

VERENIGING MEDE-EIGENAARS
Residentie Chateau du Centre 4
Louisastraat 3
8400 OOSTENDE
Ondernemingsnr: 0880.139.693

Notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars op 06/10/2023 om 14:30 Hr. Deze vergadering vond plaats te: Immo Square, Koninginnelaan 72, 8400 OOSTENDE.

01. Ondertekenen van de aanwezigheidslijst en nazicht der volmachten
Zie aanwezigheidslijst.

02. Goedkeuring van het aanwezigheidsquorum
Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 8.160,00/10.000,00 - 81,60 %
Eigenaars: 8/11 - 72,73 %

03. Aanduiding van de stemopnemer(s) (meerderheid 1/2 + 1)
Mw. Verhoeven
Unaniem goedgekeurd.

04. Aanstelling voorzitter en secretaris (meerderheid 1/2 + 1)
Voorzitter : Mw. Ernest
Secretaris : syndicus
Unaniem goedgekeurd.

05. Bespreking en beslissing goedkeuring afrekening + balans – verslag van de commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2 + 1)

Dhr. Slabbaert heeft in zijn functie van Commissaris der Rekeningen nazicht gedaan van de afrekening, de facturen en de bankuittreksels. Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld. Voorstel tot goedkeuring van de afrekening en balans per 30/06/2023.
Unaniem goedgekeurd.

06. Kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de Raad van Mede-eigendom nopens de afrekening + balans en het algemeen beheer (meerderheid 1/2 + 1)

Voorstel tot kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de Raad van Mede-eigendom nopens de afrekening + balans per 30/06/2023 en het algemeen beheer.
Unaniem goedgekeurd.

07. Bespreking en beslissing goedkeuring begrotingsraming – werkingskapitaal en provisies voor de lopende uitgaven (meerderheid 1/2 + 1)

De begroting werd op het portaal geplaatst. De vorige afrekening bedroeg 10.076,76 euro. De nieuwe begroting bedraagt 10.365,60 euro. Daarnaast worden er per kwartaal voorschotten t.b.v. 2.000,00 euro opgevraagd. Er is een vast werkkapitaal t.b.v. 5.000,00 euro. Samen bedraagt dit 13.000,00 euro. Dit is voldoende om de lopende kosten te betalen.
Unaniem goedgekeurd.

IMMO SQUARE – Koninginnelaan 72 - 8400 OOSTENDE – BIV 504030
Tel. 059 23 71 00 – Fax. 059 23 74 00 – GSM 0496 23 46 43 (noodnummer) – info@mysquare.be
BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)
Bureel open van maandag tot vrijdag tussen 09.00 en 12.00 Hr – 's namiddags op afspraak

08. Bespreking en beslissing lopende contracten (meerderheid 1/2 + 1)

De syndicus overloopt de huidige leveranciers.

BRANDBESTR	Aquaflam
ELECLEVERANC	Engie Electrabel
ELEKTRICIEN	Mares Elektriciteitswerken
LIFTKEURING	Van Hemelen
LIFTTELEFONI	Lift, De
LOODG	Deco 3000 - Sanitrend
RUIMDIENST	Sanders Ruimdienst
SCHOONMAAK	Cleaning Professionals
SLOTENMAAK	Bervan
VERZ MAATSCH	Baloise Insurance
VERZ MAKEL	Callant Verzekeringen
WATERLEVERAN	FARYS
LOCATIE AV	Immo Square
VERZ RECHTSB	Euromex
LIFTONDERHOU	Lift, De

Unaniem goedgekeurd.

09. Bespreking en beslissing volmacht aan raad van mede-eigendom voor een max. bedrag van 1.000,00 euro (meerderheid 1/2 + 1)

Op vraag van de RvM wordt voorgesteld om volmacht te geven aan de RvM om tot 1.000,00 euro niet-dringende en noodzakelijke werken te mogen beslissen gedurende het boekjaar.

Voorstel om dit goed te keuren.

Unaniem goedgekeurd.

10. Bespreking en beslissing verstevigen en herverdichten van de dakranden + opkuis dakgoten (meerderheid 2/3)

Dagordepunt n.a.v. vorige AV.

- Prijsofferte ontvangen van de firma ODR t.b.v. 4.016,57 euro incl. 6% BTW (indien samen uitgevoerd met voorgaande dagordepunt bedraagt dit 3.444,06 euro incl. 6% BTW). Prijs is inclusief het optrekken van de roofing tot op het alu-profiel, uitbreken van bestaande tappers en leveren en plaatsen van nieuwe gootbak + vervangen van 3 kapotte pannen.
- Prijsofferte ontvangen van de firma ATAB t.b.v. 62,01 euro incl. 6% BTW in regie + startkost t.b.v. 895,70 euro incl. 6% BTW (hoogtewerker en vergunning) - dit vervalt indien deze werken samen uitgevoerd worden met het vorige dagordepunt.
- prijs gevraagd aan de firma Boey, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma dakwerken Marlein, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma dakwerken Meesschaert, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor
- prijs gevraagd aan de firma RaM, maar zij lieten weten deze werken niet te kunnen uitvoeren
- prijsherziening gevraagd aan de firma Vanthomme, maar de syndicus mocht geen offerte ontvangen hiervoor

Voorstel om dit door ODR te laten uitvoeren tijdens de werken, zie punt 13.

Unaniem goedgekeurd.

Financiering der werken: via afname reservefonds en aanwending verzekeringsgeld, zie punt 11; eventuele rest via extra provisie.

Unaniem goedgekeurd.

11. Bespreking en beslissing aanwending uitbetaling verzekering schadeclaim dak (meerderheid 2/3)

De syndicus heeft aangifte gedaan voor stormschade aan het dak. Hiervoor heeft de verzekeringsmaatschappij na expertise een vergoeding t.b.v. 1.113,00 euro incl. 6% BTW, franchise nog af te houden, toegekend. Voorstel om dit bedrag in mindering te brengen van de werken aan het dak, zie vorige / volgende dagordepunten.

Unaniem goedgekeurd.

12. Bespreking en beslissing kosten lekdetectie via afname reservefonds / vast werkkapitaal (meerderheid 1/2 + 1)

Op de 5de verdieping is er al meer dan 2 jaar waterinfiltratie in één van de slaapkamers. Vorig jaar heeft de syndicus contact opgenomen met de dakwerkers van de aanpalende residentie, waarop werkzaamheden werden uitgevoerd. Echter de waterinfiltratie was nog steeds niet weg. Daarop is de syndicus nogmaals ter plaatse geweest met de dakwerkers, toch kon geen oorzaak worden vastgesteld. De syndicus heeft in samenspraak met de raad van beheer een firma aangesteld om een lekdetectie te laten uitvoeren. De factuur van de firma Adexon bedraagt 493,58 euro incl. BTW.

Voorstel om dit af te nemen van het reservefonds / vast werkkapitaal.

Tegenvoorstel: via afrekening.

Unaniem goedgekeurd.

13. Bespreking en beslissing financiering dakwerken nav waterinfiltratie app 05.01 (meerderheid 2/3)

Op basis van het lekdetectieverslag van de firma Adexon, werd de firma ODR aangesteld om de herstellingswerken uit te voeren teneinde verdere waterinfiltratie tegen te gaan. Dit wordt uitgevoerd in regie, dit op datum van 24/11/2023.

Voorstel financiering werken: via extra provisie na de werken.

Unaniem goedgekeurd.

14. Bespreking en beslissing offertes werken risicoanalyse lift (meerderheid 2/3)

Dagordepunt n.a.v. vorige AV. De wet verplicht een nieuwe risicoanalyse om de 15 jaar. Deze heeft ondertussen plaatsgevonden. Op basis van de nieuwe risicoanalyse en de nieuwe verplichtingen volgens de wetgeving van feb. 2018, zijn er nieuwe richtlijnen waaraan de lift moet voldoen. Deze werken dienen tegen 19/04/2025 te worden uitgevoerd.

Offerte ontvangen van de firma De Lift t.b.v. 3.122,63 euro incl. 6% BTW (incl. bordesverlichting)

Unaniem goedgekeurd.

Financiering der werken: via extra provisie

Unaniem goedgekeurd.

15. Bespreking en beslissing aanbrengen rem op de voordeur (de eerste deur vanaf de straatkant) o.v.v. Mw. Verhoeven (meerderheid 1/2 + 1)

Dagordepunt aangevraagd door Mw. Verhoeven: "Een rem op beoogde deur is niet nodig. Ik ontdekte dat ik de klink van desbetreffende deur heel eenvoudig onder de klink van de deur naar Kapoentje kon schuiven zodat hij blijft staan. De fietsen uit de fietsenkelder rijden is nu heel eenvoudig. Echter uit het gebouw rijden blijft lastig. Een rem op de voordeur, de eerste deur vanaf de straatkant, zou ideaal zijn.

Die deur is voor iedereen altijd toegankelijk. Dus als die onverhoopt open zou blijven staan zou dat niet zo'n probleem zijn voor de veiligheid in mijn ogen. Maar we hebben hiertoe niet besloten."

Voorstel om een magneet te installeren.

Unaniem goedgekeurd.

16. Bespreking en beslissing aanbrengen binnenunit voor warmtepomp app 01.01 met wijziging uitzicht: 2 roosters aan de buitengevel en buis voor condenswater met benevelingssysteem o.v.v. Dhr. De Cock (meerderheid 2/3)

Dagordepunt op vraag van Dhr. De Cock, nieuwe eigenaar:

"Verder denken we er ook aan om de huidige energieverblindende elektrische verwarming te vervangen. Gezien de huidige klimaatwijzigingen en energiecrisis, smeken zowel onze overheid als onze moeder natuur om over te stappen naar energiebesparende en milieuvriendelijke systemen.

Maar volgens het Huishoudelijk Reglement zou de plaatsing van een warmtepomp niet toegelaten zijn. Als er hierbij bedoeld wordt op een warmtepomp met een - meestal lelijke - buitenunit tegen de gevel, dan kan ik daar voor de volle honderd percent begrip voor opbrengen.

Maar tegenwoordig bestaan er ook al warmtepompen zonder buitenunit (type monoblock), waarmee je zowel kan verwarmen als koelen. Deze zijn enorm energiebesparend tov de huidige alternatieven op vlak van elektrische verwarmingen.

Deze binnenunits zijn ook heel stil (max. 40 Db binnenin de woning), ze vereisen enkel 2 roostertjes (diam. 18 cm) in de buitengevel, en een buisje voor het condenswater, maar voor dat laatste zou ik kiezen voor een extra optie, namelijk een benevelingssysteem dat er dan weer voor zorgt dat het condenswater verneveld wordt en dat er geen - mogelijk hinderlijke - drup zou kunnen ontstaan.

Zo een unit kan dienen voor zowel verwarming als airco dienen.

Ik denk dat op zo een beperkte oppervlakte 2 toestellen wel zullen volstaan om alles te verwarmen/koelen. Dus ik dacht zowel vooraan als achteraan eentje."

opmerking Dhr. Kuypers: "Allereerst dit: er is een vergunning nodig voor het plaatsen hiervan aan de voorgevel. Dat is vereist. Dit wordt normaal gesproken geweigerd door de gemeente, gezien het materiaal aan de straatkant wordt gemonteerd. Los hiervan: het is esthetisch gezien uit den boze dergelijke materialen aan de voorgevel van een gebouw aan de straat te plaatsen. Het degradeert de esthetica en dus ook de waarde van het gebouw. Het is überhaupt vreemd dat een eigenaar zoiets zelf voorstelt. Kortom: niets aan voorgevel. Achterzijde is zijn eigen verantwoordelijkheid."

Voorstel om dit goed te keuren voor de achtergevel, doch verboden om dit aan te brengen aan de voorgevel.

Unaniem goedgekeurd.

17. Bespreking en beslissing gezamenlijk onderhoud ramen en deuren voor- en achtergevel (meerderheid 2/3)

Dagordepunt op vraag van Mw. Verhoeven om gezamenlijk het onderhoud van de kozijnen en de deuren van de voor- en achtergevel van het appartementengebouw aan te pakken.

- De syndicus heeft hiervoor een offerte gevraagd aan de firma Deco Keirsebilck, doch zij lieten weten het werk toch niet te kunnen uitvoeren.
- De syndicus heeft hiervoor een offerte gevraagd aan de firma JSK, doch de offerte zal pas volgende week opgemaakt worden.

Is er interesse om dit gezamenlijk te laten uitvoeren?

Unaniem afgekeurd.

18. Bespreking en beslissing opmaak asbestinventarisatie (meerderheid 1/2 + 1)

Het gebouw dateert van 2006. De verplichting is momenteel enkel voor gebouwen die dateren van voor 2001.

Unaniem afgekeurd.

19. Bespreking en beslissing oprichten reservekapitaal – bepaling van de jaarlijkse bijdrage (meerderheid 2/3)

Huidige stand reservefonds bedraagt 3.580,27 euro. Sinds 1/1/2019 moet de storting in het reservefonds moet minstens 5% bedragen van de totale gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Deze bedroegen 10.076,76 euro excl. investeringen waarvan 5% = 503,84 euro.

De AV kan met een 4/5de meerderheid beslissen om niet te sparen.

Tegenvoorstel: 1.000,00 euro.

Voorstel opvraging op 1/1/2024.

Unaniem goedgekeurd.

20. Aanstelling Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2 + 1)

Dhr. Uleyn

Mw. Verhoeven

Unaniem goedgekeurd.

21. Aanstelling commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2 + 1)

Mw. Verhoeven

Unaniem goedgekeurd.

22. Aanstelling syndicus (meerderheid 1/2 + 1)

Voorstel Immo Square tot en met 31/10/2024.

Unaniem goedgekeurd.

23. Diversen

- Datum volgende AV: vrijdag 27/09/2024 om 15:00 Hr. (jaarlijkse periode AV tussen 23/9 tem 7/10).

De vergadering wordt geheven om 15:31 Hr.

Voor en namens Residentie Chateau du Centre 4
IMMO SQUARE
Tatiana Geschier

Voorzitter

