



**expert in
vastgoed.**
sinds 1955

Oostende, 18/10/2025

NOTULEN

van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie LA PLAGE - Albert I Promenade 65 & 65A - 8400 OOSTENDE, gehouden op zaterdag 18/10/2025 in ROYAL ASTRID, Wellingtonstraat 1, 8400 OOSTENDE - om 09:00

Ondernemingsnummer : 0850.565.977

01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten en vaststellen van het aanwezigheidsquorum. (BW 3.87 §5):

16 aanwezige mede-eigenaars vertegenwoordigen 3.960 aandelen. 17 mede-eigenaars met 2.524 aandelen zijn vertegenwoordigd door volmacht. De volmachten werden overlopen en geldig bevonden.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.484,00/10.976,00 - 59,07 %

Eigenaars: 33/60 - 55,00 %

02 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de voorzitter van de vergadering. (BW 3.87 §5) (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om Luc Ameloot aan te stellen als voorzitter van de vergadering.

03 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de secretaris van de vergadering. (BW 3.87 §10) (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om de syndicus aan te stellen als secretaris van de vergadering.

04 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de afrekening en de balans voor de periode 01/07/2024 - 30/06/2025. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering geeft, zonder tegenstem noch onthouding, goedkeuring voor de afrekening en de balans met décharge tegenover syndicus en rekencommissaris.

05 Beslissing na bespreking omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus, de rekencommissaris en de raad van mede-eigendom. (BW 3.89 §1) (stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering verleent, zonder tegenstem noch onthouding, kwijting aan de syndicus, rekencommissarissen en de raad van mede-eigendom.

Maatschappelijke zetel
Karel Janssenslaan 1
8400 Oostende

T 059 55 10 50
F 059 80 78 66
info@dermul.be

Kantoor Promenade
Albert I Promenade 48 B9
8400 Oostende

T 059 55 10 68
F 059 80 78 66
vakantie@dermul.be

BTW BE0634 656 746
BIV 201 818
IBAN BE86 0017 6264 0550
BIC GEBA BEBB

Polis Beroepsaansprakelijkheid
Axa Belgium nv
Polis nr. 730 379 380
Derdenrekening:
IBAN BE11 0017 0977 5348
BIC GEBA BEBB

www.dermul.be

06 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de rekencommissaris. (BW 3.91)

(stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, Anne Leys, Luc Ameloot en Mia Defever te benoemen tot het college van rekencommissarissen.

Anne Leys haar appartement werd verkocht en maakt dus binnenkort geen deel meer uit van de VME, maar wil de functie van rekencommissaris nog een jaar op zich nemen.

07 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de begrotingsraming. (BW 3.86 §3)

(stemming: 1/2 + 1)

Het afgelopen jaar bedroeg het kostentotaal € 173.068,47, waarvan € 52.104,06 voor het privaat verbruik voor water en chauffage. Op basis van de recurrente kosten, de indexatie van de lopende contracten en de evolutie in de energieprijzen, begroot de syndicus de kosten voor volgend boekjaar op circa € 155.000,00. Rekening houdend met het nieuw gecreëerde werkkapitaal, stelt de syndicus voor om de trimestriële voorschotten te verlagen van € 37.500,00 naar € 20.000,00.

De vergadering verklaart zich hier mee akkoord, zonder tegenstem noch onthouding.

De buitengewone uitgaven worden onder de respectievelijke punten van de dagorde behandeld.

08 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het werkkapitaal. (BW 3.86 §3)

(stemming: 1/2 + 1)

Het vast werkkapitaal dat werd aangelegd - en dient om lopende, dagelijkse kosten te betalen (en wordt aangevuld met de provisies) - bedraagt € 59.800,00. De vergadering is, zonder tegenstem noch onthouding, akkoord om het huidige werkkapitaal te behouden.

09 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het reservekapitaal. (BW 3.86 §3)

(stemming: 1/2 + 1)

Minimum jaarlijkse bijdrage reservefonds (5% van de gewone gemeenschappelijke lasten): € 4.700,00.

De Algemene Vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om dit jaar € 4.700,00 op te vragen voor het reservefonds.

10 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom.

Martine Verstringe stelt zich niet opnieuw kandidaat en het appartement van Anne Leys staat te koop. Bij deze dus een warme oproep voor nieuwe kandidaturen. Indien interesse, gelieve de syndicus voor de vergadering in te lichten. (BW 3.90 § 3) (stemming: 1/2 + 1)

Martine Verstringe stopt dit jaar als lid van de raad van mede-eigendom. Anne Leys haar appartement werd verkocht en maakt dus binnenkort geen deel meer uit van de VME. De VME bedankt hen beiden voor hun jarenlange inzet.

10.01 Beslissing omtrent het verlengen van het mandaat van Luc Ameloot. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om het mandaat van Luc Ameloot te verlengen.

10.02 Beslissing omtrent het verlengen van het mandaat van Mia Defever. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om het mandaat van Mia Defever te verlengen.

10.03 Beslissing omtrent het verlengen van het mandaat van Anne Leys. (stemming: 1/2 + 1)

Gezien het appartement van Anne Leys werd verkocht, trekt zij haar kandidatuur in.

10.04 Beslissing omtrent het aanvaarden van eventuele nieuwe kandidaturen. (stemming: 1/2 + 1)

Henk Joye stelt zich tijdens de vergadering spontaan kandidaat en de aanwezige eigenaars aanvaarden zijn kandidatuur.

11 Beslissing na bespreking omtrent het verlengen van het mandaat van de syndicus. (BW 3.89 §1) (stemming: contract 1/2 + 1, mandaat ter ondertekening 2/3)

De Algemene Vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om opnieuw een contract met syndicus Dermul vastgoed en beheer nv af te sluiten voor een periode van 2 jaar.

De Algemene Vergadering geeft aan de voorzitter van de vergadering het mandaat om het contract te ondertekenen.

12 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren, verlengen of beëindigen van de huidige leveringscontracten of het afsluiten van bijkomende contracten (eventueel gekoppeld aan een mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om hierover te beslissen gedurende het lopende boekjaar). (BW 3.86 §3) (stemming: contract 1/2 + 1, mandaat ter ondertekening 2/3)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om de contracten - niet besproken in een afzonderlijk agendapunt - te behouden.

12.01 Poetscontract: Beslissing om een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom om het contract met SONIK te herbekijken en in lijn te brengen met de reële situatie (schrappen wat niet meer nodig is en toevoegen wat wel wordt uitgevoerd maar nog niet in het contract staat). Bijkomend het voorstel om te vragen om de koertjes in de sasruimte periodiek te vegen om de afvoeren vrij te houden. (stemming: contract 1/2 + 1, mandaat ter ondertekening 2/3)

De vergadering verleent, zonder tegenstem noch onthouding, een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om het contract met de poetsploeg te herbekijken. De syndicus krijgt het mandaat om het aansluitend te ondertekenen.

12.02 Brandveiligheid gebouw: Beslissing omtrent het goedkeuren van de offerte van Ansul voor het plaatsen van rookmelders op alle verdiepingen in de trappenhal, plus het jaarlijks nazicht er van (offerte in digitale bijlage). (stemming: 2/3)

Kost voor de levering en plaatsing: € 788,00 btw inclusief.
Jaarlijks nazicht: € 297,30 btw inclusief per jaar.

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om de offerte van Ansul goed te keuren (min de rookmelder in het stooklokaal want die wordt nog geplaatst door Bogaert) en hen aansluitend jaarlijks nazicht te laten uitvoeren.

Opmerking: De brandblussers van Ansul op de verschillende verdiepingen hangen erg hoog. De vraag wordt gesteld of ze niet lager kunnen worden gehangen, zodat ze makkelijker van hun haak kunnen worden gehaald in geval van brand.

13 Renovatie voorgevel

13.01 Stand van zaken:

- Afwerking laatste punten.

Enkele onderaannemers van Van Huele moeten op verscheidene plaatsen nog wat punten afwerken en/of herstellen (gaten rond tapbuizen, bijwerken van bepaalde zaken, beschadigde gevelbekleding,...). Voornamelijk op de 1ste en 9de verdieping (laatst opgeleverde terrassen).

- Financieel.

Raming voorafgaand aan de werken:	€ 2.062.235,85
Op heden gefactureerd (Van Huele en Dobbelaere):	€ 2.338.645,53
Raming van de eindfactuur van de werken:	€ 2.417.551,42

Het verschil tussen raming en eindfactuur komt hoofdzakelijk door het feit dat de terrassen volledig dienden te worden afgebroken en heraanlegd (€ 275.783,54) en andere meerwerken. Plus de contractuele prijsherzieningsformule. Een overzicht van de geraamde en effectieve kosten (inclusief meerwerken) wordt meegestuurd met het verslag van de vergadering.

- Herstellingen van schade (waar aannemer aansprakelijk was):

Voorbeelden zijn krassen in bestaande ramen of op de nieuwe glazen terrasbalustrades. Om zeker te zijn dat er geen zaken worden vergeten mogen eigenaars die nog een tussenkomst verwachten in hun appartement de syndicus steeds contacteren zodat kan worden gecontroleerd met de lijst van de aannemer.

13.02 Beslissing omtrent de herstellingswerken aan het stuk gevel tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping (afwerking en financiering). (stemming: 2/3)

Gevel tussen 0 en +1: Het plaatsen van isolatie, sierpleister, een zinken afwaterkraal 1ste, inname openbaardomein en werfinrichting worden geraamd op € 7.850,00. Deze post zat niet vervat in de initiële raming. De vergadering verklaart zich, zonder tegenstem noch onthouding, akkoord met deze meerwerken. Financiering via het reservefonds.

Opmerking: De verlichting van Fluvius die aan de gevel hing, zal worden vervangen door LED's. Van Huele moet daarvoor de kabels nog terug aansluiten aan de kleine elektriciteitscabines op de dijk links en rechts van het gebouw. Het bakje rechts van het gebouw, die stond voor het vroegere 'Photo Tropic' (gelegen in residentie L'Estran, nr. 66) werd gesupprimeerd bij de uitbouw van crèmerie Lily's. Daardoor moet de kabel rechts nu worden ingeslepen in de gevel om aan het linker elektriciteitsbakje van Fluvius te worden geconnecteerd. Als dit werd verwijderd zonder medeweten van Fluvius, zijn die kosten te verhalen op de verwijderaar.

13.03 Aluminium hoekprofielen ter bescherming van de crepi op de terrassen:

De hoeken van de terrassen, ter hoogte van de terrasdeur, zijn kwetsbaar waarbij men makkelijk een stukje crepi afbreekt. Van Huele maakte hiervoor een offerte op om aluminium hoekprofielen te plaatsen. Bij de eerdere inventarisatie liep er iets mis bij de bestellingen.

Totaalkost voor alle 32 terrassen bedraagt € 6.697,16 incl. btw of € 209,29 incl. btw per terras. Eigenaars die dit willen laten plaatsen wordt gevraagd om opnieuw contact op te nemen met de syndicus (bestelling wordt geplaatst 31/10/2025).

Voorlopig hebben zich slechts drie eigenaars (opnieuw) opgegeven. Eigenaars die dit eerder hadden besteld dienen dit opnieuw door te geven.

14 Vernieuwing stookinstallatie:

- Firma Bogaert heeft in de maand september de nieuwe installatie geplaatst en opgestart.

Men is nu bezig met de verdere afwerking van het stooklokaal (ifv. de huidige normen en wettelijke voorschriften).

- Bijkomende zaken: Op de offerte was er sprake van drie brandwerende deuren, maar na overleg met de keurder bleek de plaatsing van een vierde deur + extra brandwerende wand noodzakelijk.

- Twee van de vier circulatiepompen van de CV installatie (blok II en III) bleken stuk en dienden te worden vervangen (kost € 3.169,69 inclusief btw en 10% commerciële korting maar exclusief plaatsing). De circulatiepomp van de boiler en de pomp voor het retour warmwater werden ook vervangen, maar dat zat vervat in de offerte.

- De circulatie van het warm water verliep initieel niet optimaal omdat er nog een aftakking was richting conciërgerie. In sommige appartementen diende er telkens een grote hoeveelheid water te passeren alvorens het water warm werd. De conciërgerie werd afgekoppeld en het probleem lijkt opgelost. (stemming: 2/3)

Momenteel is het wachten op de levering van de op maat gemaakte branddeuren en het isoleren van de buizen in het stooklokaal.

Voor de defecte pompen wordt getracht een deel te recupereren via de verzekering.

15 Liftinstallaties, Risicoanalyses en periodieke keuringen: De liften worden elke 6 maanden gekeurd door de onafhankelijke keuringsfirma Vinçotte. Die keuringsverslagen worden overgemaakt aan OTIS die de opmerkingen dient op te lossen. Eens in de 15 jaar wordt er ook een grote risicoanalyse uitgevoerd. De liften in blok I en II kregen na het wegwerken van de opmerkingen een 'attest van regularisatie'. De lift in blok III niet vanwege volgende problemen:

- Beknellingsrisico: Omdat de lift trager rijdt dan 0,63 m/s en de tegenoverliggende wand oneffen of te zwak is, bestaat er risico op vastklemmen. Oplossing: plaats een volwaardige kooideur (in plaats van lichtgordijn) en/of maak de wand vlak en stevig.

- Bevestiging van de geleiders in de schacht komt los.

Deze opmerkingen komen terug op het periodiek keuringsverslag, waardoor de lift installatie in principe niet langer mag worden gebruikt.

Otis heeft een offerte opgemaakt voor het plaatsen van een telescopische binnendeur (€ 6.113 btw inclusief). Beslissing omtrent het goedkeuren van de voorliggende offerte. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering keurt, zonder tegenstem noch onthouding, de voorliggende offerte goed. Financiering via het reservefonds.

Na de laatste periodieke keuring van Vinçotte belde de inspecteur van Vinçotte naar de syndicus om te melden dat er een probleem was met de kooiladder en dat de lift buiten dienst stond. Na interventie van Otis bleek de kooiladder niet goed vastgeklikt, waardoor de liftkooi over de ladder heeft gereden. Gevolg: Interventiefactuur van € 233,20 en herstell offerte t.b.v. € 1.189,73

De syndicus heeft klacht ingediend bij Vinçotte maar zij wimpelen hun verantwoordelijkheid voorlopig af, zeggen dat de inspecteur de ladder correct heeft terug geplaatst en dat een niet gespecificeerde 'externe oorzaak' vermoedelijk aan de oorzaak ligt van de losgekomen ladder. Toekomstige facturen van Vinçotte zullen niet langer worden betaald zolang er geen minnelijk akkoord kan worden gevonden over de betaling van de extra kosten aan de lift. Bij het uitblijven van een regelingsvoorstel zal de syndicus deze zaak aangeven aan de rechtsbijstandsverzekering van de VME, die zal moeten verhalen op de B.A. van Vinçotte. (*) Ondertussen is Vinçotte akkoord gegaan om deze kosten te dragen.

16 Optimalisatie van de bestaande regenwater afvoeren:

- Voorgevel: Tijdens de gevelrenovatie werden de afvoeren van de terrassen op de 1ste verdieping uiterst links en rechts van het gebouw volledig vernieuwd (tot de koppeling aan het riool).
- Voorgevel en dak: De overige afvoeren van de terrassen op de eerste verdieping werden tijdens de renovatie vernieuwd tot aan de bestaande koppelingen. De afvoeren lopen via het plafond van beide inkomhallen naar beneden door private kelders richting riool. Het aantal bochten, de diameter van de buizen en de te horizontale hellingsgraad zouden best worden aangepakt gelet op het feit dat de terrassen van de voorgevel en een deel van het hoofddak daar op afwateren.
- Dak: Met de afvoeren in de sas (koer) lijkt weinig mis, buiten dat de koppeling onderaan best wat steviger zou worden vastgezet (schiet soms los bij hevige regenval).

Beslissing om deze werken te laten uitvoeren. (stemming: 2/3)

Tijdens een recente controle van de R.W. afvoeren van de terrassen op de 1ste verdieping, waarvoor een deel van het plafond van de inkom moest worden opengemaakt, werden volgende zaken vastgesteld:

- Eén van de twee nieuwe tapbuizen (inkom links), waar het R.W. van het dak en terras op afwateren, lekt ter hoogte van de koppeling. Het PUR schuim rondom de buizen is nat. Op te lossen door Van Huele.
- In de rechter inkom (65A) zitten ook twee nieuwe tapbuizen die werden gekoppeld aan bestaande buizen. Er zit ook één horizontale koppeling die vertrekt richting restaurant, naar een tappunt dat tijdens de werken werd gesupprimeerd (om niet meer te moeten afwateren door het plafond van het restaurant). Er zal met een camera moeten bekeken worden of er nog andere aansluitingen gekoppeld zijn op deze afvoer. Bedoeling is dat er geen aansluitpunten meer zijn op het horizontale stuk buis in het vals plafond van het restaurant, want bij hevige regenval hoopt water zich hier op en loopt langs de buizen met waterschade tot gevolg.

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om de voorgestelde werken te laten begroten en zo snel mogelijk te laten uitvoeren.

17 Parkeren achteraan gebouw:

De zone 'laden en lossen' wordt nog steeds misbruikt door personen die er hun wagen gedurende lange tijd parkeren. Los van de 'officiële' plaatsen, parkeert men zich zelfs op willekeurige plaatsen in de zone voorbij de slagboom (waarbij men garageboxen blokkeert). Afgelopen zomer ging het voornamelijk over personeel van de handelszaken en aannemers die werken uitvoeren in het gebouw, maar zeker ook bewoners/huurders.

Het plaatsen van een badgesysteem op de slagboom (makkelijker te controleren door de syndicus wie binnen komt en wanneer) werd onderzocht, maar is niet haalbaar omdat dit niet met afstandsbediening werkt. Er werden geen firma's gevonden die bereid zijn wagens weg te slepen. Zogenaamde "privaatrechtelijke boetes" zijn juridisch niet afdwingbaar.

17.01 Beslissing omtrent het voorstel om nieuwe lijnen te schilderen achteraan het gebouw + het voorzien van een parkeerplaats voor zorgverstrekkers (zie plan in digitale bijlage). (stemming: 2/3)

De vergadering keurt het voorstel om nieuwe lijnen te schilderen goed (inclusief de plaats voor zorgverstrekkers). De syndicus contacteert hiervoor een schilder en de raad van mede-eigendom krijgt een mandaat om de werken toe te wijzen. Aan de staanplaats voor zorgverstrekkers (net na de slagboom) zal een bordje worden opgehangen aan de muur.

Resultaat stemming punt 17.01: Voor

Voor: 6.270,00/6.484,00 aandelen - 96,70 %

Tegen: 214,00/6.484,00 aandelen - 3,30 %

Namen tegen: BERNARD - VERBRUGGEN

 **17.02 Beslissing omtrent het verwijderen van de plantenbakken (die momenteel vaak worden verschoven door foutparkeerders en worden gebruikt als vuilbak door sluikestorters) en ze te vervangen door een verankerde constructie (paaltjes?) zodat er niet kan geparkeerd worden naast de huidige plaatsen en de vrije doorgang voor de garages steeds gegarandeerd blijft. (stemming: 2/3)**

De vergadering beslist om de plantenbakken voorlopig te laten staan, behalve degene aan de nieuwe staanplaats voor zorgverstrekkers. De vergadering wacht het effect af van de nieuw geschilderde lijnen.

 Bernard - Verbruggen was als enige voorstander om de plantenbakken meteen te verlijmen.

 **18 Beslissing omtrent vernieuwing garagepoort: Het afgelopen jaar waren er meerdere defecten waarbij de poort niet meer sloot en/of open ging. Na een interventie van Barbier Belcomat werd het telkens opgelost maar vernieuwing dringt zich op (offertes voor vervanging in aanvraag). (stemming: 2/3)**

 Op het moment van de vergadering heeft de syndicus nog maar één offerte ontvangen (Barbier Belcomat, de huidige onderhoudsfirma). Prijs levering en plaatsen (plus verwijderen oude poort): € 5.289,40 btw inclusief.

 De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om de syndicus te vragen nog offertes op te vragen en een mandaat te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen (tot het bedrag in de offerte van Barbier-Belcomat).

 Betaling via reservefonds. *Kostenverdeling: 90% voor ~~de garages~~ ^{het gebouw}, 10% voor ~~het gebouw~~ ^{de garages} (*)*

() beslist op algemene vergadering van 2020*

 **19 Achtergevel gebouw: Enkele eigenaars melden vochtinfiltraties via de achtergevel. Mogelijks te wijten aan een gebrekkige waterkering onder private ramen. Enkele vensterbanken werden behandeld met een vloeibare verdichting. Er kon niet worden vastgesteld dat er zich laterale infiltraties voordoen via de achtergevel. Beslissing omtrent de te ondernemen stappen. (stemming: 2/3)**

 De vergadering beslist om hier, alvast voorlopig, geen actie te ondernemen.

 **20 Vernieuwing terras (uitbouw) Brasserie La Marée (voorheen Brasserie Henry):**
De huidige uitbater, die ondertussen ook eigenaar is, wenst de huidige uitbouw te vernieuwen. Dit dient te worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en goed vakmanschap (en er moet desgevallend een omgevingsvergunning worden aangevraagd). Uitvoering ook in samenspraak met de syndicus/studiebureau Dobbelaere zodat Van Huele een correcte waterkering kan voorzien tijdens de renovatie van het stuk gevel tussen 0 en +1.

 In tegenstelling tot wat op de dagorde stond is de huidige uitbater niet de nieuwe eigenaar. De gaf wel aan zijn investeringsplannen nog te willen uitvoeren. Dit dient te gebeuren onder volgende voorwaarden:

- Uitvoering volgens de regels der kunst en goed vakmanschap;
- Het verkrijgen van de nodige vergunningen;
- Alle kosten, van gelijk welke aard, die verband houden met of voortvloeien uit de werken aan de uitbouw/het terras of de constructie an sich, zullen worden verhaald op de eigenaar;
- Uitvoering in samenspraak met Van Huele en de syndicus.

 **21 Duiding omtrent de vraag van Brasserie La Marée om een extra afvoer te plaatsen in het midden van hun keuken om via daar water af te voeren bij het dweilen (en die afvoer te koppelen op de reeds bestaande afvoeren in de kelder). (stemming: 2/3)**

 De vergadering verwacht - alvorens toestemming te verlenen - dat deze vraag eerst in detail wordt beken. Of dit überhaupt technisch haalbaar is, hoe dit concreet zou worden uitgevoerd en wat de



mogelijke implicaties zijn voor de gemeenschappelijke delen. Het is in elk geval belangrijk dat de afvoeren van het restaurant aangesloten zijn op een vetput.

22 Verstoppingen in de afvoeren:



Het afgelopen jaar hebben zich meerdere verstoppingen voorgedaan op de gemeenschappelijke afvoeren van vuil water (toiletten). Er werden onder meer een toiletblokje en vochtige doekjes gevonden. Deze verstoppingen hadden ernstige gevolgen waarbij een appartement in Blok III onder de fecaliën zat en het onderliggend appartement schade had aan het vals plafond en de keuken. De afvoeren zijn al van leeftijd en wat vernauwd door o.m. urinesteen, dus verstoppingsgevoelig. Deze verstoppingen jagen de VME onnodig op kosten.



Mogen we bij aandrang vragen enkel toilet papier door te spoelen en geen van volgende zaken: vochtige doekjes (ook niet de 'afbreekbare', keukenrol, karton van de wc rol, maandverband, etensresten en oliën (geldt ook voor grijswater afvoer) of gelijk welke vloeistoffen die niet thuis horen in het toilet. Ook opletten met wc-blokjes (lieft niet gebruiken).

23 Keuring Vinçotte Elektrische installatie gemene delen:



Door een wijziging in het A.R.E.I (algemeen reglement elektrische installaties) worden de elektrische installaties in gemene delen van gebouwen voortaan aanzien als 'niet huishoudelijk' waardoor ze om de 5 in plaats van om de 25 jaar moeten worden gekeurd. Alle opmerkingen die op het keuringsverslag stonden werden opgelost door ML Projects en alle gevraagde documenten werden opgemaakt. Het gebouw beschikt nu over een blanco keuringsattest (totaalkost: € 11.481,10).

24 Een asbest-atteest voor de gemene delen is verplicht vanaf 01/01/2027, maar gelet op de renovatie van de stookinstallatie werd er al een opgemaakt (zie digitale bijlage). De witte isolatie rond de verwarmingsleidingen bleek niet asbesthoudend, maar er werden wel asbesthoudende materialen aangetroffen:

- 
- De schouwen op het dak.
 - Afvoerbuis in asbestcement (garage/kelder).
 - Bakeliet (elektrische kasten inkomhal en lichtschakelaars kelder).

Voor de schouwen en afvoer luidt het advies: verwijderen, voor het bakeliet: zorgvuldig beheren.



Het asbest attest beschrijft het label 'verwijderen' als volgt: "Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu."

Mogelijks is er nog sprake van een asbesthoudende materiaal, namelijk een RW-afvoerbuis die door een private berging loopt. De vergadering vraagt de syndicus om het verwijderen en vervangen van de asbest schouwen te laten begroten tegen de volgende vergadering.

25 Veiligheid gebouw:



Het afgelopen jaar werd er opnieuw ingebroken in enkele bergingen. Het lijkt er op dat dit zogenaamde 'niet professionele gelegenheden dieven' betreft die voornamelijk op zoek zijn naar alcohol. De dienst diefstalpreventie van stad Oostende raadt aan om geen waardevolle zaken of alcohol in uw berging te stockeren. We willen vragen dat iedereen steeds aandachtig is om de toegangsdeuren steeds goed en meteen te sluiten. Ook opletten dat niemand mee naar binnen glipt. Aannemers mogen tijdens de werken de deuren niet open laten staan (met spie of blokkeren van de deurpomp)



 **26 Camerabeveiliging gebouw:** De raad van mede-eigendom kreeg een mandaat om camera's te laten plaatsen ter hoogte van de achtergevel. Er werden twee prijsvoorstellen ontvangen maar er kon geen consensus worden gevonden binnen de RvMe. Beslissing omtrent het plaatsen van camera's en de voorliggende offertes (prijsvoorstellen Lingier & Blackdog in digitale bijlage). (stemming: 2/3)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om geen camera's te plaatsen.

27 Sluikstorten:

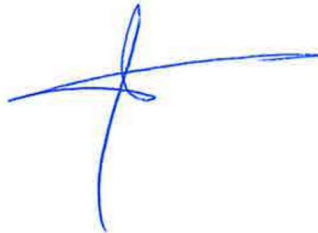

 Er staan geregeld private zaken in de gemene delen (lege flessen, meubels, hele inboedels,...). Als dit moet worden verwijderd door een externe firma jaagt dit de VME onnodig op kosten. Indien we weten wie het materiaal daar heeft achter gelaten, worden de kosten uiteraard verhaald.

Dermul Vastgoed en beheer - dienst Syndic,
Voorgelezen en goedgekeurd, Oostende, 18/10/2025,

Voorzitter,



Secretaris,



Mede-eigenaars,

