



**expert in
vastgoed.**
sinds 1955

Oostende, 28/05/2025

NOTULEN van de algemene vergadering
van de mede-eigenaars van de Residentie
LA PLAGE - Albert I Promenade 65 & 65A -
8400 OOSTENDE, gehouden op woensdag
28/05/2025 in ROYAL ASTRID,
Wellingtonstraat 1, 8400 OOSTENDE - om
18:00

Ondernemingsnummer : 0850.565.977

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

19 aanwezige mede-eigenaars vertegenwoordigen 4.517 aandelen. 18 mede-eigenaars met 3.149 aandelen zijn vertegenwoordigd door volmacht. De volmachten worden overlopen en geldig bevonden.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen:

Aandelen: 7.666,00/10.976,00 - 71,52 %

Eigenaars: 38/60 - 63,33 %

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, zonder tegenstem noch onthouding, 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 omtrent het vernieuwen van de Centrale Verwarmingsinstallatie (toewijzing werken en financiering). (stemming: 2/3)

Voor Blok I betreft dit enkel chauffage, voor Blokken II en III CV en warm water.

De huidige installatie is niet langer performant, met regelmatig defecten.

De herstellkosten liepen de afgelopen 5 jaar op tot circa € 15.500,00. De te lage dimensionering van de installatie zorgde reeds sinds de installatie (2010 - 2012) voor problemen.

De syndicus heeft drie offertes ontvangen: Haegeman, Bogaert en Sanitrend. Die laatste heeft zijn offerte recent ingetrokken.

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

"Hoogdringendheid": In het nieuw federale regeerakkoord staat dat vanaf 1 juli 2025 het btw tarief voor gasketels stijgt van 6% naar 21%. Indien de AV zich akkoord verklaart met één van de voorliggende offertes, kan de factuur worden opgemaakt aan 6% (onafhankelijk van het feitelijke installatiemoment).

Belangrijkste opmerkingen bij offertes;

Haegeman geeft geen prijs om de schouwen te vernieuwen, enkel aansluiting op bestaande (mogelijk extractieprobleem). Haegeman gaf geen prijs voor het aanpassen van het stooklokaal aan de wettelijke norm, enkel plaatsing gasdetectie. Gasdetectie zit niet in de offerte van Bogaert (zat in apart voorstel in functie van het plaatsen van een geavanceerd branddetectiesysteem voor het ganse gebouw, zie AV 2024 - gelijkaardige kost als bij Haegeman).

De vergadering beslist om de verwarmingsinstallatie te vernieuwen en de werken toe te wijzen aan firma Bogaert.

Resultaat stemming:

Voor: 6.954,00/7.138,00 aandelen - 97,42 %

Tegen: 184,00/7.138,00 aandelen - 2,58 %

Namen tegen: DE BIOLLEY Alexandra

Financiering via afzonderlijke opvraging per 2/6/2025.

04.01 Aanpassen stooklokaal aan huidige regelgeving en normeringen: Aanpassing elektriciteit, plaatsen brandwerende ventilatieroosters en deuren. Zie offerte Bogaert. Voor de brandwerende deuren: zie bijkomende offertes van firma's Rován en Glas & Schrijnwerk. (stemming: 2/3)

De vergadering beslist om de nodige aanpassingswerken te laten uitvoeren aan het stooklokaal en de offerte van Bogaert goed te keuren.

Resultaat stemming:

Voor: 6.954,00/7.138,00 aandelen - 97,42 %

Tegen: 184,00/7.138,00 aandelen - 2,58 %

Namen tegen: DE BIOLLEY Alexandra

Financiering via afzonderlijke opvraging per 2/6/2025.



04.02 Verwijderen Asbest: (stemming: 2/3)

Een asbestdeskundige werd gelast met het opstellen van een asbest-attest (gemene delen). Dit is relevant voor de werken in het stooklokaal gezien de mogelijks asbesthoudende isolatie van de leidingen. Er werden heel wat mengstalen genomen van de leidingisolatie. De eerste keer is slechts een klein stuk van die isolatie als asbesthoudend teruggekomen. Bij een 2de staalname (met afgebakende zones en mengstalen) is niets asbesthoudend teruggekomen. De deskundige is momenteel nog in overleg met de door OVAM erkende asbest-certificatie instelling hieromtrent, zodoende onnodige kosten ter vermijden bij verwijdering. Gezien deze onduidelijkheden kon de verwijderingskost niet worden begroot.

De vergadering verleent een mandaat aan de raad van mede-eigendom om, desgevallend, een gespecialiseerde firma aan te stellen om de asbest in het stooklokaal te laten verwijderen.

Resultaat stemming:

Voor: 6.954,00/7.138,00 aandelen - 97,42 %

Tegen: 184,00/7.138,00 aandelen - 2,58 %

Namen tegen: DE BIOLLEY Alexandra

05 Fout geparkeerde auto's achteraan gebouw:

Misbruik zone laden en lossen plus wildparkerende wagens (voor andermans garage) door uitbaters handelszaken, eigenaars/huurlers en aannemers die werken uitvoeren in privatieven.

05.01 Reglement van Interne Orde: Beslissing omtrent het voorstel om de parkeerplaats achteraan het gebouw (dus voorbij de slagboom) enkel nog toegankelijk te maken voor eigenaars die in die zone een garage hebben. Dit door het plaatsen van een Salto-beslag (badgesysteem) op de slagboom. Indien de VME akkoord gaat, zou de kost van het saltoslot ten laste dienen te worden genomen door de eigenaar van de desbetreffende garages.
(stemming: 1/2 + 1)

Resultaat stemming punt 05.01: Tegen.

De vergadering beslist om de huidige regels te behouden: iedere mede-eigenaar/bewoner mag kort (!) achteraan parkeren op de daarvoor voorzien plaatsen om te laden en lossen.

Namen tegen: CEULEMANS Karen, LAMBERT, FRINGS Wilhelm, DEBLIECK - HERMANS, VERHAEGHE Kristien, JONES Edouard, VANAKEN - DELEU, LEFEVRE Paul-Yves, SCHOONBROOD, CASTRO Martin, DUERINCK Guy, CALUWAERTS Maria, VAN MOFFAERT Dina, CNOPS Eric, TERRASI Graziano, BUYSSE - DECLERQ, JUWET - HAUTEKIET, DEFEVER Mia, SCHOOLMEESTER, BOCKEN Justin, BIELEN - WILMOTS, DE BIOLLEY Alexandra

Namen onthouding: VERSTRINGE Martine, NOLLET Piet, SOENEN Beatrice, BEURMS Wilfried, ALPACO bvba, QUICK KREDIET BVBA, PEENE Jan, AMELOOT Luc, VANGRAEFSCHPE Annie, SPRIET Hugo, MAISON Benoit



05.02 [Dit punt wordt enkel besproken indien er geen akkoord is omtrent het voorstel in agendapunt 05.01] Beslissing omtrent het opnemen van volgende passage in het Reglement Van Interne Orde: "Voertuigen die misbruik maken van het recht om te mogen laden en lossen achteraan het gebouw, door er langer dan... [Te bepalen: 20 minuten/15 minuten/het strikt noodzakelijke tijdbestek/...]... te parkeren, kunnen worden weggesleept".

De sleepkosten zullen, zeker in eerste instantie, moeten worden gedragen door de VME. De syndicus zal ook een onkostenvergoeding aanrekenen voor het administratieve werk die hierbij komt kijken (buiten contractuele prestatievergoeding zoals beschreven in het contract). (stemming: 1/2 + 1)

Gelet op het feit dat er onduidelijkheid heerst of het überhaupt mogelijk is om auto's te laten slepen, plus wat de juridische implicaties zijn qua aansprakelijkheid van de VME in functie van potentiële schade, vraagt de vergadering de denkoefening omtrent een oplossing voor het fout parkeren opnieuw te maken.

Tegen de algemene vergadering zal uitgezocht worden hoe een saltobadge systeem (die kan timen hoelang iemand boven staat) soelaas kan bieden (inclusief penalisatie door deactivatie van de badge opnemen in het RIO). Bijkomend zal worden bekeken of de plantenbakken niet beter worden verwijderd, of de lijnen waar mag worden geparkeerd duidelijker moeten worden aangeduid, welk bord er dient te komen,...

Dermul Vastgoed en beheer - dienst Syndic,

Voorgelezen en goedgekeurd, Oostende, 28/05/2025,

Voorzitter:



Secretaris:



() Noot van de syndicuys: De inkt van de mobiele printer was op, waardoor de notulen niet ter plaatse konden worden afgeprint (maar wel werden voorgelezen).*