

NOTULEN

Notulen van de algemene vergadering van residentie "Godderis - Andorra", Zeedijk 140 – Visserstraat 52- te 8370 Blankenberge, op zaterdag 26 oktober 2024 om 9.00u in Duinse Polders, A. Ruzettelaan 195 te 8370 Blankenberge.

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

82 eigenaars zijn dus aanwezig, vertegenwoordigend	3251/7315
28 eigenaars vertegenwoordigd door volmacht	1256/7315
110 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd	4507/7315

De A.V. kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle punten op de dagorde.

1. Verwelkoming door de syndicus en meedelen aanwezigheidsquorum.

De syndicus opent de vergadering en deelt het quorum mee.

2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering (AV). 1/2 +1

De voorzitter voor de vergadering is :

Dhr. Aerts

Stemming Unaniem akkoord

3. Aanstelling secretaris van de AV. 1/2 +1

De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de AV en zal de beslissingen notuleren.
Unaniem akkoord.

4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar. 1/2 +1

Exploitatierkening in bijlage toegevoegd.

5. Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening en de balans. 1/2 +1

De rekening werden gecontroleerd door dhr. Buytaert.

De controle is zeer grondig uitgevoerd en op basis van deze controle is de rekencommissaris van mening dat de rekeningen zoals voorgelegd kunnen goedgekeurd worden.

De afrekening en de balans worden unaniem goedgekeurd.

6. Kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de leden van de RaMe. 1/2 +1

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de leden van de RaMe.

Kwijting wordt verleend bij unaniem akkoord.

7. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht voor volgend boekjaar. 1/2 +1

De vergadering benoemt als rekencommissaris :

Dhr. Buytaert

Unaniem akkoord.

8. Benoeming van de leden van de RaMe. 1/2 +1

De vergadering herbenoemt als leden van de RaMe :

- De heer Aerts
- De heer Bruyninckx
- De heer Buytaert
- De heer Cardinael
- De heer Lemmens
- De heer Missotten
- De heer Vandenberge
- De heer Van den Bulcke

Unaniem akkoord.

9. Evaluatie van de leveringscontracten.

Geen stemming

Elektriciteit : Elindus

Gas : Elindus

Internet/telefoon : Proximus

Lift :

- Onderhoud : Kone
- Periodieke controle : Vinçotte Vzw

Reinigen gemene delen : CS Cleaning

Huisvuilverwerking : Veolia

Klusjesman : Rudi Devos – Sociaal bureau : Partena

Bank : ING

Onderhoud waterverzachter : BWT

Telleropname : Caloribel – Techem

Brandmelding en -detectie : A&E Security

Brandblussers : ACS fire protection

Watervoorziening : Farys

Syndicus: Domucare BV

Verzekering :

- Brandpolis Godderis : Vivium Polis 02.004.21954– kapitaal 17.400.162,37 € (Abex 1032 – Premie 21.002,82 € (Jaarlijkse vervaldag 01/10) - *Verhoogde vrijstelling van 6.386,08 € voor waterschade door niet vernieuwde leidingen.* Concreet betekent dit dat in geval van schade veroorzaakt door appartementen waar de leidingen niet vernieuwd werden zullen de eerste 6.386,08 € van gevolgschade zelf privaatief moeten betalen. Er zal navraag gedaan worden bij een andere maatschappij voor een verzekering waar er voor alles dekking is.
- Brandpolis Andorra : Vivium Polis 02.004.21955– kapitaal 1.720.465,50 € (Abex 1032 – Premie 2.556,44 € (Jaarlijkse vervaldag 01/10)
- Arbeidsongevallen : Vivium Polis 410035595 – Premie 534,31 €
- BA Uitbating : Vivium 320052271 – Premie 120,75 € (Jaarlijkse vervaldag 01/01)
- Rechtsbijstand : Das Polis 2010642 – Premie 2.485,70 €

10. Bespreking inzake het volledige renovatieproject gevels, dak en terrassen, stand van zaken. Inzage in de uitgewerkte plannen voor brandtrappen en de afzuiginstallatie tot boven het hoofddak. (melding)

Er was voorzien dat de werken zouden starten op 2/9/2024 en duren tot 30/06/2025 maar door tegenwerking van de stadsdiensten is dit helaas niet gelukt.

Ondanks aanvraag vergunning voor inname openbaar domein sinds november 2023 heeft de aannemer herhaalde keren zijn aanvraag moeten aanpassen aan de noden en eisen van Stad Blankenberge. Er werden verschillende vergaderingen gehouden met de stadsdiensten, burgemeester, aannemer, ingenieur en syndicus maar zonder veel succes omdat de stad weigerde akkoord te verlenen of eerdere afspraken op papier te bevestigen. Uiteindelijk is er pas op 1 oktober 2024 via een teams meeting een akkoord verleend door Stad Blankenberge maar ook weer maar een half akkoord. Bij dit mondelinge akkoord werd toelating gegeven tot 15 mei 2024 met de mogelijkheid om verlenging te krijgen indien dit nodig zou zijn.

De geschreven bevestiging werd pas rond 10 oktober afgeleverd.

Rekening houdend met dit uitstel door de stadsdiensten en stabiliteitsproblemen van sommige garages aan de achterkant, werd door de ingenieur en de hoofdaannemer beslist dat er beter gewerkt wordt in 2 fasen en dus nu alles te focussen op de renovatie van de voorgevel en dan in september 2025 de renovatie van de achtergevel uit te voeren.

Er werd afgesproken dat deze fasering geen directe invloed zal hebben op de prijs van de werken.

Op vraag van mede-eigenaars wordt nog eens een korte omschrijving gegeven van de uit te voeren werken. Er is uiteraard een volledig lastenboek dat ook vooraf werd voorgelegd aan het bouwcomité dat gemandateerd is voor dit project.

- Voorgevel :
 - Muur en plafond met witte crepi bezet
 - Aluminium balusters frontaal gemonteerd met glazen panelen (1 tot 1,2 m breedte) tussen de balusters. De balustrades hebben een hoogte van 1,10 m tot de 4^{de} verdieping en vanaf de 4^{de} verdieping is de hoogte 1,20m. Deze hoogte is volgens de wettelijk opgelegde normen
 - Waterdichting op de betonnen balkongewelven
 - Afwerking met keramische vloer op dragers
 - Tussenschotten zijn melkglas in alu-kader
- Achtergevel :
 - Muur met leuning wordt afgebroken en vervangen door een zwarte alu balustrade met spijlers
 - Muur en plafond met witte crepi bezet
 - Private bergingen zullen behouden blijven
 - Koker met brandladder wordt afgebroken en de opening dichtgemaakt
 - Brandtrappen zullen 3 trapkolommen zijn aan de achterzijde van terras op de locaties waar de oude brandladderkokers waren
 - Afwerking met keramische vloer op dragers

Bij de opbouw van de brandtrappen zullen de horecazaken ook hun ventilatie op hun kosten moeten laten doortrekken tot op het hoofddak zodat dit niet hinderlijk is op de vluchtweg en ook om geur en geluidshinder te vermijden.

De eigenaars die hun ramen wensen te vervangen kunnen de offerte die doorgestuurd werd ondertekenen voor akkoord en dit terugsturen naar kurt@domucare.be uiterlijk voor 10/11/2024. Dan zal het raam vervangen worden tijdens de uitvoering van de gevelrenovatie en de kosten van het raam zullen privaat worden doorgerekend.

11. Bespreking en beslissing inzake compensatie voor onbruikbaarheid van garage 205/208/210 tijdens de uitvoering van het gevelproject. (stemming 2/3)

Tijdens de uitvoering van de gevelrenovatie aan de achterzijde zullen de 3 voornoemde garages niet meer bereikbaar zijn voor voertuigen omwille van werfinrichting. Dit zal uiteraard pas van toepassing zijn vanaf september 2025 bij aanvang van fase 2. Er wordt voorgesteld om betrokken eigenaars een parkeerabonnement te geven zodat zij tijdens de werken in de binnenstad kunnen parkeren. De kost voor deze 3 parkeerabonnementen zou dan aangerekend worden in de gemeenschappelijke kosten. Uiteraard is een dergelijk parkeerabonnement gekoppeld aan een nummerplaat wat mogelijks een beperking is. Een alternatief is dat er 3 standplaatsen of garages ergens gehuurd worden maar gezien de betrokken eigenaars tweedeverblijvers zijn, zou er dan slechts voor de helft tussengekomen worden in de huurprijs door de gemeenschap, de andere helft zou dan gedragen moeten worden door betrokken eigenaars.

De AV beslist : beide voorstellen zullen met betrokken eigenaars van GAR 205/208 en 210 besproken worden en er wordt mandaat verleend aan het bouwcomité om het voorstel toe te wijzen volgens bovenvermelde afspraken.

Na stemming : unaniem akkoord

12. Voorlegging en goedkeuring van het Reglement van Interne Orde (RIO). Het RIO werd op de vorige AV goedgekeurd . Hierbij merk ik verscheidene “overtredingen” op tegen het RIO. Hoe wordt dit nu verder aangepakt? (dhr. Van Imschoot) (stemming 2/3)

De vergadering beslist : de goedkeuring van het RIO wordt opnieuw bevestigd.

Unaniem akkoord

Op de vraag hoe overtredingen tegen het RIO worden aangepakt meldt de syndicus dat het niet mogelijk is om elke overtreding gericht gaan aan te pakken. Als dit overtredingen zijn die op heterdaad kunnen vastgesteld worden dan zal de betrokken overtreder daarop aangesproken worden om daarmee rekening te houden. Maar het kan niet de bedoeling zijn dat de syndicus of de leden van de RaMe daar rondlopen als waakhonden en zich gaan gedragen als politie in het gebouw. Bovendien is het ook absoluut onmogelijk dat zaken, die reeds in een ver verleden werden uitgevoerd, nu volledig zouden moeten geregulariseerd worden. De syndicus en de RaMe zijn van mening dat er moet gestreefd worden naar een gulden middenweg en dat er zeker naar toekomst toe rekening moet worden gehouden met de afspraken, die zijn opgenomen in dat RIO.

13. Bespreking en beslissing inzake het opmaken van een asbest – attest van de gemene delen. (stemming ½ + 1)

Voor alle gebouwen voor 2001 is er tegen uiterlijk 1/5/2025 een asbest-attest van de gemeenschappelijke delen wettelijk verplicht. Als dit attest niet beschikbaar zou zijn, dan kunnen er boetes volgen en kan een eventuele verkoop ook nietig verklaard worden.

Er wordt een bestek voorgelegd van de firma SloVeCo, zij zullen de inspectie, de staalname en de opmaak van het attest uitvoeren voor een bedrag van 3.087,10 € voor residentie Godderis en een tweede bestek van Asbestfocus bedraagt 3.286,75 €.

Voor residentie Andorra is er een bestek van Sloveco van 1.090,60 €, hier werd door Asbestfocus geen bestek voorgelegd.

De syndicus zal opdracht geven om dit asbest-attest te laten opmaken door de firma SloVeCo. Voor de Godderis zal de vraag gesteld worden of er best gewacht wordt tot na de gevelrenovatie.

Na stemming : unaniem akkoord

14. Herbevestiging van de toekenning van budget van 12.500,00 € aan de RaMe voor aankoop of uitvoering van bepaalde werken. (stemming 2/3)

De vergadering beslist : er wordt jaarlijks een budget toegekend aan de RaMe van maximaal 12.500,00 € voor aankoop materiaal of uitvoering van werken in de residentie.

Unaniem akkoord

15. Agendapunten, opmerkingen en vragen van dhr. Van Imschoot.

- a. **Uiteenzetting procedure bij brandalarm in onze residentie. Wie kan en mag het meldingsscherm lezen en bedienen? Wie kan en mag sirene afzetten bij vals alarm. (melding)**

De syndicus en de leden van de RaMe kunnen in bepaalde omstandigheden het brandalarm af zetten. Enerzijds is er de mogelijkheid dat het sirenegeluid wordt stopgezet maar dat de centrale nog in storing blijft. Anderzijds is het mogelijk dat door een reset het systeem terug perfect in werking is. Indien een reset onmogelijk is en er dus een blijvende storing is dan dient dit gemeld te worden aan de syndicus of rechtstreeks aan de brandcentrale via het nummer op de centrale vermeld.

- b. **Ik lees dat de brandtrap pas zal geplaatst worden in september 2025. Betekent dit dat er geen nooduitgang zal zijn gedurende hoogseizoen 2025? Is dit wettelijk in orde voor verhuur? (melding)**

Hiervoor wordt verwezen naar punt 10. Gezien de fasering van het gevelproject is dit punt niet langer aan de orde.

- c. **Inzage van de inventarisatie van de toestand van de handelszaken door de deurwaarder en herbevestiging mandaat aan syndicus om deurwaarder aan te stellen. (beslissing AV 2023) (stemming 2/3)**

De leden van de RaMe en de syndicus hebben op hun vergadering ter voorbereiding van de AV beslist om daar voorlopig niet verder op in te gaan maar de focus volledig te richten op het gevelproject.

De AV beslist : er zal geen deurwaarder aangesteld worden voor een inventarisatie van de toestand van de handelszaken.

Voor de vuilnis en ongedierte zal afspraak gemaakt worden FAVV.

Na stemming : unaniem akkoord

- d. Inzage stand van zaken van de door de syndicus aangestelde raadsman in functie van herstel naar oorspronkelijke staat van de gemeenschappelijke delen. Herbevestiging van mandaat aan de syndicus om een raadsman hiervoor aan te stellen. (beslissing AV 2023) (stemming 2/3)**

De leden van de RaMe en de syndicus hebben op hun vergadering ter voorbereiding van de AV beslist om daar voorlopig niet verder op in te gaan maar de focus volledig te richten op het gevelproject.

De AV beslist : er zal geen raadsman aangesteld worden in functie van herstel naar oorspronkelijke staat van de gemeenschappelijke delen.

Na stemming : Unaniem akkoord

- e. Stand van zaken in verband met op portaal plaatsen van attestatie van brandveiligheid en van filterreiniging afzuiginstallatie + vetafscheiders van gelijkvloerse handelszaken. (beslissing AV 2023) (melding)**

Gezien het kluwen van de uitbaters van deze handelszaken is het bijzonder moeilijk om contact te leggen met hen. Daardoor zijn er ook nog geen attesten opgevraagd. De syndicus meldt ook dat een attest enkel en alleen een momentopname op papier is. In geval er zich problemen zouden voordoen door wanuitbating dan zal een expertise wel uitwijzen wat de precieze oorzaak was en de verantwoordelijke of aansprakelijke aanwijzen.

16. Vastleggen datum voor het houden van AV. Wijziging 2/3

Volgende algemene vergadering op zaterdag 25 oktober 2025 om 9.00 uur.

Na stemming unaniem akkoord.

17. Begroting : gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven. Geen stemming

Gewone werkingsmiddelen : zie exploitatierekening , er is rekening gehouden met een normale verhoging à rato van 7 %.

Buitengewone uitgaven : zie exploitatierekening , afhankelijk van de genomen beslissingen.

18. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvraging. 1/2 +1

Reservefonds per 30/09/2024 : 66.358,36 €

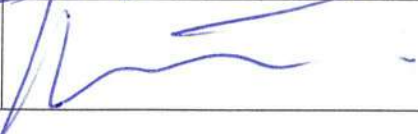
Opvraging : 0,00 €

De vergadering beslist : na stemming unaniem akkoord

Voorlezing van de ontwerpnotulen en ondertekening door de voorzitter, de syndicus en de mede-eigenaars.

De syndicus leest de ontwerpnotulen voor en verzoekt de voorzitter en de aanwezigen, die dit wensen, om ze ter goedkeuring eveneens te ondertekenen samen met de syndicus.

Voorzitter en Syndicus

NAAM	HANDTEKENING
VOORZITTER	
DOMUCARE BV SYNDIC	

De A.V. wordt beëindigd om 12.30 uur.

Residentie "Godderis - Andorra"



Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
§1 GODDERIS & ANDORRA GEHEEL EXCL. GARAGES (6 971,00 / 6 971,00)				
61083	Levering producten klusjesman	1 853,23	1 982,96	
611415	Jaarlijks forfait garages	-3 957,59	-4 234,62	
61213	Elektriciteit lokaal huisbewaarder	417,79	447,04	
61300	Erelonen syndici	16 380,53	17 527,17	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	120,75	129,21	
6142	Arbeidsongevallenverzekering	534,31	571,72	
6146	Rechtsbijstand	2 485,70	2 659,70	
6160	Administratiekosten syndicus	2 645,42	2 830,60	
61610	Gebruik vergaderzalen	395,00	422,65	
61611	Consumpties vergaderingen	480,00	513,60	
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voor	5 692,17	6 090,63	
621	Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeri	2 623,80	2 807,47	
650	Bankkosten en kosten van schulden	494,64	529,27	
§12 GODDERIS & WINKELS & GARAGES (6 941,00 / 6 941,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	653,09	0,00	
61004	Brandmelding en branddetectie	1 540,49	1 648,33	
61028	Camerabewaking	661,47	707,78	
610281	Internet voor camerabewaking	327,00	349,89	
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	2 380,23	0,00	
6140	Brandverzekering Godderis	21 002,82	22 473,02	
§2 KOSTEN GODDERIS APPARTEMENTEN (6 026,00 / 6 026,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	12,50	0,00	
61010	Keuring liften	1 752,53	1 875,21	
61011	Onderhoudscontract liften	6 115,14	6 543,20	
61012	Herstellingen liften niet begrepen in onderh	1 457,58	1 559,62	
61210	Elektriciteit algemene delen GODDERIS	2 479,19	2 652,74	
61211	Elektriciteit liften Blok A - GODDERIS	667,96	714,72	
612112	Elektriciteit liften - Blok B - GODDERIS	667,98	714,74	
612113	Elektriciteit liften - Blok C -GODDERIS	715,03	765,09	
650	Bankkosten en kosten van schulden	251,39	268,99	
§3 GODDERIS APPARTEMENTEN & WINKELS (6 597,00 / 6 597,00)				
6100	Brandbeveiliging	323,07	345,69	
6103	Sanitair en verwarming	9 242,83	7 500,00	
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	2 199,50	2 353,47	
61038	Meters en meteropname	4 760,93	5 094,20	
61202	Zout voor waterverzachter	2 363,13	2 528,55	
6154	Verwarming	7 885,39	8 437,37	
640	Belastingen en retributies	17,00	18,19	
§4 GODDERIS & ANDORRA APP EXCL. GARAGES (6 400,00 / 6 400,00)				
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	16 116,32	17 244,47	
61054	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contrac	18 063,91	19 328,39	
§6 KOSTEN ANDORRA EXCL. GARAGES (374,00 / 374,00)				
6100	Brandbeveiliging	45,38	48,56	
610101	Keuring liften - Andorra	315,31	337,39	
61011	Onderhoudscontract liften	2 135,27	2 284,74	
61014	Aanpassingswerken liften	1 790,59	1 500,00	
6103	Sanitair en verwarming	167,06	178,76	
610381	Meters en meteropname Andorra	668,44	715,24	
612101	Elektriciteit algemene delen Andorra	400,95	429,02	
612114	Elektriciteit lift - ANDORRA	290,37	310,70	
61401	Brandverzekering Andorra	2 556,44	2 735,40	

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
6154	Verwarming	897,37	960,19	
640	Belastingen en retributies	17,00	18,19	
\$7 GARAGES GEHEEL (344,00 / 344,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	3 720,14	3 980,55	
6100	Brandbeveiliging	242,12	259,07	
61214	Elektriciteit garages Godderis & Andorra	637,98	682,64	
\$9 GARAGES AANTAL (91,00 / 91,00)				
611415	Jaarlijks forfait garages	3 957,59	4 234,63	
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)				
6120	Water Godderis	25 662,19	27 458,54	
612010	Water Andorra	1 160,34	1 241,56	
61212	Elektriciteit verwarming GODDERIS	1 727,41	1 848,33	
612121	Elektriciteit Verwarming ANDORRA	494,37	528,98	
6122	Gas GODD	28 019,68	29 981,06	
612201	Gas Andorra	2 396,86	2 564,64	
703	Provisies gevelproject	1 000 000,00	250 000,00	
Totaal :		1 209 125,09	467 699,25	

Referentiebedrag = 2023
 Budget = Referentiebedrag + 7,00%

Openingsbalans
 Godderis - Andorra (BE0850.423.546)
 Periode : 2024 (01/10/2024 - 30/09/2025)

24/10/2024
 Pagina: 1 / 1

Reknr	Omschrijving	Debet	Credit
400000	Klanten	154 903,29	
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	502 065,10	
440	Leveranciers		5 284,64
4990	Afrondingen	1,59	
5521	Zichtrekening	75 043,31	
5522	Spaarrekening	4 983,98	
5523	Bank 3	2 089 720,86	
6120	Water Godderis	13 934,00	
612121	Elektriciteit Verwarming ANDORRA	250,00	
612201	Gas Andorra	535,00	
614810	Schade 93C en 91A		1 820,55
614815	Waterschade 69J	3 208,23	
614816	Aanrijding garagepoort 08/2023		1 515,00
614819	LuB24/047 - Residentie Andorra - waterschade app 3		424,00
700	Voorschotten reservekapitaal		66 358,36
701	Voorschotten werkkapitaal		100 000,00
703	Provisies gevelproject	80 757,19	2 750 000,00
Totaal:		2 925 402,55	2 925 402,55