

begroting boekjaar 2025	
gewone kost vorig jaar :	31.054,45
20% onvoorzien :	6.210,89
Totaal te voorzien 2025	37.265,34
afgerond:	37.000,00

	Provisie	
1/01/2025	1	8.000,00
	Provisie	
1/04/2025	2	9.000,00
	Provisie	
1/07/2025	3	9.000,00
	Provisie	
1/10/2025	4	9.000,00
totaal :		<u><u>35.000,00</u></u>

Op 31/12/2024 bedroeg het reservefonds 141.909,70 euro.

De algemene vergadering beslist om 5.000,00 € per trimester te blijven opvragen.

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

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

-Gevelwerken: stand van zaken. Over de afhandeling van het dossier van de gevelwerken werd op 17 januari laatst een buitengewone algemene vergadering samengeroepen. Op deze vergadering werd overeengekomen dat het verslag van de voorlopige oplevering nog diende aangevuld te worden met ontbrekende punten die door de eigenaars werden opgegeven en dat de provisie voor volledige openstaande schuld tegenover aannemer en architect moest opgevraagd worden. De hoofdsom werd op de derdenrekening van de raadsman van de VME overgeschreven, waarvan hij 100.000 euro op de derdenrekening van de advocaat van de aannemer mocht overschrijven. De rest zou volgen na correcte oplossing van de openstaande punten van de oplevering.

Hierop kregen we het volgende tegenvoorstel van de raadsman van de aannemer:

- Het voorlopige opleveringsverslag is aangevuld met de punten die gemeld zijn na de BAV van 17/01/2025, maar uiteraard nog niet ondertekend.
- Voor [redacted] stellen ze voor dat ze met hem en de respectievelijke raadsmanen samenkomen.
- Ze willen dat de hoofdsom (182.000 euro) op de derdenrekening van onze advocaat staat (hiervan is reeds 100.000 euro gestort geweest zoals overeengekomen op de BAV).
- Het restsaldo is bijna helemaal voor handen.
- Bij ondertekening van het voorlopige opleveringsverslag willen ze dat de helft van de bankwaarborg vrijgegeven wordt (wat normaal is). Dit geld staat momenteel vast bij de bank.
- Daarbij willen ze nog dat er extra 50.000 euro gestort wordt. Zo blijft er een vordering openstaan van meer dan 32.000 euro.






Ondertussen wordt het bestaande opleveringsverslag aan de eigenaars overgemaakt ter nazicht; kijk de syndicus na of de aanstelling van de expert onder de rechtsbijstand gedekt is.

De waarborg wordt maar vrijgegeven na de oplevering en de nieuwe plaatsbeschrijving van de appartementen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van de expert.

-Vervangen warmtemeters (Techem): de firma Techem had ingepland de nieuwe warmtemeters in de appartementen te plaatsen, maar door tijdsgebrek bij de uitvoering zijn niet alle appartementen van nieuwe meters voorzien kunnen worden. Er wordt een nieuwe afspraak door Techem vastgelegd.

7. Uit te voeren werken komend dienstjaar

Deze werken worden voorlopig uitgesteld omdat er opnieuw verschillende 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.

Het bellenbord wordt wel al geplaatst.

7.1 Opfrissing algemene delen binnen: de renovatie van de algemene delen aan de binnenkant van de residentie : de algemene vergadering van maart 2024 had de opfrissing van de algemene delen aan de binnenkant van de residentie reeds goedgekeurd, maar de firma die aanvankelijk de werken zou uitvoeren, had zich teruggetrokken. Op de buitengewone algemene vergadering van 17 januari laatst heeft nogmaals de uitvoering van de werken bekrachtigd:

*schilderen brievenbussen en nieuwe naamplaatjes:

*vernieuwing van de vloer: Tegenstem:

*schilderen muren gelijkvloers:

*plaatsen LED-verlichting in de gangen:

*plaatsen nieuwe video-installatie met klavier: aangezien er veel problemen waren met de parlofonie heeft de buitengewone algemene vergadering van 17 januari laatst besloten om een nieuwe video-installatie met klavier te laten plaatsen. Dit werk kan alleen maar uitgevoerd worden als de andere renovatiewerken teneinde zijn, mede om geen schades aan de nieuwe installatie te berokkenen.
Tegenstem

7.2 Vernieuwing elektriciteit algemene delen/vertraging door Fluvius: bij navraag bij Fluvius bleek voor de verzwarende van de elektriciteit dat er 2 dossiers samenliepen bij hen en dat dit niet verenigbaar was. Het dossier -ingediend door een eigenaar- diende te worden geschrapt door de aanvrager en het dossier van de VMEmoest dan opnieuw ingediend worden. De nieuwe aanvraag werd onmiddellijk ingediend en wij wachtten op de te ondertekenen documenten. Eens dit gedaan is kan er tot de planning van de werken overgegaan worden.

- Zij verbinden er zich toe binnen de week na de ondertekening van het opleveringsverslag alle punten die erop vermeld zijn op te lossen.
- Na de uitvoering willen ze binnen de 2 dagen het restsaldo ontvangen.
- Als tegenprestatie laten ze de boetes en verwijlntresten wegens laattijdige betaling vallen.

Het restsaldo is bijna helemaal voor handen.

Tegen de eigenaar die nog niet betaald heeft, loopt inmiddels een rechtszaak tot inning.

Wat de architect aanbelangt, werden de laatste facturen ook nog niet betaald. Gezien zijn grote aandeel in het mislopen van het project, moet met hem samengezeten worden om tot een vergelijk tekomen waar bij een deel van zijn ereloon moet gecrediteerd worden. De facturen van de architect die aan de privé-eigenaars gestuurd zijn voor "saldo na oplevering", mogen nog niet betaald worden, want het gebouw is niet opgeleverd.

In het verslag dient ook nog opgenomen te worden dat de aannemer de kosten van de stelling op zich neemt (zie schriftelijke verklaring van een vorige algemene vergadering).

Het rolluik op het gelijkvloers moet weggenomen worden en komt niet meer terug. Zo kan alles in dezelfde materie (namelijk crepi en geen platen) en kleur afgewerkt worden.

merkt op dat, bij extra betaling van 50.000 euro, de resterende som van 32.000 euro niet voldoende is als drukingsmiddel. Het risico bestaat erin dat de aannemer nooit meer zal omkijken.

vraagt dat een lijst zou opmaken en begroten wat zou dienen ingehouden worden, gezier hij van het vak is, de eigenaars zijn totale leken daarin. merkt op dat hij reeds op iedere vergadering gewezen heeft op de gebreken, maar zegt dat de andere eigenaars nooit naar hem geluisterd hebben. Hij stelt dat de VME bereid is te betalen, maar is bang dat de punten niet meer opgelost worden. Op de vorige vergadering werd besloten een som te betalen om tegemoet te komen, maar nu komt de aannemer met de vraag naar meer. Hij beveelt aan te wachten met betalen tot één van de punten door de aannemer opgelost worden. Hij wil voorkomen dat er een rechtszaak komt, maar ook de situatie dat de aannemer niets meer zou doen, na het ontvangen van het 2^{de} voorschot, en niet meer naar het restsaldo omkijkt omdat de reparaties duurder zijn dan het restsaldo. De architect heeft ook nog nooit een lijst gemaakt met welke punter opgelost werden en welke niet. De rol van architect bij het goedkeuren van de kostenstaten is ook totaal onduidelijk.

De raadsman van Mr. Gilliaert, stelt voor via de rechtsbijstand -indien er daarvoor een dekking is- een deskundige (architect/gerechtsexpert Dhr. Vandenberghe) te laten komen om definitief de problemen in kaart te brengen. Aansluitend dienen alle partijen samen te komen om aan te tonen dat de architect zijn werk niet naar behoren uitgevoerd heeft. Op één vergadering zou men moeten te weten komen of de aannemer de punten erkent of niet. Het wapen dat we nog hebben om de facturen te laten controleren door een expert op correctheid mogen we niet laten vallen. bemerkt verder ook dat er rekening moet gehouden worden gevolgkosten voor eventuele herstellingen en daarvoor dient er ook geld ingehouden te worden. Ook de inhoud van het aannemingscontract moet nog een grondig nagekeken worden. Er zijn schades die door de aannemer veroorzaakt zijn, waarvoor de verantwoordelijkheid afschuift.

Er wordt aan de syndicus gevraagd te contacteren, zodat de zwaarwichtige punten die nog zichtbaar opgelijst worden. Dan pas wordt met de aannemer aan tafel gezeten. is bereid om mee aan tafel te zitten, om de punten te bespreken. Als de expert verklaart dat alles in orde is, dan legt de VME zich daarbij neer.

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

De buitengewone algemene vergadering van 15 novembr 2024 had het project van (6B) met meerderheid goedgekeurd. Het project bestond eruit de bestaande berging deels af te breeken en zo de vrijgekomen ruimte toe te voegen aan het bestaande terras. In het hellend dakvlak wordt dan een opening gemaakt om het terras zijdelings uitzicht te geven op de zeedijk. In het verlengde van het bestaande veluxraam wordt een opening gemaakt in het dakvlak. Deze opening wordt afgeboord met een aluminium boordprofiel met gelijke afmetingen en kleur als dit van het veluxraam, zodat één groot kader ontstaat. De dikte van de muur slaapkamer-terras wordt dan afgewerkt met een vlakke plaat die terugliggend in dit kader wordt gemonteerd. Op deze wijze blijft het dakvlak duidelijk aanwezig en integreert de opening voor het terras zich met de aanwezige velux. Bij de uitvoering van de werken werden ook de bestaande vezelcementleien vervangen door nieuwe leien, gezien er een vermoeden was dat de bestaande leien asbest bevatten. De nieuwe leien zouden dezelfde kleur hebben als de bestaande leien. De werken worden uiteraard door de eigenaar van appartement 6B betaald, maar de leien komen ten laste van de mede-eigendom. Er mocht een offerte opgevraagd worden in naam van de VME voor het andere stukje van het dak te bekleden met dezelfde nieuwe leien. De offerte hiervoor (€ 600 excl. BTW) goedgekeurd. Tegenstem |

8-Evaluatie en bespreking lopende en eventuele af te sluiten contracten

- In het kader van de renovatie van heel het gebouw wordt de waardebepaling van de blokpolis herbekeken.

9-Modaliteiten tgv wetgeving op mede-eigendom

- a) keuze rekencommissari: Unaniem goedgekeurd.
- b) datum jaarlijkse algemene vergadering: vrijdag 27 maart 2026 om 14u00.

10-Mandaat syndicus

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



11-Diverse

- de druk van de chauffage vermindert soms; dit wordt nagezien.
- in de 6A is er bijna geen druk op de waterkraan in de keuken sinds het recente probleem met de chauffage.
- de technische documentatie van de nieuwe vensters moet aangeleverd worden.

12-Lezing door de syndicus van de genotuleerde(voorafgaande) beslissingen

13-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

Reingecodeerd



