

Algemene Statutaire Vergadering 2023

Datum: 29 april 2023
Uur: 10.00u
Plaats: zaal Atelier +2, Cultuurcentrum "De grote Post", Hendrik Serruyslaan 18a te 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 15 van de 17 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 712 van de 986 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en beslist worden.

1* Aanstelling voorzitter van de vergadering, secretaris en stemopnemers

De vergadering kiest () als voorzitter van de vergadering.

De syndicus stelt voor om zelf op te treden als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.

Dhr. Peeters wordt aangesteld als stemopnemer.

2* Aanstellen commissaris

De wet voorziet de aanstelling van een commissaris die wettelijk wordt belast met het controleren van de rekeningen. Vorig jaar was dhr. Waterschoot aangesteld als commissaris. De commissaris heeft de afrekening nagezien.

De vergadering beslist unaniem om () opnieuw aan te stellen als commissaris.

3* Goedkeuren afrekening en balans tot 31/03/23 en decharge aan de syndicus

De afrekening tot 31/03/23 wordt besproken.

De afrekening tot 31/03/22 wordt unaniem goedgekeurd.

De balans wordt door de syndicus toegelicht en nadien unaniem goedgekeurd.

Er wordt unaniem decharge gegeven aan de syndicus voor het beheer.

4* Goedkeuren budget algemene kosten en buitengewone kosten.

De syndicus heeft, samen met de uitnodiging, een voorstel van budget opgesteld.

Het totale budget gewone kosten voor 2023/24 is 32.375 euro.

Deze budgetten zijn louter indicatief en niet bindend ivm eventuele investeringen/herstellingen.

De budgetten worden unaniem goedgekeurd.

5* Evaluatie Leveringscontracten

De residentie heeft momenteel volgende leveringscontracten met diverse leveranciers:

Brandblussers:	Statamat
Onderhoud lift:	DeLift
Keuring lift:	AIB Vinçotte
Telefoon lift:	Proximus
Onderhoud garagepoort:	Nassau
Onderhoud gemene delen:	Vito
Onderhoud afzuiging:	Cegelec
Elektriciteit:	Engie
Brandpolis:	AXA
Water:	Farys

6* Bespreken en beslissen ivm herstelling lift

Liffirma "DeLift" heeft een offerte gemaakt om het identificatieplaatje te vernieuwen voor 142 euro excl. BTW en 298,96 euro excl. BTW voor de vervanging van de klam op de kooideur.

Beide herstellingen worden unaniem goedgekeurd.

7* Bespreken en beslissen m.b.t. reservefonds

De residentie beschikt momenteel over een reservefonds van 15.000 euro. Conform de nieuwe wet moet het gebouw normaal dit jaar 5 % van de gewone kosten extra opvragen voor het reservefonds.

Voor dit jaar zou dit neerkomen op ongeveer 1.000 euro.

De vergadering beslist unaniem om het reservefonds aan te vullen met 2.500 euro per 31/03/2024.

8* Verkiezing raad van mede-eigendom

De residentie beschikt niet over een raad van mede-eigendom.

Dit blijft zo.

Dhr. Waterschoot blijft wel aanspreekpunt tussen de syndicus en het gebouw.

9* Verkiezing syndicus

De syndicus Dimvan stelt zich opnieuw kandidaat voor 1 jaar maar wenst zijn ereloon te verhogen van 469,56 euro naar 490 euro/maand omwille van de sterk gestegen prijzen voor het software pakket.

De vergadering is unaniem akkoord met de heraanstelling van Dimvan als syndicus voor 1 jaar tegen het nieuwe ereloon.

10* Rondvraag

- Punten volgende algemene vergadering:
 - o Prijs voor zonnepanelen op het dak van de residentie
 - o Prijs voor nieuwe videofonie
 - o Toestemming plaatsing privaatieve warmtepomp eigenaar A51
 - o Opdracht geven architect tot opmeting gebouw
- Er zijn 2 of 3 lekken op het hoofddak. De syndicus laat dit nazien.
- Er is geurhinder door rook die afkomstig is van 3 R.
- Er is soms overlast door de (korte termijn) huurders A51 met peuken en nachtlawaai.
- De noodverlichting zal door dhr. Waterschoot worden nagezien op goede werking en indien nodig zal de verlichting worden vervangen.
- De eigenaar van het glv is bezig met een herziening van zijn kadastraal perceel.
- De klink 2^{de} inkomdeur zal worden vastgezet.

Dimitri Vanhalst
DIMVAN bv - syndicus

Algemene Statutaire Vergadering 2022

Datum: 21 mei 2022
Uur: 10.00u
Plaats: Hotel Andromeda - Westhelling 5 - 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 14 van de 19 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 676 van de 997 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en beslist worden.

1* Aanstelling voorzitter van de vergadering, secretaris en stemopnemers

De vergadering kiest dhr. Waterschoot als voorzitter van de vergadering.

De syndicus stelt voor om zelf op te treden als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.

Dhr. Peeters wordt aangesteld als stemopnemer.

2* Aanstellen commissaris

De wet voorziet de aanstelling van een commissaris die wettelijk wordt belast met het controleren van de rekeningen. Vorig jaar was dhr. Waterschoot aangesteld als commissaris.

De commissaris heeft de afrekening nagezien.

De vergadering beslist unaniem om dhr. Waterschoot opnieuw aan te stellen als commissaris.

3* Goedkeuren afrekeningen en balans tot 31/03/22 en decharge aan de syndicus

De afrekening tot 31/03/22 wordt besproken.

In het afgelopen boekjaar is de achterstal van Elvesa afgelost geraakt en werd het opgevraagde voorschot van 12.500 euro ter compensatie van het achterstal afgebouwd tot 2.500 euro. Ook dit bedrag zal in het lopend boekjaar teruggeven worden naar de eigenaars.

De afrekeningen tot 31/03/22 worden unaniem goedgekeurd.

De balans wordt door de syndicus toegelicht en nadien unaniem goedgekeurd.

Er wordt unaniem decharge gegeven aan de syndicus voor het beheer.

4* Goedkeuren budget algemene kosten en buitengewone kosten.

De syndicus heeft, samen met de uitnodiging, een voorstel van budget opgesteld.

In dit budget is echter een fout gesloten waardoor er bij de post "herstellingen lift" een bedrag van 15.000 euro wordt vermeld ipv 1.500 euro.

Het totale budget gewone kosten voor 2022/23 zal daardoor 32.450 euro bedragen.

Deze budgetten zijn louter indicatief en niet bindend ivm eventuele investeringen/herstellingen.

De budgetten worden unaniem goedgekeurd.

5* Evaluatie Leveringscontracten

De residentie heeft momenteel volgende leveringscontracten met diverse leveranciers:

Brandblussers:	Statamat
Onderhoud lift:	DeLift
Keuring lift:	AIB Vinçotte
Telefoon lift:	Proximus
Onderhoud garagepoort:	Nassau
Onderhoud gemene delen:	Glasglans
Onderhoud afzuiging:	Cegelec
Elektriciteit:	Elindus
Brandpolis:	AXA
Water:	Farys

6* Bespreken en beslissen ivm onderhoud gemene delen

De huidige poetsfirma Glasglans heeft laten weten dat zij de samenwerking met het gebouw wensen stop te zetten. De huidige prijs was 142,54 euro excl. BTW.

De syndicus heeft prijs gevraagd voor:

Wekelijks: inkom en lift volledig

Maandelijks: trappen en overlopen + afwassen garagepoort

De prijs van Sonik is 215 euro + BTW

De prijs van Vito is 176,58 euro + BTW

De vergadering beslist unaniem om de firma Vito aan te stellen voor het onderhoud van de residentie vanaf 01/06/22.

7* Bespreken en beslissen ivm wijzigen verdeelsleutels kosten lift + onderhoud gemene delen (vraag eigenaar glv)

De eigenaar van het glv heeft per aangetekende brief van 29/08/20 gevraagd dit punt op de eerstvolgende agenda te plaatsen.

Hij stelt dat zijn privaatief een rechtstreekse toegang heeft tot het openbaar domein en dat hij geen gebruik maakt van de lift en ook geen nut heeft van het poetsen van het gebouw.

De syndicus verwijst naar de basisakte van het gebouw die geen enkele afwijkende verdeelsleutel vermeldt. Sinds de oprichting van het gebouw worden alle kosten verdeeld over alle eigenaars volgens hun quotiteiten.

Men kan met 80 % meerderheid beslissen om bepaalde kosten op een andere manier te verdelen. Deze beslissing moet dan opgenomen worden in een notariële wijzigende basisakte. Hieraan zijn kosten verbonden voor het opmaken van deze akte.

Het voorstel zou dus zijn dat de kosten voor de lift en onderhoud van de gemene delen niet langer verdeeld wordt met de sleutel /997, maar met een sleutel /902 (997 – 95).

Na stemming blijkt onvoldoende meerderheid (223/676) voor de wijziging van de verdeling van de kosten.

Tegen: A3 (48q), A51 (20q), A42(20q), B05 (66q), A01 (58q), Stpl 12 (11q), B04 (33q), B03 (55q), A04 (28q), A02 (45q), B02 (69q)

De beslissing ivm het afboeken van het saldo van 534,01 euro kan met gewone meerderheid genomen worden.

Na stemming blijkt voldoende meerderheid (610/610) voor het voorlopig aanpassen van de verdeelsleutel van /997 naar /986 in afwachting van meer duidelijkheid over het statuut van standplaats. 9.

Onthouding: B05 (66q)

Na stemming blijkt men met voldoende meerderheid (610/610) akkoord met de afboeking van het saldo van 534,01 euro in de afrekening per 31/03/23.

Onthouding: B05 (66q)

10* Bespreken en beslissen m.b.t. reservefonds

De residentie beschikt momenteel over een reservefonds van 12.500 euro. Conform de nieuwe wet moet het gebouw normaal dit jaar 5 % van de gewone kosten extra opvragen voor het reservefonds.

Voor dit jaar zou dit neerkomen op ongeveer 1.000 euro.

De vergadering beslist unaniem om het reservefonds aan te vullen met 2.500 euro per 31/03/2023.

11* Verkiezing raad van mede-eigendom

De residentie beschikt niet over een raad van mede-eigendom.

Dit blijft zo.

..... blijft wel aanspreekpunt tussen de syndicus en het gebouw.

12* Verkiezing syndicus

De vergadering gaat unaniem akkoord met de heraanstelling van Dimvan syndic.

13* Rondvraag

- De afvoer van het terras vooraan zal worden verlengd om het kritieke punt aan de ramen te ontlasten.
- De epc gemene delen is in aanvraag. De huidige epc's blijven momenteel nog geldig.
- Er zal een wandkast geplaatst worden in de inkom naast de brievenbussen.
- De naamplaatjes zullen worden geüniformiseerd.
- De keukenafvoer van A51 zit regelmatig verstopt. Dit wordt verder opgevolgd.

Dimitri Vanhalst
DIMVAN bv - syndicus

Algemene Statutaire Vergadering 2020

Datum: 1 augustus 2020
Uur: 10.00u
Plaats: Hotel Andromeda - Westhelling 5 - 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 11 van de 19 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 777 van de 997 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en beslist worden.

1* Aanstelling voorzitter van de vergadering, secretaris en stemopnemers

De vergadering kiest dhr. _____ als voorzitter van de vergadering.
De syndicus stelt voor om zelf op te treden als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.
Dhr. _____ wordt aangesteld als stemopnemer.

2* Aanstellen commissaris

De wet voorziet de aanstelling van een commissaris die wettelijk wordt belast met het controleren van de rekeningen. Vorig jaar was dhr _____ aangesteld als commissaris.

De commissaris heeft de afrekening nagezien.

De vergadering beslist unaniem om (_____) opnieuw aan te stellen als commissaris.

3* Goedkeuren afrekening en balans tot 31/03/20 en decharge aan de syndicus

De afrekening tot 31/03/20 wordt besproken.

Bij vonnis van 04/02/20 werd mede-eigenaar Elvesa veroordeeld tot de betaling van zijn achterstal van 14.266.30 euro. Hij mocht dit echter in maandelijkse stortingen doen van telkens 1.250 euro. De tegenpartij heeft echter nooit een maandelijkse storting uitgevoerd waardoor thans de volledige som in 1 keer opeisbaar geworden is.

De opdracht hiervoor werd overgemaakt aan de deurwaarder, maar omwille van de coronamaatregelen is dit pas in mei uitgevoerd. Recent heeft de deurwaarder laten weten dat een roerend beslag niet mogelijk was (wegens onvoldoende roerende goederen) en dat men dus zou overgaan tot onroerend beslag + aanstelling van een notaris ter voorbereiding van een openbare verkoop van een deel van het onroerend goed. Dit betekent concreet dat het waarschijnlijk nog maanden tot een jaar zal duren vooraleer de sommen ontvangen worden. Deze week heeft Elvesa wel een betaling gedaan van 2.000 euro.

In afwachting van de inning van deze sommen heeft de syndicus een voorlopige extra opvraging uitgevoerd van 17.500 euro om dit kastekort aan te vullen, zodat de verplichtingen tegenover leveranciers kunnen gerespecteerd worden. Deze opvraging zal worden teruggegeven van zodra de openstaande sommen zijn ontvangen vanwege Elvesa. Mogelijks zal nadien opnieuw een procedure moeten worden opgestart om de nieuwe achterstallen in te vorderen.

De afrekening voor 2019/20 wordt unaniem goedgekeurd.

De balans wordt door de syndicus toegelicht en nadien unaniem goedgekeurd.

Er wordt unaniem decharge gegeven aan de syndicus voor het beheer.

4* Bespreken en beslissen ivm te ondernemen stappen wanbetalers.

Recent is er een grote breuk vastgesteld aan de autolift. De herstellkosten bedroegen 11.462 euro excl. BTW. Er werden hiervoor ook extra voorschotten opgevraagd, maar nog niet iedereen heeft deze betaald.

De huidige achterstallen in het gebouw zijn:

AB 08	2.993,51 euro
A3/A6/A7/B6/B7	27.272,66 euro
Stpl 9	319,79 euro

Voor Elvesa is er dus een vonnis voor 14.266,30 euro, maar vermoedelijk zal er ook moeten gedagvaard worden voor de nieuwe openstaande sommen.

Bij niet betaling wordt overgegaan tot gerechtelijke inning.

Tegen: Elvesa (260)

5* Goedkeuren budget algemene kosten en buitengewone kosten.

De syndicus legt een voorstel van budget voor aan de aanwezige mede-eigenaars.

De werken aan de autolift van de voorbije week zijn reeds opgenomen in dit budget.

Deze budgetten zijn louter indicatief en niet bindend ivm eventuele investeringen/herstellingen.

Dit budget worden unaniem goedgekeurd.

6* Evaluatie Leveringscontracten

De residentie heeft momenteel volgende leveringscontracten met diverse leveranciers:

Brandblussers:	Statamat
Onderhoud lift:	De lift
Keuring lift:	AIB Vinçotte
Telefoon lift:	Proximus
Onderhoud garagepoort:	Nassau
Onderhoud gemene delen:	Glas glans
Onderhoud afzuiging:	Cegelec
Elektriciteit:	Electrabel
Brandpolis:	AXA
Water:	Farys

7* Bespreken en beslissen brandpreventiemaatregelen

De syndicus heeft een offerte ontvangen vanwege de firma Statamat om de afgekeurde brandblusser in de machinekamer te vervangen.

De kostprijs voor deze automatische brandblusser is 430,52 euro excl. BTW.

De vergadering gaat unaniem akkoord hiermee.

Mede-eigenaar _____ komt aan. Het aanwezigheidsquorum komt nu dus op 12/19 mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met 877/997 aandelen.

8* Bespreken en beslissen ivm kosteloos installatie glasvezelnetwerk in de gemene delen

De firma Proximus stelt voor om kosteloos een glasvezelnetwerk te installeren in het gebouw. Deze bekabeling zal in de toekomst de huidige telefoonbekabeling vervangen. De leidingen worden in de trapzaal in opbouw geplaatst en op verschillende plaatsen wordt er een box (wit toestel van ongeveer 15 x 15 cm) geplaatst.

De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

9* Bespreken en beslissen ivm vraag mede-eigenaar glv: wijzigen van quotiteiten

De syndicus ontving per 01/07/20 een aangetekend schrijven van de eigenaar glv om dit punt op de agenda te plaatsen. Als reden wordt het volgende gemeld "Ik betaal het meeste voor garage, garagelift, lift en algemene delen terwijl ik een aparte ingang en brievenbus heb".

De syndicus merkt op dat de quotiteiten gekend waren op het moment van de aankoop van zijn privaat evenals de wijze van verdeling van de kosten. Alle kosten worden conform de basisakte verdeeld.

Wijzigingen van de quotiteiten is een fundamentele aanpassing van de basisakte en hiervoor dient de basisakte notarieel gewijzigd te worden met unanimité van alle eigenaars aangezien de eigendomsrechten van alle kavels hierbij betrokken worden.

De raadsman van de mede-eigenaar licht de stelling toe.

Er wordt een wijziging gevraagd van de quotiteiten en een tegemoetkoming voor het verleden.

De raadsman vraagt om de verdeling van de lasten aan te passen.

De syndicus meldt dat deze vraag werd niet vooraf gesteld en werd dus ook niet geagendeerd. Er kan hier dus op deze vergadering niet over beslist worden.

De raadsman geeft niet concreet aan hoeveel aandelen dan wel moeten toegekend worden het glv.

Er wordt gestemd over de volgende vraag van de raadsman glv.:

"Het aandeel dat glv betaalt is te hoog omdat hij geen toegang heeft tot de gemene delen. Hij heeft enkel een gelijkvloersetablisement en hij heeft geen toegang tot de gemene delen van het gebouw. Hij wenst wel mee te betalen voor syndicus, brandpolis e.d. en niet voor bv het poetsen, garage en garagelift. Er moet gestemd worden over de quotiteiten. In een aantal kosten wil hij meebetalen voor de 95/997 en voor een aantal met minder quotiteiten."

De syndicus merkt op dat er een groot juridisch verschil is tussen wijziging quotiteiten en wijziging verdeelsleutels. Dit tweede werd niet gevraagd en dus niet geagendeerd.

De vergadering gaat niet akkoord met de vraag. (195/617 gaan akkoord)

Onthouding: _____ (000)

Tegen: †

10* Bespreken en beslissen m.b.t. reservefonds

De residentie beschikt momenteel over een reservefonds van 7.500 euro. Conform de nieuwe wet moet het gebouw normaal dit jaar 5 % van de gewone kosten extra opvragen voor het reservefonds.

Voor dit jaar zou dit neerkomen op ongeveer 1.000 euro.

De vergadering beslist met voldoende meerderheid (734/877) om het reservefonds aan te vullen met 2.500 euro per 31/03/2021.

Tegen: [

11* Verkiezing raad van mede-eigendom

De residentie beschikt niet over een raad van mede-eigendom.

Dit blijft zo.

: blijft wel aanspreekpunt tussen de syndicus en het gebouw.

12* Verkiezing syndicus

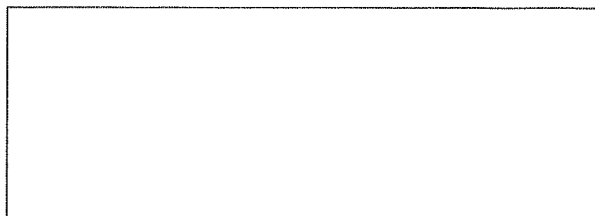
De vergadering gaat unaniem akkoord met de heraanstelling van Dimvan syndic.

13* Rondvraag

- ~ Er wordt gerookt op het terrasje van de nooduitgang op de vijfde verdieping waardoor er geurhinder is voor de andere mede-eigenaars.. Er wordt gevraagd dit niet te doen.
- ~ Dhr. Van Peborgh laat weten dat hij een nieuwe luifel zal plaatsen. Hij vraagt met aandrang om ervoor te zorgen dat er niets meer naar beneden valt op de luifel.

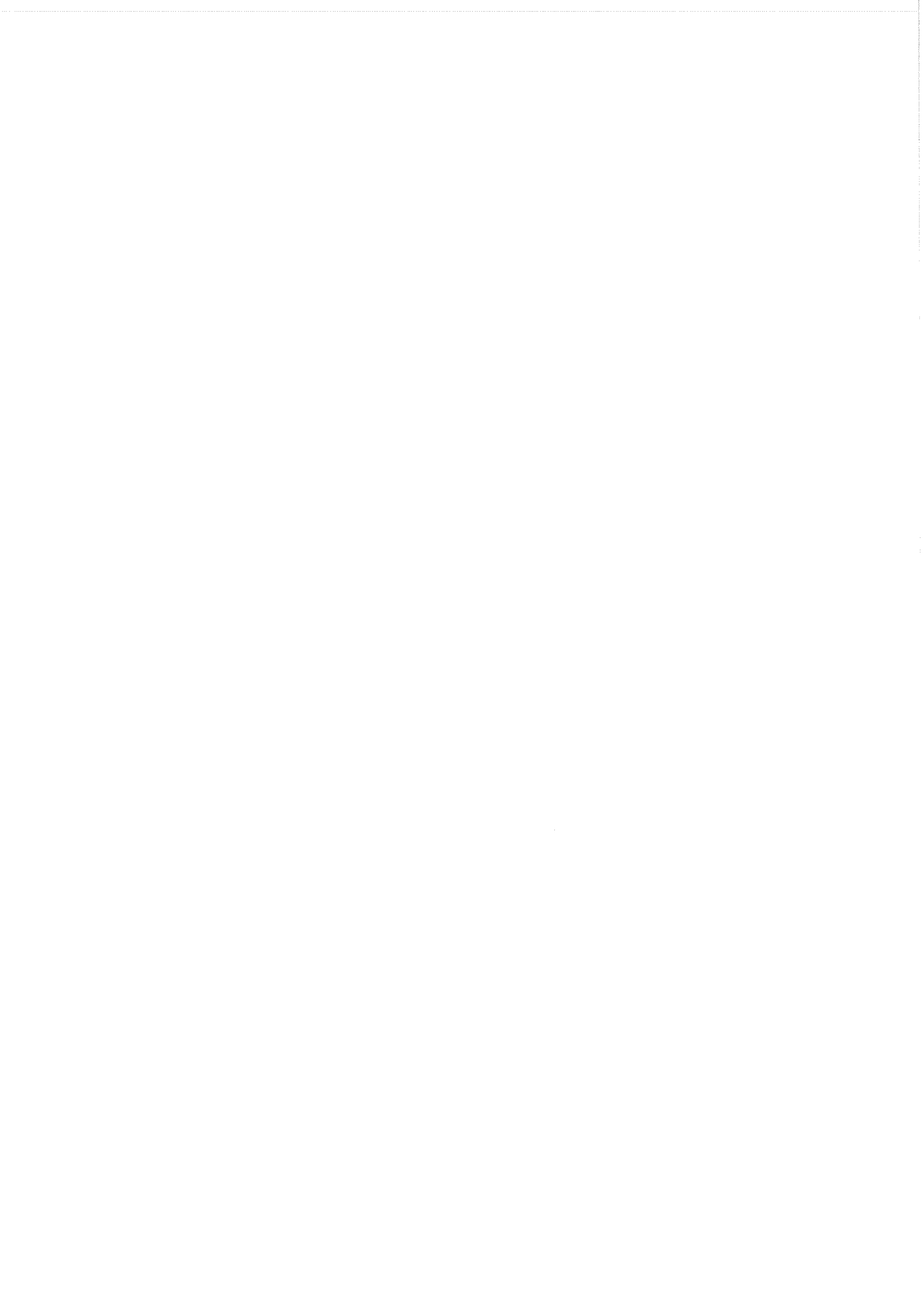
Dimitri Vanhalst
DIMVAN bvba - syndicus

Residentie QUALITY
Van Iseghemlaan 37
8400 OOSTENDE
0871.610.722



Afrekening - Periode: 2021/22 (1/04/2021 - 31/03/2022)

Privatief GAR 01	Totaal	Uw aandeel
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (14,00/986,00)		
Bankkosten	80,94	1,15
Verhoging werkkapitaal wegens wanbetaling	-10.000,00	-141,99
Verhoging reservefonds	2.500,00	35,50
Brandpreventie: onderhoud	374,68	5,32
Liften: technische keuring	490,07	6,96
Noodtelefoon liften	213,28	3,03
Liften: onderhoudscontract	2.567,18	36,45
Lift: herstellingswerken	137,80	1,96
Onderhoud waterverzachter	116,60	1,66
Onderhoud garagepoort	80,68	1,15
Onderhoud gemene delen poetsfirma	1.972,84	28,01
Aankoop lampen	33,50	0,48
Electriciteit gemene delen	958,64	13,61
Electriciteit lift auto	558,53	7,93
Remuneratie Syndic	5.211,66	74,00
Globale brandpolis	2.783,72	39,53
Postzegels en administratiekosten	112,69	1,60
	<hr/>	<hr/>
	8.192,81	116,33
	<hr/>	<hr/>
Kosten	8.192,81	116,33
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	210,81	210,81
	<hr/>	<hr/>
	210,81	210,81
	<hr/>	<hr/>
BETALINGEN	210,81	210,81
	<hr/>	<hr/>
Totaal privatief GAR 01		327,14
	<hr/>	<hr/>
Totaal		327,14
	<hr/>	<hr/>
Te betalen		327,14



Residentie QUALITY
Van Iseghemlaan 37
8400 OOSTENDE
0871.610.722



Afrekening - Periode: 2022/23 (1/04/2022 - 31/03/2023)

Privatief GAR 01	Totaal	Uw aandeel
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (14,00/986,00)		
Afboeken vordering eigenaars ²	534,01	7,58
Bankkosten	88,95	1,26
Verhoging werkkapitaal wegens wanbetaling	-2.500,00	-35,50
Verhoging reservefonds	2.500,00	35,50
Liften: technische keuring	564,70	8,02
Noodtelefoon liften	309,45	4,39
Liften: onderhoudscontract	2.909,28	41,31
Lift: herstellingswerken	293,63	4,17
Onderhoud waterverzachter	132,50	1,88
Onderhoud garagepoort	84,56	1,20
Herstelling binnenschrijnwerk	1.244,96	17,68
Onderhoud gemene delen poetsfirma	2.395,53	34,01
Aankoop lampen	199,38	2,83
Onderhoud kelders	148,23	2,10
Herstelling gevel	227,90	3,24
Electriciteit gemene delen	839,20	11,92
Electriciteit lift auto	530,43	7,53
Remuneratie Syndic	5.403,15	76,72
Erelonen andere deskundigen	683,65	9,71
Globale brandpolis	3.094,37	43,94
Postzegels en administratiekosten	175,45	2,49
Kosten algemene vergadering	235,00	3,34
	<hr/>	<hr/>
	20.094,33	285,32
	<hr/>	<hr/>
Kosten	20.094,33	285,32
	<hr/>	<hr/>
Totaal privatief GAR 01		285,32
	<hr/>	<hr/>
Totaal		285,32
	<hr/>	<hr/>
Te betalen		285,32

Algemene Statutaire Vergadering 2024

Datum: 18 mei 2024
Uur: 10.00u
Plaats: Hotel Andromeda, Westhelling 5 te 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 13 van de 17 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 618 van de 986 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en beslist worden.

1* Aanstelling voorzitter van de vergadering, secretaris en stemopnemers

De vergadering kiest _____ als voorzitter van de vergadering.

De syndicus stelt voor om zelf op te treden als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.

_____ wordt aangesteld als stemopnemer.

2* Aanstellen commissaris

De wet voorziet de aanstelling van een commissaris die wettelijk wordt belast met het controleren van de rekeningen. Vorig jaar was _____ aangesteld als commissaris. De commissaris heeft de afrekening nagezien.

De vergadering beslist unaniem om _____ opnieuw aan te stellen als commissaris.

3* Goedkeuren afrekening en balans tot 31/03/24 en decharge aan de syndicus

De afrekening tot 31/03/24 wordt besproken.

De syndicus heeft vastgesteld dat er een groot verschil zit tussen de som van alle tussentellers water (579 m³) en de hoofdmeter (958 m³). Dit jaar is het waterverbruik hoofdteller met 207 m³ hoger dan de vorige 2 jaren, terwijl de tussentellers ongeveer dezelfde verbruiken registreren.

Vanaf de hoofdteller lopen alle buizen zichtbaar.

De syndicus heeft daarom voorlopig 300 m³ water (of 2.005,31 euro) volgens goutiteiten verdeeld ipv volgens de tussenmeters.

De vergadering beslist om in eerste instantie de waterverzachter nog eens grondig te laten nazien. Ook zal er een nieuwe opname gebeuren van alle meters om te kijken of het verschil nog aanwezig is.

De afrekening wordt unaniem goedgekeurd.

De balans wordt door de syndicus toegelicht en nadien unaniem goedgekeurd.

Er wordt unaniem decharge gegeven aan de syndicus voor het beheer.

4* Goedkeuren budget algemene kosten en buitengewone kosten.

De syndicus heeft, samen met de uitnodiging, een voorstel van budget opgesteld.

Het totale budget gewone kosten voor 2024/25 is 33.175 euro.

De syndicus stelt vast dat de huidige voorschotten onvoldoende zijn om een correcte betaling van de leveranciers te garanderen.

De syndicus stelt voor om de voorschotten te verhogen van 4 x 6.000 euro naar 4 x 7.000 euro.

Deze budgetten zijn louter indicatief en niet bindend ivm eventuele investeringen/herstellingen.
De budgetten en de aangepaste voorschotten worden unaniem goedgekeurd.

5* Evaluatie Leveringscontracten

De residentie heeft momenteel volgende leveringscontracten met diverse leveranciers:

Brandblussers:	Statamat
Onderhoud lift:	DeLift
Keuring lift:	AIB Vinçotte
Telefoon lift:	Proximus
Onderhoud garagepoort:	Nassau
Onderhoud gemene delen:	Vito
Elektriciteit:	Engie
Brandpolis:	AXA
Water:	Farys

6* Bespreken en beslissen vernieuwen videofooninstallatie

Op de vorige algemene vergadering was er gevraagd om prijs te vragen voor een nieuwe videofonie.

De prijs voor het centraal systeem is 2.199,46 euro excl. BTW. Daar bovenop komt de prijs voor de privaatieve toestellen (144,62 euro excl. BTW voor een parlofoon, 314,48 euro excl. BTW voor een klassieke videofoon tot 546,78 euro excl. BTW voor een speciale uitvoering).

De recuperatie van de bestaande toestellen is niet mogelijk omdat de bekabeling gewijzigd is.

Indien de toestellen in de appartementen niet meer op de oorspronkelijke plaats zitten, dan moet er ook toegang zijn tot de plaats waar de doorverbinding is gerealiseerd. De kosten om deze eventueel op te sporen zijn privaatief.

De vergadering beslist om unaniem werken uit te voeren.

Samen met dit verslag zal een brief meegestuurd worden waarop het privaatief toestel kan gekozen worden. Indien men niet antwoordt, zal standaard een parlofoon voorzien worden.

7* Bespreken en beslissen ivm aanpassen elektriciteit aan de normen.

Sinds juni 2023 moet de elektriciteit van de gemene delen elke 5 jaar gekeurd worden ipv 25 jaarlijks.

De syndicus heeft prijs gevraagd om de elektriciteit aan te passen en te zorgen voor een keuring.

De prijs hiervoor is 1.588,87 euro excl. BTW, inclusief keuring.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8* Bespreken en beslissen behandelen muur garages

De laatste tijd is er meer last van waterinfiltraties in de garages. De keldermuren zelf zijn nog oude muren (waarvan het zelfs niet duidelijk is of deze deel uitmaken van de vme). Vóór deze muren zijn er betonnen kolommen geplaatst voor de constructie van het gebouw.

Hierdoor zijn de zones achter deze kolommen niet bereikbaar.

In verleden zijn er reeds beperkte dichtingswerken uitgevoerd in deze zone.

De firma Drytech stelt voor om een verdichting te plaatsen op deze muur. Deze komt op 322,50 euro/m². Om enkel de achterzijde en zijkant te behandelen tot 1 m hoogte komt dit op

8.672,02 euro excl. BTW. De kans bestaat dat het probleem zich na deze werken zal verplaatsen naar een andere naastliggende zone die nog niet behandeld werd.

De vergadering beslist om plaatselijk te kijken voor een behandeling zonder enige garantie.

9* Bespreken en beslissen plaatsing zonnepanelen

Een mede-eigenaar had gevraagd om dit op de agenda te plaatsen.

De syndicus heeft hiervoor nog geen prijs ontvangen. De syndicus is wel van mening dat men dan best eerst kijkt voor de renovatie van het hoofddak en renovatie van de bestaande afzuiging. Vooral deze laatste is in een slechte staat.

De vergadering beslist om de plaatsing voorlopig uit te stellen.

10* Bespreken en beslissen toestemming plaatsing warmtepomp A51

Op de vorige vergadering heeft een mede-eigenaar gevraagd dit punt op de agenda te plaatsen.

Na stemming is er onvoldoende meerderheid (20/618q) om hiervoor toestemming te geven. Enkel appartement A51 (20q) stemt voor.

11* Bespreken en beslissen opmeting gebouw

Een mede-eigenaar heeft gevraagd om dit punt op de agenda te plaatsen.

Voor het uitvoeren van een volledige opmeting van het gebouw mag men vlug rekenen op een kostprijs tussen de 7.500 en 10.000 euro excl. 21 % BTW.

Een mede-eigenaar stelt voor om dit gratis te doen en enkel het gebruikte materiaal in kosten te brengen.

Na stemming is er onvoldoende meerderheid (195/618q) om dit te laten uitvoeren. Enkel app AB08 (100q) en gve (95q) stemmen voor.

12* Bespreken en beslissen m.b.t. reservefonds

De residentie beschikt momenteel over een reservefonds van 17.528,07 euro. Conform de nieuwe wet moet het gebouw normaal dit jaar 5 % van de gewone kosten extra opvragen voor het reservefonds.

Voor dit jaar zou dit neerkomen op ongeveer 1.000 euro.

De vergadering beslist unaniem om het reservefonds aan te vullen met 2.500 euro per 31/03/2025.

13* Verkiezing raad van mede-eigendom

De residentie beschikt niet over een raad van mede-eigendom.

Dit blijft zo.

: blijft wel aanspreekpunt tussen de syndicus en het gebouw.

14* Verkiezing syndicus

De syndicus Dimvan stelt zich opnieuw kandidaat voor 1 jaar tegen dezelfde voorwaarden.

De vergadering is unaniem akkoord met de heraanstelling van Dimvan als syndicus voor 1 jaar.

15* Rondvraag

- Er zijn verschillende waterschades te zien in het dakappartement. Deze muurdelen staan momenteel droog.
- Er zijn 2 kapotte verluchtungskappen op het hoofddak waardoor er water binnen komt via de verluchtungsroosters van het dakappartement. De syndicus laat deze kappen vervangen.
- In de garages staat nog steeds een stenen tafel die afkomstig is van de huurders van B03. Er wordt gevraagd om toe te zien op de verwijdering ervan.

Dimitri Vanhalst
DIMVAN bv - syndicus