepompen. Deze pompen mogen alleen maar draaien tijdens de openingsuren van de winkel, zodat ze 's nachts geen lawaaihinder kunnen veroorzaken. Alle kosten en onderhoud zijn ter rekening van de eigenaar van de winkel ook indien tijdens het plaatsen schade zou veroorzaakt worden aan de gemeenschappelijke delen.

Dit verslag dient als contractuele verbintenis tussen de eigenaar en de VME. Waarbij de eigenaar het goed functioneren van de warmtepompen/airco's blijft garanderen door ze tijdig te onderhouden. Schade die veroorzaakt wordt aan de gemeenschappelijke delen, ook in de toekomst, door de warmtepompen/airco's zal aan de eigenaar aangerekend worden.

05.05 | Ontmossen dak en reiniging gevel en balkons/terrassen

Hier werd ook al eens de vraag gesteld. Het probleem is als we het dak of de gevel met balkons/terrassen willen reinigen het heel belangrijk is dat we dit allemaal samen kunnen doen. Dit is voornamelijk om dubbele kosten van stellingen, hoogtewerkers en andere zaken te hebben. De prijs om dit allemaal te doen zal ook rond de +/-25.000€ zijn. De financiering hiervan zou ook via een opbouw van het reservefonds kunnen gebeuren.

De algemene vergadering begrijpt dat deze werken ooit wel zullen moeten gebeuren en zullen deze kosten meerekenen in het spaarplan die werd voorgesteld. In de komende algemene vergaderingen zal beslist worden wanneer we deze werken zullen laten uitvoeren.

05.06 | Respecteren van de gemene delen

Er wordt nogmaals gevraagd de gemene delen te respecteren.

Dit gaat over:

- geen vuiligheid meer gooien op het plat dak (sigarettenpeuken en PMD-afval). Onlangs zat een plastieken colafles in een afvoer. Er mag sowieso niet gerookt worden in de gemeenschappelijke delen.
- geen vuilniszakken achter laten in de gemeenschappelijke delen. Hier wordt gevraagd aan eigenaars die verhuren om aan hun huurders de correcte vuilniszakken ter beschikking te stellen zodat zij deze

kunnen gebruiken. Er werd ondervonden dat meermaals vuilnis is achtergebleven in niet reglementaire vuilniszakken.

- voorzichtig te zijn in de inkomhallen met valiezen, beschadiging van de muren
- Er wordt nog opgemerkt dat er fietsen geplaatst worden voor de inkom Nr. 7 van personen die naar de Delhaize boodschappen doen
- enz.....

05.07| Wat met elektrische wagens in garageruimte?

Hier moet men 2 zaken onderscheiden: opladen en niet-opladen van elektrische voertuigen.

Zolang er geen sprake is van opladen van de voertuigen is er eigenlijk geen probleem. Wat betreft opladen moet men toch met bepaalde zaken rekening houden wat betreft verzekering en brandveiligheid waar de brandweer dus over waakt.

Wat de verzekering betreft is hier in principe geen probleem zolang te installatie gebeurd door een erkend installateur en alle wettelijke regels zijn voldaan.

Door de brandweer zouden hier nog specifieke voorwaarden kunnen opgelegd worden.

De Algemene Vergadering beslist om dit niet toe te staan en de eigenaars die hun garage verhuren moeten hun huurders hier ook van op de hoogte stellen.

06| Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus meldt dat huurders en andere niet-stemgerechtigde bewoners het recht hebben om voorafgaand aan de Algemene Vergadering schriftelijk een vraag of opmerking over te maken.

De volgende vragen of opmerkingen worden ter kennisgeving en eventuele bespreking voorgelegd:

Er werden geen vragen ingediend

07| Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen).

De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens **de maand mei**.

De volgende Algemene Vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan op 29/05/2027 om 11 u.**

08| Varia/ Rondvraag

In dit punt kunnen mede-eigenaars uitsluitend vragen of opmerkingen kenbaar maken; er vinden hierbij geen formele beslissingen plaats. Zaken waarvoor een beslissing vereist is, dienen als afzonderlijk agendapunt te worden opgenomen. De syndicus verduidelijkt dat voorstellen voor de volgende vergadering uiterlijk één maand vóór de datum schriftelijk moeten worden ingediend.

De volgende zaken worden onder 'Varia / Rondvraag' ter sprake gebracht:

- Wyre zal de glasvezelkabel binnenleggen tot in de gemeenschappelijke delen in opdracht van Fluvius en Telenet. Voor privatieve aansluiting moet men contact opnemen met Telenet.

- Fietsen mogen in de fietsenstalling met een max van 2 per eigenaar. De eigenaar van de winkel heeft nog een ruimte aan de gastellers ter beschikking waar ook enkele fietsen kunnen geplaatst worden.

- In de lift van nr.7 is er nog steeds een ledstrip kapot aan het lichtscherm. Dit werd al meermaals gemeld aan de liftfirma Otis maar nog steeds niet uitgevoerd.

- Wat het onderhoud betreft van de CV-ketel moet dit wettelijk 2-jarlijks gebeuren. Het is aan de eigenaars zelf om dit te laten uitvoeren. Voorstel van loodgieter is : Goens Johan 058/23 72 93

09| Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter; de Secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Deze notulen zijn een getrouw afschrift van de ondertekende originele notulen bij de syndicus ter inzage.

N.V. AGENCE SSSAU, SYNDICUS
KAREL SSSAU
I.O. Philippe

Getekend te SISSAU Vergaderzaal, Leopoldlaan 104, 8430 MIDDELKERKE op 30/05/2026 om 12 uur.

Handtekeningen

Voorzitter	secretaris/syndicus	mede-eigenaars/vertegenwoordigers

[illegible]