

Algemene Statutaire Vergadering 2023

Datum: 11 november 2023
Uur: 10.00u
Plaats: vergaderzaal hotel Andromeda – Westhelling 5 – 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 46 van de 77 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 1.776 van de 3.111 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en beslist worden.

1* Aanstelling voorzitter, secretaris en stemopnemers

De vergadering kiest unaniem [REDACTED] als voorzitter.
De syndicus stelt voor om zelf op te treden als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.
Als stemopnemers worden [REDACTED] unaniem aangesteld.

2* Aanstelling commissaris van de rekeningen

De commissaris is verantwoordelijk voor het nazicht van de boekhouding van de syndicus. Vorige keer waren heren Drossin en Vermaelen aangesteld als commissaris.

[REDACTED] is geen kandidaat meer.
[REDACTED] is kandidaat.

[REDACTED] worden unaniem aangesteld als commissaris voor 1 jaar.

3* Goedkeuren van de afrekening en balans tot 30/09/23 en decharge aan de syndicus

Alle eigenaars hebben de afrekening van hun kavels ontvangen.
De afrekening wordt besproken.

Sinds dit jaar is de firma Vermote gestart met de doorrekening van de kosten voor de herstelling van de stijgleidingen.

Tijdens de kerstperiode werd door Vogelaere de leiding icon III plaatselijk hersteld voor 1.281,56 euro incl. BTW.

In mei werd door Vermote de leiding Icon III plaatselijk hersteld op 2 verdiepen voor 3.626,94 euro incl. BTW.

Tijdens de zomervakantie 2023 werd door de firma Vogelaere de leiding Icon II plaatselijk hersteld voor 3.625,39 euro incl. BTW. Tijdens deze werken werden de leidingen op 2 verdiepen vervangen door materiaal in HDPE dat normaal duurzamer zou moeten zijn.

In januari/februari 2023 werden prijzen ontvangen van zowel Vermote als Vogelaere voor de preventieve vervanging van alle leidingen op de palliers van de appartementen (niet in de garages of kantoren). De ramingen waren 33.923,16 euro excl. BTW bij Vermote ofwel 55.832 euro excl. BTW bij Vogelaere. Na overleg met de raad van mede-eigendom werd beslist om voorlopig af te wachten, maar bij lekken altijd onmiddellijk 2 verdiepen gelijktijdig te vervangen door HDPE buizen.

Door te werken met HDPE kan ook de droogtijd van 24 u aanzienlijk verminderd worden tot enkele uren.

Om te vermijden dat het water van het volledige gebouw telkens moet afgesloten worden bij problemen, worden ook tussenkranen voorzien.

Er wordt over de goedkeuring afrekening gestemd met stembrief 1.1

De afrekening wordt goedgekeurd met 1.577/1.577 aandelen.
[REDACTED]

De balans werd samen met de uitnodiging overgemaakt aan alle eigenaars. De syndicus geeft toelichting bij de balans.

Er wordt gestemd met stembrief 1.2

De balans wordt goedgekeurd met 1.536/1.536 aandelen.

Onthouding: [REDACTED]
[REDACTED]

De syndicus vraagt decharge.

Er wordt gestemd met stembrief 1.3.

Er wordt decharge gegeven aan de syndicus met 1.536/1.536 aandelen.

Onthouding: [REDACTED]
[REDACTED]

4* Goedkeuren budget gewone en buitengewone kosten

De budgetten werden ook meegestuurd met de uitnodigingen.

De syndicus stelt voor om de voorschotten voor de appartementen te behouden op 50.000 euro en om te werken met 1 (ipv 2) extra voorschotten voor de kantoren van 30.000 euro in de januari om hun privatieve kosten te financieren.

Er wordt gestemd met stembrief 2.

Onthouding: [REDACTED]

De budgetten worden goedgekeurd met 1.599/1.599 aandelen.

5* Evaluatie leveringscontracten

De residentie heeft momenteel volgende contracten:

Nazicht brandblussers + haspels:	Aquaflam
Brandpolis:	Allianz
Verzekering BA:	Allianz
Verzekering rechtsbijstand:	Euromex
Poetsen:	Vito
Liftonderhoud:	Otis voor Icon I, II, III Kone voor kantoren
Technische keuring lift:	AIB Vinçotte
Onderhoud brandcentrale garages:	Brakel Aero
Onderhoud septische pompen:	Eco Solutions
Onderhoud ventilatiesysteem:	SDB

Elektriciteit:	Engie
Water:	Farys
Containers:	Remondis
Brandcentrale kantoren:	Mylle Security
Poetsen ramen kantoren:	Chucky
Onderhoud klima-systeem kantoren:	SDB

6* Stand van zaken herstellingswerken gebouw onder opdracht van ing. Dobbelaere

Op de vorige algemene vergadering werd er opdracht gegeven aan [REDACTED] om de nodige herstellingswerken uit te voeren aan het gebouw om de vochtproblemen te verhelpen. Alhoewel de syndicus reeds op 25/11/22 deze opdracht heeft overgemaakt aan de ingenieur, is er pas op 16/10/23 een eerste plaatsbezoek geweest door de ingenieur samen met een aannemer. Op 23/10/23 is de aannemer dan begonnen met de verwijdering van de bankirai boven het appartement Sokkel 0102 en boven de mindervalidewoningen. Omwille van de weersomstandigheden zijn er sindsdien geen verdere onderzoeken meer kunnen gebeuren.

Deze week kreeg de syndicus opnieuw informatie dat er ook in het appartement Sokkel 0103 water is binnen gekomen na een 2-tal jaar zonder problemen.

De dichtingswerken in de garages hebben wel een duidelijke verbetering veroorzaakt in het vochtprobleem in de garages.

7* Bespreken respect reglement inwendige orde

Er wordt vastgesteld dat een aantal bewoners geen respect meer hebben voor het reglement van inwendige orde.

Volgende problemen werden vastgesteld:

- Glas in de vuilnisbakken en/of in de hoeken van de garage. De bewoners moeten zelf hun glasafval weg brengen naar een glascontainer. Ook grof huisvuil moet zelf weg gebracht worden.
- Indien iemand een lekkende vuilniszak naar de vuilnisruimte brengt, moet hij instaan voor het opkuisen van sporen. Thans wordt meestal de pallier zelf gekuist zodat men niet zou weten van welk verdiep de smurrie afkomstig is, maar de rest blijft achter voor de andere bewoners/poetsfirma.
- De personenlift mag gebruikt worden voor het vervoeren van personen. Zeer regelmatig worden er fietsen en/of steps vervoerd in de lift. De fietsruimtes zijn voldoende groot om de fietsen e.d. te stallen.
- Rokers worden gevraagd om peuken niet door de ramen of van de terrassen te gooien.
- De balustrades zijn geen wasrek. De bewoners worden gevraagd om het terras niet te gebruiken voor het drogen van wasgoed.
- Vliegenramen dienen uniform te zijn van kleur.

8* Bespreken en beslissen mbt het reservefonds

Het reservefonds van het gebouw bedraagt momenteel 65.711,52 euro. Het fonds werd afgelopen jaar aangevuld met 10.000 euro.

De syndicus stelt daarom voor om het reservefonds met 10.000 euro aan te vullen per 30/09/24.

Er wordt gestemd met stembrief 3.

Onthouding: [REDACTED]

De vergadering beslist met 1.575/1.575 aandelen om het reservefonds aan te vullen met 10.000 euro.

9* Verkiezing raad van mede-eigendom

Het afgelopen jaar is de raad van mede-eigendom verschillende keren samen gekomen.

De raad bestond uit:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] hebben laten weten geen kandidaat meer te zijn voor het volgende jaar.

Conform de wet moeten de leden per afzonderlijke stemming verkozen worden met eenvoudige meerderheid.

Er wordt dus hierover gestemd met stembrief 4.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1.683/1.683 aandelen stemmen voor.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1.659/1.659 aandelen stemmen voor.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1.659/1.659 aandelen stemmen voor.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1.604/1.604 aandelen stemmen voor.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1.629/1.629 aandelen stemmen voor.

Alle leden van de raad worden verkozen.

10* Verkiezing syndicus

Syndicus DIMVAN bv stelt zich opnieuw kandidaat voor 1 jaar maar wenst zijn ereloon te verhogen omwille van een exponentiele stijging van zijn contracten voor de Syndic software.

De syndicus wenst daarom zijn ereloon te verhogen van 1.613,14 euro/maand naar 1.688,14 euro/maand. Deze verhoging staat los van de gewone jaarlijkse indexering

Er wordt hierover gestemd met stembrief 5.

Onthouding: [REDACTED]

De vergadering beslist met 1.485/1.485 aandelen om Dimvan bv opnieuw aan te stellen.

11* Rondvraag

- ~ De volgende vergadering is voorzien voor 09-11-2024.
- ~ De syndicus herinnert de vergadering aan de toelichting op de algemene vergadering van 13/11/21, waarbij de richtlijnen van brandweerzone 1 werden meegedeeld ivm het laden van voertuigen in de garageboxen.

Deze zijn:

- Noodstop nabij toegang van de garage om de toevoer te onderbreken
- Aangepast branddetectiesysteem in de box (bij voorkeur gekoppeld aan automatisch afsluiting toevoer elektriciteit en gekoppeld aan het algemene branddetectiesysteem).
- Alle wanden (behalve garagepoort) moeten brandweerstand 60 minuten hebben en alle doorvoeren moeten voorzien zijn van brandmoffen.
- Voorkeur tot het beperken laadsterkte tot 16 ampère door middel van extra zekering

Concreet houdt dit dus in dat laden op dit moment niet toegelaten is.

Er staan laadpalen in de De Smet-De Naeyerlaan (thv apotheek), op de parking aan het park, op de parking van Delhaize en in de nieuwe parking van de Sky Towers.

- ~ Farys voorziet de vervanging van de watermeters in Icon I op 21 november. Er zal gedurende de werken geen water zijn in Icon I.
- ~ Berichten van mede-eigenaars kunnen altijd bij leden van de raad en bij de syndicus binnen gebracht worden. Er wordt wel gevraagd om dit niet anoniem te doen, zodat ook kan teruggekoppeld worden. Er wordt ook gevraagd om berichten die opgehangen worden in de lift e.d. niet te verwijderen en niet te voorzien van commentaar. De berichten zijn er om ervoor te zorgen dat de bewoners geïnformeerd worden van werken die weliswaar niet altijd aangenaam zijn, maar wel noodzakelijk.

Dimitri Vanhalst
Dimvan bvba - syndicus