
De:
Envoyé: mercredi 23 septembre 2026 15:31
À:
Objet: Verkoop appartement Van Iseghemlaan 55, derde verdieping, 8400 Oostende Uw
referte ELT/2026/0304
Pièces jointes: afrekening sint james 2024-2025.pdf

Beste

In antwoord op uw aangetekend schrijven van 7 september 2026 in verband met de verkoop van het appartement in de Van Iseghemlaan 55 – derde verdieping – te 8400 Oostende (eigenaar Sabrina Pleck) bezorge ik hierna de gevraagde info:

- 1: Het aandeel in het werkkapitaal is 1825€ - er is geen reservefonds.
- 2: Er zijn geen openstaande schulden Er is natuurlijk nog de afrekening voor het werkjaar 2025(november) – 2026(oktober) die moet worden opgemaakt in november 2026
- 3: Niet van toepassing – er is geen reservefonds
- 4: Er zijn geen juridische procedures lopende
- 5: Deze vraag is mij niet duidelijk – graag wat meer uitleg
- 6: Er worden geen balansen opgemaakt. Ik bezorg wel als bijlage de laatste door de vergadering van mede-eigenaars goedgekeurde jaarafrekening 2024-2025

Er werden geen werken uitgevoerd die een interventiedossier vereisten.

Nog vragen? Laat maar iets weten.

Vriendelijke groeten

RESIDENTIE SINT JAMES

Van Iseghemlaan 55

8400 OOSTENDE

Telefoon: 0475/444146

Ondernemingsnummer 0847 716 454

Aan de mede-eigenaars

ALGEMENE VERGADERING VAN 7/12/2025

AANWEZIG:

- 3/ 5^{de} verd – 12 kwotiteiten, GLV – 14 kwotiteiten,
1/1^e verd – 14 kwotiteiten 4^e verd – 12 kwotiteiten, 6^{de} verd – 12
kwotiteiten, 7^{de} verd – 12 kwotiteiten.

Totaal aanwezig : 76 kwotiteiten 6 eigenaars – er kan geldig vergaderd worden.

VERSLAG

- Goedkeuring van het verslag van de Algemene vergadering van 8/12/2024
Er werden geen opmerkingen geformuleerd
- Goedkeuring van de rekeningen voor de periode 2024-2025
De rekeningen worden goedgekeurd
- Goedkeuring van de individuele rekeningen
De individuele rekeningen worden goedgekeurd
- Vraag van de eigenaar van de 7^{de} verdieping tot het plaatsen van airco buitenunit(s) op het dak.
De vraag werd uitvoerig besproken.
Er werd, unaniem, 76 kwotiteiten, toestemming gegeven om buitenunit(s) te plaatsen op het dak onder volgende voorwaarden
 - De aanvragen zorgt zelf voor de nodige vergunningen indien vereist
 - De wettelijke voorschriften worden strikt nageleefd
 - Er worden geen dakdoorboringen toegestaan. Alle leidingen worden geplaatst via de bestaande technische kokers.
 - Elke schade veroorzaakt door de plaatsing of die eventueel achteraf zou ontstaan zijn ten allen tijde ten laste van de aanvrager.
- Vochtprobleem gelijkvloers
De uitgevoerde werken op het gelijkvloers hebben volgens de eigenaar het gewenste resultaat. Vocht is verdwenen.
- Regularisatie van ontbrekende vergunning uit 1977
Bij de verkoop van de 7^{de} verdieping is gebleken dat de vergunning voor het wijzigen van de bestemming van het gebouw van hotel naar woningen waarvan de aanvraag werd opgestart in 1977 nooit werd afgerond. Een aanvraag tot regularisatie is door c begin dit jaar opgestart.
Het college van Burgemeester en Schepenen heeft op 2/6/2025 de vergunning alsnog toegekend.

- **Onderhoud CV installatie**
Bij het tweejaarlijks onderhoud zijn 2 opmerkingen gemaakt/ Mogelijk is er een probleem met de ventilatie van de stookplaats; Vermits de ketel volgens het attest aan alle normen voldoet lijkt dit evenwel geen probleem te zijn. Er zou bovendien een noodknop buiten de stookplaats ontbreken. Er werd besloten dit aan te pakken van zodra de stookketel moet worden vervangen.
- **Asbestattest Gemene Delen**
Vanaf 2027 is een asbestattest van de Gemeenschappelijke Delen verplicht. zal hiervoor het nodige doen.
- **Kosten beheer bankrekening**
De kosten voor het beheer van de bankrekening bij ING lopen nogal op. 455€ is toch wel een hoog bedrag. Niet alle banken zijn blijkbaar erg geïnteresseerd in een rekening voor Mede eigendommen. Frank heeft eens geïnformeerd bij Argenta en die zouden, schoorvoetend, eventueel bereid zijn om een dergelijke rekening te openen tegen een vergoeding van ongeveer 240€ per jaar.
zal informeren bij een paar banken wat de kosten zijn en hoe ingewikkeld het is om bestaande domicilieringen en doorlopende opdrachten over te zetten.
- **Mandaten voorzitter en syndicus**
Het mandaat van met als voorzitter wordt met 1 jaar verlengd
Het mandaat van als syndicus wordt met 1 jaar verlengd. Hij zal hiervoor een maandelijkse vergoeding ontvangen van 60€. Eventuele extra opdrachten zullen geen aanleiding geven tot een extra vergoeding.
- **Rondvraag**
deelt mee dat er in 2026 een paar aanpassingen aan de lift dienen te gebeuren om die aan de nieuwe regels te laten voldoen. Kosten zouden eerder beperkt zijn. De firma die instaat voor het onderhoud en herstelling zal een offerte opmaken
6^{de} verd, deelt mee dat het appartement op de 6^{de} verd op termijn te koop zal worden gesteld en dit van zodra de huidige huurder vertrekt. Een concrete termijn is nog niet bepaald.
– stelt vast dat de dorpel voor zijn raam op het gelijkvloers wordt gebruikt door voorbijgangers als zitplaats – rokersplaats – eetplaats –..... en dat er ook afval wordt achtergelaten. Hij zou eventueel een bloembak of iets dergelijks willen plaatsen. Hiertegen is geen bezwaar.
- **Mandaten**
De mandaten van de voorzitter, (eerste verdieping) en van de syndicus (vijfde verdieping) worden met 1 jaar verlengd.

15 decemberl 2025

P.S. Gelieve alle eventuele opmerkingen en/af aanvullingen
ivm dit verslag te bezorgen tegen eind januari 2026

RESIDENTIE SINT JAMES

Van Iseghemlaan 55

8400 OOSTENDE

Telefoon: 0475/444146

Ondernemingsnummer 0847 716 454

Aan de mede-eigenaars

ALGEMENE VERGADERING VAN 8/12/2024

AANWEZIG:

- - 5^{de} verd – 12 kwotiteiten, e GLV – 14 kwotiteiten,
1^{ste} verd – 14 kwotiteiten, n 4^e verd – 12 kwotiteiten, l 2^e verd – 12
kwotiteiten, 7^{de} verd 12 kwotiteiten; geeft volmacht aan l

Totaal aanwezig : 76 kwotiteiten 6 eigenaars – er kan geldig vergaderd worden.

VERSLAG

- Goedkeuring van het verslag van de Algemene vergadering van 1/4/2024
Er werden geen opmerkingen geformuleerd
- Goedkeuring van de rekeningen voor de periode 2023-2024
De rekeningen worden goedgekeurd
- Goedkeuring van de individuele rekeningen
De individuele rekeningen worden goedgekeurd
- Vochtprobleem gelijkvloers
Er werd een vochtprobleem vastgesteld op het gelijkvloers in de muur tussen onze Residentie en het naastgelegen gebouw, nr. 51, over nagenoeg de hele lengte van de muur +/- 13m. Er zijn de voorbije maanden een aantal onderzoeken geweest om de oorzaak vast te stellen. Het gaat om opstijgend grondvocht. De verzekering van het gebouw werd gecontacteerd maar de blokpolis sluit tussenkomst bij opstijgend vocht expliciet uit. Vermits het om een muur gaat die deel uitmaakt van de basisstructuur van het gebouw vallen de kosten voor de herstelling ten laste van de mede eigenaars. Er zijn 3 bedrijven gecontacteerd die een offerte hebben opgemaakt mn. Aqua Protect – 4667.69€, Muurprotec – 5533.20€ en Waterdicht – 5749.47€ alle prijzen inclusief BTW

Na bespreking van de voorstellen werd besloten om de opdracht toe te wijzen WaterDicht voorwaarde dat de prijs ongewijzigd blijft. De offerte was maar geldig tot 2/10/24. De eigenaar zal zelf zorgen voor het verwijderen van de plinten en de radiator.

Er zal een tussentijdse factuur voor elke eigenaar worden opgemaakt voor zijn aandeel in de kosten van de werken op het gelijkvloers.

- Afval in de kelder.

Een steeds opnieuw terugkerend probleem.

Er wordt nog maar eens op gewezen dat enkel PMD, restafval (beiden in de juiste zakken) en papier en karton in de kelder mogen worden achtergelaten. ALLE andere afval (vb elektrische apparaten matrassen glas, ...) dienen door de vervuiler zelf en op eigen kosten te worden verwijderd.

- Mandaten voorzitter en syndicus

Het mandaat van [] als voorzitter wordt met 1 jaar verlengd

Het mandaat van [] als syndicus wordt met 1 jaar verlengd. Hij zal hiervoor een maandelijkse vergoeding ontvangen van 60€. Eventuele extra opdrachten zullen geen aanleiding geven tot een extra vergoeding.

- Rondvraag

[] stelt vast dat er probleem dreigt met het slot van de eerste toegangsdeur. Er werd afgesproken om eens te bekijken of we dit probleem niet zelf kunnen oplossen (vervangen van het ganse slot)

[] stelt zich de vraag of het niet wenselijk zou zijn om van verzekeringsmaatschappij te veranderen. Er werd besloten om dit voorlopig niet te doen

15 december 2024

P.S. Gelieve alle eventuele opmerkingen en/of aanvullingen
ivm dit verslag te bezorgen tegen eind januari 2025

RESIDENTIE SINT JAMES

Van Iseghemlaan 55

8400 OOSTENDE

Telefoon: 0475/444146

Ondernemingsnummer 0847 716 454

Aan de mede-eigenaars

ALGEMENE VERGADERING VAN 16/4/2023

AANWEZIG:

- 5^{de} verd – 12 kwotiteiten, GLV – 14 kwotiteiten, 1^o
verd – 14 kwotiteiten, 7^{de} verd – 12 kwotiteiten, 1^o verd – 12 kwotiteiten en
2^o verd – 12 kwotiteiten

Totaal aanwezig : 76 kwotiteiten/ 5 eigenaars – er kan geldig vergaderd worden.

VERSLAG

- Goedkeuring van het verslag van de Algemene vergadering van 17/4/2022
Er werden geen opmerkingen geformuleerd
- Goedkeuring van de rekeningen voor de periode 2021-2022
De rekeningen worden goedgekeurd
- Goedkeuring van de individuele rekeningen
De individuele rekeningen worden goedgekeurd
- Wataansluiting
Farys, de watermaatschappij, is opnieuw reeds 2 maal langs geweest. Ze gaan de geplande vernieuwing van de aansluiting dit jaar uitvoeren (plannen werden opgeschort door Covid 19)
Ze zijn nu toch van plan om de volledige aansluiting, ook het gedeelte onder het voetpad, te vervangen. Er is nog geen datum voor de uitvoering vooropgesteld.
- EPC CERTIFICAAT gemene delen.
Het EPC attest is opgemaakt. Alle eigenaars hebben reeds een afschrift ontvangen.

- **Premie brandverzekering**
heeft ervoor gezorgd dat de premie werd herzien. Allianz heeft een bedrag van 219.13€ teruggestort voor de premie van 2021-2022. Bedrag werd verrekend in de afrekening 2021-2022.
- **Afval in de kelder.**
Een steeds opnieuw terugkerend probleem.
Er ligt opnieuw een afgedankt tapijt, gebroken glas, ... is vorige vrijdag nog maar eens met de rommel naar het containerpark gereden. Mag ik nogmaals aandringen om zelf te zorgen voor het grof huisvuil. Dit is zeker ook van toepassing voor de huurders.
- **Mandaten voorzitter en syndicus**
Het mandaat van et als voorzitter wordt met 1 jaar verlengd
Het mandaat van : als syndicus wordt met 1 jaar verlengd. Hij zal hiervoor een maandelijkse vergoeding ontvangen van 60€. Eventuele extra opdrachten zullen geen aanleiding geven tot een extra vergoeding.
- **Rondvraag**
Het overzicht van de te verwachten grote uitgaven, naar de toekomst toe, werd overlopen. (ook als bijlage).

Verwarming Vermits het totaal niet duidelijk is wat de toekomst zal brengen ivm. het eventueel verbod op het plaatsen van nieuwe ketels stelt voor om eens te informeren naar de mogelijkheden voor het vervangen van de verwarmingsketel; prijs, mogelijke alternatieven.. . De eigenaars gaan hiermee akkoord. zal eens informeren bij een paar bedrijven. zal ook eens polsen bij een installateur waar hij zeer positieve ervaringen mee heeft maar die is wel uit de regio Wetteren.

De overige punten lijken minder acuut.

..... stelt vast dat er opnieuw problemen zijn met de verlichting in de lift. Het duurt soms lang alvorens die aangaat. Dit klopt. zal eens bekijken of het de starters kan vervangen (de lampen zijn al vervangen). Anders neemt hij contact op met XEL liften. Vermits dit probleem zich relatief regelmatig voordoet zal hij ook eens informeren of de verlichtingsarmatuur niet kan vervangen worden door led verlichting en wat dit moet kosten.

25 april 2023

P.S. Gelieve alle eventuele opmerkingen en/af aanvullingen
ivm dit verslag te bezorgen tegen eind mei 2023

RESIDENTIE SINT JAMES

DETAIL DER UITGAVEN PERIODE 2024-2025

A: Verdeling per privaatief

1- Vergoeding beheer			
Onkostenvergoeding	720,00 €		
Verzekering beheer	192,51 €	912,51 €	
2- Kosten secretariaat			
Verteer Algemene vergadering	0,00 €		
Verteer buitengewone algemene vergadering	0,00 €		
Bankkosten	455,77 €		
Postzegels, ..	0,00 €	455,77 €	
3- Opname watermeters			
Opname 2025	0,00 €	0,00 €	
4- Onderhoud brandblussers	185,13 €	185,13 €	
Totaal rubriek A		1.553,41 €	1.553,41 €

Per privaatief 1.553,41 € : 8 = **194,18 €**

B: Verdeling per kwotiteiten

1- Lift	Onderhoudskontrakt		1.462,77 €	
	Risicoanalyse		0,00 €	
	Controle		458,21 €	
	GSM - lijn / hulp op afstand		0,00 €	
	Electriciteitsverbruik 1744 KWU	=	823,34 €	
	Totaal		823,34 €	
	Verdeling Lift 1/3	274,45 €	274,45 €	
	CV 1/3	274,45 €		
	Algemeen 1/3	274,45 €		
	Totaal liftkosten			
			274,45 €	
				2.195,43 €
2- Verzekering	Brandverzekering			1.386,94 €
3- Electriciteit gemene delen	Zie B 1 hierboven			274,45 €
4- Onderhoudskosten gebouw	Kleine herstellingen	0,00 €		
	Schoonmaak inkom + trappen	960,00 €		
	Materiaal, producten, ...	55,30 €		
	plaatsen 3 rookmelders	36,00 €		
	Totaal kosten dagelijks beheer			1.051,30 €
5- Waterverbruik	Verbruik			
	700 HL a	1,76 €	=	1.230,95 €

BTW 6% inbegrepen			
Aftrek privaat verbruik		Totaal	1.230,95 €
700	HL		1.230,95 €
0	HL	Saldo	0,00 €
		Waterverbruik gemene delen	
6- Allerhande kosten			
Vergunning "vergund geachte toestand			43,00 €
correctie afrondingen			0,00 €
Totaal			43,00 €
7- Werken en herstellingen			
			0,00 €
Totaal			0,00 €
Totaal rubriek B2 tot B7		2.755,69 €	2.755,69 €

Per kwotiteit

2.755,69 € : 100 =

27,56 €

C: Privaat waterverbruik

VERBRUIK IN HL			
Eigendom	Verbruik 2024-2025		Totaal Zie berekeningstabel als bijlage
GLV	27,22		261,48 €
1ste verd	2,87		123,29 €
2de verd	13,95		195,68 €
3de verd	0,09		105,13 €
4de verd	11,25		178,04 €
5de verd	3,27		104,99 €
6de verd	11,06		155,89 €
7de verd	0,29		106,43 €
Totaal	70		1.230,93 €

1.230,93 €	1.230,93 €
------------	------------

D: Centrale verwarming - verdeling zie verder

Gaslevering	36869 Kw/h	3.111,79 €
Verbruik	Terugbetaling Electabel	0,00 €
Korting donicillering		0,00 €
Herstellingen		0,00 €
Onderhooud		260,87 €
Opname warmteverdelers		337,44 €
Electriciteit C.V.		274,45 €
Totaal CV		3.984,55 €

3.111,79 €	3.984,55 €
872,76 €	3.984,55 €

E: Kosten ten lasten van bepaalde particulieren

Gelijkvloers	0,00 €
1ste Verdieping	0,00 €
2de Verdieping	0,00 €
3de Verdieping	0,00 €
4de Verdieping	0,00 €
5de Verdieping	0,00 €
6de Verdieping	0,00 €
7de Verdieping	0,00 €
Totaal	0,00 €

0,00 €	0,00 €
--------	--------

ALGEMEEN TOTAAL DER UITGAVEN

	11.720,00 €
ONTVANGEN VOORSCHOTTEN	0,00 €
BLIJFT TE BETALEN	11.720,00 €

Verdeling waterfactuur 2024 -2025

Eigendom	Korting gedomicili		Korting gedomicilie		Korting gedomicileerd		Verbruik /m3	Kost/mm3	Kosten water	Totale kost
	Vastrecht	eerde	Gemeente	erde	Bovengemeen	e				
GLV	52,27	-10,45	31,36		20,91	-4,17	27,22	6,53	177,83	261,48
1e	52,27	0	31,36	-6,27	20,91	0,00	2,87	6,53	18,75	123,29
2e	52,27	0	31,36	0	20,91	0,00	13,95	6,53	91,14	195,68
3e	52,27	0	31,36	0	20,91	0,00	0,09	6,53	0,59	105,13
4e	52,27	0	31,36	0	20,91	0,00	11,25	6,53	73,50	178,04
5e	52,27	-10,45	31,36	-6,27	20,91	-4,18	3,27	6,53	21,35	104,99
6e	52,27	-10,45	31,36	-6,27	20,91	-4,18	11,06	6,53	72,25	155,89
7e	52,27	0	31,36	0	20,91	0,00	0,29	6,53	1,89	106,43
Gemeens.							0,00	6,53	0,00	0,00
	418,16	-31,35	250,88	-18,81	167,28	-12,53	70,00		457,30	1.230,93

Vermits de gas en electriciteit- en waterfacturen steeds meer verschillende posten omvatten werd, om alsmear grotere afrondingsverschillen te voorkomen, de detail in deze afrekening niet meer weergegeven. Ter compensatie gaat als bijlage een afschrift van die factuur.

RESIDENTIE SINT JAMES

CENTRALE VERWARMING 2024 - 2025

APPARTEMENT		GEMEENSCHAPPELIJK 20%	INDIVIDUELE KOSTEN 80%				TOTAAL
LIGGING	AANDEEL		TOTAAL VERBRUIK EENHEDEN KOSTPRIJS		METEROPNAME AANTAL KOSTPRIJS		
Gelijkvloers	14/100	102,12	1.734	643,18 €	3	42,18 €	787,48 €
Eerste Verdieping	14/100	102,12	249	92,36 €	3	42,18 €	236,66 €
Tweede Verdieping	12/100	87,53	15	5,56 €	3	42,18 €	135,27 €
Derde verdieping	12/100	87,53	0	0,00 €	3	42,18 €	129,71 €
Vierde Verdieping	12/100	87,53	2.910	1.079,39 €	3	42,18 €	1.209,10 €
Vijfde Verdieping	12/100	87,53	1.341	497,41 €	4	56,24 €	641,18 €
Zesde Verdieping	12/100	87,53	1.617	599,78 €	5	70,30 €	757,61 €
Zevende Verdieping	12/100	87,53	0	0,00 €	0	0,00 €	87,53 €
TOTALEN		729,42	7.866	2.917,69 €	24	337,44 €	3.984,55 €

Eenheidskost: 0,19 €

RESIDENTIE SINT JAMES

OVERZICHTSTABEL DER UITGAVEN WERKJAAR 2024 - 2025

APPARTEMTNT	AANDEEL	BEHEER	LIFT	ALGEMENE KOSTEN	KOSTEN PRIVATIEF	WATERVER BRUIK	VERWAR MING	TOTAAL UITGAVEN	VOORSCHOT	TE BETALEN
GELIJKVLOERS	14/100	194,18 €		385,80 €	0,00 €	261,48 €	787,48 €	1.628,93 €	0,00 €	1.628,93 €
EERSTE VERD.	14/100	194,18 €	313,63 €	385,80 €	0,00 €	123,29 €	236,66 €	1.253,55 €	0,00 €	1.253,55 €
TWEEDE VERD.	12/100	194,18 €	313,63 €	330,68 €	0,00 €	195,68 €	135,27 €	1.169,45 €	0,00 €	1.169,45 €
DERDE VERD.	12/100	194,18 €	313,63 €	330,68 €	0,00 €	105,13 €	129,71 €	1.073,33 €	0,00 €	1.073,33 €
VIERDE VERD.	12/100	194,18 €	313,63 €	330,68 €	0,00 €	178,04 €	1.209,10 €	2.225,63 €	0,00 €	2.225,63 €
VIJFDE VERD.	12/100	194,18 €	313,63 €	330,68 €	0,00 €	104,99 €	641,18 €	1.584,66 €	0,00 €	1.584,66 €
ZESDE VERD.	12/100	194,18 €	313,63 €	330,68 €	0,00 €	155,89 €	757,61 €	1.752,00 €	0,00 €	1.752,00 €
ZEVENDE VERD.	12/100	194,18 €	313,63 €	330,68 €	0,00 €	106,43 €	87,53 €	1.032,45 €	0,00 €	1.032,45 €
		1.553,41 €	2.195,43 €	2.755,69 €	0,00 €	1.230,93 €	3.984,55 €	11.720,00 €	0,00 €	11.720,00 €

RESIDENTIE SINT JAMES

VERGELIJKENDE TABEL DER UITGAVEN

KOSTENSOORT	2023-2024	2024-2025	VERSCHIL
BEHEER	909,48 €	912,51 €	3,03 €
SECRETARIAAT	455,77 €	455,77 €	0,00 €
BRANDBLUSSERS	185,13 €	185,13 €	0,00 €
LIFT - HERSTELLINGEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €
LIFT - GEBRUIKSKOSTEN	2.075,99 €	2.195,43 €	119,44 €
VERZEKERING	1.349,23 €	1.386,94 €	37,71 €
ELECTRICITEIT ALGEMEEN	211,74 €	274,45 €	62,71 €
SCHOONMAAK	PM	PM	
ALGEMEEN ONDERHOUD	1.037,20 €	1.051,30 €	14,10 €
WATER GEMENE DELEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ALLERLEI	63,00 €	43,00 €	-20,00 €
WERKEN EN HERSTELLINGEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAAL	6.287,54 €	6.504,52 €	216,98 €
PRIVAAT WATERVERBRUIK	1.207,30 €	1.230,93 €	23,63 €
KOSTEN TEN LASTE VAN PRIVATIEVEN	56,30 €	0,00 €	-56,30 €
CENTRALE VERWARMING	2.969,20 €	3.984,55 €	1.015,35 €
TOTAAL	4.232,80 €	5.215,48 €	982,68 €
ALGEMEEN TOTAAL	10.520,34 €	11.720,00 €	982,68 €

