

## Verlag van de Algemene Statutaire Vergadering

**Datum:** 22 april 2023  
**Uur:** 14.00u  
**Plaats:** Vergaderzaal Atelier +3 - De grote Post - H. Serruyslaan 18a - 8400 Oostende

### 0\* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 6 van de 13 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 814 van de 1.000 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en als dusdanig beslist worden.

### 1\* Benoeming voorzitter van de vergadering, secretaris, stemopnemers

De wet voorziet de aanstelling van een mede-eigenaar als voorzitter van de vergadering.

Mevr. Dereere Veronique wordt aangesteld als voorzitter.

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.

Als stemopnemer wordt dhr. Dereere Paul aangesteld.

### 2\* Aanstellen commissaris

Dhr. Nouwynck was vorig jaar aangesteld als commissaris van de rekeningen.

Dhr. Nouwynck wordt opnieuw aangesteld als commissaris van de boeken.

### 3\* Goedkeuren van de afrekeningen en balans tot 31/03/23 en decharge aan de syndicus

De afrekeningen tot 31/03/23 werden nagezien door de commissaris en worden besproken.

De afrekeningen worden unaniem goedgekeurd en er wordt decharge gegeven aan de syndicus voor zijn beheer.

De balans van de residentie wordt door de syndicus toegelicht.

De balans wordt unaniem goedgekeurd.

### 4\* Goedkeuren budget gewone en buitengewone kosten + aanpassen voorschotten

De syndicus heeft een voorstel van budget opgemaakt, evenals een budget voor de buitengewone kosten.

De syndicus stelt voor om de huidige voorschotten van 4 x 4.500 euro te verhogen naar 4 x 6.500 euro. Er werd dit jaar al 4.500 opgevraagd - de volgende opvragingen van 6.500 euro zouden volgen op 01/07, 01/10 en 01/01/24.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

### 5\* Evaluatie leveringscontracten

Jaarlijks dient de syndicus de eigenaars een overzicht te bezorgen van de lopende contracten:

Elektriciteit:	Engie
Water:	Farys
Poetsen:	Sonik
Brandblussers:	Aquaflam
Lift:	Schindler
Technisch nazicht lift:	AIB Vinçotte
Brandpolis:	Vivium

6\* Bespreken en beslissen ivm aanpassen lift conform risicoanalyse

Zoals vorig jaar besproken moet de lift aangepast worden aan de laatste risicoanalyse van 23/07/20.

De huidige onderhoudsfirma heeft een offerte gemaakt voor 6.950 euro excl. BTW voor de aanpassing van de lift.

De werken bestaan uit:

- Nieuwe putbuffers
- Stootplaat cabine
- Aanpassen plint machinekamer
- Borstwering in machinekamer
- Schachtschakelaar verplaatsen in schacht
- Extra stopknop in schacht
- Nieuwe ladder in schacht
- Aanpassen stuurkast
- Afdichten gaten schacht
- Herkeuring na werken

De vergadering gaat unaniem akkoord met deze offerte.

7\* Bespreken en beslissen ivm opdracht aan architect ivm gevelrenovaties

Zoals besproken op de vorige vergaderingen is Buro Nova ook de achtergevel komen bekijken.

In zijn verslag van 10/10/22 maakt de architect de opmerking dat zowel de voor- als achtergevel een schadebeeld vertonen door ouderdom en aantasting van de betonelementen. Als eerste raming spreekt men over een bedrag van 395.000 euro excl. BTW en erelonen.

Als men een correcter beeld wil hebben van de betonsituatie zou men aan een gespecialiseerd bedrijf als Cibo een destructief onderzoek kunnen vragen van het beton + een betonanalyse. Op basis van een dergelijk verslag kan dan de hoeveelheid aangetast beton beter in kaart gebracht worden. Een dergelijke studie kost rond de 11.000 euro excl. BTW.

Een mede-eigenaar heeft aan een aannemer een inschatting gevraagd voor de renovatiekost. De firma Versluys komt op een prijs van 278.726 euro excl. BTW en op basis van allemaal vermoedelijke hoeveelheden waarbij de achtergevel wordt voorzien van isolatie en gevellen.

Na uitvoerig overleg beslist de vergadering unaniem om aan de architect te vragen om een uitgebreide kostenraming uit te voeren voor de renovatie van de voor- en achtergevel. Het is de bedoeling dat dit dan wordt toegelicht op een vergadering door de architect.

De studiekosten worden geraamd om 4.000 euro + BTW.

8\* Bespreken en beslissen ivm periodiek onderhoud garages.

Zoals gevraagd op de vorige vergadering heeft de syndicus prijs gevraagd om de garages periodiek te poetsen met een poetsmachine.

De kostprijs is 489.60 euro/beurt excl. BTW.

De vergadering beslist om dit werk voorlopig éénmalig uit te voeren en dan dit punt volgend jaar opnieuw te behandelen.

9\* Bespreken en beslissen m.b.t. reservefonds

De residentie beschikt momenteel over een reservefonds van 25.000 euro. Dit fonds werd het afgelopen boekjaar aangevuld met 10.000 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 700 euro.

De vergadering beslist om het reservefonds aan te vullen met 10.000 euro per 31/03/24.

10\* Verkiezing raad van mede-eigendom

Vorig jaar besliste de vergadering om geen raad van mede-eigendom op te richten.

De algemene vergadering beslist opnieuw om geen raad van mede-eigendom op te richten.

11\* Verkiezing syndicus

Dimvan syndicus stelt zich opnieuw kandidaat maar wenst zijn ereloon beperkt te verhogen van 340,34 euro/maand naar 355 euro/maand omwille van sterk gestegen softwarekosten.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de heraanstelling van Dimvan voor 1 jaar.

12\* Rondvraag:

- De huurders van het glv laten regelmatig afval achter in de garages, net voorbij de deur van het glv. De syndicus neemt contact met de eigenaar hierover.
- Er groeit klimop over de garagemuur. De syndicus neemt contact op met de betrokken syndicus.
- Er zijn waterinfiltraties in de garages ter hoogte van de koepels. De syndicus ziet dit na.

Dimitri Vanhalst  
DIMVAN bvba - syndicus