

## Verlag van de Algemene Statutaire Vergadering

**Datum:** 23 april 2022  
**Uur:** 14.00u  
**Plaats:** Vergaderzaal hotel "Andromeda" - Westhelling 5 - 8400 Oostende

### 0\* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 9 van de 13 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 917 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 Christine 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. Vanhaverbeke was vorig jaar aangesteld als commissaris van de rekeningen. Intussen heeft deze eigenaar zijn pand reeds verkocht.

Dhr. Nouwynck wordt aangesteld als commissaris van de boeken.

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

De afrekeningen tot 31/03/22 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

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

De huidige voorschotten blijven behouden.

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:	Elindus
Water:	Farys
Poetsen:	Neyts Sandra
Brandblussers:	Aquaflam
Lift:	Schindler
Technisch nazicht lift:	AIB Vinçotte
Brandpolis:	Vivium

Er is grote onvrede over de huidige poetsfirma Neyts Sandra. De vergadering beslist extra prijzen op te vragen en per rondzendbrief te beslissen.

Er zal ook prijs gevraagd worden om de garages jaarlijks uit te kuisen.

6\* Bespreken en beslissen ivm aanstellen architect

Zoals besproken op de vorige algemene vergadering had een architect (Buro Nova) een raming gemaakt voor de renovatie van de voorgevel zonder isolatie. De raming was in 2020 211.000 euro excl. BTW en erelonen.

Vorige vergadering was beslist om dit voorlopig uit te stellen.

Eventuele verdere stappen:

- Bespreking tussen architect en raad (450 euro excl. BTW)
- Bespreking tussen architect en algemene vergadering (750 euro excl. BTW)
- Opmaak gedetailleerde kostenraming (2.150 euro excl. BTW)
- Destructief onderzoek in regie

Nadien ontwerp, lastenboek, omgevingsaanvraag en aanbesteding.

Ereloon architect is volgens percentage op laagste inschrijver. (Vermoedelijk 9 % + BTW)

De vergadering beslist unaniem om architectenbureau Buro Nova zowel de voorgevel, als achtergevel te laten bekijken.

Op basis van zijn ervaring zal er beslist worden welke gevel het meest urgent is om aangepakt te worden.

8\* Bespreken en beslissen ivm aanpassen lift en verlichting conform wetgeving.

Zoals besproken op de vorige algemene vergadering, heeft de syndicus op 23/07/20 de 2<sup>de</sup> 15-jaarlijkse risicoanalyse laten uitvoeren van de lift. De vorige was van 24/06/04.

Conform de regelgeving zouden de lift moeten aangepast worden voor 24/06/22.

Voor de aanpassing van de lift heeft de syndicus nog altijd geen offerte ontvangen vanwege Schindler.

Naast de liftwerken zelf, moet ook de verlichting op de palliers aangepast worden naar de liftnormen.

De syndicus stelt voor om de huidige armaturen op de palliers te vervangen door nieuwe led-armaturen met bewegingsdetectie en noodverlichting. De kostprijs voor deze werken is 2.144,21 euro excl. BTW.

De vergadering is unaniem akkoord om de verlichting te vervangen in afwachting van de offerte van de liftfirma.

8\* Bespreken en beslissen opmaak EPC gemene delen

De wetgever heeft beslist dat alle appartementsgebouwen een EPC gemene delen moeten laten opmaken voor 31/12/21 (vanaf 15 kavels). Dit nieuwe document zal later gebruikt worden tijdens de opmaak van de privatieve EPC's van de appartementen. Een EPC gemene delen zal geen getal vermelden, maar enkel de opsomming van de mogelijke energiezuinige maatregelen die genomen kunnen worden.

Dit attest is maximaal 10 jaar geldig en moet aangepast worden bij ieder werk aan de schil van het gebouw van meer dan 15 % of bij iedere aanpassing van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie.

Dit attest vervangt niet de bestaande EPC's van de appartementen maar komt er bovenop.

De syndicus heeft volgende voorstellen:

Christiaen	250 euro + 385 = 635 euro incl. 21 % btw
Keurteam	350 euro + 440 = 790 euro incl. 21 % btw
Vastgoedexperts:	240 euro + 175+ BTW = 502,15 euro incl. 21 % btw

De vergadering is unaniem akkoord om dit werk te laten uitvoeren door Vastgoedexperts bv.

9\* 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 600 euro.

De vergadering beslist om het reservefonds aan te vullen met 10.000 euro per 31/03/23.

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

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

Dimvan Syndic wordt unaniem opnieuw aangesteld.

12\* Rondvraag:

- De syndicus kijkt voor de (privatieve) herstelling van garage 17.
- De syndicus kijkt voor de uniformisering van de bellen en bussen.
- De deurpomp op glv en 4<sup>de</sup> verdiep van de lift maken erg veel lawaai. De syndicus laat dit nazien.
- Er zou een lek zijn in de algemene afvoerbuïs in de garages -1 aan de voorzijde. De syndicus laat dit nazien.

Dimitri Vanhalst  
DIMVAN bvba - syndicus