

Residentie La Seigneurie, Parijsstraat 17 , 8400 Oostende
KBO 0850.357.230

Agenda Algemene Vergadering
vrijdag 27 maart 2026 om 14.00u

Locatie: Vergaderzaal Sea'ndicus, Koninginnelaan 56, 8400 Oostende

1. Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten

Er zijn voldoende aanwezige eigenaars (8/18) met voldoende aandelen (578/1.000) aanwezig zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Aanduiden van de voorzitter en de secretaris van de vergadering

Voorzitter:

Secretaris:

3. Rapport van de rekencommissaris

De rekeningen werden nagekeken door de heer

Er zijn advocaatkosten gemaakt. Deze moest bij de rechtbijstand zitten die vorige jaar is besproken.
De syndicus zal hiervan een correctie maken en deze correctie overmaken aan de eigenaars.

Er zijn opmerkingen over de afrekening Van Huele.
De factuur van de architect werd geweigerd.

Er zijn opmerkingen dat er ondertussen mensen zelf kosten hebben gemaakt om de vensters die de firma VanHuele niet heeft afgewerkt op te lossen.
Er zijn opmerkingen dat de firma Vanhuele melde dat er bepaalde zaken niet konden opgelost worden.
De firma die privaatief werd aangesteld door 1 van de eigenaars kon dit wel oplossen.
Ook de fabrikant van de ramen, heeft gemeld dat de ramen verkeerd geplaatst waren.
De eigenaars zijn van mening dat deze kosten moeten verhaald worden op de firma Vanhuele.

Architect ARQ geeft niet thuis en antwoord op niks en schuift alle verantwoordelijkheid af.
Er is een opmerking dat de afwerking van het gelijkvloers ook niet ok is.

Er moet een verduidelijking komen in wat de prestaties zijn van VanHuele en welk werk er effectief geleverd werd. De bouwheer moest zijn details geven naar de architect. Dit zou niet gebeurd zijn.
Als er nog werken moeten worden uitgevoerd op gelijkvloers zou dit best niet uitgevoerd worden door de firma Vanhuele. Er moet vergelijking komen tussen de offertes die zijn bekomen en de eindfactuur van Vanhuele.

De getekende offerte zal bezorgd worden aan de eigenaars.

De ramen zijn nog steeds niet in orde.

De plaatsen waar de stelling heeft gestaan is bijgeschilderd met een kleurverschil.

De voordeur heeft schade door een slijpschijf.

Alle terrassen zijn niet afwerkt.

Alle kokers zijn niet afgewerkt.

De verluchttingsrooster zou nog niet in orde zijn.

Er zijn nog onafgewerkte delen bij het gelijkvloers.

Er is schade binnen de appartementen.

Een afzonderlijke lijst met gebreken zal nog worden toegevoegd worden aan het verslag.

Deze lijst zal worden overgemaakt aan

Indien nodig zal een BAV worden bijeengeroepen om een plan van aanpak te bespreken.

5. Décharge van de beheerder en van de rekencommissaris

Er wordt unaniem décharge verleend aan de beheerder en de rekencommissaris.

6. Overzicht uitgevoerde werken vorig dienstjaar.

6.2 Elektriciteit algemene delen: nazicht/keuring plaatsing digitale meters.

6.3 Leggen nieuwe gelijkaardige leien boven app 6A naar aanleiding constructie inpandig terras app 6B.

7. Uit te voeren werken komend dienstjaar

Vernieuwen stijgleidingen.

Er zijn lekkages aan de stijgleidingen. Dit probleem wordt met voorrang behandeld. Als er eigenaars zijn die nog werken aan hun leidingen willen uitvoeren is het dus nu het ogenblik.

De syndicus zal hiervoor offertes vragen en een bijzonder algemene vergadering bijeenroepen.

8. Stand van zaken : Dienst bewoonbaarheid Stad Oostende

Stad Oostende heeft een controle uitgevoerd van de residentie.

Dak – punt 12: vochtschade.

Elektriciteit – punt 51: afdekken van geleiders.

Gas- of stookolie-installatie – punt 61.

Toegankelijkheid – punt 232 : Spijlen gemeenschappelijk delen (Cat 1)

Toegankelijkheid – punt 232: technische schacht zonder valbeveiliging

Toegankelijkheid – punt 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering

Concreet dient er slechts nog 1 euvel worden weggewerkt en waar het effectief ook vastloopt. Deze van de te lage borstweringen CAT2. De overige zaken werden aangevraagd of uitgevoerd. De bewijsstukken hiervoor werden overgemaakt aan de dienst bewoonbaarheid.

Ook heeft Stad Oostende ons laten weten dat de huidige bewoner (huurder) gedoogd wordt. Hij moet het pand dus niet verlaten.

4. Bespreking en goedkeuring boekhouding, balans en begroting

Begroting 2027

kosten boekjaar 2026:	42.446,30
- uitzonderlijke kosten/correcties:	-3.982,90
Totaal gewone kost :	38.463,40

begroting boekjaar 2027	
gewone kost vorig jaar :	38.463,40
20% onvoorzien :	7.692,68
Totaal te voorzien 2027	46.156,08
afgerond:	46.000,00

	Provisie	
1/01/2027	1	8.000,00
	Provisie	
1/04/2027	2	10.000,00
	Provisie	
1/07/2027	3	10.000,00
	Provisie	
1/10/2027	4	10.000,00
totaal :		<u>38.000,00</u>

De algemene vergadering beslist het reservefonds aan te houden zoals vorig jaar.

De boekhouding, de balans en de begroting worden unaniem goedgekeurd.

De stand van de reservefonds zou nog moeten afgetrokken worden van de kosten die zijn gereserveerd.

Poetsploeg : MJ Solutions

12. Modaliteiten tgv wetgeving op mede-eigendom.

- a) keuze rekencommissaris :
- b) datum jaarlijkse algemene vergadering : 19-03-2027 om 14u00.

13. Mandaat syndicus

Het mandaat van Sea'ndicus wordt verlengd voor de periode van 1 jaar en minstens tot de komende Algemene Vergadering.

14. Diverse

De firma bogaert moet terugkeren voor de parlofonie.

Dit wordt nog gecommuniceerd.

De syndicus zal een briefwisseling uitsturen om een stand van zaken van de privatieve sleutels te verkrijgen.

Er is een opmerking dat de verdiepen niet genummerd zijn.
Dit zal best gebeuren na opfrissing van de gemene delen.

De zijgevel van villa Francine is niet afgewerkt.
Het 5^{de}, 6 en 7 palen aan Villa Francine. De toestemming werd niet verkregen van villa Francine.
De syndicus zal dit in gang trekken met een andere aannemer.
De syndicus krijgt toestemming dit uit te voeren.

Er is veel onduidelijkheid wie welke kelder heeft.
De syndicus al een briefwisseling uitsturen om de kelders te nummeren.
Dit wordt opgepikt op de volgende algemene vergadering.

15. Lezing door de syndicus van de genotuleerde(voorafgaande) beslissingen

16. Ondertekenen voor akkoord van de genotuleerde beslissingen van de afgelopen algemene vergadering door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebber

9. Stand van zaken : Juridische procedures

De mede-eigenaar bleef structureel in gebreke voor de betaling van zijn bijdragen in de gemeenschappelijke kosten, inclusief een bijkomende provisie zoals goedgekeurd op de buitengewone algemene vergadering van 17 januari 2025.

Ondanks een eerdere veroordeling door het vredegerecht tot betaling van de openstaande bedragen, vermeerderd met intresten en kosten, werd geen gevolg gegeven aan deze verplichtingen.

Hierop werd overgegaan tot betekening van een bevel tot betaling en vervolgens tot een uitvoerend beslag op het privaat eigendom van betrokkene.

De rechtbank van eerste aanleg te Brugge heeft op 23 februari 2026 het verzoek van de VME gegrond verklaard en een notaris aangesteld met het oog op de gerechtelijke verkoop van het betrokken appartement.

Conclusie

Gelet op het aanhoudend uitblijven van betaling en de uitgeputte invorderingsmogelijkheden, wordt overgegaan tot de gerechtelijke verkoop van het privaat eigendom van met als doel de openstaande schulden ten aanzien van de VME te recupereren.

Oorspronkelijke schuld : € 44.569,10

De totaalschuld van tegenover VME La Seigneurie bedraagt (met interesten) tot op heden : € 46.859,00 en loopt op tot datum van betaling.

Indien het bedrag binnenkomt mag dit gestort worden op het reservefonds.

10. Onderhoud van handelspand

Er is een opmerking dat deze niet goed onderhouden is.

De eigenaar betwist dit.

De eigenaars eisen dat dit toch wordt aangepakt.

Er moet nagekeken worden of er waterschade afkomstig is van het toilet. (De speelgoedwinkel)

11. Evaluatie en bespreking lopende en eventuele af te sluiten contracten

De huidige contracten bestaan uit :

Elektriciteit : Engie via Elindus

Verzekering : AG Insurance

Lift : Herbo

