

Kantoor Notaris Dejonghe - Verrewaere

400 Oostende

Knokke, 21 maart 2026

De dienst beheer werkt op dinsdagvoormiddag met gesloten deuren

Geachte,

**Betreft : residentie "Chambiges" – Leeuwerikenlaan 15 te 8300 Knokke-Heist**  
**App 0.2 – Erfgenamen**

Wij zijn zo vrij te verwijzen naar uw vraag i.v.m. bovenvermeld pand en kunnen u het volgende mededelen :

1. Voor wat betreft de kosten voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing :  
gelieve in bijlage de volgende documenten te willen vinden :
  - Laatst goedgekeurde balans
  - Verslagen v/d vergaderingen van de laatste 3 jaren
  - Afrekeningen van de 2 laatste jaren.
2. Er bevindt zich geen opslagtank van 20.000 L of meer stookolie in het gebouw.
3. De eigenaar heeft voor het ogenblik geen openstaand saldo . Enkel lopende afrekening 2026
4. Er zijn momenteel geen hangende gerechtelijke procedures
5. Er is geen reservefonds in de residentie "chambiges".
6. Er wordt een werkkapitaal opgevraagd van € 1072.70 aan de nieuwe koper om de lopende kosten te kunnen betalen.
7. Het ondernemingsnummer van het gebouw : 0817.593.204.
8. De antwoorden op paragraaf 2 van artikel 577-11 zijn allemaal nihil.
9. Geen werken met een PID. EPC en Asbest in bijlage

**De kosten voor de syndicinlichtingen bedragen 192 euro. Deze worden nog verrekend in de afrekening 2025. Aangezien wij de kosten en het verbruik op basis van 365 dagen verrekenen, verzoeken wij u vriendelijk om ons per kerende de datum van het verlijden van de akte en de gegevens van de koper te willen meedelen, zodat wij de kosten en het verbruik op een juiste manier kunnen verdelen.**

Met onze dank en hopen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij steeds tot uw dienst.

Met de meeste hoogachting,

Kurt Jodts  
Gedel. Bestuurder

  
Guido Tramaseur  
administratie - beheer

Chambiges  
 Leeuwerkenlaan 15  
 8301 DUINBERGEN  
 0817.593.204

Mme

**Décompte - Période: 2023/01 ( 19/02/2023 - 27/06/2023 )**

<b>Privatif 02</b>	<b>Total</b>	<b>Votre part</b>
<b>FRAIS GENERAUX (166,00/1.000,00)</b>		
Entretien et réparations de bâtiment	166,60	27,66
Fournitures à l'association	145,20	24,10
Jardin et allée - entretien	2.782,99	461,98
Assurance - Incendie	-300,24	-49,84
Eau - conciergerie	86,81	14,41
Frais administration syndic	145,96	24,23
Salaire - homme à journée	557,26	92,51
O.N.S.S. homme à journée	769,24	127,69
Frais bancaires et charges des dettes	11,25	1,87
	<b>4.365,07</b>	<b>724,60</b>
<b>SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/6,00)</b>		
Honoraire syndic - appartements	487,20	81,20
	<b>487,20</b>	<b>81,20</b>
<b>FRAIS ASCENSEUR (1,00/6,00)</b>		
Ascenseur : contrôle	272,25	45,38
Téléphone - ascenseur	105,40	17,57
	<b>377,65</b>	<b>62,94</b>
<b>ELECTRICITE (1,00/6,00)</b>		
Electricité- parties communes	141,74	23,62
	<b>141,74</b>	<b>23,62</b>
<b>LOYER CONCIERGERIE (166,00/1.000,00)</b>		
Loyer - conciergerie	-1.720,00	-285,52
	<b>-1.720,00</b>	<b>-285,52</b>
	<b>Frais</b>	<b>606,84</b>
<b>SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)</b>		
Solde décompte	945,09	945,09
07/03/2023 Solde décompte	-945,09	-945,09
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SOLDES IMPAYÉES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total privatif 02</b>		<b>606,84</b>
<b>Total</b>		<b>606,84</b>
<b>A payer</b>		<b>606,84</b>

Chambiges  
Leeuwerikenlaan 15  
8301 DUINBERGEN  
0817.593.204

Mme

**Décompte - Période: 2023/02 ( 28/06/2023 - 21/09/2023 )**

<b>Privatif 02</b>	<b>Total</b>	<b>Votre part</b>	
<b>FRAIS GENERAUX (166,00/1.000,00)</b>			
Entretien bâtiment	211,06	35,04	
Fournitures à l'association	3.650,66	606,01	
Honoraires experts	665,50	110,47	
Frais administration syndic	145,96	24,23	
Salaire - homme à journée	202,93	33,69	
O.N.S.S. homme à journée	216,44	35,93	
Frais bancaires et charges des dettes	11,25	1,87	
	<hr/>	<hr/>	
	5.103,80	847,23	
<b>SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/6,00)</b>			
Honoraire syndic - appartements	567,20	94,53	
	<hr/>	<hr/>	
	567,20	94,53	
<b>FRAIS ASCENSEUR (1,00/6,00)</b>			
Ascenseur : entretien et réparations	682,93	113,82	
Téléphone - ascenseur	54,26	9,04	
	<hr/>	<hr/>	
	737,19	122,87	
<b>ELECTRICITE (1,00/6,00)</b>			
Electricité- parties communes	104,00	17,33	
	<hr/>	<hr/>	
	104,00	17,33	
<b>LOYER CONCIERGERIE (166,00/1.000,00)</b>			
Loyer - conciergerie	-1.290,00	-214,14	
	<hr/>	<hr/>	
	-1.290,00	-214,14	
	<hr/>	<hr/>	
	Frais	5.222,19	867,82
<b>SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)</b>			
Solde décompte	606,84	606,84	
18/07/2023 Solde décompte	-606,84	-606,84	
	<hr/>	<hr/>	
	0,00	0,00	
	<hr/>	<hr/>	
<b>SOLDES IMPAYÉES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<hr/>	<hr/>	
<b>Total privatif 02</b>		<b>867,82</b>	
<b>Total</b>		<b>867,82</b>	
	<hr/>	<hr/>	
<b>A payer</b>		<b>867,82</b>	

Chambiges  
 Leeuwerikenlaan 15  
 8301 DUINBERGEN  
 0817.593.204

Mme

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Décompte - Période: 2023/03 ( 22/09/2023 - 20/12/2023 )**

	<b>Total</b>	<b>Votre part</b>
<b>Privatif 02</b>		
FRAIS GENERAUX (166,00/1.000,00)		
Entretien et réparations de bâtiment	284,19	47,18
Assurance - Incendie	2.202,59	365,63
Assur. : responsabilité civile	131,42	21,82
Assurance : accidents du travail	473,52	78,60
Eau - conciergerie	80,81	13,41
Frais administration syndic	195,96	32,53
Salaire - homme à journée	331,88	55,09
O.N.S.S. homme à journée	354,54	58,85
Frais bancaires et charges des dettes	11,25	1,87
	4.066,16	674,98
 SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/6,00)		
Honoraire syndic - appartements	667,20	111,20
	667,20	111,20
 FRAIS ASCENSEUR (1,00/6,00)		
Téléphone - ascenseur	109,83	18,31
Ascens. : trav. d'adaptation	1.290,02	215,00
	1.399,85	233,31
 ELECTRICITE (1,00/6,00)		
Electricité- parties communes	104,00	17,33
	104,00	17,33
 LOYER CONCIERGERIE (166,00/1.000,00)		
Loyer - conciergerie	-1.290,00	-214,14
	-1.290,00	-214,14
	4.947,21	822,68
 Frais		
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Solde décompte	867,82	867,82
29/09/2023 Solde décompte	-867,82	-867,82
	0,00	0,00
 SOLDES IMPAYÉES	0,00	0,00
 Total privatif 02		822,68
Total		822,68
<b>A payer</b>		<b>822,68</b>

Chambiges  
 Leeuwerikenlaan 15  
 8301 DUINBERGEN  
 0817.593.204

Mme  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Décompte - Période: 2024/01 ( 21/12/2023 - 31/12/2024 )**

<b>Privatif 02</b>	<b>Total</b>	<b>Votre part</b>
<b>FRAIS GENERAUX (166,00/1.000,00)</b>		
Entretien et réparations de bâtiment	1.242,10	206,19
Nettoyage bâtiment selon contrat	1.990,33	330,39
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3.328,68	552,56
Frais études et surveillance	125,00	20,75
Honoraires experts	181,50	30,13
Assurance - Incendie	2.118,68	351,70
Conciergerie	321,95	53,44
Eau - conciergerie	348,61	57,87
Frais d'administration et de gestion	105,50	17,51
Frais administration syndic	591,72	98,23
Salaire - homme à journée	711,90	118,18
O.N.S.S. homme à journée	1.356,52	225,18
Charges diverses	-100,00	-16,60
Frais bancaires et charges des dettes	45,00	7,47
	<b>12.367,49</b>	<b>2.053,00</b>
<b>SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/6,00)</b>		
Honoraire syndic - appartements	2.308,12	384,69
	<b>2.308,12</b>	<b>384,69</b>
<b>FRAIS ASCENSEUR (1,00/6,00)</b>		
Ascenseur : contrôle	272,25	45,38
Ascenseur : entretien et réparations	682,93	113,82
Téléphone - ascenseur	212,90	35,48
Ascens. : trav. d'adaptation	658,26	109,71
	<b>1.826,34</b>	<b>304,39</b>
<b>ELECTRICITE (1,00/6,00)</b>		
Electricité- parties communes	523,72	87,29
	<b>523,72</b>	<b>87,29</b>
<b>LOYER CONCIERGERIE (166,00/1.000,00)</b>		
Loyer - conciergerie	-5.160,00	-856,56
	<b>-5.160,00</b>	<b>-856,56</b>
	<b>11.865,67</b>	<b>1.972,81</b>
<b>FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)</b>		
herstel rolluik en ongediertebestrijding	120,00	120,00
	<b>120,00</b>	<b>120,00</b>
<b>FRAIS INDIVIDUELS</b>	<b>120,00</b>	<b>120,00</b>
<b>SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)</b>		
Solde décompte	822,68	822,68
03/01/2024 Solde décompte	-822,68	-822,68
16/04/2024 1er trimestre	-572,70	-572,70
12/07/2024 2ième trimestre	-572,70	-572,70
	<b>-1.145,40</b>	<b>-1.145,40</b>

	SOLDES IMPAYÉES	-1.145,40	-1.145,40
Total privatif 02			947,41
Total			947,41
<b>A payer</b>			<b>947,41</b>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Chambiges  
 Leeuwerikenlaan 15  
 8301 DUINBERGEN  
 0817.593.204

Mme  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Décompte - Période: 2025 ( 1/01/2025 - 31/12/2025 )**

Privatif 02	Total	Votre part
<b>FRAIS GENERAUX (166,00/1.000,00)</b>		
Entretien bâtiment	201,40	33,43
Entretien et réparations de bâtiment	15.960,36	2.649,42
Fournitures à l'association	470,29	78,07
Nettoyage bâtiment selon contrat	3.531,87	586,29
Jardin et allée - entretien	3.793,60	629,74
Entretien cheminées et canaux de ventilation	95,00	15,77
Eau parties communes	-192,83	-32,01
Assurance - Incendie	2.579,22	428,15
Assurance : accidents du travail	-433,94	-72,03
Conciergerie	330,04	54,79
Frais administration syndic	610,36	101,32
O.N.S.S. homme à journée	67,33	11,18
Frais bancaires et charges des dettes	45,00	7,47
	<b>27.057,70</b>	<b>4.491,58</b>
<b>SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/6,00)</b>		
Honoraire syndic - appartements	2.408,82	401,47
Honoraires architectes/ingénieurs	1.143,45	190,58
	<b>3.552,27</b>	<b>592,04</b>
<b>FRAIS ASCENSEUR (1,00/6,00)</b>		
Ascenseur : contrôle	284,35	47,39
Ascenseur : entretien et réparations	710,24	118,37
	<b>994,59</b>	<b>165,77</b>
<b>ELECTRICITE (1,00/6,00)</b>		
Electricité- parties communes	515,56	85,93
	<b>515,56</b>	<b>85,93</b>
<b>LOYER CONCIERGERIE (166,00/1.000,00)</b>		
Loyer - conciergerie	-6.032,52	-1.001,40
	<b>-6.032,52</b>	<b>-1.001,40</b>
<b>Frais</b>	<b>26.087,60</b>	<b>4.333,92</b>
<b>FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)</b>		
Frais de rappel	6,00	6,00
ongediertebestrijding	60,50	60,50
nazicht waterleiding	44,52	44,52
Frais dossier vente (notaire)	188,00	188,00
	<b>299,02</b>	<b>299,02</b>
<b>FRAIS INDIVIDUELS</b>	<b>299,02</b>	<b>299,02</b>
<b>SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)</b>		
Solde décompte	947,41	947,41
24/01/2025 Solde décompte	-947,41	-947,41
06/02/2025 Solde décompte	-947,41	-947,41
11/02/2025 Solde décompte	947,41	947,41
11/07/2025 2ième trimestre	-539,50	-539,50

08/08/2025 avance provision 1ième trimestre 2025  
13/10/2025 provision 3ieme trimestre

-539,50 -539,50  
-539,50 -539,50

---

-1.618,50 -1.618,50

---

**SOLDES IMPAYÉES**

-1.618,50 -1.618,50

---

Total privatif 02

3.014,44

Total

3.014,44

---

---

**A payer**

**3.014,44**

Rekening	Omschrijving	Saldo DB	Saldo CR
179200	Provisie - telefoon	4,96	
400000	Eigenaars	359,55	
410100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal		500,00
440000	Leveranciers		15.138,19
495100	Verzek. dossiers		180,65
499000	Wachtrekeningen	223,87	
499010	water - conciegerie	250,03	
499100	Afrondingen		0,34
552100	Zichtrekening	4.464,07	
610000	Onderhoud gebouw	392,20	
610060	Onderhoud en herstellingen gebouw	16.293,16	
610090	Leveringen aan de vereniging	470,29	
610102	Lift : keuring	284,35	
610120	Lift : onderhoud en herstellingen	710,24	
610501	Schoonmaak gebouw volgens contract	3.531,87	
610600	Tuin & oprit - onderhoud	3.793,60	
610740	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	95,00	
612010	Water algemene delen		192,83
612101	Elektriciteit- algemene delen	515,56	
613001	Erelon syndici - appartementen	2.408,82	
613020	Erelonen architecten/ingenieurs	1.143,45	
614000	Verzekering : brand	2.579,22	
614200	Verzek. : arbeidsongevallen		433,94
615000	Conciërgewoning	330,04	
616010	Administratiekosten syndicus	610,36	
621100	R.S.Z. - werkman	67,33	
650000	Bankkosten en kosten van schulden	45,00	
701000	Werkkapitaal		6.450,00
702000	Aangevraagde provisies		9.744,50
759100	Huuropbrengsten - conciergerie		6.032,52
<b>Algemeen totaal:</b>		<b>38.572,97</b>	<b>38.672,97</b>

100,00

**Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Chambiges, gehouden op zaterdag 21 mei 2022 om 9u30 in de kantoren van Immo Cauwe, Elizabetlaan 223 te 8300 Knokke-Heist**

## Agenda

### 1. Aanwezigheidslijst en volmachten – Aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering

3 mede-eigenaars, vertegenwoordigend 500/1.000sten zijn aanwezig;  
2 mede-eigenaars, vertegenwoordigd door volmacht 325 /1000

5 mede-eigenaars 825/1000

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda.  
Volgend jaar trakteert Guido van Immo Cauwe met een glaasje champagne. !

Voorzitter vergadering: ██████████  
Secretaris: Immo Cauwe

### 2. Goedkeuring rekeningen 2-3-4 kw 2021 + 2022/01 / Goedkeuring balans en budget / Kwijting aan de commissaris en syndicus

Bovengenoemde rekeningen moeten nog nagezien worden door dhr. DereZ. Deze worden op de vergadering meegenomen ter controle .

Bovengenoemde rekeningen met bijhorende balans worden door de vergadering goedgekeurd onder voorbehoud van opmerkingen . Er wordt kwijting gegeven aan de Rekencommissaris en aan de syndicus onder voorbehoud van opmerkingen. Budget voor 2022 is 9.764,20 EUR gebaseerd op de gewone inkomsten van 2021 en dit wordt geïndexeerd zonder rekening te houden met de huuropbrengsten. Er wordt opgemerkt dat ook de huur geïndexeerd moet worden. De syndicus doet hiervoor het nodige.

### 3. Vernieuwing mandaat syndicus – beslissing – stemming

Het mandaat wordt bij handgeklap verlengd voor een duurtijd van 3 jaar, tot de AV van 2025.

### 4. Bespreking uitgevoerde werken in 2021/22 + overlopen verslag vorige AV

In 2020/21 werden de buitenschilderwerken uitgevoerd. Deze werden kwalitatief goed uitgevoerd na retouches. Recent kwamen nog wat zaken uit, deze werden hersteld. De luiken die kapot waren zijn besteld. De luiken vooraan zijn besteld, maar door leveringsproblemen werden die nog niet geplaatst. De firma Rotsaert wordt hiervoor gerappelleerd.

Planten voor de tuin werden geplant. Rudi heeft opdracht gekregen om regelmatig de planten te besproeien en onkruid te wieden. Verdere zaken worden bij de rondgang in de tuin besproken.

**5. Wettelijke verplichtingen VME Chambiges : wijziging basisakte ; bespreking – lift  
aanpassing – uitgevoerde keuring elektriciteit en EPC – proximus fibernet -  
bespreking – stemming - beslissing**

De syndicus licht dit toe : het betreft de liften, dakisolatie, GDPR overeenkomst, elektriciteitskeuring algemene delen, EPC attest algemene delen (tegen 2022) aanpassing basisakte aan de nieuwe wetgeving en opname reglement interne orde . De volgende zaken worden beslist : de lift is een drietal jaren geleden vernieuwd. De syndicus bekijkt de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Er werd op 8/7/20 een risico-analyse uitgevoerd. Hierop werd aan Liften Bulcke gevraagd om een offerte op te maken, slechts op 20 mei 2022 hebben we een offerte ontvangen . De werken dienen uitgevoerd te worden tegen ten laatste 08/07/2023. De kostprijs bedraagt 1.217,00 EUR + btw. De vergadering gaat ermee akkoord de werken uit te voeren, maar pas zo laat mogelijk tegen de deadline.

Wat de isolatie betreft : dit is in orde bij de heer D'Haese. Door de eigendomswijziging van [REDACTED] is een EPC attest aanwezig en dit attest is lager dan 400. Hier werd opgemerkt dat er voor de brandveiligheid toegang moet zijn naar de zolder. De heer [REDACTED] moet zorgen voor isolatie, op dezelfde manier als dit gebeurd is bij de heer [REDACTED]

Voorafgaandelijk aan deze werken wordt de Chambiges bezocht door een architect in opdracht van de syndicus om het dak te inspecteren en te kijken naar de brandveiligheid. Hij zal hiervan een verslag maken en dit wordt dan naar alle eigenaars doorgestuurd.

De syndicus deed het nodige voor de keuring en EPC. Deze wordt bij het verslag gevoegd.

De notaris heeft ons een ontwerp van basisakte bezorgd en dit werd door de voorzitter en [REDACTED] bekeken en opmerkingen naar de syndicus gestuurd. De opmerkingen van mevrouw [REDACTED] worden besproken en de nodige aanpassingen worden gedaan. Een recenter voorstel (met inbegrip met de recentste wetgeving) en leesbaarder wordt aan de notaris gevraagd. Ook tekst aan te passen wat, waar en hoe geregeld wordt (zoals wat is gemeenschappelijk en wat privaat) Dit wordt dan aangepast door de syndicus en terug naar de eigenaars gestuurd voor nazicht en aanvullingen. Volgend jaar wordt de aangepaste basisakte verleden bij de notaris. De vergadering dankt mevrouw Lerut voor het dieper bekijken van de ontwerpakte.

Het voorstel voor het plaatsen van fibernet werd besproken en afgekeurd. Er wordt beslist om aan een elektricien van Proximus een alternatief te vragen (ook besproken tijdens de rondgang).

**6. Bespreking waterinfiltraties in de garages – wat reeds ondernomen ? Wat te doen ? – beslissing – stemming**

Wachten met afgraven van de tuin. We gaan een deel tegen de muur afgraven en dichten. Dit wordt gedaan door een klusjesman in samenspraak met de syndicus. Hopelijk is het probleem hierdoor opgelost. Nick Dewinter wordt hiervoor aangesproken (ook voor de barsten aan de omlijsting van de voordeur). Dit werd ook ter plaatse bekeken en besproken.

**7. Bespreking enkele werken : schilderen appartementsdeuren – goot voor fietsen naar het fietsenrek toe – garagepoort onderhoud (mogelijkheid voor elektrificatie) – plaatsen sierluiken – beslissing – stemming**

Er werd een vraag gesteld voor het schilderen van de appartementsdeuren. Hierop wordt niet ingegaan omwille van behoud van de authenticiteit.

Bij de rondgang van het gebouw werd bekeken hoe het technisch mogelijk zou zijn om een goot voor fietsen te maken. Hiervoor zouden de trapjes aangepast moeten worden en zou terug het esthetische van de Chambiges wat aangetast worden.

Rudi onderhoudt op regelmatige basis de poort (smeren scharnieren). Elektrificatie is niet mogelijk (gezien de beperkte hoogte).

Sierluiken zijn besteld en worden asap geplaatst. Alle sierluiken aan de voorgevel worden vernieuwd. Van elk exemplaar van de bestaande sierluiken worden er 2 bewaard in de kelder, te bekijken waar de beste plaats zou zijn.

Er werd een punt aangehaald i.v.m. de dichtingen van de balkons van de appartementen. Dit werd reeds in het verleden verschillende malen aangekaart (AV 013 +2014 tot 2017) Hieromtrent wordt het volgende beslist in unanimitéit : bepaalde appartementen 01 +11 hebben reeds het nodige gedaan. De andere appartementen dienen dit ook te doen op eigen kosten. Zo voorkomen we betonrot . De syndicus neemt het initiatief om dit op korte termijn te organiseren en zorgt voor offertes voor de betrokken appartementen.

**8. Onderhoud gebouw : evaluatie samenwerking met Rudi Snauwaert. Evaluatie onderhoud tuin, bespreking en stemming**

Over [redacted] worden volgende opmerkingen gemaakt : op zijn werk is over het algemeen niets aan te merken, kleine zaken, zoals de deur garage - gebouw dichtlaten, uitkuisen goot garage, onkruid oprit en vuilnis beter opvolgen + glas. Rudi schreef ons op 18 april een brief, waarin hij enkele opmerkingen gaf. De syndicus zal hem ook schriftelijk antwoorden hieromtrent. Dit vooral voor het verzamelen van het restafval. De nieuwe eigenaars en huurders worden verwittigd van het systeem van de vuilnisverwerking. Geen grof huisvuil meer (eigenaars staan hiervoor zelf in) glas pmd en glas wordt

verzameld zoals voorheen . Iedere eigenaar / huurder zorgt zelf voor witte huisvuilzakken.

Aan het lokaal hangt een schema uit hoe vuilnis te sorteren in Knokke-Heist. .

Rudi zorgt ook voor het onderhoud van de poort (smeren met WD40), uitkuisen van de aquadrain en goot. Poort afwassen. Ook wordt hem gevraagd om een beter ruikend kuisproduct te gebruiken. Er wordt hem ook gevraagd alle deuren te sluiten voor de veiligheid.

Joris Heirbaut heeft de vensterbank op app [redacted] opnieuw gedicht met silicone (voor 80% ok, de rest door de Familie [redacted] gedaan. Tevens werden de goten geïnspecteerd.

Evaluatie onderhoud tuin : Tuinonderneming Go Green : het onderhoud zelf loopt goed. De eigenaars verwachten wat meer initiatief op het vlak van nieuwe aanplantingen. (oa lavendel, en een jasmijnhaag langs de noordkant). De syndicus heeft gemaild naar Go Green met de gewenste aanpassingen. Dit is gebeurd. De nodige beplantingen zijn gebeurd. Er dient contact genomen te worden met de burens in verband met de klimop (vernietigt de bestaande haag) de syndicus schrijft hen aan. Beide hagen aan de oprit zijn van de burens.

#### 9. Bespreking afhandeling structuurprobleem zijgevel (cfr Reubens)

Dit probleem is opgelost en er is een symbolische vergoeding betaald .De vergadering sluit dit punt voorgoed af.

#### 10. Bepaling datum volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering gaat door op zaterdag 6 mei 2023 om 9u30 in de kantoren van Immo Cauwe Duinbergen.

#### 8. Varia

Oog hebben bij het parkeren van de wagens op de opritlaan, zodat iedereen zijn wagen kan plaatsen. Vreemde wagens worden geweerd. Eigenaars nemen zelf contact op met de overtreeders.

Dossier [redacted] geen verder nieuws hieromtrent.

Samenaankoop elektriciteit: dit wordt gevraagd door de syndicus aan Engie. Indien nieuws , worden de eigenaars verwittigd.

Gezien er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering om 11u30 .

[redacted]  
Beheer  
Immo Cauwe

[redacted]  
Gedel. Bestuurder

[redacted]  
Voorzitter  
Res. Chambiges

Digitaal ondertekend door Jean  
Paul Snoeckx  
Datum: 2022.06.16 18:48:17  
102'00'

### Rondgang na de vergadering

Proximus glasvezel : zoeken naar alternatief met elektricien Proximus. Syndicus doet het nodige.

Tuin nodige werd besproken.

Dichting kelder/garages werken werden besproken : te doen met klusjesman

Kort gesproken ivm vullnis met Rudi.

Ondernemingsnummer 0817.593.204

**Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Chambiges, gehouden op zaterdag 6 mei 2023 om 11u30 in de kantoren van Immo Cauwe, Elizabetlaan 223 te 8300 Knokke-Heist**

**Agenda**

**1. Aanwezigheidslijst en volmachten – Aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering**

4 mede-eigenaars, vertegenwoordigend 675/1.000sten zijn aanwezig;  
2 mede-eigenaars, vertegenwoordigd door volmacht 325 /1000

6 op 6 mede-eigenaars 1000/1000

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda.  
We verwelkomen de nieuwe eigenaars van appartement 21 fam. [REDACTED].

Guido van Immo Cauwe trakteert met een glaasje champagne.

Voorzitter vergadering: [REDACTED]  
Secretaris: Immo Cauwe

**2. Goedkeuring rekeningen 2-3-4 kw 2022 + 2023/01 / Goedkeuring balans en budget / Kwijting aan de commissaris en syndicus**

De rekeningen van het jaar 2021 werden nagezien door [REDACTED]: er werden hierop geen opmerkingen gegeven, dus de rekeningen van 2021 worden goedgekeurd. Er wordt kwijting gegeven aan de Rekencommissaris en aan de syndicus voor 2021.

Er was controle door de RSZ of [REDACTED] geen voordelen van alle aard gekregen heeft. Syndicus deed de nodige stappen en dossier werd teruggestuurd naar de RSZ. Normaal is alles in orde.

De rekeningen van 2022 werden nagezien door [REDACTED]. Zij had enkele vragen gesteld aan de syndicus over bepaalde facturen, die als volgt besproken werden:

- Wat betreft de kost van de telefoon in de lift wordt het volgende beslist: de telefonie wordt als volgt aangepast: er wordt een aanpassing gedaan voor een gsm-module. Hiervoor wordt prijs gevraagd aan liften Bulcke. Deze werken kunnen samen uitgevoerd worden met de modernisatie.
- Er is één rekening voor het water (conciërgerie en algemene delen), terwijl de huurder van de conciërgerie zelf zou moeten instaan voor de kost van zijn waterverbruik. Er wordt een tussenteller geplaatst tussen de algemene teller en de conciërgerie zodat er aparte rekeningen zijn. Syndicus doet het nodige.

- Als [REDACTED] nogmaals langskomt voor het doorspuiten van de riolering, dient nagevraagd of of dit ieder jaar moet, dan wel of er alternatieven zijn.

De rekeningen en balans over 2022 worden goedgekeurd.

Budget voor 2023 is 17.303,46 EUR gebaseerd op de gewone inkomsten van 2022 en dit wordt geïndexeerd zonder rekening te houden met de huuropbrengsten (5.160,00 EUR). Er wordt opgemerkt dat ook de huur geïndexeerd moet worden. De huur kan voorlopig wegens een slecht EPC niet verhoogd worden (wordt verder besproken onder punt 8).

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris en de syndicus voor de rekeningen van 2022.

### **3. Vernieuwing mandaat syndicus – beslissing – stemming**

Het mandaat van Immo Cauwe als syndicus wordt bij handgeklap verlengd voor een duurtijd van 2 jaar, tot de AV van 2025. Dit werd administratief gevraagd door de bankinstelling.

### **4. Bespreking uitgevoerde werken in 2022/23 + overlopen verslag vorige AV**

In 2022 zijn de nieuwe luiken geplaatst. Dit gebeurde in 2 keren (dus 2 facturen). Er werd gezorgd voor de dichtingen tegen de muren en de afvoer naar de riool. In de garage is nog vocht, maar de situatie is toch verbeterd (zie punt 6).

Planten voor de tuin werden geplant. [REDACTED] heeft opdracht gekregen om regelmatig de planten te besproeien en onkruid te wieden. De vorig jaar gedane aanplantingen zijn geen succes (de aanplantingen gebeurden te laat op het jaar). Zie punt 8. Go Green heeft de samenwerking stopgezet wegens te weinig personeel.

Zoals beslist op de AV 2022 moet er een toegang gemaakt worden vanuit de algemene delen naar de zolder en de liftmachinekamer. De vergadering betreurt dat dit niet uitgevoerd is. De syndicus doet zo vlug mogelijk het nodige. Nadien zal de architect de zolder naar brandveiligheid controleren.

Fronton aan de voordeur dient ook nog aangepakt te worden. Eerst wordt er advies gevraagd aan onze architect. Dit gebeurt ook voor de terrassen rechts (Marin – Verbeet), waar het waterdicht maken van de terrassen nog dient te gebeuren op eigen kost van de eigenaars zoals in eerdere AV besproken. Van zodra hiervan een verslag is, wordt dit aan alle eigenaars bezorgd.

**5. Wettelijke verplichtingen VME Chambiges: plaatsen rookmelders in de tellerlokalen – offerte brandblussers Ansul - wijziging basisakte - verdere bespreking – lift aanpassing – Proximus fibernet alternatief – opmaak en aanpassing reglement interne orde (parkeren – verhuren – lawaaihinder enz - dit wordt opgenomen in de te wijzigen basisakte) bespreking – stemming - beslissing**

De syndicus licht dit toe: het betreft de liften, dakisolatie, aanpassing basisakte aan de nieuwe wetgeving en opname reglement interne orde.

De volgende zaken worden besproken en beslist:

- De lift is een drietal jaren geleden vernieuwd. De syndicus bekijkt de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Er werd op 8/7/20 een risico-analyse uitgevoerd. Hierop werd aan Liften Bulcke gevraagd om een offerte op te maken, slechts op 20 mei 2022 hebben we een offerte ontvangen. De werken dienen uitgevoerd te worden tegen ten laatste 08/07/2023. De kostprijs bedraagt 1.217,00 EUR exclusief BTW.  
De vergadering gaat ermee akkoord de werken uit te voeren, maar pas zo laat mogelijk tegen de deadline van 8 juli 2023. Dit werd besproken door de syndicus met de liftfirma en dit zal uitgevoerd worden tegen de deadline (samen met de aanpassing van de telefonie in de lift).
- Wat de isolatie betreft: dit is in orde bij de heer [REDACTED]. Door de eigendomswijziging van dhr [REDACTED] is een EPC attest aanwezig en de nieuwe eigenaars hebben isolatie geplaatst op de zoldervloer met een R-waarde van 4.70. factuur in bijlage. Dit attest is lager dan 400. Hier werd opgemerkt dat er voor de brandveiligheid toegang moet zijn naar de zolder (zie punt 4). Nadien zal de architect de brandveiligheid controleren. Hij zal hiervan een verslag maken en dit wordt dan naar alle eigenaars doorgestuurd (zie bijlage).  
Verdere bespreking in punt 9.
- De notaris heeft ons een ontwerp van basisakte bezorgd en dit werd door de voorzitter en mevr. [REDACTED] bekeken en opmerkingen naar de syndicus gestuurd. De opmerkingen van mevr. [REDACTED] worden besproken en de nodige aanpassingen werden gedaan. Een recenter voorstel werd aangepast door de syndicus en daags voor de vergadering naar de voorzitter en mevr. [REDACTED] gestuurd voor nazicht en aanvullingen. Zij hadden nog niet de gelegenheid dit door te nemen. De belangrijkste wijzigingen worden besproken. De syndicus heeft een ontwerp van aan te passen punten gemaakt die tijdens deze algemene vergadering besproken worden. Het volgende wordt hierover beslist: de syndicus bezorgt aan de voorzitter dhr [REDACTED] en mevr. [REDACTED] een tekstvoorstel dat rekening houdt met de besproken punten. Zij bekijken de basisakte verder en bezorgen de syndicus hun verslag. Die doet de aanpassingen en stuurt naar alle eigenaars het definitief ontwerp. Indien geen opmerkingen na 14 dagen veronderstellen we dat iedereen dit ontwerp goedkeurt en wordt het doorgestuurd naar de notaris voor het verlijden van de akte.  
Iedereen gaat met deze werkwijze akkoord.

- Er wordt beslist dat de lijst met alle gegevens van de eigenaars op het portaal geactualiseerd wordt en ook bij dit verslag gevoegd wordt.
- Het eerste voorstel voor het plaatsen van fibernet werd besproken en afgekeurd. Er kwam van de elektriciens van Proximus een alternatief. Iedereen kan zich hiermee verzoenen (zie bijlage).
- Er werd n.a.v. een controle van de brandblussers een offerte gemaakt voor 4 brandblussers, nl. 144,11 EUR exclusief BTW per stuk. De vergadering beslist het volgende: gezien er geen verplichting is, wordt unaniem beslist dit niet uit te voeren.

Er werd gevraagd naar de richtlijnen van de brandveiligheid. Dit werd onderzocht en het resultaat vindt u in bijlage van dit verslag.

#### **6. Bespreking waterinfiltraties in de garages – wat reeds ondernomen? Wat te doen? – beslissing – stemming**

Er is beslist te wachten met het afgraven van de tuin, maar wel een deel tegen de muur af te graven en te dichten. Dit wordt gedaan door een klusjesman in samenspraak met de syndicus. Hopelijk is het probleem hierdoor opgelost. Nick Dewinter wordt hiervoor aangesproken (ook voor de barsten aan de omlijsting van de voordeur) (verslag AV 2022).

Dit werd ook ter plaatse bekeken en besproken: werken zijn uitgevoerd in de tuin en er loopt beduidend minder water binnen in de garages.

Volgende verdere acties worden ondernomen: na advies van de architect zal worden bekeken hoe de barsten aan het fronton van de voordeur kunnen behandeld worden (opspuiten van silicone is volgens de heer D'Haese niet doeltreffend).

#### **7. Bespreking enkele werken: – garagepoort onderhoud (mogelijkheid voor elektrificatie) – – beslissing – stemming**

Rudi dient op ~~regelmatige~~ <sup>regelm</sup>matige basis de poort te onderhouden (smeren scharnieren en uitkuisen rails beneden). Uit ervaring blijkt dat de poort dan goed loopt. Gezien de beperkte hoogte is elektrificatie niet mogelijk.

**8. Onderhoud gebouw: plaatsen van dubbel glas in de conciërgerie (nadien nieuw EPC conciërgerie + indexatie huur) - evaluatie samenwerking met Rudi Snauwaert. Evaluatie onderhoud tuin + opzeg – offertes 2 nieuwe ondernemingen – bespreking offertes - bespreking en stemming**

Omtrent deze punten wordt het volgende besproken en beslist:

- Om het EPC te verlagen en in de nabije toekomst de huurprijs van de conciërgerie te kunnen indexeren, moet de enkele beglazing vervangen worden. Er wordt prijs gevraagd aan de schrijnwerker die de andere ramen geplaatst heeft. Er dienen 3 kleine ramen en de buitendeur vervangen te worden. Om problemen met de buitendeur te vermijden voorziet de schrijnwerker een klein vast paneeltje.
- Over Rudi worden volgende opmerkingen gemaakt: zijn werk is de laatste maanden verminderd in kwaliteit. Het betreft zaken zoals: de deur tussen garage en gebouw dichtlaten, uitkuisen goot garage, onkruid rond het gebouw verwijderen, glas voordeur beter reinigen, lift voegen beter uitkuisen, vuilnislokaal beter opvolgen en schoon houden. In het algemeen moet Rudi zijn job meer ter harte nemen.

De voorzitter en de syndicus plannen een bijeenkomst met Rudi om te evalueren en te bespreken.

- Iedere eigenaar / huurder zorgt zelf voor witte huisvuilzakken (restafval). Aan het lokaal hangt een schema uit hoe vuilnis te sorteren in Knokke-Heist. Aan de eigenaars die ook verhuren wordt met aandrang gevraagd dit te communiceren aan hun huurders!
- Rudi zorgt ook voor het onderhoud van de poort: smeren met WD40, uitkuisen van de aquadrain en goot. Poort afwassen. Ook wordt hem gevraagd om een beter ruikend kuisproduct te gebruiken. Er wordt hem ook gevraagd alle deuren te sluiten voor de veiligheid. Zijn aanhangwagen hindert het inrijden van wagens in de garage. Principe is dat er niets geplaatst mag worden buiten de parkeerplaats, want dat is gemeenschappelijke ruimte. Syndicus brengt Rudi op de hoogte.
- Evaluatie onderhoud tuin: tuinonderneming Go Green heeft door personeelstekort het contract opgezegd. Er was sowieso ontevredenheid over het werk van Go Green (opvolging struiken, planten die kapot gaan door te late aanplanting, enz.). De syndicus gaat na wat we nog kunnen doen voor eventuele recuperatie van de kapotte planten.

De syndicus heeft voor 2 offertes gezorgd voor een nieuwe tuinaannemer. Er zijn offertes van Green Toes en De Schrijver. Na bespreking beslist de vergadering dat Green Toes de werken mag uitvoeren. Er wordt gevraagd om een afspraak vast te leggen om de zaken te bespreken. De syndicus vraagt een paar data. Iedereen gaat hiermee akkoord.

**9. Bespreking + aanvraag plaatsen airco op appartement 21 + quid verbouwingen (o.a. isolatie) – beslissing – stemming**

De eigenaars van app 21 vragen om een airco te mogen plaatsen. De vergadering beslist niet ten gronde maar stelt voor dat de eigenaars eerst een zomer afwachten om aan te voelen of airco echt nodig is. Volgend jaar kan de vraag eventueel opnieuw voorgelegd worden.

Wat de verbouwingen betreft: er is vastgesteld dat er op eigen initiatief vanuit app 21 een trap gestoken is naar de zolder. Hiervoor werd geen goedkeuring gevraagd aan de syndicus of de algemene vergadering. Er wordt beslist dat de trap weggenomen moet worden en alles in de oorspronkelijke staat hersteld moet worden nadat er vanuit de gang een toegang voorzien is tot de zolder. De zolder mag in geen geval als bergruimte gebruikt worden.

Wat de nodige isolatie betreft: dit is uitgevoerd, factuur in bijlage.


**10. Bepaling datum volgende algemene vergadering**

De volgende algemene vergadering gaat door op zaterdag 27 april 2024 om 9u30 in de kantoren van Immo Cauwe Duinbergen.



**11. Varia**

- Er wordt uitdrukkelijk gevraagd respect te hebben voor de afspraken wat het parkeren van wagens op de oprit betreft. Er mag maximaal 1 voertuig per appartement geparkeerd worden. Parkeer de wagens ook zo dicht mogelijk bij elkaar, zodat er 4 kunnen staan, en parkeer dicht bij de haag.
- Dossier Pieters: geen verder nieuws hieromtrent.
- Samenaankoop elektriciteit: dit wordt gevraagd door de syndicus aan Engie. Indien nieuws worden de eigenaars verwittigd. Enkel voor VME.
- Er dient nagekeken te worden of er een regenput is in of rond de Chambiges.

Gezien er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, beëindigt de voorzitter de vergadering om 14u.

  
Beheer  
Immo Cauwe

  
Gedel. Bestuurder

  
  
2023.06.17  
13:42:32 +02'00'

  
Voorzitter  
Res. Chambiges

Ondernemingsnummer 0817.593.204

**Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Chambiges, gehouden op zaterdag 27 april 2024 om 9u30 in de kantoren van Immo Cauwe, Elizabetlaan 223 te 8300 Knokke-Heist**

## Agenda

### 1. Aanwezigheidslijst en volmachten – Aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering

5 mede-eigenaars, vertegenwoordigend 841/1.000sten zijn aanwezig;  
1 mede-eigenaars, vertegenwoordigd door volmacht 159 /1000

6 op 6 mede-eigenaars 1000/1000

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda.

Vorzitter vergadering: [REDACTED]  
Secretaris: Immo Cauwe

### 2. Goedkeuring rekeningen 2-3-4 kw 2023 + 2024/01 nog niet afgerekend – nieuwe wijze van afrekenen via voorschotten - Goedkeuring balans en budget / Kwijting aan de rekencommissarissen en syndicus

De rekeningen van 2023 werden nagezien door Ann Bout. Zij had enkele vragen gesteld aan de syndicus over bepaalde facturen, die beantwoord werden, en als volgt besproken werden:

- Wat betreft de kost van de telefoon in de lift: er werd een aanpassing gedaan voor een gsm-module. Dit werd reeds uitgevoerd, kost 658,26 EUR voor plaatsing en gsm abonnement 2024.
- Er is één rekening voor het water (conciërgerie en algemene delen), terwijl de huurder van de conciërgerie zelf zou moeten instaan voor de kost van zijn waterverbruik. Er wordt een tussenteller geplaatst tussen de algemene teller en de conciërgerie zodat er aparte rekeningen zijn. Syndicus doet het nodige.
- Als [REDACTED] nogmaals langskomt voor het doorspuiten van de riolering, dient nagevraagd of dit ieder jaar moet, dan wel of er alternatieven zijn.
- Er werden ook nog verduidelijkingen gevraagd waarop de syndicus de nodige antwoorden gaf.

De rekeningen en balans over 2023 worden goedgekeurd.

Budget voor 2024 is 13.180,38 EUR gebaseerd op de gewone inkomsten van 2023 en dit wordt geïndexeerd en afgerond op 14.000,00 EUR zonder rekening te houden met de huuropbrengsten (4.300,00 EUR).

Er wordt opgemerkt dat ook de huur geïndexeerd moet worden. De ramen zijn nu vernieuwd en op 29 april wordt een nieuw EPC attest opgesteld. Als dat attest voldoende is kan indexatie gebeuren vanaf het tijdstip dat de laatste ramen vervangen werden.

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris en de syndicus voor de rekeningen van 2-3-4 kw2023 + 1<sup>e</sup> kw 2024.

De syndicus deelt mede dat er gewerkt wordt met een nieuwe manier van afrekenen: jaarafrekening met kwartaalvoorschotten.

Er wordt gevraagd om een overzicht van de kosten te bezorgen via de afrekening enkele weken voor de algemene vergadering.

### **3. Vernieuwing mandaat syndicus – aanleggen reservefonds- beslissing – stemming**

Het mandaat van Immo Cauwe als syndicus wordt verlengd voor een duurtijd van 2 jaar, tot de AV van 2025. Dit werd administratief gevraagd door de bankinstelling.

Wat het aanleggen van het reservefonds betreft, wordt beslist om voorlopig geen reservefonds aan te leggen. Als we meer zicht krijgen op noodzakelijke kosten na renovatiemasterplan kan alsnog beslist worden om een reservefonds aan te leggen voor deze kosten.

Dit wordt in unanimité beslist.

### **4. Bespreking uitgevoerde werken in 2023/24 + overlopen verslag vorige AV**

Zoals beslist op de AV 2022 moet er een toegang gemaakt worden vanuit de algemene delen naar de zolder en de liftmachinekamer. De syndicus, in samenspraak met de lifffirma en de architect, hebben besloten dat er via de liftkamer toegang is tot de zolder. De syndicus heeft hiervan een toegangssleutel. In nood kan er toch op de zolder gegaan worden. Aan de eigenaar van appartement 21 wordt dan ook gevraagd de toegang tot de zolder vanuit zijn appartement dicht te maken.

Fronton aan de voordeur is aangepakt. Er werd advies gevraagd aan de architect. Dit is een tijdelijke oplossing.

### **5. Wettelijke verplichtingen VME Chambiges: wijziging basisakte - verdere bespreking – lift aanpassing – Proximus fibernet alternatief nieuwe aanpassing + vraag naar gemeenschappelijke aansluiting (eventueel voorstel) – opmaak en aanpassing reglement interne orde (parkeren – verhuren – lawaaihinder enz) definitief – stemming - beslissing**



De syndicus licht dit toe: het betreft de liften, dakisolatie, aanpassing basisakte aan de nieuwe wetgeving en opname reglement interne orde. De volgende zaken worden besproken en beslist:

- De lift is een drietal jaren geleden vernieuwd. De syndicus bekijkt de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Er werd op 8/7/20 een risico-analyse uitgevoerd. Hierop werd aan Liften Bulcke gevraagd om een offerte op te maken, slechts op 20 mei 2022 hebben we een offerte ontvangen. De werken zijn uitgevoerd + gsm module geïnstalleerd. De kostprijs voor de gsm module bedraagt 658,26 EUR inclusief BTW.
- Wat de isolatie betreft: dit is in orde bij de heer D'Haese. Door de eigendomswijziging van dhr Grootaert is een EPC attest aanwezig en de nieuwe eigenaars hebben isolatie geplaatst op de zoldervloer met een R-waarde van 4.70. factuur in bijlage. Dit attest is lager dan 400. (zie punt 7)
- De notaris heeft ons een ontwerp van basisakte bezorgd en dit werd door de voorzitter en mevr. Lerut bekeken en opmerkingen naar de syndicus gestuurd. De notaris heeft deze opmerkingen nog niet verwerkt in een nieuw ontwerp. De syndicus spreekt hem hierop aan en vraagt een volledig uitgewerkte nieuwe versie. Het volgende wordt hierover beslist: AV geeft mandaat aan [redacted] en [redacted] voor verdere opvolging en uitwerking. Vooraleer alles naar de notaris gaat, moet er definitief akkoord zijn van iedere eigenaar. Hun voorstel wordt dan ook aan iedere eigenaar bezorgd ter goedkeuring..

Iedereen gaat met deze werkwijze akkoord.

- Een nieuw voorstel voor het plaatsen van fibernet werd besproken en het volgende beslist : iedereen gaat akkoord hiermee. (zie bijlage). Wel wordt aan Proximus gevraagd om een juiste datum zodat de eigenaars aanwezig kunnen zijn.
- Er werden aanpassingen gedaan in het intern reglement naar parkeren, verhuren en lawaaihinder toe. Syndicus verwittigt Rudi dat hij tijdens de vakanties zijn wagen op straat dient te parkeren.
- Het asbestattest werd overlopen. De afvoerpijpen in de tuin en garages dienen vervangen te worden. Hiertoe wordt opdracht gegeven aan Geert Beullens in combinatie met de andere werken. Voor het dak is dit nog niet dringend.

**6. Bespreking waterinfiltraties in de garages – bespreking - offertes – uitvoering werken -muren in de garages – verzekeringsdossier - wat reeds ondernomen? Wat te doen? – beslissing – stemming**

Volgende verdere acties worden ondernomen: er zijn dus 2 offertes van Firma Debacker 20.120,00 EUR excl btw en van Geert Beullens 12.430,00 EUR. Principeel akkoord van

de AV om de werken asap aan te vatten. De syndicus vraagt een formeel aangepaste offerte en indicatieve planning aan Geert Beullens (inclusief muurtje + asbestverwijdering), daarna formele goedkeuring.

Er is ook een verzekeringsdossier ingediend gevolgschade aan beton in kelder en in het appartement van ~~XXXXXX~~. Dit werd goedgekeurd onder de voorwaarde dat bij verslechtering van de toestand dit herbekeken.

#### **7. Bespreking conditiestaatmeting Chambiges : uitvoering – kostprijs – renovatie Chambiges – wat is noodzakelijk dringend – noodzakelijk – wenselijk en binnen welke termijn – raming kosten – beslissing – stemming**

Er is bij architect Caltoor het idee opgekomen om voor oudere gebouwen een conditiestaatmeting uit te voeren. De syndicus bespreekt het voorstel van de architect. De conditiestaatmeting kost tussen 2.500,00 en 3.500,00 EUR. Hierover wordt het volgende besproken en beslist : akkoord voor de conditiestaatmeting. De nodige stappen en studie (renovatiemasterplan, wat kunnen we gratis krijgen coach) worden door de syndicus gezet en gemaakt. Dit wordt nadien verder gecommuniceerd.

#### **8. Bespreking enkele werken – garagepoort onderhoud (elektrificatie) – zoldertrap 21 ok ? – beslissing – stemming**

Rudi wordt er aan herinnerd dat hij op regelmatige basis de poort dient te onderhouden. Elektrificatie is niet mogelijk.

Wat de zoldertrap op de 21 betreft : wanneer komt dit in orde ?

Er dient een lichtpunt geplaatst te worden aan de trappen ingang, het is daar een donkere plek : een esthetisch verzorgd licht met een oog. Elektriciteit via de kelder. (Rudi uitvoering, syndicus kijkt bij een lichtstudio.)

Iedereen gaat hiermee akkoord.

#### **9. Onderhoud gebouw: dubbel glas in de conciërgerie geplaatst + epc aangevraagd + eventuele indexatie huur- evaluatie samenwerking met Rudi Snauwaert. Evaluatie onderhoud tuin – bespreking offertes - bespreking en stemming**

Omtrent deze punten wordt het volgende besproken en beslist:

- Om het EPC te verlagen en in de nabije toekomst de huurprijs van de conciërgerie te kunnen indexeren, zijn de ramen vervangen
- Over Rudi Snauwaert worden volgende opmerkingen gemaakt: zijn werk is de laatste maanden verminderd in kwaliteit. Het betreft zaken zoals: de deur tussen garage en gebouw dichtlaten, uitkuisen goot garage, onkruid rond het gebouw verwijderen, glas voordeur beter reinigen, lift voegen beter uitkuisen, vuilnislokaal beter opvolgen en schoon houden. In het algemeen moet Rudi zijn job meer ter harte nemen.

De syndicus bekijkt de mogelijkheden om de loonkosten van Rudi te beperken (zelfstandig bijberoep na pensionering, flexi-job) takenlijst en een bijeenkomst met Rudi te vragen om een evaluatie en dit te bespreken.

Rudi wordt in mei geopereerd. Er dient een ziektebriefje afgeleverd te worden. Dit wordt tijdens zijn gesprek ook besproken. De syndicus bekijkt de mogelijkheid om tijdens de periode dat Rudi afwezig is een externe poetsfirma in te schakelen.

- Iedere eigenaar / huurder zorgt zelf voor witte huisvuilzakken (restafval). Aan het lokaal hangt een schema uit hoe vuilnis te sorteren in Knokke-Heist. Aan de eigenaars die ook verhuren wordt met aandrang gevraagd dit te communiceren aan hun huurders. We stellen vast dat zij (de huurders) niet altijd de regels volgen, wat voor overlast zorgt.
- Evaluatie onderhoud tuin: tuinonderneming Green Toes heeft het contract overgenomen. Zij hebben een overzicht gekregen van de syndicus om bepaalde zaken in de tuin aan te pakken (haag noordkant en verdere beplanting). Een aangepaste offerte voor de helft van de tuin noordkant te beplanten wordt gevraagd.

#### **10. Bespreking kleinere werken : deur naar liftkamer – reinigen goten en dak nazien – barsten omlijsting voordeur – beslissing – stemming**

De deur naar de liftkamer is aanwezig maar gezien de veiligheid kan hier geen aanpassing aan gebeuren. Bevestigd mondeling door de controlefirma van de lift.

Dakgoten en dak dienen gecontroleerd te worden; dit kan door Joris Heirbaut in regie uitgevoerd te worden.

De barsten zijn opgespoten in eenzelfde kleur als de omlijsting.

#### **10. Bepaling datum volgende algemene vergadering**

De volgende algemene vergadering gaat door op zaterdag 26 april 2025 om 9u30 in de kantoren van Immo Cauwe Duinbergen.

#### **11. Varia o.a. regenput, samenaankoop elektriciteit, verzwaring elektriciteit, airco in 2.1 schoenen op pallier**

- Er wordt uitdrukkelijk gevraagd respect te hebben voor de afspraken wat het parkeren van wagens op de oprit betreft. Er mag maximaal 1 voertuig per appartement geparkeerd worden. Parkeer de wagens ook zo dicht mogelijk bij elkaar, zodat er 4 kunnen staan, en parkeer dicht bij de haag.

- In de marge wordt ook opgemerkt dat een vergunning om op straat te parkeren slechts 40,00 EUR per jaar kost, aanvragen via <https://parkeren.be/onze-steden-en-gemeenten/west-vlaanderen/knokke-heist/parkeervergunningen/parkeervergunning-voor-bewoners-en-tweedeverblijvers>.
- Bijlagen bij het verslag van vorig jaar te bezorgen aan alle eigenaars op vraag van [REDACTED] (appartement 12). Hiervoor wordt gezorgd
- Samenaankoop elektriciteit: dit wordt gevraagd door de syndicus aan Engie. Indien nieuws worden de eigenaars verwittigd. Enkel voor VME. Particulier via de groepsaankoop van de provincie West-Vlaanderen
- Op de plannen staan 2 regenputten. De syndicus bekijkt of hierop een kraantje kan aangesloten worden voor bv. sproeien tuin of dergelijke.
- Schoenenrek op de pallier ok als het appartement bewoond is, anders binnen zetten;

Gezien er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, beëindigt de voorzitter de vergadering om 11u.

  
[REDACTED]  
Beheer  
Immo Cauwe

[REDACTED]  
Gedel. Bestuurder

  
[REDACTED]  
Voorzitter  
Res. Chambiges

Ondernemingsnummer: 0833.969.277

**Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Chambiges, gehouden op zaterdag 26 april 2025 om 9u30 bij Immo Cauwe, Duinbergen 8300 Knokke-Heist.**

**1. Welkom -Aanstellen voorzitter en secretaris**

De syndicus heet iedereen welkom.

Dhr. ██████████ wordt aangesteld als voorzitter.  
██████████ immo Cauwe neemt het secretariaat op zich.

Dit gebeurt in unanimititeit.

Er wordt een ingetogen moment gehouden n.a.v. het overlijden van mevr. Ginette Marin.

**2. Aanwezigheidslijst en volmachten**

5 mede-eigenaars, vertegenwoordigend	834/1.000sten zijn aanwezig;
1 mede-eigenaars, vertegenwoordigend	166/1.000sten is geldig vertegenwoordigd door volmacht
<u>6/6</u>	Totaal <u>1000/1.000sten</u>

Het quorum werd behaald. De Algemene Vergadering kan over alle punten van de dagorde geldig beslissen.

Uw contactpersoon voor het dagelijks beheer is  
Guido Tramaseur – [guido.tramaseur@immo-cauwe.be](mailto:guido.tramaseur@immo-cauwe.be) – 050/63 11 00

**3. Goedkeuring verslag vergadering 27/04/24**

Het verslag van de vergadering van 27/04/24 wordt kort overlopen, bepaalde punten komen nog terug in deze vergadering.

Opmerking wordt gegeven dat het punt van de regenputten nog niet is uitgeklaard. Dit wordt zo vlug mogelijk nagezien en opgelost.

Het verslag wordt unaniem goedgekeurd.

#### 4. Rekeningen Chambiges: bespreking en goedkeuring balans en budget 2025-2026 – kwijting aan rekencommissaris en syndicus

De rekencommissaris heeft alle stukken bekeken en hierop worden volgende bemerkingen gegeven:

De factuur voor bak toilet conciërgerie viel te duur uit.

Een factuur voor o.a. behandelen kakkerlakken app. Marin is ten laste van de eigenaar en wordt doorgerekend naar de nieuwe eigenaar.

De rekencommissaris stelt vragen bij het bedrag van de administratiekosten: gezien alles nu via mail verloopt zullen de administratiekosten gehalveerd worden.

Factuur voor onderhoud gasketel conciërgerie wordt aan Rudi doorgerekend.

Onder voorbehoud van deze aanpassingen wordt de boekhouding unaniem goedgekeurd.

Het budget voor 2025 bedraagt 12.000,00 EUR rekening houdend met de huurinkomsten, exclusief huur is dat 17.000,00 EUR.

Als ze verantwoord zijn kan de syndicus uitgaven doen tot 500,00 EUR zonder de eigenaars vooraf te raadplegen. Voor uitgaven vanaf 500,00 EUR is steeds voorafgaande goedkeuring vereist.

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris en aan de syndicus.

#### 5. Vernieuwing mandaat syndicus

Het contract van mandaat wordt gewijzigd zonder verhoging van de erelonen.

Het beheer wordt nu uitgevoerd door Immo Cauwe BV, dochter van Immo Groep Cauwe. Dit is een interne wijziging.

De wetgeving betreffende de aansprakelijkheid is ook gewijzigd en wordt zo overgenomen in het contract. De Voorzitter krijgt de volmacht het nieuwe contract te tekenen.

Iedereen gaat hiermee akkoord.

#### 6. Uitgevoerde werken 2024-2025: stand van zaken

Volgende werken werden in 2024-2025 uitgevoerd:

Aanpassing lift: telefonie naar een gsm-module, bereikbaarheid zou veel beter zijn. Reynout D'Haese stelt voor dit uit te testen.

Conciërgerie: indexatie huur, tussenteller water;

Fronton voordeur: hier wordt opgemerkt dat dit nog zou moeten bijgewerkt worden (zie ook varia).

Dakafvoer hersteld;

Lichtpunt tuin geplaatst;

Aanstelling poetsfirma J&S nav ontslag Rudi.

Nog uit te voeren greppel in tuin met keien en doek + terugplaatsen muurtje.

## 7. Wettelijke verplichtingen VME Chambiges:

- a. Wijziging basisakte [redacted] en [redacted] nemen contact op met de notaris voor een korte briefing. De aangepaste akte wordt zo snel mogelijk aan alle eigenaars voorgelegd.
- b. Proximus fibernet: stand van zaken: er dient afgesproken te worden liefst op een vrijdagnamiddag met de firma Tavernier om het traject naar de appartementen definitief te bepalen.

## 8. Waterinfiltraties app 1 en garages: stand van zaken en nog te nemen actie:

Het volgende werd uitgevoerd en besproken: de vochtigheid op app 01 wordt regelmatig nagezien door de syndicus. Hopelijk is de oorzaak weggenomen en kan het verder opdrogen. Het verzekeringsbedrag wordt doorgestort aan Sofie Lerut.

## 9. Conditiestaatmeting Chambiges: plan van renovatie

In samenwerking met de provincie West Vlaanderen, werd een conditiestaatmeting gevraagd.

Deze wordt overlopen en bij dit verslag gevoegd. Aangezien we slechts tegen 2050 energielabel A moeten halen hebben we nog tijd om dit in orde te brengen, deze meting is dienstig als leidraad.

## 10. Situatie Rudi Snauwaert (huurder conciërgerie)

- a. Tussenteller water is geplaatst en het water wordt verrekend;
- b. Huurindexering: is gebeurd, de nieuwe huur is 502,71 EUR per maand. Het nog openstaand bedrag werd opgevraagd en gekregen.
- c. De eigenaars maken zich zorgen over de toestand van het appartement van Rudi Snauwaert. De syndicus zal een rondgang organiseren in het appartement om zich verder te vergewissen van de toestand. Indien nodig moet de huurder op zijn verantwoordelijkheid gewezen worden en moeten andere maatregelen getroffen worden.
- d. Afspraak met betrekking tot afval/afvallokaal: er wordt nogmaals met aandring gevraagd correct te sorteren en het afval in de officiële zakken aan te bieden. De eigenaars die verhuren moeten er op toezien dat ook de huurders in dit verband correct handelen.

## 11. Onderhoud gebouw

- a. Evaluatie onderhoud residentie door J&S: over het algemeen tevreden, maar meer oog voor het reinigen afvallokaal, opkuis zand en zwerfvuil + goot voor de garage poetsen.
- b. Evaluatie tuinonderhoud door Green Toes normaal onderhoud ok, wel moeten we te lang wachten op offertes en gevraagde voorstellen, bv. voor de haag kant Noord.
- c. Renovatie haag noordkant – offertes en opties er zijn offertes opgevraagd voor de vernieuwing van de haag noordkant. Syndicus neemt contact op met syndicus buurgebouw ivm de slechte staat van de haag oprit. Sofie Lerut neemt contact op met de tuinfirma ivm planten bloemetjes voor de Chambiges.

## 12. Kleinere werken


- a. Reinigen goten en nazicht dak dit wordt niet meer jaarlijks gedaan, maar op afroep indien ze vuil en vol liggen.
- b. Regenputten en plaatsen kraantje en waterpomp: dit wordt asap gedaan in samenspraak met Wim Cattoor architect. Wat is mogelijk tegen welke prijs?


## 13. Varia

- a. Ter info: situatie appartement 2 Marin komt openbaar te koop
- b. Opvullen sierlijst voordeur is gedaan maar niet voldoende. Moet bijgewerkt worden.
- c. Toegang liftkoker: het is wettelijk niet toegelaten om sleutel in het gebouw te hangen, te bekomen bij syndicus.
- d. Waterdicht maken balkon app 2 en 12 de terrassen dienen waterdicht gemaakt te worden zoals op de appartementen 1 en 11. Gelieve dit zo spoedig mogelijk uit te voeren.
- e. Toegang zolder app 21 zolder is geen privatieve ruimte dus afsluiten en sleutel bij de syndicus deponeren.
- f. Samen-aankoop elektriciteit Engie: er is reeds een groepscontract voor de algemene delen bij Engie via Immo Cauwe. Privatieve groepsaankoop elektriciteit kan vb bij provincie West-Vlaanderen.

## 14. Datum volgende AV

Zaterdag 18 april 2026 om 9u30 immo Cauwe Duinbergen.

  
Immo Cauwe  
Secretaris AV

  
Immo Cauwe  
Ged. Bestuurder

  
Voorzitter VME

  
  
  
**cauwe**