



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

## NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

### 01. Verwelkoming door de syndicus, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het aanwezigheidsquorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezigen.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.317,00/10.000,00 - 73,17 %

Eigenaars: 13/22 - 59,09 %

zodoende kan de algemene vergadering overeenkomstig art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig vergaderen.

### 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. Enkel een eigenaar kan de vergadering voorzitten.

Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

De heer De Brauwer is kandidaat.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de heer De Brauwer aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.**

### 03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt.

In het verlengde hiervan is het gebruikelijk dat de syndicus ook optreedt als secretaris van de vergadering en het verslag opmaakt.

De syndicus stelt zich kandidaat.

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



1/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

04. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 30/05/2024 - 31/08/2025 (kosten en opbrengsten, globale afrekening, individuele afrekening en balans).

Uitgaven boekjaar: 28.041,45 EUR.  
Balanstotaal boekjaar: 40.000,00 EUR.

De boekhouding werd voorafgaandelijk de algemene vergadering gecontroleerd door de rekeningcommissaris.

De rekeningcommissaris formuleert een gunstig advies.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de boekhouding (kosten en opbrengsten, globale afrekening, individuele afrekening en balans) goed te keuren.**

05. Verlenen van kwijting aan de rekeningcommissaris, syndicus en de raad van mede-eigendom.

**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), aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding en aan de raad van mede-eigendom voor werkzaamheden over het afgelopen werkjaar.**

06. Aanstelling raad van mede-eigendom: verslag werkzaamheden, aanstellen mede-eigenaars en eventuele opdrachten/mandaten.

De raad van mede-eigendom brengt omstandig verslag uit van hun werkzaamheden over de afgelopen periode.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om**

- de heer Vander Meiren
- de heer De Brauwer

**aan te stellen als leden van de raad van mede-eigendom en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.**



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

**07. Aanstelling rekeningcommissaris.**

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris.

De rekeningcommissaris voert de controle uit in naam van alle mede-eigenaars.

De heer De Schryder is kandidaat.

**De heer De Schryder wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Hij zal ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding.**

**08. Evaluatie leveringscontracten, verzekeringen en keuringen/attesten**

**Jaarlijkse contracten:**

Brandpreventie	Omnicon (noodverlichting, rookkoepels en brandcentrale) ADRD -Le chemiste (haspels en brandblusapparaten)
Schoonmaak	Clean 24
Lift: Onderhoud - keuring - noodtelefoon	MP Liften - Normec BTV - MP Liften
Elektriciteit	Elindus
Rioleringen en afvoeren	All Be Clean (tweejaarlijks)
Garagepoorten	Montre-Laga (onderhoud)

De Algemene Vergadering is over het algemeen tevreden van de huidige leveringscontracten.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om geen onderhoudscontract af te sluiten voor de vloermatten in de inkom van het gebouw.**

Er worden enkele opmerkingen gemaakt over de schoonmaak van de garagepoorten en de schoonmaak van de garages. De schoonmaak mag ook iets grondiger gebeuren, ook de omlijstingen van de liftdeuren. De schoonmaak van de inkomdeur Leopoldlaan dient onderhouden. De syndicus zal dit overmaken aan het schoonmaakbedrijf.

**Los daarvan beslist de algemene vergadering op unanieme wijze om jaarlijks de garages (boven- en ondergronds) te laten schuren. Richtprijs= 150 EUR excl. btw per beurt.**

*De Algemene Vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te onderhandelen en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.*

RPR Brugge  
BA en waarborg  
AXA Belgium nv  
nolic 720 290 140 via RIV



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

**Verzekeringen:**

Brand - BA - Rechtsbijstand	AXA - AXA - ARAG
-----------------------------	------------------

**Keuringen en attesten:**

EPC gemene delen	10 jaar en 1 maand na vergunning
Asbestattest gemene delen	niet van toepassing
Elektrische installatie gemene delen	05/07/2024 - 05/07/2029

09. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw  
d.d. 12/08/2024

09.01. Toelichting en stand van zaken.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen vond plaats op maandag 12 augustus 2024.

De syndicus heeft op 25 november 2024 een stand van zaken doorgestuurd naar alle eigenaars.

Een tweede rondgang vond plaats op dinsdag 18 februari 2025. Op dit moment was het overgrote deel van de opmerkingen reeds opgelost.

De laatste update dateert van 26 september 2025, toen de raad van mede-eigendom en de syndicus opnieuw samenkomen zijn. Een verslag hiervan werd toen overgemaakt aan alle mede-eigenaars.

**Overzicht belangrijkste resterende punten:**

- Cementering/kalei muren terrassen die loskomt
- Vocht inkomhallen
- Vochtwaarden/ventilatie individuele bergingen kelder
- Water via de terrasplaten

De bouwpromotor heeft voor het punt van de cementering/kalei een voorstel overgemaakt waarin ze voorstellen om gedeeltelijk tussen te komen in de kosten voor het herstelling van de oorzaak.

De bouwpromotor is van mening dat ze in principe op dit vlak geen voorstel moeten overmaken en doen dit dus enkel ten commerciële titel. Volgens de bouwpromotor kunnen ze in feit telkens plaatselijk blijven herstellen in plaats van een totaalaanpak.

Het standpunt van de bouwpromotor is dat dit voorstel hun ultiem voorstel is op vlak van tussenkomst.

Het probleem ter hoogte van de terrasplaten zal ter plaatse door hen verder bekeken worden.

Het voorstel werd samen met de uitnodiging overgemaakt aan alle eigenaars.

4/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

**09.02. Uitwerken en afsluiten overeenkomst op administratief, technisch en/of financieel vlak tussen VME en bouwpromotor met betrekking tot bepaalde of alle openstaande punten van de oplevering van de gemene delen.**

Het voorstel is om een overeenkomst af te sluiten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de bouwpromotor op vlak van bepaalde of zelfs alle punten van de oplevering van de gemene delen.

**De algemene vergadering is**

**Resultaat stemming punt 09.02: Voor**

**Voor: 5.013,00/5.013,00 aandelen - 100,00 %**

**Tegen: 0,00/5.013,00 aandelen - 0,00 %**

**Onthouding: 2.969,00/7.982,00 aandelen - 37,20 %**

**Namen onthouding: COL Johan, Gemeente Middelkerke**

**om een overeenkomst af te sluiten met de bouwpromotor en/of mede-eigenaars van de individuele bergingen met betrekking tot bepaalde of alle punten van de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**

**09.03. Problematiek hellingsgraad inrit garages naar niveau -1.**

De syndicus heeft melding gekregen van problemen met de hellingsgraad van de inrit van de garages richting niveau -1. De bouwpromotor stelt dat dit probleem op het openbaar domein dient opgelost. Verschillende eigenaars melden op dit vlak geen problemen te ondervinden.

**De algemene vergadering beslist**

**Resultaat stemming punt 09.03: Tegen**

**Voor: 453,00/3.453,00 aandelen - 13,12 %**

**Tegen: 3.000,00/3.453,00 aandelen - 86,88 %**

**Namen tegen: Milants - Schwagten, P.R.C. & Partners, De Cremer - Hanegreefs, Brems - Franssen, Vercauteren - Van Meervelde, Kass, Vander Meiren - Vankerhove**

**Onthouding: 4.516,00/7.982,00 aandelen - 56,58 %**

**Namen onthouding: Walravens - Goevaerts, COL Johan, De brauwer - Janse, Degroote - Desloover, Cardoen - Marichal, Vekens - De Smaele, Gemeente Middelkerke**

**om de opmerking ron de hellingsgraad van de inrit richting niveau -1 niet op te nemen als punt in het kader van de oplevering van het gebouw.**

**Gemeente Middelkerke, vertegenwoordigd op de algemene vergadering, zal kijken wat er mogelijk is op vlak van het aanpassen van de helling op het openbaar domein.**

5/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

09.04. Mandaat werkgroep en/of raad van mede-eigendom om de voorlopige en/of definitieve oplevering (inclusief eventuele overeenkomst met bouwpromotor) van de gemene delen van het gebouw af te handelen.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om een werkgroep het mandaat te geven om de voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw af te handelen, inclusief het eventueel laten opmaken en hierna afsluiten van een overeenkomst met de bouwpromotor en/of de eigenaars van de individuele bergingen op administratief, technisch of financieel vlak waarin voor bepaalde of alle punten een definitieve/sluitende overeenkomst wordt gevonden. Dit mandaat omvat ook de mogelijkheid om juridisch en/of technisch advies in te winnen bij deskundigen. Op vlak van het kleur van de kalei mag de werkgroep afwijken van het bestaande kleur.**

**Leden werkgroep:**

- De heer de Brauwer
- De heer Vander meiren
- De heer Milants
- Mevrouw Goevaerts

09.05. Mandaat technisch raadsman om de VME bij te staan bij de voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemene delen.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om TREMA verder aan te stellen als technisch raadsman voor het leveren van bijstand tijdens de voorlopige en/of definitieve oplevering van het gebouw.**

10. Beveiliging inkomdeuren

10.01. Inkom Denis Verhaeghe-Baelsstraat 7.

Er werd op vraag van enkele mede-eigenaars offerte opgevraagd voor het beveiliging van de inkomdeuren.

Het voorstel omvat het getimed afsluiten van de buitendeuren van de residentie en het monteren van codeklavieren. Wanneer de deuren getimed afgesloten zijn, kunnen ze via het codeklavier of met de sasdeursleutel geopend worden.

De kostprijs per inkomdeur in de Denis Verhaeghe-Baelestraat bedraagt 3.231,38 EUR.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de inkomdeur NIET te beveiligen.**

6/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

#### 10.02. Inkom Inkom Denis Verhaeghe-Baelsstraat 9.

Er werd op vraag van enkele mede-eigenaars offerte opgevraagd voor het beveiliging van de inkomdeuren.

Het voorstel omvat het getimed afsluiten van de buitendeuren van de residentie en het monteren van codeklavieren. Wanneer de deuren getimed afgesloten zijn, kunnen ze via het codeklavier of met de sasdeursleutel geopend worden.

De kostprijs per inkomdeur in de Denis Verhaeghe-Baelestraat bedraagt 3.231,38 EUR.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de inkomdeur NIET te beveiligen.**

#### 10.03. Inkom Leopoldlaan 43.

Er werd op vraag van enkele mede-eigenaars offerte opgevraagd voor het beveiliging van de inkomdeuren.

Het voorstel omvat het getimed afsluiten van de buitendeur. De deur is te openen met de bestaande sasdeursleutel.

De bestaande meerpuntsluiting wordt voorzien van een motor.

De kostprijs bedraagt 1.843,89 EUR.

**De algemene vergadering beslist**

**Resultaat stemming punt 10.03: Voor**

**Voor: 3.613,00/3.613,00 aandelen - 100,00 %**

**Tegen: 0,00/3.613,00 aandelen - 0,00 %**

**Onthouding: 1.815,00/5.428,00 aandelen - 33,44 %**

**Namen onthouding: Milants - Schwagten, De Cremer - Hanegreefs, Brems - Franssen, COL Johan**

**om de inkomdeur van de Leopoldlaan te beveiligen en keurt hiertoe de offerte van de firma Bervan goed. Er dient wel codeklavier geplaatst zodat bewoners en eigenaars te allen tijde zonder sleutel binnen kunnen.**

7/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

**11. Camerabeveiliging gemene delen.**

**11.01. Toelichting en bespreking.**

Er werd op vraag van enkele mede-eigenaars offerte opgevraagd voor het plaatsen van camerabewaking.

De offerte werd meegestuurd samen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

Los van de installatie van het camerabeveiligingssysteem dient rekening gehouden met de kostprijs voor een internetaansluiting (+/- 40 EUR/maand).

**11.02. Plaatsen camerabeveiliging gemene delen.**

**De algemene vergadering beslist**

**Resultaat stemming punt 11.02: Tegen**

**Voor: 2.595,00/4.472,00 aandelen - 58,03 %**

**Tegen: 1.877,00/4.472,00 aandelen - 41,97 %**

**Namen tegen: Milants - Schwagten, P.R.C. & Partners, Walravens - Goevaerts, COL Johan, Vekens - De Smaele**

**Onthouding: 956,00/5.428,00 aandelen - 17,61 %**

**Namen onthouding: De Cremer - Hanegreefs, Brems - Franssen**

**om GEEN camerabeveiliging te plaatsen.**

**11.03. Toewijzen werken.**

**Niet van toepassing.**

**12. Goedkeuring ontwerp tekst Reglement van Interne Orde.**

Het ontwerp van het Reglement van Interne Orde staat op de portaalsite en werd meegestuurd samen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om**



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

13. Liften

13.01. Toelichting en bespreking ontvangen meldingen/klachten.

De syndicus heeft het afgelopen enkele meldingen gekregen op vlak van de werking van de liften.

De meest verontrustende melding was dat de lift van de DVB nummer 9 "naar beneden valt".

Een eigenaar maakt de opmerking dat een familielid hetzelfde heeft ervaren in de lift van de DVB nummer 7.

Dit werd overgemaakt aan de liftmaatschappij maar er werd niets abnormaal vastgesteld.

Een andere melding was een schurend geluid thv de lift in de DVB nummer 9 en dit werd opgelost.

De vang van de lift van de Leopoldlaan 43 werd onder garantie vervangen.

13.02. Eventueel inwinnen technisch advies.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom het mandaat te verlenen om technisch advies in te winnen over de lift(en), indien dit nodig of nuttig zou zijn.**

14. Tijdsinstelling centrale garagepoorten vastleggen.

De minimum tijdsinstelling is 5 seconden.

Momenteel bedraagt de tijdsinstelling 30 seconden.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om dit in te stellen op 20 seconden.**

15. Plaatsen leuning inkomhal DVB 9 ter hoogte van de trap om het op- en afstappen te vergemakkelijken.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om deze leuning te plaatsen.**

**De syndicus stelt hiervoor een leverancier aan (alu zwart). Dit zal eerst voorgesteld worden aan de eigenaars van 7/0201, die in deze sector actief is.**

9/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

16. Vraag tot het verlenen van toestemming aan appartement 9/03.02 om decoratieve elementen te plaatsen rondom de uitloop van de liftmachinekamer Leopoldlaan 43.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om deze toestemming te verlenen.**

**Indien ooit de uitloop van de liftmachinekamer, een gemeenschappelijk deel, bereik zou moeten zijn dan vallen de eventuele kosten om de decoratieve elementen te ontmantelen en terug te plaatsen ten laste van dit appartement.**

17. Aanstelling syndicus - kandidaat Caenen Vastgoed nv: duur mandatering, voorwaarden en ondertekening syndicusovereenkomst.

De syndicusovereenkomst werd samen met de uitnodiging aan alle mede-eigenaars overgemaakt.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om Caenen Vastgoed nv aan te stellen voor een periode van 3 jaar met als voornaamste voorwaarden:**

- 496,04 EUR per maand
- jaarlijkse indexatie
- inlichtingen conform artikel 3.94 B.W. §1 : 150,00 EUR
- inlichtingen conform artikel 3.94 B.W. §2 : 150,00 EUR
- de administratie- en licentiekosten worden afzonderlijk in rekening gebracht
- bijzondere opdrachten worden afzonderlijk in rekening gebracht aan 75,00 EUR per uur
- de voorzitter krijgt het mandaat om het syndicuscontract te ondertekenen

18. Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus ontving geen vragen.

10/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

## 19. Begroting & financiering lopende uitgaven.

Uitgaven laatste afrekening: 28.041,45 EUR.

Werkkapitaal: 40.000,00 EUR.

Begroting: 45.813,62 EUR.

**Begrotingsraming**  
**Omnia (0782.936.092)**  
**Periode : 2025-2026 ( 1/09/2025 - 31/08/2026 )**

**15/11/2025**  
**Pagina: 1 / 1**

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
<b>1.0 GEHEEL GEBOUW (10.000,00 / 10.000,00)</b>				
61071	Onderhoud gevels	0,00	8.742,25	1/2de tussenkomst VME punt kalei oplevering
61300	Erelonen syndici	6.726,58	5.952,48	
6130010	Buitencontractuele prestaties syndicus	0,00	2.000,00	
61301	Erelonen advocaten	0,00	1.000,00	overeenkomst oplevering
61303	Erelonen deskundigen	3.188,69	1.500,00	
6140	Brandverzekering	1.806,43	4.000,00	1ste jaar = 1/2de kostprijs
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	212,00	230,00	
6146	Rechtsbijstand	739,35	780,00	
6160	Administratiekosten syndicus	891,20	528,00	
61610	Gebruik vergaderzalen	350,00	370,00	
61611	Consumpties vergaderingen	258,00	280,00	
61640	Publicatie benoeming syndicus	105,50	0,00	
650	Bankkosten en kosten van schulden	126,67	140,00	
<b>1.1 GEHEEL COMPLEX EXCL. HANDELSPANDE (7.454,00 / 7.454,00)</b>				
61005	Brandpreventie	0,00	1.750,00	
61010	Keuring liften	889,24	940,00	
61011	Onderhoudscontract liften	0,00	4.000,00	1ste jaar = kosteloos
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	346,98	750,00	technisch advies lift
61041	Onderhoud garagepoort	649,71	400,00	
61043	Onderhoud binnenschrijnwerk	0,00	1.843,89	inkom Leopoldlaan 43
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	6.273,85	6.897,00	
61051	Schoonmaak gebouw andere	0,00	200,00	extra schoonmaak garages (schuren)
6109	Diversen	2.634,59	1.500,00	balustrades
61201	Water algemene delen	485,46	510,00	
61210	Elektriciteit algemene delen	2.079,04	1.500,00	
Totaal :		27.763,29	45.813,62	

**Evaluatie:** het werkkapitaal volstaat niet om de lopende uitgaven te financieren.

**Voorstel:** behoud werkkapitaal, maar opvragen uitzonderlijk voorschot in geval de overeenkomst met de bouwpromotor zou afgesloten worden.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de begroting en financiering van de lopende uitgaven goed te keuren.**

11/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

## 20. Begroting & financiering niet-periodieke uitgaven.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

**Reservekapitaal:** 0 EUR.

**Voorstel:** behoud reservekapitaal.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de begroting en financiering van de niet-periodieke uitgaven goed te keuren.**

21. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter - af te moeten wachten

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het kantoor van de syndicus de toestemming te verlenen om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren.**

22. Ondertekenen van de notulen door de voorzitter, de secretaris en de op dat moment nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebber.

- **Volgende algemene vergadering**

De algemene vergadering van het volgende werkjaar wordt voorlopig gepland in het weekend van het champagneweekend in 2026 (zaterdagochtend). De datum is nog niet gekend maar zal meegedeeld worden van zodra deze gekend is. Deze datum is louter indicatief en kan indien nodig worden gewijzigd door de syndicus.

12/13



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 15/11/2025 om 10:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

- **Cilinder loopdeuren**

Er is een fout in het sleutelplan van het gebouw. De algemene vergadering beslist om andere cilinders, los van het sleutelplan, in de loopdeuren te plaatsen en een sleutel in de nood sleutelkastjes naast de garages te voorzien.

- **Deuren gelijkvloers inkom naar trapzaal**

Er zal een graveerbord worden geplaatst waaruit blijkt dat de deur niet mag gesloten worden.

- **Deurpomp sasdeur inkom DVB 7 bijwerken**

- **Aanpassing thv terras 43/0201**

De eigenaars wenst buitenschrijnwerk te plaatsen tussen de middelste en de rechtse pilaar + retour van de middelste pilaar naar de gevel. De vluchtweg wordt behouden en de gevels dienen toegankelijk blijven dmv een deur. Achter het buitenschrijnwerk zou de ruimte door de eigenaar als berging gebruikt worden. De algemene vergadering is hiermee unaniem akkoord.



*[Handwritten signatures in blue ink]*  
Vercauteren  
D'haesele  
D'haesele  
D'haesele  
D'haesele  
D'haesele

Voorzitter:

*[Handwritten signature in blue ink]*

Secretaris:

*[Handwritten signature in blue ink]*

De vergadering wordt gesloten om 12.15 uur.