

NOTULEN

van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie LA PLAGE - Albert I Promenade 65 & 65A - 8400 OOSTENDE, gehouden op zaterdag 21/10/2023 in HOTEL ROYAL ASTRID, Wellingtonstraat 1, 8400 OOSTENDE - om 09:30

Ondernemingsnummer : 0850.565.977

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

24 aanwezige mede-eigenaars vertegenwoordigen 5.378 aandelen. 17 mede-eigenaars met 2.939 aandelen zijn vertegenwoordigd door volmacht. De volmachten worden overlopen en geldig bevonden door de voltallige algemene vergadering.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 8.317,00/10.976,00 - 75,77 %

Eigenaars: 41/59 - 69,49 %

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

De vergadering beslist 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 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 01/07/2022 - 30/06/2023. (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.

Opmerkingen:

Lucien Bocken maakt de opmerking dat hij op zijn afrekening geen aparte post 'verbruik warm water' ziet staan. De syndicus laat dit nakijken.

Lucien Bocken maakt de opmerking dat het elektriciteitsverbruik van de concergerie (die leegstaat) aan de hoge kant is. De syndicus wijst op het feit dat er mogelijks een discrepantie is tussen de betaalde voorschotten en het effectieve verbruik. Dit zal vermoedelijk gecorrigeerd worden bij het ontvangen van de afrekening. Doordat boekjaar en afrekening niet gelijk lopen geeft dit mogelijks een vertekend beeld.

De syndicus verzoekt dhr. Bocken om zijn opmerkingen in het vervolg op voorhand over te maken en niet tijdens de vergadering zodat die samen met de administratieve verantwoordelijke, die de afrekeningen opmaakt, kunnen worden bekeken.

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. From left to right, there is a large stylized 'G', a signature that looks like 'B', a signature that looks like 'L', a signature that looks like 'S', a signature that looks like 'M', a signature that looks like 'J', a signature that looks like 'P', and a signature that looks like 'B'. There are also some smaller initials and marks scattered around.

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, rekencommissaris en raad van mede-eigendom.

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 aan te stellen.

07 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom. (BW 3.90 § 3) (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om het mandaat van de huidige leden van de raad (Anne Leys, Martine Verstringe, Luc Ameloot en Mia Defever) te verlengen tot de volgende AV.

08 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de begrotingsraming. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

Het totaal van alle kosten bedroeg het afgelopen boekjaar € 178.249,49 waarvan € 71.896,86 privaat (water en gas) en € 106.352,63 gemeenschappelijk.

Gelet op de huidige inflatie en bijhorende indexeringen plus de stijgende energiekost (variabel gascontract sinds 1/1/2023) begroot de syndicus het kostentotaal voor volgend boekjaar op circa € 195.000,00.

Voorstel om de trimestriële voorschotten van de appartementen te verhogen naar € 47.200 per trimester en de voorschotten voor de garages te behouden op € 1.500 per trimester.

De vergadering is, zonder tegenstem noch onthouding, akkoord met het voorgaande voorstel.

09 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het reservekapitaal. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

Gelet op de reeds zware financiële bijdrage die de mede-eigenaars zullen leveren in functie van de geplande gevelrenovatie wordt beslist om dit jaar geen extra bijdrage te leveren aan het reservefonds.

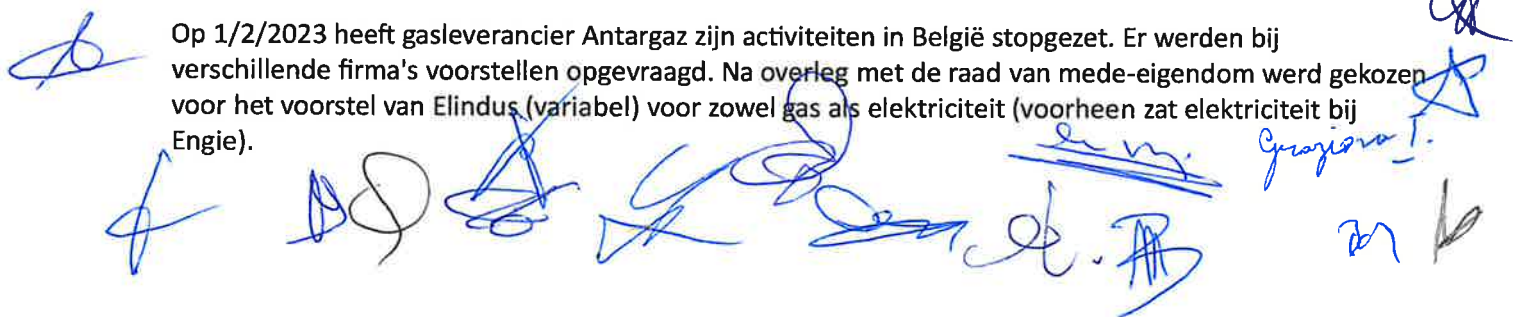
10 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren, verlengen of beëindigen van de huidige leveringscontracten of het afsluiten van bijkomende contracten (eventueel gekoppeld aan een mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om hierover te beslissen gedurende het lopende boekjaar). (BW 3.86 §3) (stemming: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

De Algemene Vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om de huidige leveringscontracten - dewelke niet worden besproken in een afzonderlijk agendapunt - aan te houden.

De syndicus kijkt om volgend jaar een overzicht van de lopende contracten mee te sturen met de uitnodiging.

10.01 Energiecontracten (gas en elektriciteit gemene delen): duiding bij overstap van Antargaz, die zijn activiteiten heeft stopgezet, naar Elindus. (stemming: 1/2 + 1)

Op 1/2/2023 heeft gasleverancier Antargaz zijn activiteiten in België stopgezet. Er werden bij verschillende firma's voorstellen opgevraagd. Na overleg met de raad van mede-eigendom werd gekozen voor het voorstel van Elindus (variabel) voor zowel gas als elektriciteit (voorheen zat elektriciteit bij Engie).



11 Overzicht afgehandelde punten AV 2022:

- Proximus fibernet:

Het gebouw is momenteel voorzien van glasvezelbekabeling van Proximus (per verdieping staat er een aftakdoos). Eigenaars die dit wensen kunnen zich aansluiten op dit fibernetwerk (ter vervanging van de huidige telefoonlijn-connectie), waarbij er dan een aftakking wordt gemaakt richting het appartement.

- Risicoanalyses liften:

De werken in functie van de verplicht 15 jaarlijkse risicoanalyses werden uitgevoerd. De attesten van regularisatie (bewijs controle door Vinçotte van de uitgevoerde werken) worden verwacht.

- **Tussenteller elektriciteit garages:** Er werd een tussenteller geplaatst om in de toekomst een correctere afrekening te kunnen maken voor wat betreft het elektriciteitsverbruik van de garages en blok II (nu één teller). Omdat het geregistreerde verbruik niet het volledige boekjaar heeft kunnen registreren wordt dit pas vanaf volgend boekjaar verrekend (voorlopig nog raming).

- **Verlichting achteraan gebouw:** De TL verlichting werd vervangen door LED.

- Betonelementen oude parkeerbeugels:

De raad van mede-eigendom werd gemandateerd dit euvel te bekijken en heeft besloten de oude betonelementen, alvast voorlopig, te laten voor wat ze zijn.

- Afbrokkelend beton boven uitrit garage:

Omdat er sprake was van vallende brokstukken ten gevolge van betonrot, werd er een nieuwe gegalaniseerde ijzeren steunblad geplaatst.

12 Renovatie voorgevel

- **Algemene stand van zaken:** Momenteel zijn de afbraakwerken volop aan de gang.

Het bestaande binnenmetselwerk is volgens de aannemer en studiebureau Dobbelaere zeer zwak. De bakstenen zijn circa 9cm - ter vergelijking, tegenwoordig zijn die rond de 15cm. Om de nieuwe gevelbekleding mooi uit te lijnen en stevig te kunnen verankeren zal er daarom 8cm spuitmortel moeten worden aangebracht (werd reeds grotendeels begroot).

Bij het vrijmaken van de onderzijde van de balkondelen is gebleken dat er bijzonder veel grindnesten zitten (veel keien/weinig beton en bijgevolg te weinig hechting).

Omdat de huidige terrassen worden uitgebreid dienen er wapeningstaven te worden ingeboord, maar de huidige toestand van de terrassen laat dit niet toe. De oplossing is volledige uitbraak van de bestaande balkonvloer, wapeningsstaven inboren ter hoogte van de gevel en opnieuw aangieten. De post betonherstel valt weg, maar dit impliceert een beduidende meerkost.

Ir. Dobbelaere is aanwezig op de vergadering en geeft duiding bij de vaststelling omtrent de huidige staat van de terrassen. Dobbelaere raamt de meerkost voor afbraak van de huidige structuur en het heraangieten van de terrassen (met aftrek van de posten die wegvallen) op € 220.000,00 btw inclusief.

- **Procedure bij privatieve schade ten gevolge van de werken:** Er is op verschillende appartementen reeds sprake van schade aan de binnenzijde (scheuren en gaten in de muur, loskomend pleisterwerk, openingen ter hoogte van de ramen,...). De aannemer wijst hiervoor ondermeer naar de volgens hen zwakke staat van het metselwerk en onvoldoende verankering van oudere ramen.

Het is de bedoeling dat eigenaars die schade waarnemen dit meteen melden aan de syndicus (inclusief fotomateriaal). Indien nodig zal de syndicus de aannemer verzoeken tijdelijke bewarende maatregelen te treffen om alles water- en winddicht te houden.

Voor de werken is er een ABR-polis (Alle Bouwplaats Risico's) afgesloten en alle aannemers moeten verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering hebben.

Eens alle werken die schade kunnen veroorzaken (afbraak gevel en in functie van betonherstel, openingen voorzien rond ramen voor dorpels,...) achter de rug zijn, zal er een expertise plaatsvinden in alle betrokken appartementen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including 'G. Janssens', 'J. Janssens', and others.]

De syndicus doet in tussentijd reeds aangifte via de verzekeringsmakelaar van de VME (Van Schoote) en meldt alle schade aan aannemer en studiebureau.

De algemene vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, dat de raad van mede-eigendom en het technisch comité een mandaat krijgen om alvast een deskundige/expert aan te stellen om de belangen van de VME te verdedigen (in verband met mogelijke discussies omtrent aansprakelijkheid en of de schade al dan niet "eigen aan de werken is").

- **Veiligheidsvoorschriften te respecteren:** In het begin van de werken kreeg de syndicus melding dat sommige bewoners zich nog begaven op de terrassen/stelling. In het kader van de veiligheid is dit uiteraard niet toegelaten.

- **Collectieve vervanging van private ramen:** 19/10 werden de ramen opgemeten van de eigenaars die aangaven hun ramen te willen vernieuwen. Waar nodig werden de offertes aangepast. De syndicus maakt de aangepaste voorstellen over aan de desbetreffende eigenaars. Nadien worden de ramen besteld en geplaatst na levering (communicatie volgt).

- **Stand van zaken omtrent financiering:**

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om het geraamde bedrag van € 220.000,00 (die zal worden gefinetuned in functie van de vordering van de werken en in samenspraak met raad, studiebureau en technisch comité) op te vragen per 31/01/2024.

De syndicus zal voortaan de goedgekeurde vorderingsstaten en facturen op het online portaal plaatsen.

- **Opvolging van de werken (raad van mede-eigendom en technisch comité):** De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om het toegekende mandaat (*) aan de raad (Leys, Ameloot, Verstringe en Defever) en het technisch comité (Duerinck en Cnops) te verlengen.

() Om de werken verder op te volgen (werfvergaderingen bijwonen, controle op facturen en vorderingsstaten,...) en detailkeuzes te mogen maken voor wat betreft materiaalkeuzes en technische uitvoering te nemen in naam van de VME.*

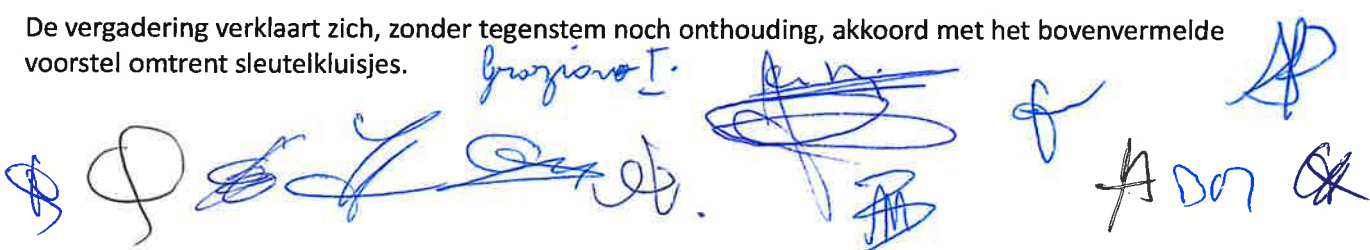
- **Werkverslagen komen steeds op het digitaal platform van de syndicus:** Eigenaars kunnen de ontwikkelingen van de werken steeds volgen via de door studiebureau Dobbelaere opgestelde werkverslagen.

13 Beslissing na bespreking omtrent het laten opmaken van een asbest-attest voor de gemene delen, conform de nieuwe wettelijke bepalingen (verplicht vanaf 1 mei 2025). (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, dat de syndicus reeds het nodige mag doen voor het verkrijgen van een "asbest-attest gemene delen" tegen de verplichte datum.

14 Sleutelkluisjes inkom gebouw: Geregeld vragen eigenaars of ze een sleutelkluisje mogen plaatsen in de inkom. Voorstel; om wildgroei tegen te gaan en te vermijden dat ze teveel in het zicht hangen (voor mensen met kwade bedoelingen) wordt gevraagd om deze kluisjes in de private brievenbus te plaatsen (en dan een magneetsluiting te voorzien). Op te nemen in het Reglement van Interne Orde. (stemming: 2/3)

De vergadering verklaart zich, zonder tegenstem noch onthouding, akkoord met het bovenvermelde voorstel omtrent sleutelkluisjes.



15 Beslissing na bespreking omtrent het verbeteren van de algemene brandveiligheid van het gebouw: Plaatsen brandwerende deuren en rookmelders in technische ruimtes.

Omdat de gang een vluchtweg is, en deze niet is voorzien van compartimentering, dienen private appartementsdeuren in principe brandvertragend te zijn (Rf30). (stemming: 1/2 + 1)

Er zal tegen de volgende vergadering in kaart gebracht en begroot worden welke aanpassingen nodig zijn en hoeveel dit zal kosten.

16 Problematiek wildparkeren: Het afgelopen jaar liep het werkelijk de spuigaten uit. Bloembakken werden verplaatst, mensen staan permanent in de zone laden en lossen, auto's staan voor andermans garagepoort, auto's staan op willekeurige plekken in de garage/op de koer/voor de algemene inritpoort(!),... Dit asociaal gedrag zorgt voor enorm veel frustratie en extra werk voor de syndicus. Beslissing omtrent voorstel om voor recidivisten de afstandsbediening van de slagboom of poort te deactiveren. Dit en alle andere kosten (extra werk voor de syndicus) zullen doorgerekend worden aan de respectievelijke eigenaars (ook in geval het een huurders of leveranciers betreft). (stemming: 2/3)

(*) RVL Patrimo stemt tegen

De vergadering verklaart zich, ~~zonder tegenstem noch onthouding~~, akkoord dat de afstandsbediening van hardleerse veelplegers (3 vaststellingen) wordt gedeactiveerd en de kosten worden doorgerekend aan de aansprakelijke eigenaar. Dit wordt opgenomen in het Reglement van Interne Orde.

De syndicus zal de betrokkenen aangetekend in gebreke stellen.

De eigenaar van garage 7 maakt de opmerking dat de huidige locatie van het fietsenrek ook geoptimaliseerd kan worden. Dit wordt bekeken.

17 Sluikstorten en algemene afvalverwerking:

Recent werd er een half huishouden gedumpt in de kelder van het gebouw. Gezien niet kon worden achterhaald wie de dader(s) was(/waren), vallen de kosten voor verwijdering ten laste van de gemeenschap. Ook wordt er nog steeds gezondigd tegen de gekende regels van afvalverwerking (glazen flessen, piepschuim, verkeerd sorteren).

Gelieve respect te hebben voor uw medebewoners en externen die instaan voor afvalverwerking.

18 Algemene veiligheid gebouw:

Het afgelopen jaar had een dakloze zich toegang verschaft tot de kelder en sliep in iemand zijn berging. Eigenaars wordt gevraagd om steeds de syndicus en politie te verwittigen indien er zich zonderlinge figuren in het gebouw bevinden.

De garagepoort zou te lang openstaan nadat iemand binnen of buiten rijdt. De syndicus kijkt hoe dit kan aangepakt worden.

19 Verwarmingsinstallatie:

- Aansluiting residentie op warmtenet: stand van zaken.

Momenteel zit Beauvent voor de aanleg van het warmtenet in de zone rond de Romestraat maar men zal de Alfons Pieterslaan niet oversteken richting 'zone casino' (waaronder La Plage valt) voor de verkiezingen in de 2^{de} helft van 2024. Dus uitvoering zal maar ten vroegste zijn voor 2025/2026.

- Vernieuwing huidige stookinstallatie: Voorstel om indicatieve prijsoffertes op te vragen tegen de volgende AV. (stemming: 2/3)

De vergadering verzoekt de syndicus indicatieve prijzen op te vragen tegen de volgende vergadering.

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Graziano T.', 'AB', 'GA', and others, located at the bottom of the document.

20 Zonnepanelen gemeenschappelijk dak: De door de syndicus bevroegde firma's wensten geen voorstel over te maken wegens twijfel omtrent de stormbestendigheid (geen verankering voorzien in dak dus enkel mogelijk te werken met ballast). (stemming: 2/3)

De vergadering beslist, zonder tegenstem noch onthouding, om dit dossier (alvast voorlopig) "on hold" te zetten.

21 De glazen uitbouw op het achterterras Blok I (01.02) werd niet verwijderd en het terras werd dus niet hersteld in de oorspronkelijke staat. Er zal, conform de genomen beslissing op de AV 2022, een procedure worden opgestart bij het vredegerecht.

De syndicus heeft een schrijven ontvangen van de raadsheer van dhr. Van Broeck en mevr. Cant (Blok I - 01.02). Dit schrijven en de repliek van de syndicus zullen worden digitaal overgemaakt aan de mede-eigenaars.

De eigenaars van appt. Blok I (01.02) zijn niet aanwezig op de vergadering maar tijdens een telefonisch onderhoud met de syndicus op 20/10/2023 gaven zij aan zich te kunnen vinden in het voorstel om:

- De overkapping (dak) te verwijderen
- De laminaat vloer te verwijderen
- de afvoerbuis terug te laten afwateren op het terras
- het oorspronkelijk afvoerputje vrij te maken
- kortom alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen behalve de verticaal opstaande ramen die de doorval beveiliging vormen van zijn terras mogen blijven staan.

Er zal dan met hen worden bekeken welke maatregelen kunnen worden getroffen om een betere afwatering te voorzien om verstopping van de afvoer en overstroming van het terras te voorkomen. Met die verstande dat alle kosten die voortvloeien uit de aangebrachte wijzigingen zullen worden verhaald op de betrokken eigenaar.

De aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering beslissen dat de eigenaars van blok I (01.02) zich hier expliciet en schriftelijk akkoord mee moeten verklaren en ze krijgen tot 1/1/2024 om de bovenvermelde zaken aan te pakken. Zoniet wordt er alsnog gedagvaard.

Van Broeck/Cant is vertegenwoordigd bij volmacht (onthouding).

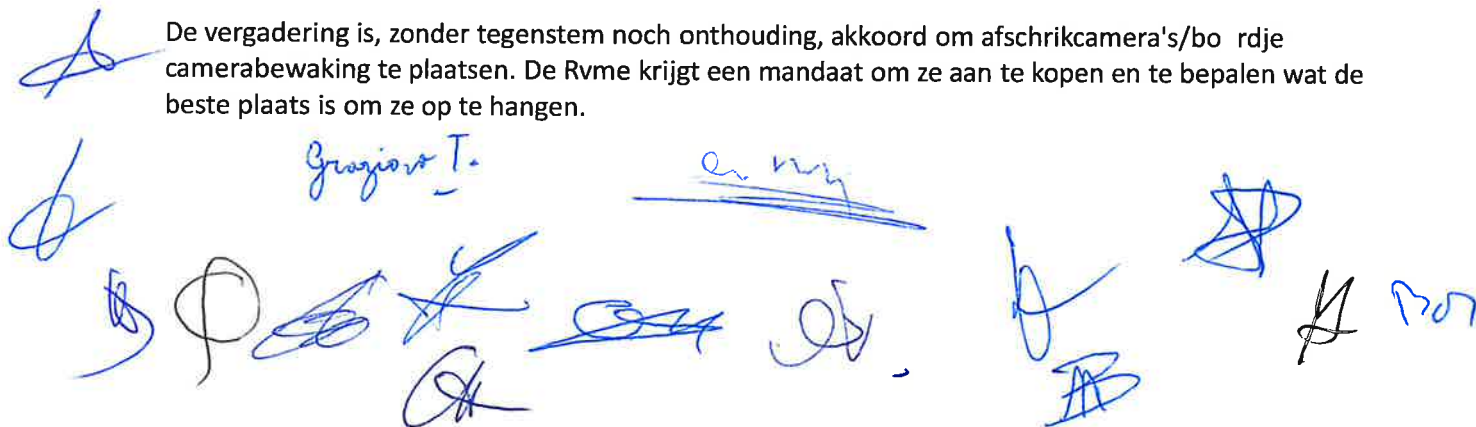
22 Agendapunten aangebracht door mede-eigenaars.

22.01 Fatsoeneren doorgang koer naar blok III: Opkuis, schilderen en plaatsen vogelpinnen voor raamdorpels. Voorstel Lucien Bocken (Blok III, 07.02). (stemming: 2/3)

De vergadering verdaagt deze beslissing naar een volgende algemene vergadering (de syndicus vraagt ondertussen prijsvoorstellen op).

22.02 Beslissing na bespreking omtrent het plaatsen van afschrikcamera's aan de in- of uitgangen (en kelders) van het gebouw om dieven/krakers af te schrikken. Voorstel Luc Ameloot (Blok II, 08.03) (stemming: 2/3)

De vergadering is, zonder tegenstem noch onthouding, akkoord om afschrikcamera's/bo rdje camerabewaking te plaatsen. De Rvme krijgt een mandaat om ze aan te kopen en te bepalen wat de beste plaats is om ze op te hangen.

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, likely representing the attendees of the meeting. The signatures are scattered across the bottom of the page, some appearing to be names like 'Graziano T.' and others being more stylized initials or marks.

22.03 Beslissing na bespreking omtrent het laten schilderen van de liftdeuren. Voorstel Lucien Bocken (Blok III, 07.02). (stemming: 2/3)

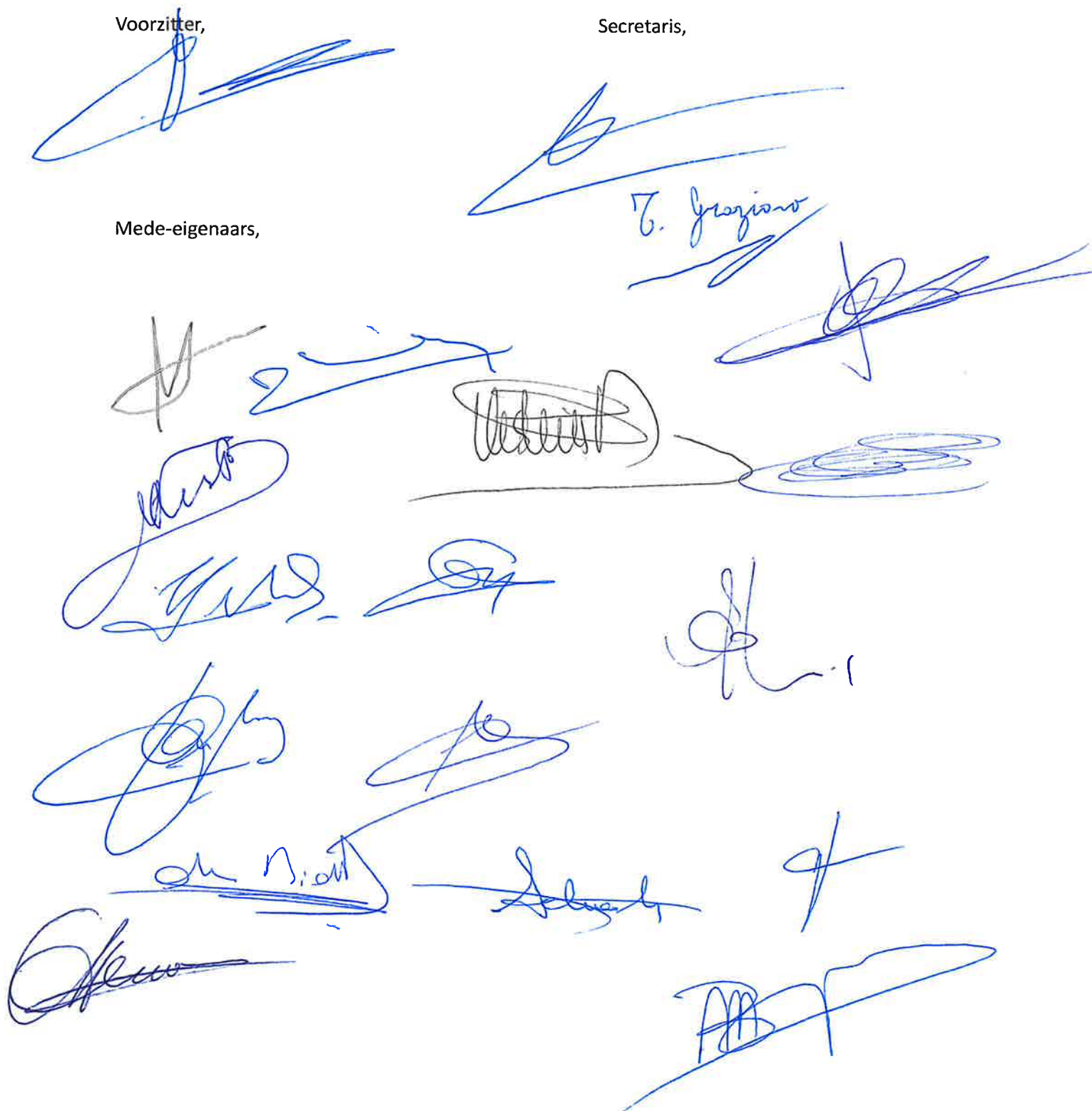
De vergadering verdaagt deze beslissing naar een volgende algemene vergadering (de syndicus vraagt ondertussen prijsvoorstellen op).

Dermul Vastgoed en beheer - dienst Syndic,
Voorgelezen en goedgekeurd, Oostende, 21/10/2023,

Voorzitter,

Secretaris,

Mede-eigenaars,



The image contains numerous handwritten signatures in blue ink, arranged in a grid-like fashion corresponding to the labels 'Voorzitter', 'Secretaris', and 'Mede-eigenaars'. The signatures are highly stylized and vary in complexity. Some are simple horizontal strokes, while others are more elaborate, featuring loops and flourishes. The 'Mede-eigenaars' section has the most signatures, with some appearing to be written in a cursive script. The overall impression is of a formal document where multiple parties have signed their approval or agreement.