



NOTULEN

van de hernieuwde algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie HYDRO PALACE - Zeedijk 250 - 8400 OOSTENDE, gehouden op zaterdag 22/04/2023 in VAYAMUNDO, Zeedijk 290-330, 8400 OOSTENDE en start om 09:00h - Ondernemingsnummer : 0851.421.953

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

35 aanwezige mede-eigenaars vertegenwoordigen 2.168 aandelen. 32 mede-eigenaars met 3.693 aandelen zijn vertegenwoordigd door volmacht. De volmachten worden overlopen en geldig bevonden door de voltallige algemene vergadering.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.861,00/8.638,00 - 67,85 % - Eigenaars: 67/115 - 58,26 %

02 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de stemopnemers van de vergadering. (stemming: 1/2 + 1)

Teneinde het verhaalrecht van de mede-eigenaars te vrijwaren is het vereist dat bij een eventuele stemming het stemgedrag van iedere mede-eigenaar is gekend.

De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen dat Mevrouw Daenens Brigitte en de heer Yvan Claeys als stemopnemers zullen optreden.

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

De vergadering beslist om de heer Eddy De Pauw aan te stellen als voorzitter van de vergadering.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 5.526,00/5.861,00 aandelen - 94,28 %

Tegen: 335,00/5.861,00 aandelen - 5,72 %

Namen tegen: ROTTHIER Tim

04 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de secretaris van de vergadering. (BW 3.87 §10) (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen om de aanwezige medewerkers van het kantoor van de syndicus Dermul Vastgoed en Beheer aan te stellen als secretaris van de vergadering.

Er wordt tevens verwezen naar de voorstelling van de Power Point voorstelling op de vergadering voor eventuele bijkomende informatie.

05 Verslag van de raad van mede-eigendom en college van commissarissen inzake het voorbije boekjaar.

Het verslag van de raad van mede-eigendom en college van commissarissen, meegestuurd met de uitnodiging, wordt toegelicht door de voorzitter op de vergadering.

06 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de afrekening en de balans voor de periode 01/01/2022 - 31/12/2022 (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering geeft goedkeuring voor de afrekening en de balans tegenover syndicus en college van rekencommissarissen.

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 3.833,00/5.554,00 aandelen - 69,01 %

Tegen: 1.721,00/5.554,00 aandelen - 30,99 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, VALCKE - DE BOCK, FREBUTTE Jacqueline, ANDRE-EMIEL NV, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, CANOOT Marc, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHELDEN Antoon, BERNA - BECKER, HONORÉ Pieter-Jan, GRYP Eric, KELBER Monique, DELEVAL Jacqueline

Onthouding: 307,00/5.861,00 aandelen - 5,24 %

Namen onthouding: VERCAUTEREN Johan, HERMANS Michiel, VELDEMAN Marie-Christine, NEVEN - REUVERS, JANSSENS Marijke, RIBBENS Marie-Jeanne

07 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 geeft kwijting voor de afrekening en de balans met décharge tegenover syndicus en rekencommissaris.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHELDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

08 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van volgende leden van de raad van mede-eigendom die zich terug kandidaat gesteld hebben. (BW 3.90 § 3)

08.01 Aanstelling van de heer Eddy De Pauw als lid van de RVM. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering is akkoord met de aanstelling van de heer Eddy De Pauw als lid van de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 08.01: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHELDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

08.02 Aanstellen van de heer Martin Timmerman als lid van de RVM. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering is akkoord met de aanstelling van de heer Martin Timmerman als lid van de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 4.375,00/5.861,00 aandelen - 74,65 %

Tegen: 1.486,00/5.861,00 aandelen - 25,35 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, CANOOT Marc, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

08.03 Aanstellen van de heer Hilaire Baetens als lid van de RVM. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering is akkoord met de aanstelling van de heer Hilaire Baetens als lid van de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

08.04 Aanstellen van de heer Peter De Rop als lid van de RVM. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering is akkoord met de aanstelling van de heer Peter De Rop als lid van de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 08.04: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

De heer Yvan Claeys stelt zich voor op de vergadering en wordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

09 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de rekencommissaris. (BW 3.91)

(stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist om de leden van de raad van mede-eigendom aan te stellen als college van rekencommissarissen. De college van rekencommissarissen heeft als functie toezicht te houden op de boekhouding en na te zien van het lopend boekjaar.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

10 Beslissing na bespreking omtrent het verlengen van het mandaat van de syndicus. (BW 3.89 §1)

(stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering beslist om opnieuw een contract met syndicus Dermul vastgoed en beheer nv af te sluiten voor een periode van 1 jaar.

De Algemene Vergadering geeft aan de voorzitter het mandaat om het contract te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

11 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren, verlengen van de huidige leveringscontracten en mandaten en het geven van delegatie aan de Raad van Mede-Eigendom tot het aangaan van mogelijks aanpassingen of bijkomende leveringscontracten gedurende het boekjaar en hieruitvolgende begrotingsraming (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

De Vergadering beslist om de huidige leveringscontracten aan te houden. Er wordt mandaat gegeven aan de RME om mogelijks aanpassingen of bijkomende leverscontracten in het lopend boekjaar, op te zeggen of aan te passen of aan te gaan in het lopend boekjaar.

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

12 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de begrotingsraming. (BW 3.86 §3)

(stemming: 1/2 + 1)

De begroting werd aan alle eigenaars samen met de afrekening overgemaakt. De Algemene Vergadering geeft goedkeuring betreffende de gewone werkingsmiddelen. De buitengewone uitgaven worden onder de respectievelijke punten van de dagorde behandeld.

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN

Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

13 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het werkkapitaal. (BW 3.86 §3)

(stemming: 1/2 + 1)

De vergadering is akkoord met het werkkapitaal €257.153,38 per 31.12.2022 dat werd geïndexeerd via de afrekening.

Resultaat stemming punt 13: Voor

Voor: 5.526,00/5.861,00 aandelen - 94,28 %

Tegen: 335,00/5.861,00 aandelen - 5,72 %

Namen tegen: ROTTHIER Tim

14 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het reservekapitaal. (BW 3.86 §3)

(stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering beslist om dit jaar terug €12.846,98 provisie voor het reservefonds op te vragen. De opvraging gebeurt via een afzonderlijke opvraging en te storten op het rekeningnummer van de spaarrekening zodat de storting onmiddellijk op de spaarrekening terecht komt.

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 4.427,00/5.861,00 aandelen - 75,53 %

Tegen: 1.434,00/5.861,00 aandelen - 24,47 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

15 Beslissing na bespreking om een rekening aan te maken " fonds voor dringende werken en onvoorziene kosten " waarop alle inkomsten van de antennes, linnenkamers, fietsshaken, diverse opbrengsten, etc. worden geboekt en de uitgaven van meer dan €5.000,00 voor dringende of onvoorziene kosten worden afgeboekt na goedkeuring van de RVM. Op het eind van het jaar het saldo boven €10.000,00 naar het reservefonds over te boeken. (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering is akkoord met het voorstel om alle inkomsten op de rekening "fonds voor dringende en onvoorziene werken" te plaatsen om uitgaven van meer dan €5.000,00 van deze rekening af te boeken na goedkeuring van de RVM. De vergadering is akkoord om op het eind van het boekjaar €10.000,00 op de rekening te laten staan en het bedrag erboven naar het reservefonds over te boeken.

Resultaat stemming punt 15: Voor

Voor: 4.378,00/5.861,00 aandelen - 74,70 %

Tegen: 1.483,00/5.861,00 aandelen - 25,30 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, ANDRE-EMIEL NV, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric

16 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren het ontwerp van de gecoördineerde statuten.

(stemming: 1/2 + 1)

Notaris Charlotte Vanhimbeeck werd gecontacteerd voor de opmaak van de gecoördineerde statuten. De notaris heeft dit na gezien en is bereid om deze te officialiseren. De aktekosten hiervoor bedraagt €1.977,28. De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen om de gecoördineerde statuten te laten opmaken door Notaris Charlotte Vanhimbeeck.

17 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het voorliggend reglement van interne orde. (BW 3.88 § 1.2) (stemming: 2/3)

De vergadering is zonder tegenstemmen noch onthoudingen akkoord met het reglement van interne orde. Aanpassing kunnen als agendapunt jaarlijks op de vergadering voorgelegd worden ter goedkeuring.

18 Toelichting betreffende het vervangen van de ramen in de betongevel met valbeveiliging en de ramen/deuren van de balkons, uitvoering in 2 fasen.

Beslissing na bespreking voor het vernieuwen van de ramen in de betongevel, de type uitvoering m.b.t. de verplichte valbeveiliging en de ramen aan de terrassen op basis van de geraamde kostprijs voor deze werken. De opdracht te geven aan het kantoor Buro Nova om een meetstaat op te maken om offertes te kunnen opvragen aan de verschillende aannemers. Delegatie te geven aan de RVM om te bepalen na ontvangst van de offertes aan wie de werken zullen toevertrouwd worden.
(stemming: 2/3)

De heer G. Vancoillie van het kantoor Buro Nova geeft, aan de hand van een PowerPoint voorstelling, een toelichting betreffende het vervangen van de ramen in de betongevel, welke nu volgens de nieuwe veiligheidsvoorschriften moet voorzien worden van een valbeveiliging, en de terrasramen/deuren van de appartementen met een terras.

De vergadering is zonder tegenstemmen noch onthoudingen akkoord om opdracht te geven aan het kantoor Buro Nova voor het opmaken van een lastenboek zodat er offertes kunnen opgevraagd worden aan verschillende aannemers.

De architect heeft voor de renovatiekosten in grootte orde een kostenraming opgesteld en deze bedraagt +/- €800.000,00 excl BTW.

De offertes zullen op de volgende algemene vergadering voorgelegd worden ter bespreking en te bepalen aan wie de werken zullen toevertrouwd worden.

De AV vraagt als variant om prijs te voorzien voor muggengordijnen waarop elke eigenaar privatief kan intekenen om deze aan te laten schaffen.

19 Beslissing na bespreking goedkeuring van het voorgesteld financieel plan m.b.t. de opvraging van de voorschotten voor het vervangen van de kleine ramen in de betongevel met valbeveiliging en de ramen aan de terrassen op basis van de geraamde kostprijs door het kantoor Buro Nova.

(stemming: 1/2 + 1)

De raad van mede-eigendom stelt voor om een budget van €900.000,00 te voorzien en op te vragen over 2 jaar. Er wordt een opvraging voorzien om de 6 maanden van telkens €225.000,00 of +/- €1.300,00 per eenheid afhankelijk van het aantal aandelen van het kavel.

Indien de kostprijs hoger dan €900.000,00 bedraagt is de vergadering akkoord dat er van het reservefonds maximum €100.000,00 afgenomen wordt.

Op de volgende vergadering zal de aannemer en het financieel plan gekend zijn en verduidelijkt worden.

20 Beslissing na bespreking om een gezamenlijke regularisatie voor de appartementen uit te voeren op aandringen van Stad Oostende. (stemming: 1/2 + 1)

Er wordt een toelichting gegeven m.b.t de regularisatie van de appartementen waarbij door de Stad Oostende aangedrongen wordt om een gezamenlijk aanvraag over te maken. Het kantoor van Buro Nova werd in het voorbije jaar al aangesteld door enkele eigenaars om een regularisatie te regelen voor hun

appartement. Buro Nova stelt voor indien zij een gezamenlijke aanvraag kunnen indienen voor 50 kavels dan zijn zij bereid dit te doen tegen een kostprijs van €9.500,00 excl. BTW.

De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen om de regularisatie te laten uitvoeren voor alle appartementen met uitzondering van de eigenaars die intussen al het nodige hiervoor gedaan hebben en niet meer moeten tussenkomen in deze kosten.

Eigenaars die de regularisatie van hun appartement NIET willen laten uitvoeren moeten de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte stellen voor 15/06/2023. Indien dit niet is gebeurd dan wordt dit aanzien als akkoord om de regularisatie te laten uitvoeren.

21 Beslissing na bespreking reinigen van alle gemeenschappelijke quartz muren en vloeren met ecologisch product op alle verdiepingen na evaluatie van de proefreiniging op de 7de verdieping. (BW 3.88 §1.1) (stemming: 2/3)

Aan de firma Netto Group werd een voorstel gevraagd voor het reinigen van de quartz muren en de vloeren op de verdiepingen. De muren worden eerst éénmalig gereinigd met een aangepaste stofzuiger en daarna met een stomer zonder product bewerkt waarna deze gereinigd wordt met een chemisch product. De vloer wordt éénmalig met een éénschijfmachine gereinigd en met een licht ecologisch product ontvet. Prijs €1.827,10 per verdiep. Als test fase werd de 7de verdieping uitgevoerd. Voor het verder onderhoud wordt er voorgesteld om elke 3 maanden de muren en vloer te verstuiven met Bioorg, prijs €587,00 per verdiep per beurt. Deze verneveling werd nog niet uitgevoerd op het 7de. De vergadering beslist om alle gemeenschappelijke gangen van de 1ste tot 8ste verdieping te laten reinigen en om de 3 maanden de verneveling met Bioorg te laten uitvoeren.

Resultaat stemming punt 21: Voor

Voor: 3.459,00/4.942,00 aandelen - 69,99 %

Tegen: 1.483,00/4.942,00 aandelen - 30,01 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric, CARBON Bernadette

22 Beslissing na bespreking omtrent de financiering van de werken voor het reinigen van de quartz muren en vloeren op de verdiepingen. (BW 3.88 §1) (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist om deze kosten op te nemen in de algemene afrekening van het lopend boekjaar.

Resultaat stemming punt 22: Voor

Voor: 4.378,00/5.861,00 aandelen - 74,70 %

Tegen: 1.483,00/5.861,00 aandelen - 25,30 %

Namen tegen: PIERS - DERIEUW, PIERS Georges O.C., ROTTHIER Tim, DEZEURE - DECLEIR, DE COSTER - KOSYNSKI, CLAEYS Yvan, FREBUTTE Jacqueline, DE VISSCHER Karel, HEIRMANS Patrick, VAN DER HAEGEN Lutgarde, REYNTJENS Marleen, VAN ACOLEYEN Eddy, VANDEWINKEL C. - WAUTERS L., VAN DEN WOUWER Nand, VANDERSCHULDEN Antoon, BERNA - BECKER, GRYP Eric, CARBON Bernadette

23 Beslissing na bespreking vervangen videofonieinstallatie in de gemeenschappelijke inkomhall, het plaatsen van een bijkomende buitenpost ingewerkt in zuil tussen de 2 schuifdeuren zodat de binnenste schuifdeur s'nachts kan afgesloten worden zodat de zwervers s'nachts niet meer in de inkom achter de balie kunnen slapen en het vervangen van de privatieve toestellen in elk appartement. (stemming: 2/3)

Er werd een update van de prijsoffertes aangevraagd bij de firma Bouljon, de firma Bogaert, de firma Korelec en de firma HD. De firma Korelec laat weten dat zij geen offerte zullen indienen.

Er wordt een vergelijkend overzicht gegeven m.b.t. de andere prijsoffertes.

De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen om de videofonieinstallatie te vernieuwen en een bijkomende buitenpost te plaatsen tussen de 2 schuifdeuren zodat de 2de schuifdeur 's nachts kan afgesloten worden.

De oude privatieve toestellen moeten vervangen worden omdat deze niet compatibel zijn op de nieuwe gemeenschappelijke installatie.

24 Beslissing na bespreking omtrent het toekennen en de financiering van de werken voor het vernieuwen van de videofonieinstallatie. (BW 3.88 §1) (stemming: 1/2 + 1)

De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen om de werken toe te wijzen aan de firma Bogaert. De financiering voor de gemeenschappelijke werken zal afgenomen worden van het reservefonds, de kostprijs voor de privatieve monitor zal privaat aangerekend worden en apart opgevraagd worden voor de aanvang van de werken.

25 Beslissing na bespreking voorstel Citymesh tot het plaatsen van antennes idem aan de uitvoering van Orange en Telenet tegen een vergoeding van €10.000,00 per jaar. (stemming: 2/3)

De vergadering is zonder tegenstemmen noch onthoudingen akkoord tot het verhuren van een plaats op het dak voor het plaatsen van antennes door de firma Citymesh, idem aan de huidige operatoren, tegen een jaarlijkse te indexeerende huurprijs van €10.000,00.

De firma Citymesh moet vooraf een technisch dossier voorleggen. Het contract zal in samenspraak met de RVM verder onderhandeld worden.

26 Toelichting stand van zaken lopende juridische dossiers.

De juridische dossiers worden overlopen en toegelicht, zie PowerPoint.

- zaak Gobiet: €3.464,21 openstaand en wordt per €30,00 maandelijks afgelost.
- zaak Sharifzadh: €121,14 openstaand wordt door de syndic vereffend in 2023.
- Siffert: €2.011,00 openstaand. Schuld wordt door de syndic vereffend in 2023.
- zaak Rotthier: €40.746,42 (hoofdsom) openstaand, rechtzaak is lopend.
- Aannemer Allaert: €11.127,00 (tegoed vergoeding verzekering + dossier dokterspraktijk)

27 Bespreking na beslissing m.b.t. de toegang via de vluchtwegen/nooddeuren naar het dak voor onderhoud/herstelling van de installaties die aanwezig zijn op het dak. (stemming: 1/2 + 1)

De zaak werd voorgelegd aan het kantoor van advocaat Ockier die ons het volgende liet weten:

- de techniekers van de aanwezige installaties moeten telkens wanneer het nodig en nuttig is toegang krijgen tot hun infrastructuur op het dak = gemeenschappelijk deel;
- de heer Rotthier heeft het recht niet om de nooddeur af te sluiten voor privaat gebruik, waaromtrent alle voorbehoud en met ingebrekestelling tot stopzetting onterechte afsluiting;
- er kunnen geen beperkingen aanvaard worden om toegang te nemen tot gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- het aansturen van de politie wanneer er aannemers zich toegang verschaffen tot het dak, niet tegenstaande de heer Rotthier hier telkens van op de hoogte gesteld wordt, is een burgerrechtelijke discussie. De politie heeft daarover geen bevoegdheid.

De vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding dat de toegang tot het dak ten alle tijde moet gegarandeerd worden zonder enige beperking.

De heer Pierre Rotthier zal samenzitten met de syndicus om deze zaak te bespreken en het voorstel zal terug op de volgende vergadering op de agenda geplaatst worden.

28 Beslissing na bespreking om de agendapunten van vorige jaar overgemaakt door de heer Piers Michel, zie verslag HAV van 02/04/2022, niet meer te moeten behandeld daar deze punten jaarlijks als standaard agendapunten op de dagorde voorkomen of als agendapunt in deze dagorde werden opgenomen of deze punten intussen werden behandeld. (stemming: 1/2 + 1)

8

De vergadering beslist dat de 4 agendapunten van vorig jaar waar mevrouw Piers-Derieuw naar verwijst zullen overgemaakt worden aan de syndicus en op de agenda van volgende jaar zullen geplaatst en besproken worden.

29 Beslissing na bespreking omtrent het verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen die vandaag werden genomen bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn af te moeten wachten waarbinnen een mede-eigenaar verzet kan aantekenen bij de Vrederechter tegen één van de genomen beslissingen. (stemming: 1/2 + 1)

De Algemene Vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthoudingen om toestemming te verlenen om alle beslissingen van heden bij voorraad uit te voeren.

Alle agendapunten worden via de algemene vergadering toegelicht via power point voorgesteld en deze wordt toegevoegd aan het verslag.

Mededelingen:

- Mevr. Carbon, 05.19 merkt op dat wanneer men buiten op het terras zit op de verdiepingen er een fluit geluid te horen is. Er zal nagegaan worden of dit kan gedetecteerd worden van waar dit komt.
- Mevr. Carbon vraagt om na te gaan of de ramen achteraan het terras op de verdiepingen kunnen gereinigd worden.


Dermul Vastgoed en beheer - dienst Syndic,
Voorgelezen en goedgekeurd, Oostende, 22/04/2023,

Voorzitter,

Secretaris,

Mede-eigenaars,

Residentie Hydro Palace
Vereniging van Mede-Eigenaars (VME)



Algemene vergadering

(Hernieuwde)


Werkjaar 2022-2023
Begroting 2023

22 april 2023 - 09u00

1


Vlot verloop vergadering

- Per eigendom mag er één vertegenwoordiger het woord nemen. Hij geeft zijn naam en app.nr.
- Wij vragen dat alle mede-eigenaars in hun tussenkomst **respect** voor elkaar tonen.
- GSM & smartphones op 'STIL' zetten



22 april 2023 - 09u00

2



Deel 1

Wettelijke punten

22 april 2023 - 09u00

3

Agendapunt 1

Aanwezigheidslijst


- Totaal aandelen: 8638
 - Aanwezige aandelen: 2168
 - Vertegenwoordigd: 3693
 - Totaal: 5861
- Aantal eigenaars: 115 eigenaars
 - Tegenwoordig: a = 35
 - Vertegenwoordigd: b = 32
 - Totaal: a + b = 67

Bij een Hernieuwde AV zijn er geen quorum vereisten.



22 april 2023 - 09u00

4




Duur en procedure vergadering

- Graag uw medewerking om de vergadering kort te houden
- **Herhaling procedure**
 - Eén persoon spreekt per eigenaar
 - Stemming: De **NEEN** of **TEGEN** stemmen moeten gekend zijn en komen in het verslag van de vergadering
 - Stemming door **NIET** akkoord op voorgestelde **MOTIE**

5

5



Agendapunt 2 Beslissing aanstellen stemopnemers


- TWEE vrijwilligers gevraagd om als stemopnemer te fungeren
- Aanstelling stemopnemers

Motie:

- "De volgende personen worden aangenomen als stemopnemers:
Brigitte Daenens
Yvan Claeys
- Wie zegt **NEEN**?
- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: 100% akkoord

6

6



Agendapunt 3 Beslissing benoeming dagvoorzitter

Motie:

- "De heer Eddy De Pauw (A71-72 = 07.09) wordt voorgedragen als dagvoorzitter."

Wie zegt **NEEN**?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: Zie verslag, Motie aanvaard

7

7



Agendapunt 4 Beslissing benoeming dagsecretaris

• Opdracht:

- Het verslag van de vergadering opmaken tijdens de vergadering, houdt in dat de notulering van de beslissingen worden gendeeld.
- Dit verslag moet op het einde van de vergadering getekend worden door de nog aanwezige leden.

Motie:

- "De syndicus wordt voorgedragen als dagsecretaris."

Wie zegt **NEEN**?


- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: 100% akkoord

8

8

Verloop van de vergadering


- Deel 1: Wettelijke punten
 - Aanwezigheidslijst
 - Aanstellingen
 - Afrekeningen 2022
 - Begrotingsraming 2023
 - Werkings- en reservekapitaal
 - Leveringscontracten
- Deel 2: Projecten
 - Extra sluitingssysteem ramen in betongevel/extra borstwering
 - Vernieuwen videofonie installatie
- Deel 3: Andere punten, vragen en varia
 - Gecoördineerde statuten
 - Reglement van inlere orde.
 - Voorlezen beslissingen en ondertekenen notulen



22 april 2023 - 09u00

Standaard eenheid


- Een standaard appartement is
 - 49 (tussenliggend appartement)
 - 52 aandelen (hoekappartement).
- Sommige appartementen = meerdere van die eenheden.
- Voor de discussie tijdens deze AV
 - berekening van de kost per eenheid
 - **standaard eenheid = 50 aandelen.**



22 april 2023 - 09u00

Bijdrage per eenheid van 50 aandelen

Kost voor de gemeenschap	Bijdrage per standaard eenheid
100 EUR	0.58 EUR
1.000 EUR	5.80 EUR
10.000 EUR	58 EUR
50.000 EUR	290 EUR
100.000 EUR	580 EUR
150.000 EUR	870 EUR
200.000 EUR	1160 EUR




22 april 2023 - 09u00

Agendapunt 5

Verslag van de Raad van Mede-Eigendom (RME) en college van RekeningCommissarissen (cRC) inzake het voorbije boekjaar.

- Verslag staat op het portaal
- Belangrijkste streefpunten:
 - Terugkerende rust in het gebouw
 - Constructief en efficiënt samenwerken met syndicus
 - Gebouw in goede staat houden = investeringswaarde garanderen
 - Verbeterde communicatie tussen syndicus, RME, cRC en de eigenaars
- Zijn er vragen of suggesties?



22 april 2023 - 09u00

Agendapunt 6
Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de afrekening en de balans voor de periode 01/01/2022 - 31/12/2022

Balance	01/01/2022	31/12/2022
Werkingsplaat	1.000,00	
Reserveplaat gebouw	529.000	257.153,38
Opgevraagd niet gestort werkkap	5.100,00	153.530,25
Opgevraagd niet gestort reservev	5.100,00	
Eigenaars	4.000,00	6.631,46
Dubbele voorzieningen Gebou	4.750,00	4.558,16
Dubbele voorzieningen Shertzaeh	44.000,00	227.409,53
Zichtrekening Fortis	552.100	3.464,21
Spaarrekening Fortis	590.000	121,14
Voorraad zandiers	493.100	415,98
Lopende activa(s) verzekering	499.000	175.259,50
Aankoop aandelen	499.000	481,59
Aflossingen	499.000	-11.127,00
		290,74
		7,00
		-3.210,37
		407.482,26
		407.482,26

22 april 2023 - 09:00

13

Agendapunt 6
Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de afrekening en de balans voor de periode 01/01/2022 - 31/12/2022

Reservefonds	01/01/2022	31/12/2022
	150.250,51	131.12/2021
1.464,32	Fluvius premie	
12.846,98	aparte opvraging	
1.564,72	Via atrek -2022	
20.259,68	ZK naar SR	
-106,88	overboeking	
-738,09	ereloon	
-11.127,00	correctieboeking	
-6.840,53	armaturen	
-14.034,74	zekeringskosten	
0,28	afrondding	
153.539,25	op 31/12/2022	

22 april 2023 - 09:00

14

Agendapunt 6
Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de afrekening en de balans voor de periode 01/01/2022 - 31/12/2022

Motie:
• "De afrekening en de balans voor de periode 01/01/2022 - 31/12/2022 wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: Voor= 69,01% Tegen=30,99%, motie aanvaard

22 april 2023 - 09:00

15

Agendapunt 7
Beslissing na bespreking omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus, het cRC en de RME.


Motie:
• "Kwijting voor 2022 wordt verleend aan de syndicus, het cRC en de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09:00

16



Agendapunt 8
Goedkeuring aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom (RvM).
8.1.


Motie:
• "Goedkeuring aanstelling van de heer Eddy De Pauw als lid van de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: Neen zie verslag, motie aanvaard

22-april 2023 - 09u00

17



Agendapunt 8
Goedkeuring aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom (RvM).
8.2.


Motie:
• "Goedkeuring aanstelling van de heer Martin Timmerman als lid van de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22-april 2023 - 09u00

18



Agendapunt 8
Goedkeuring aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom (RvM).
8.3.


Motie:
• "Goedkeuring aanstelling van de heer Hilaire Baetens als lid van de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22-april 2023 - 09u00

19



Agendapunt 8
Goedkeuring aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom (RvM).
8.4.


Motie:
• "Goedkeuring aanstelling van de heer Peter De Rop als lid van de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22-april 2023 - 09u00

20



Agendapunt 8

Goedkeuring aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom (RvM).

8.4.

Motie:


- "Goedkeuring aanstelling van de heer Yvan Claes als lid van de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: motie aanvaard

21

21



Agendapunt 9

Beslissing aanstelling College van Commissarissen vd Rekeningen.

Motie:


- "Het college van RekeningCommissarissen wordt samengesteld door de leden van de RME."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22

22



Agendapunt 10

Beslissing na bespreking omtrent het verlengen van het mandaat van de syndicus.

Motie:

- "Verlenging van het mandaat van de syndicus Dermul met 1 jaar."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

23

23



Agendapunt 11

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren, verlengen van de huidige leveringscontracten en mandaten en het geven van delegatie aan de Raad van Mede-Eigendom tot het aangaan van mogelijks aanpassingen of bijkomende leveringscontracten gedurende het boekjaar en hieruitvolgende begrotingsraming

24

24

Agendapunt 11

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren, verlengen van de huidige leveringscontracten en mandaten en het geven van delegatie aan de Raad van Mede-Eigendom tot het aangaan van mogelijks aanpassingen of bijkomende leveringscontracten gedurende het boekjaar en hieruitvloegende begrotingsraming

- Toelichting door Syndicus

Motie:

- "De actuele lijst van leveringscontracten wordt aanvaard. Er wordt mandaat gegeven aan de RME om deze lijst aan te vullen."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09u00

35

25

Agendapunt 12

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de begrotingsraming.



22 april 2023 - 09u00

26

Agendapunt 12

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de begrotingsraming.

- Toelichting door Syndicus

Motie:

- "De begrotingsraming voor 2023 wordt goedgekeurd. Bevestiging van de indexatie van de jaarlijkse aanvulling van het werkingskapitaal."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09u00

37

27

Agendapunt 13

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het werkkapitaal.

- Momenteel wordt het werkkapitaal jaarlijks geïndexeerd via de afrekening = € 257.153,38 per 31.12.22 (zie balans slide 13)

Motie:

- "Het werkkapitaal 2023 wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09u00

38

28

Agendapunt 14

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het reservekapitaal.

- Momenteel wordt het reservefonds jaarlijks met € 12.846,98 verhoogd via afzonderlijke opvraging op de spaarrekening.

Motie:

- "Het reservekapitaal 2023 wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09:00

29

29

Agendapunt 15

Beslissing na bespreking om een rekening aan te maken " fonds voor dringende werken en onvoorziene kosten " waarop alle inkomsten van de antennes, linnenkamers, fietsshaken, diverse opbrengsten, etc. worden geboekt en de uitgaven van meer dan €5.000,00 voor dringende of onvoorziene kosten worden afgeboekt na goedkeuring van de RME. Op het eind van het jaar het saldo boven €10.000,00 naar het reservefonds over te boeken.

Inkomsten antennes =
 Belgian Tower Partmers = Telenet = 2.450,96 x 4 = 9.803,84 + Orange = 10.455,84 = totaal 20.259,68 in 2022 (zie 769402 in afrekening naar RF 429000)

Inkomsten linnenkamers =
 1.564,72 in 2022 (zie 769403 in afrekening naar RF 429000)

Inkomsten fietsshaken =
 1.162,18 in 2022 (dit is €0,00 / haak / jaar) (zie 769201 in afrekening; wordt verrekend cfr Q dus gaat niet naar RF)

In 2022 werd afgenomen van het RF (zie ook bijlage):
 738,09 Buro Nova
 14.034,74 zekeringskasten
 6.840,53 armaturen

22 april 2023 - 09:00

30

30

Agendapunt 15

Beslissing na bespreking om een rekening aan te maken " fonds voor dringende werken en onvoorziene kosten " waarop alle inkomsten van de antennes, linnenkamers, fietsshaken, diverse opbrengsten, etc. worden geboekt en de uitgaven van meer dan €5.000,00 voor dringende of onvoorziene kosten worden afgeboekt na goedkeuring van de RME. Op het eind van het jaar het saldo boven €10.000,00 naar het reservefonds over te boeken.

Motie:

- "Het "Fonds voor dringende werken en onvoorziene kosten", incl. de afspraken errond wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09:00

31

31

Agendapunt 16

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren het ontwerp van de gecoördineerde statuten.

- Toelichting door Syndicus

Motie:

- "De notaris Charlotte Vanhimbeeck wordt gevraagd het nodige te officialiseren. Akkoord met aktetekosten van €1977,28"

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % + 1
- Resultaat stemming: Zie verslag, Motie aanvaard

22 april 2023 - 09:00

32

32



Agendapunt 17

Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het voorliggend reglement van interne orde (RIO).

- Info staat op portaal. Zijn er vragen?
- Toelichting door Syndicus

Motie:


- "Het voorliggend reglement van interne orde wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 2/3
- Resultaat stemming: Zie verslag, Motie aanvaard

22 april 2023 - 09u00

33



Deel 2

Bespreken projecten

22 april 2023 - 09u00

34



Agendapunt 18

Toelichting betreffende het vervangen van de ramen in de belongevel met valbeveiliging en de ramen/deuren van de balkons, uitvoering in 2 fasen.

Beslissing na bespreking voor het vernieuwen van de ramen in de belongevel; de type uitvoering m.b.t. de verplichte valbeveiliging en de ramen aan de terrassen op basis van de geraamde kostprijs voor deze werken. De opdracht te geven aan het kantoor Buro Nova om een meetaanbod op te maken om offertes te kunnen opvragen aan de verschillende aannemers. Delegatie te geven aan de RME om te bepalen na ontvangst van de offertes aan wie de werken zullen toevertrouwd worden.

- Toelichting door kantoor Buro Nova

Motie:

- "De opdracht om offertes op te vragen wordt toegewezen aan Buro Nova rekening houdend met de opgemaakte meetaanbod en budget. Deze studiekost wordt opgenomen als algemene kost.

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: 100% aanvaard

22 april 2023 - 09u00

35



Agendapunt 19

Beslissing na bespreking goedkeuring van het voorgesteld financieel plan m.b.t. de opvraging van de voorschotten voor het vervangen van de ramen in de belongevel met valbeveiliging en de ramen aan de terrassen op basis van de geraamde kostprijs door het kantoor Buro Nova.

- Toelichting financieel plan:
Verwachte kostprijs = €900.000,00
Over 2 jaar en om de 6 maanden een opvraging = €225.000,00 per keer of per eenheid = +/- € 1.300,00

Indien de kostprijs hoger dan €900.000,00 wordt, dan wordt het reservefonds voor max €100.000,00 aangewend.

Na de keuze van de aannemer en de gekende kost, zal desnoods het financieel plan aangepast worden tijdens een volgende AV.

Motie:


- "Het hierboven voorgesteld financieel plan mbt de opvraging vd voorschotten wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: Motie 100% aanvaard

22 april 2023 - 09u00

36



Agendapunt 20

Beslissing na bespreking om een gezamenlijke regularisatie voor de appartementen uit te voeren op aandringen van Stad Oostende.

- Toelichting door Buro Nova/Syndicus

Motie:


- "Een gezamenlijke regularisatie voor de appartementen wordt goedgekeurd, met uitzondering van de reeds behandelde kavels."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % +1
- Resultaat stemming: motie 100 % aanvaard

22 april 2023 - 09u00

37



Agendapunt 21

Beslissing na bespreking reinigen van alle gemeenschappelijke quarts muren en vloeren met ecologisch product op alle verdiepingen na evaluatie van de proefreiniging op de 7de verdieping.

Toelichting door Syndicus:

- Eénmalige reiniging (niet te herhalen) = $8 \times \text{€}1.827,10 = \text{€}14.616,80$
- 3-maandelijkse Bio-verreveling = $8 \times 4 \times \text{€}87,00 = \text{€}18.784,00$

Motie


- "Indien de proefreiniging voldoet wordt het éénmalig reinigen met ecologisch product van alle gemeenschappelijke quarts muren en vloeren goedgekeurd.
- "De 3-maandelijkse Bio-verreveling wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 2/3
- Resultaat stemming: Neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09u00

38



Agendapunt 22

Beslissing na bespreking omtrent de financiering van de werken voor het reinigen van de quarts muren en vloeren op de verdiepingen.

Motie:

- "De financiering van de werken voor het reinigen van de quarts muren en vloeren op de verdiepingen, wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % + 1
- Resultaat stemming: Neen zie verslag, motie aanvaard

22 april 2023 - 09u00

39



Agendapunt 23

Beslissing na bespreking vervangen videofonie-installatie in de gemeenschappelijke inkomhall, het plaatsen van een bijkomende buitenpost ingewerkt in zuil tussen de 2 schuifdeuren zodat de binnenste schuifdeur s'nachts kan afgesloten worden zodat de zwervers 's nachts niet meer in de inkom achter de balie kunnen slapen en het vervangen van de private toestellen in elk appartement.

- Toelichting door Syndicus

Motie:

- "Het vervangen van de videofonie-installatie wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 2/3
- Resultaat stemming: Motie 100% met prioriteit

22 april 2023 - 09u00

40

Agendapunt 24

Beslissing na bespreking omtrent het toekennen en de financiering van de werken voor het vernieuwen van de videofonie-installatie.

Toelichting door Syndicus:

- **Bogaert:** €16.415,6 te verdelen over 125 appartementen = €131,32 + privatief €497 = totaal €628,32 + btw per appartement
- **Bouillon:** €42.718 /125 = €341,8 + €399 = €740,80 + btw per appartement
- **HD:** €15.788 /125 = €126,30 + €538 = €664,30 + btw per appartement

=> Onvoorziene problemen: ? €5.000 ?

Motie:

- We kiezen voor Bogaert voor het vernieuwen van de videofonie-installatie. De +/- '€ 20.000' vh reservefonds. De €5.000 onvoorziene kosten van de desbetreffende rekening. De privateve toestellen afzonderlijk per eigenaar.

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % + 1
- Resultaat stemming: Motie 100% aanvaard

22 april 2023 - 09u00

41

Deel 3

Andere punten, vragen en varia

22 april 2023 - 09u00

42

Agendapunt 25

Beslissing na bespreking voorstel Citymesh tot het plaatsen van antennes idem aan de uitvoering van Orange en Telenet tegen een vergoeding van minstens €10.000,00 per jaar.

Motie:

- "Citymesh mag antennes plaatsen idem aan uitvoering Orange en Telenet tegen een vergoeding van minstens €10.000,00 per jaar."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 2/3
- Resultaat stemming: motie 100 % aanvaard

22 april 2023 - 09u00

43

Agendapunt 26

Toelichting stand van zaken lopende juridische dossiers.

Toelichting door Syndicus:

- Rotthier: €40.746,42
- Shartzadeh: € 121,14 (dub. vorderingen)
- Gobiet: € 3.464,21 (wordt per € 30 afgelost aan gerechtsdeurwaarder)
- Siffert: € 2.011,11 (mogelijks afgesloten in 2023, door schuldvereffening door de syndicus)
- Aannemer Allaert: €11.127,00 (tegoed vergoeding verzekerings) + dossier schade dokterspraktijk)

22 april 2023 - 09u00

44

Agendapunt 27

Bespreking na beslissing m.b.t. de toegang via de vluchtwegen/nooddeuren naar het dak voor onderhoud/herstelling van de installaties die aanwezig zijn op het dak.

Toelichting door Syndicus

Motie:

- "De toegang via de vluchtwegen/nooddeuren naar het dak voor onderhoud/herstelling van de installaties die aanwezig zijn op het dak wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % + 1
- Resultaat stemming: Punt wordt geagendeerd op de volgende AV met voorstel doorgang.

22 april 2023 - 09u00

45

Agendapunt 28

Beslissing na bespreking om de agendapunten van vorige jaar overgemaakt door de heer Piers Michel, zie verslag HAV van 02/04/2022, niet meer te moeten behandeld daar deze punten jaarlijks als standaard agendapunten op de dagorde voorkomen of als agendapunt in deze dagorde werden opgenomen of deze punten intussen werden behandeld.

Motie:

- "Het behandelen van de agendapunten van vorige jaar overgemaakt door de heer Piers Michel, zie verslag HAV van 02/04/2022, dienen niet meer behandeld te worden daar deze punten jaarlijks als standaard agendapunten op de dagorde voorkomen of als agendapunt in deze dagorde werden opgenomen of deze punten intussen werden behandeld."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % + 1
- **Resultaat stemming:** De ontbrekende punten worden door Mv en Mr Piers bezorgd aan de RME en de syndicus en geagendeerd op de volgende AV.

22 april 2023 - 09u00

46

Agendapunt 29

Beslissing na bespreking omtrent het verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen die vandaag werden genomen bij voorraad uit te voeren, zonder het verzet van de termijn af te moeten wachten waarbinnen een mede-eigenaar verzet kan aantekenen bij de Vrederechter tegen één van de genomen beslissingen.

Motie:

- "Omtrent het verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen die vandaag werden genomen bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn af te moeten wachten waarbinnen een mede-eigenaar verzet kan aantekenen bij de Vrederechter tegen één van de genomen beslissingen, wordt goedgekeurd."

Wie zegt NEEN?

- Vereiste aandelen: 50 % + 1
- Resultaat stemming: Motie 100 % aanvaard

22 april 2023 - 09u00

47

Varia.

- Varia

22 april 2023 - 09u00

48



Voorlezen van de beslissingen en ondertekenen van de notulen.

- Bedankt!!!

22 april 2023 - 09:00

49

**VASTSTELLING BIJ HET NAZICHT VAN DE
BOEKHOUDINGSSTUKKEN
VAN DE VME HYDRO PALACE OOSTENDE
Boekjaar 01/01/2022-31/12/2022**

Aan de Syndicus van de VME Hydro Palace
NV Dermul Vastgoed en Beheer, Karel Janssenslaan 1, 8400 Oostende

Geachte heer Sissau Karel, gedelegeerd bestuurder
Geachte Mevrouw De Nie Martine, gedelegeerd bestuurder

Bij het nazicht van de boekhouding over het jaar 2022 stel ik vast dat sedert de aanvang van mijn controles in 2018 de boekhouding nog steeds niet voldoet aan de wettelijke vereisten.

- de boekhouding wordt niet per jaar bijgehouden

De boekhouding over het jaar 2022 moet de stukken vermelden die op het boekjaar 2022 betrekking hebben. Wanneer facturen achteraf binnenkomen, moeten ze worden voorzien in 2022 en via een correctierekening (te ontvangen facturen of toe te rekenen kosten) verwerkt worden. Zo ook voor de vorige boekjaren.

Zo is er met factuur 187 geboekt in het jaar 2022 “ereloon architect” een factuur waarop de datum 31/07/2021 vermeld is ingediend in de boekhouding met datum 15/11/2022 (hetgeen niet de factuurdatum is maar de betaaldatum) ten bedrage van 984,64 € die betaald werd door de syndicus op 15/11/2022 met daarop de vermelding “ontwerp dubbele branddeur gelijkvloers”.

Een factuur met hetzelfde dossiernummer 20.0544-DA en voor hetzelfde ontwerp werd betaald op 2 maart 2021 en verwerkt in 2021 onder het nr. 21 met datum 11/02/2021 voor een bedrag van 1.155,55 €.

Kunnen wij weer spreken van een overmatig aanrekenen van erelonen, refererend naar het rechtzetten van een ereloonfactuur architect i.v.m. “verbouwing inkomhall” waar 3.322,96 € aangerekend werd in 2018 en in 2019 rechtgezet werd. **Wat mocht ik de opmerking niet hebben gemaakt?**

- het bedrag van “de herstelling dossier verzekering” ten bedrage van 11.127 €, dat vorig jaar in plus op reservekapitaal stond, werd in 2022 in min geboekt.

Wat is hiervoor de uitleg?

Hetzelfde geldt voor het oud saldo van de verzekeringen ten bedrage van 106,88 € dat zonder uitleg op het reservekapitaal wordt afgerekend.

- de gevoerde boekhouding voldoet nog steeds niet aan de door de wet voorziene richtlijnen. De regels van het dubbel boekhouden worden met de voeten getreden.

Het openingssaldo van de rekeningen van de mede eigenaars in het grootboek op 31 december van 2021 is niet hetzelfde als het openingssaldo van 1 januari 2022. Voor geen enkele boekhouding is dit toegestaan, wat ook de uitleg hiervoor is. De opmerking van het huidige college van Rekening Commissarissen dat er geen wettelijk verplichting is tot het houden van een dubbele boekhouding is niet alleen onterecht maar ook totaal uit de lucht gegrepen. Het KB van 12/07/2012 verplicht de syndicus om een dubbele boekhouding toe te passen voor de VME vanaf 20 kavels in een gebouw.

- in de boekhouding gebeurden nogmaals onrechtmatige geldtransferts tussen de bestaande financiële rekeningen, de zichtrekening werkkapitaal en de spaarrekening reservekapitaal.

Waar vorig jaar deze boekingen onrechtmatig gebeurden op basis van een wiskundige vergelijking zelfs zonder enig onderliggend stuk om zogenaamd juist te komen tegenover de rekening 429000 reservekapitaal, werd nu een teveel van de zichtrekening op de spaarrekening geboekt. **Wettelijk kan dat niet want deze rekeningen hebben een totaal andere bestemming.**

- **het is onmogelijk om op de individuele rekeningen van de mede eigenaars de oorsprong van de vordering na te gaan.**

Men kan bv. niet weten in welk jaar de schuld van Gobiet en Sharifzadeh, inmiddels dubieuze klant, is ontstaan, omdat op de lijst van de rekening couranten van de eigenaars altijd alles heropend wordt met datum 1 januari van het lopende jaar voor het totale openstaande bedrag. (juist of niet juist). Is die schuld van 2013 of 2005 men ziet het niet.

Dergelijks is ook het geval met de openstaande schuld van Rotthier Pierre. **Noch syndicus, noch advocaat, noch de huidige RME-CCVR weten hoe de vork in de steel zit.**

- Op het laatste vonnis van 23 februari 2023 i.v.m. de heer Rotthier staat dat de achterstallige bijdragen voor 2021 gevorderd worden evenals de jaarlijkse opvraging van het reservefonds ten bedrage van 348,02 en 150,21 €. Deze bijkomende vordering dateert van 21 november 2022. **De syndicus zag niet dat het bedrag van het reservefonds al op 22 maart 2022 werd betaald. Ligt de oorzaak daarvan in het niet juist voeren van de boekhouding?**
- De advocaat stort op 03/02/2022 de som van 12.297,26 € voor het bedrag van 7.977,60 € dat op de rekening van de gerechtsdeurwaarder werd gekantonneerd in 2018. Het openstaand bedrag van 7.977,60 € moet op de rekening courant van de eigenaar afgeboekt worden en de resterende 4.319,66 € moet in de boekhouding verschijnen onder gerechtelijke intresten of vergoeding gerechtskosten. **De 4.319,66 € staat niet in de boekhouding. Waar is dit bedrag gebleven?**
- **Voor Siffert-Verheyden staat nog steeds 2.011.11 € open. Door een verkeerde mededeling van de syndicus aan de advocaat is voor het gerecht deze som betaald.**
Om dit bedrag te kunnen recupereren is aan de advocaat Lammens, voor het voeren van een procedure, al 1.710 € voorschot betaald. **Is dergelijks verantwoord om de VME voor die kosten te laten opdraaien?**

- Verder slopen er **kleine fouten in de indexering van het werkkapitaal.**

De indexatie van het gelijkvloers is niet 2.331,23 € maar 2.327,11 €. Op vandaag is dat maar 4 € maar **juistheid van cijfers is een must.**

- De verhuur door de VME van 2 linnenkamers: **een index wordt toegepast zonder er een contract van verhuring voorgelegd wordt.**


Op welk huurbedrag is de basisindex van toepassing en welk is deze index?

Al het voorgaande doet er mij toe besluiten de rekeningen van de VME niet goed te keuren. Alle mede eigenaars van de VME hebben recht op kennisname van de gemaakte opmerkingen van diegenen die de boekhouding nagezien hebben. Dit document dient dan ook integraal gevoegd bij het verslag van de HAV van 22 april 2023.


Tijdens mijn controle werd door het toezichthoudend lid van de RME/CCVR (Martin Timmerman) gevraagd of ik werkelijk niemand vertrouw. Bedenklijk wanneer er zonder mij voorafgaandelijk in te lichten een filmopname wordt gemaakt. Wie betrouwd wie niet?

Oostende 31 maart 2023

Michel Piers - Mede-eigenaar Hydro Palace App. A15 – 01.06



RES. HYDRO PALACE
 ZEEDIJK 250 - 8400 OOSTENDE
 RENOVATIE SCHRUIWENKEN IN BETONGEVELS
 LOT F
 AV 22-04-2023




1

INHOUD :

- HISTORIEK
- FOTO'S
- DOSSIER + PLANNEN
- BEREKENING GROOTTE-ORDE RENOVATIEKOST

Res. Hydro Palace – Renovatie schrijfwerken in betongevels – Lot F



2


HISTORIEK:

ONDERHOUDSWERKEN GEVELS – MEERJARENPLAN

*AANMENNIGEN MASTERPLAN:


- A. Onderhoud van de ramen in de betongevels
 - uitgevoerd (Irina Martens, 2016 2017)
- B. Renovatie van de gordijngevels
 - uitgevoerd (Irina Alabaert Aluniliuani, 2018 2020)
- E. Aanpassingen in inkomportaal
 - uitgevoerd (samen met arch. G. Dubrovi, 2018 2019)
- C. Onderhoud betongevel, herstel betonschade
 - Fase 1 = onderzoek, uitgevoerd (Buro Nova & Cubo)
- D. Onderhoud elastische voegen
 - Fase 2 = onderzoek, uitgevoerd (Buro Nova & Cubo)
- F. Renovatie reisterende ramen**
 - te beslissen voor verdere studie
- C. Renovatie ingrepen aan terrassen kaart pleih achteraan
 - te beslissen voor verdere studie

Res. Hydro Palace – Renovatie schrijfwerken in betongevels – Lot F



3

FOTO'S



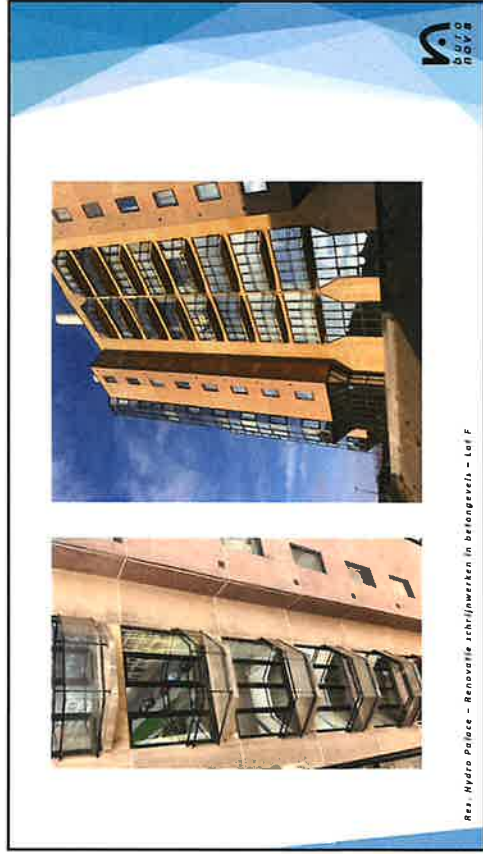
4



5



6



7

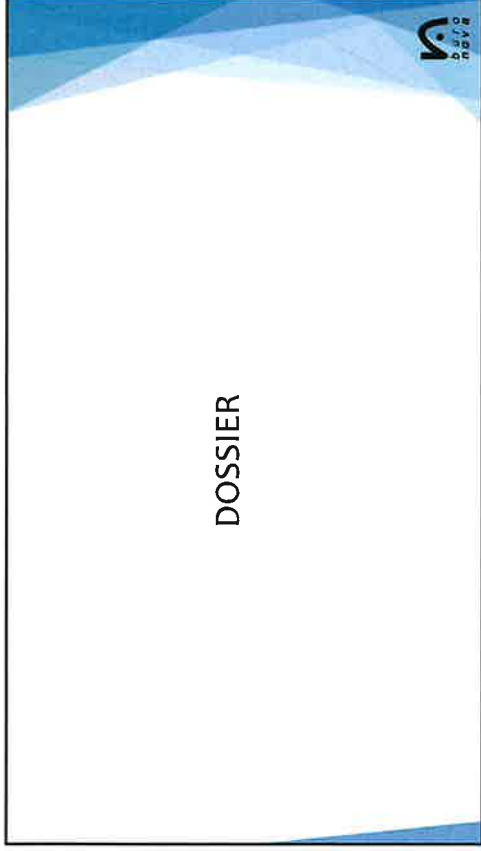


8



Res. Hydro Palace - Renovatie schrijnwerken in betongevels - Lot F

9



10

**BELANGRIJKSTE ONDERDELEN BASISUITVOERING
"RENOVATIE SCHRIJNWERKEN IN BETONGEVELS - LOT F"**

- **ALGEMEEN**
 - werfinrichting
 - taksen / vergoeding voor inname openbaar domein
 - plaatsbeschrijvingen
 - uitvoering volgens veiligheidsvoorschriften
 - verticaal transport
- **AFBRAAKWERKEN**
 - afscherming en opkuis
 - verwijderen aluminium dorpels
 - verwijderen elastische voegen
 - verwijderen buitenschrijnwerk

Res. Hydro Palace - Renovatie schrijnwerken in betongevels - Lot F

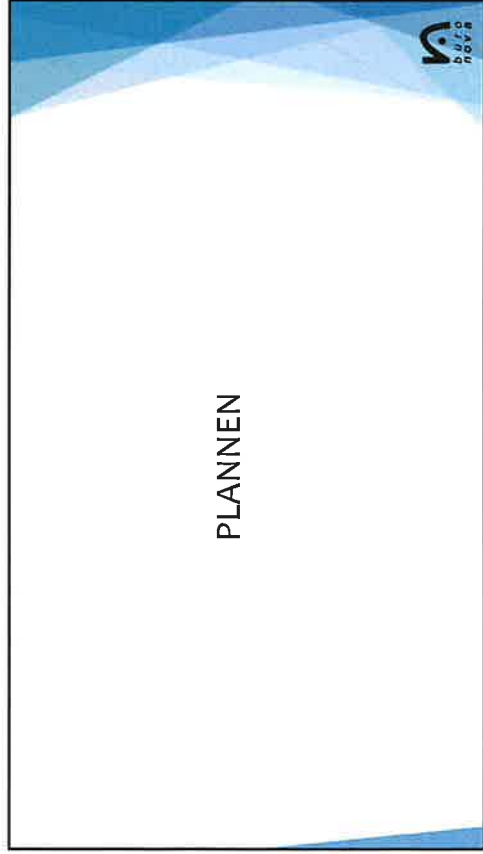
11

**BELANGRIJKSTE ONDERDELEN BASISUITVOERING
"RENOVATIE SCHRIJNWERKEN IN BETONGEVELS - LOT F"**

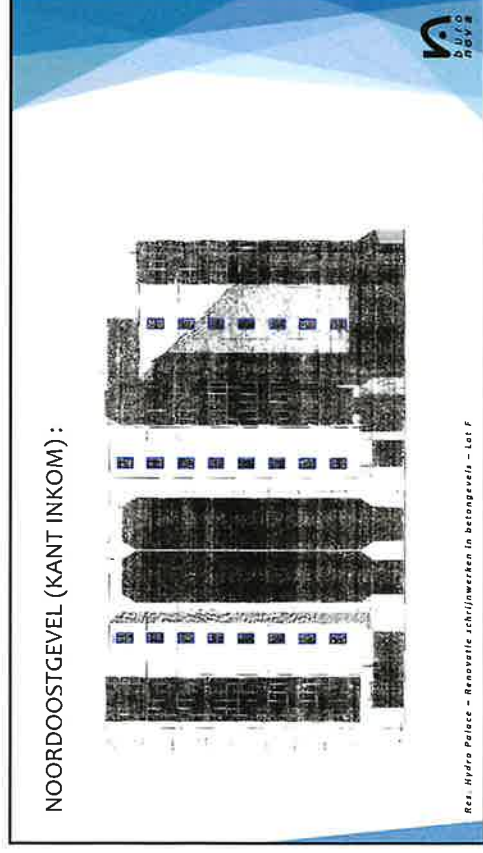
- **NIEUW ALUMINIUM BUITENSCHRIJNWERK**
 - nieuwe aluminium dorpels
 - nieuwe elastische voegen
 - nieuwe buitenschrijnwerk + glaswerk
 - nieuwe beglaasde valbeveiliging
- **NIEUWE BINNENAFWERKING**
 - nieuwe raamomlijstingen in mdf - schilderklaar (standaarduitvoering)

Res. Hydro Palace - Renovatie schrijnwerken in betongevels - Lot F

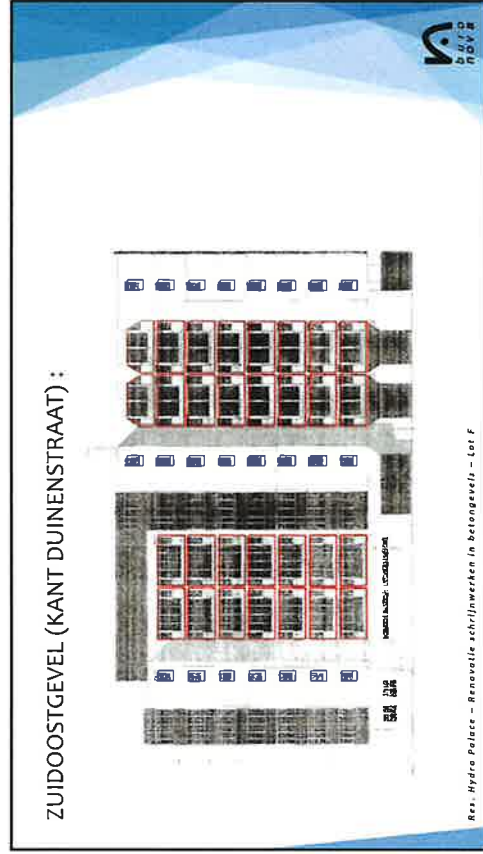
12



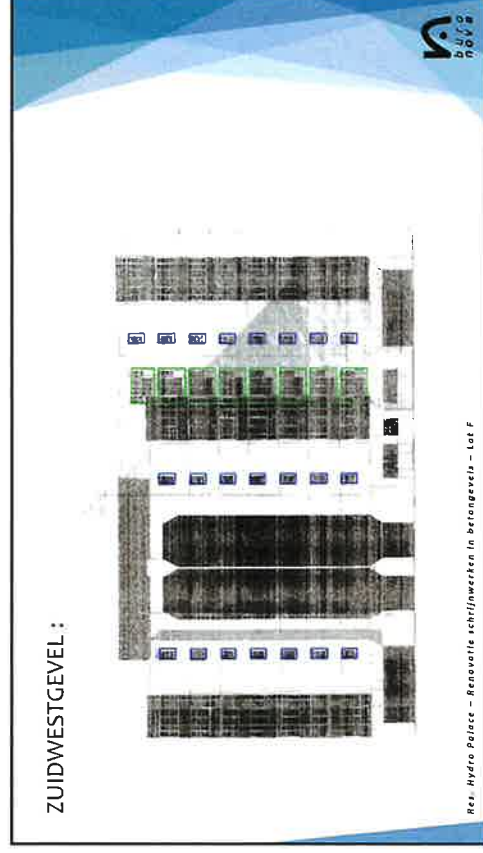
13



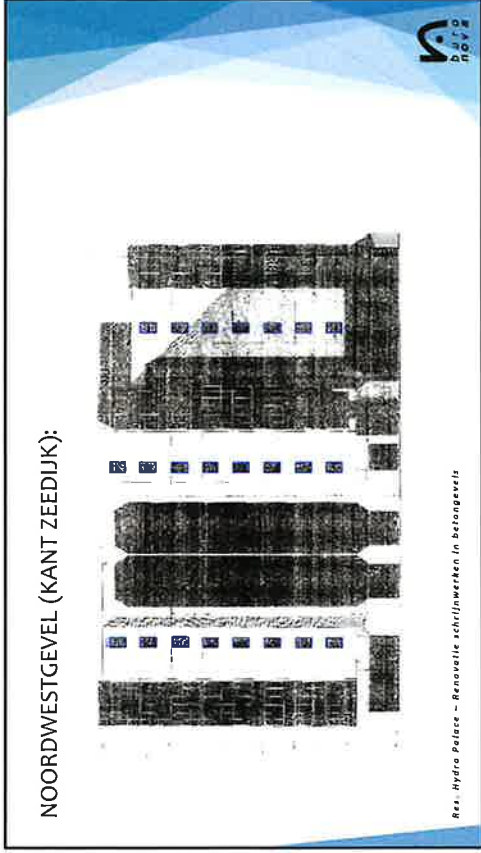
14



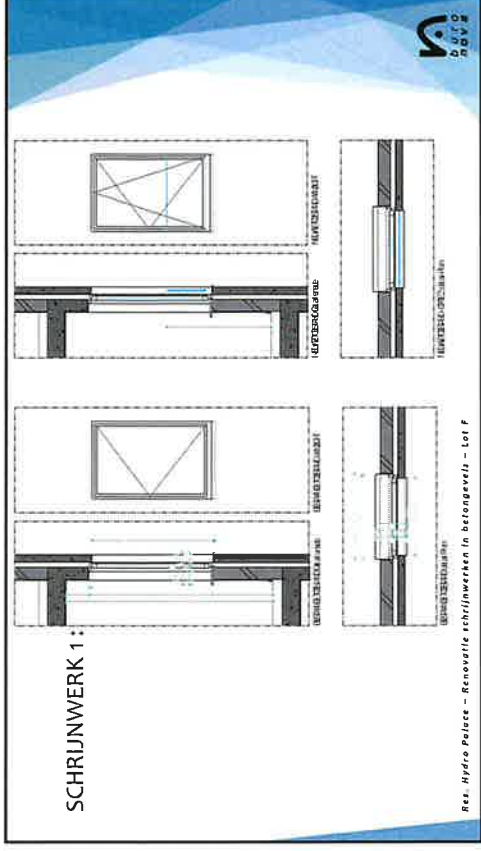
15



16



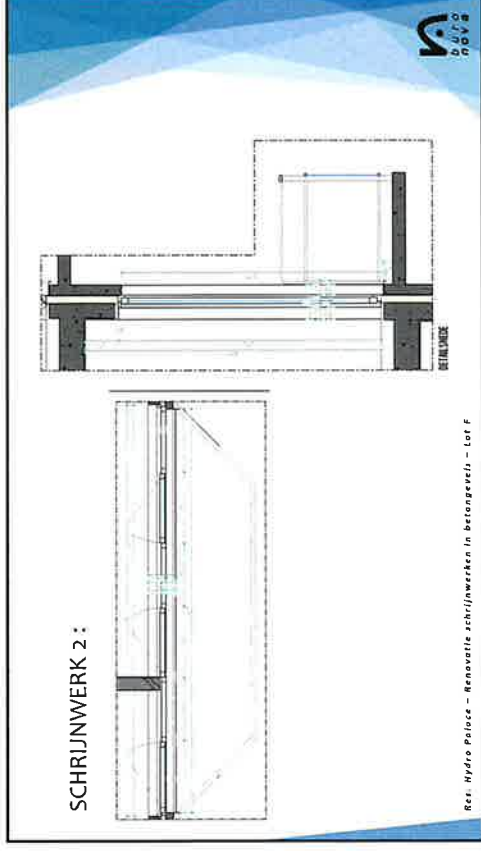
17



18




19



20

AFSPRAKEN IKV.
“RENOVATIE SCHRIJNWERKEN IN BETONGEVELS – LOT F”

- UIT TE VOEREN IN 2 FASEN, GESPREID OVER 2 JAAR :



KANT ZEEDIJK

Res. Hydra Palace – Renovatie schrijnwerken in betongevels – Lot F

21

AFSPRAKEN IKV.
“RENOVATIE SCHRIJNWERKEN IN BETONGEVELS – LOT F”

- UITVOERING VIA BINNENZIJDE
- SCHRIJNWERK 1 (KLEINE RAMEN) : WORDT DRAAI-KIP RAAM
- STANDAARD BINNENAFWERKING TE VOORZIEN IN AANNEMING : MDF RAAMOMLIJSTINGEN – SCHILDERSKLAAR
- VOORZIEN VAN BEGLAASDE VALBEVEILIGING

Res. Hydra Palace – Renovatie schrijnwerken in betongevels – Lot F

22

**BEREKENING GROOTTE-ORDE
 RENOVATIEKOST**

Res. Hydra Palace – Renovatie schrijnwerken in betongevels – Lot F

23

BEREKENING GROOTTE-ORDE RENOVATIEKOST

	€
- AANNEMINGEN -	
Grootte-orde budget renovatie schrijnwerk dd. 25/01/2023	700.000,00
blw op de aanneming	6%
TOTAAL AANNEMING INCL. BTW	742.000,00
- ERELOHEN -	
Ereloon architectisch advies/aanpakovereenkomst	700.000,00
blw op ereloon arch	6,00%
Ereloon VC (omvang)	21%
blw op ereloon VC	0,25%
TOTAAL ERELOHEN INCL. BTW	357,69
algemeen totaal bedrag	794.357,69

Res. Hydra Palace – Renovatie schrijnwerken in betongevels – Lot F

24

RES. HYDRO PALACE
ZEEDIJK 250 - 8400 OOSTENDE
RENOVATIE SCHRIJNWERKEN IN BETONGEVELS
LOT F
AV 22-04-2023

