

VME 't Lange Lis
0563.657.397
Syndicus NV Rembrandt
Dynastielaan 10
8660 De Panne
Tel : 058/41.33.55
E-mail : info@agencerembrandt.be

Verslag van de algemene vergadering van residentie 't Lange Lis, gehouden op zaterdag 12 december 2015 om 10u30 in het Parkhotel, Albert Dumontlaan 30 te De Panne.

Er zijn 38 van de 65 eigenaars en 5.828 /10.000 quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

Dagorde :

1. Verkiezen voorzitter van de algemene vergadering.

De heer Sabbe wordt met unanimitéit verkozen als voorzitter van de algemene vergadering.

2. Aanduiden secretaris van de algemene vergadering.

Annemie Verdegem van Agence Rembrandt wordt met unanimitéit als secretaris verkozen.

3. Goedkeuren van de rekeningen tot 30.09.15.

De algemene onkosten worden overlopen. Op een aantal zaken wordt dieper ingegaan. :

- Onderhoud en vervangen brandblussers : Momenteel staat de firma Ansul hier voor in en dit is vrij duur. Er wordt beslist om met een andere lokale firma te werken en zo de kost te drukken.
- Ontstoppen afvoerbuizen: Dit gebeurt jaarlijks preventief.
- Schoonmaak: Men is zeer tevreden over de schoonmaak. De planning voor het poetsen van de garages wordt aangepast.
- Elektriciteit : Er werd vorig jaar overgeschakeld naar Luminus. Een vergelijking is nog niet echt mogelijk aangezien de afrekening nog niet binnen is.

De balans per 30.09.15 wordt overlopen.

Tot op vandaag dient er nog 1 eigenaar te betalen. Dit wordt verder opgevolgd.

De boekhouding, facturen, rekeningen en bankuittreksels werden gecontroleerd door Dhr. Sabbe en alles werd conform bevonden. De syndicus vraagt het akkoord voor goedkeuring van de rekeningen tot 30.09.15 en verkrijgt deze met unanimitéit.

4. Budget 2015/2016 & vaststellen provisie algemene onkosten.

De syndicus stelt een budget voor van 43.450 € en een provisie algemene onkosten van 54.200 €. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

5. Reservefonds

Het reservefonds bedraagt actueel 37.390,28 €. De uitzonderlijke kosten (8.651,61 €) worden hiervan afgeboekt zodat er nog een reservefonds overblijft van 28.738,67 €. Het voorstel is om het reservefonds dit jaar niet te verhogen aangezien er geen grote werken in het verschiet liggen. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

6. Décharge aan de raad van mede-eigendom en aan de syndicus.

Er wordt met unanimiteit décharge gegeven.

7. Verkiezen raad van mede-eigendom.

Op de algemene vergadering van 2014 werden Dhr. Kunnen, Dhr. Raes en Dhr. Sabbe verkozen als lid van de raad van mede-eigendom. Dhr. Raes wenst niet langer deel uit te maken van de raad. Dhr. D'Hondt, een eigenaar die ter plaatse woont en zijn strepen reeds heeft verdiend, stelt zich kandidaat.

De huidige raad bestaat aldus uit Dhr. D'Hondt, Dhr. Kunnen en Dhr. Sabbe en dit voor de periode van 1 jaar. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

8. Verkiezen commissaris van de rekeningen en duur van het mandaat.

Met unanimiteit wordt beslist dat de taken van de commissaris worden waargenomen door de leden van de raad.

9. Aanduiden syndicus en duur van het mandaat.

NV Rembrandt, vertegenwoordigd door de heer Martin Terras wordt unaniem verkozen tot syndicus en dit voor 1 jaar.

10. Werken:

- ***Schilderen van hallen en liften.***

- Vorig jaar werden twee offertes voorgesteld voor het schilderen van de hallen en de liftdeuren. De meerderheid stemde toen tegen het voorstel. De offertes werden nagezien door Dhr. Kunnen die ervaring heeft in deze sector. Hij stelde dat de firma's te veel aanrekenen (onder andere door 3 lagen verf voor te stellen waar dit niet noodzakelijk is).

- Het voorstel is om Dhr. Kunnen een prijsvoorstel te laten uitwerken dat op de volgende algemene vergadering wordt voorgelegd. De schilderwerken aan de hallen zouden dan eventueel gecombineerd kunnen worden met de controle en het bijwerken (van de liggende gedeeltes) van het buitenschrijnwerk. Te hernemen volgend jaar.

- Op de algemene vergadering van 2014 kwam de vraag om de verlichting in de hallen te vernieuwen. Er werd een offerte opgevraagd voor een nieuwe verlichting die licht, sensor en timer combineert. De kostprijs voor het plaatsen van 30 nieuwe verlichtingselementen bedraagt 3.975 €. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

- **Liftkooi.**

- Offerte Cosmolift 8.012 € excl. BTW (2 liften)
- Offerte De Backer 3.200 € excl. BTW (2 liften)

De vergadering beslist unaniem om de liftkooien te vernieuwen. Belangrijk is dat de lift vlot te poetsen is, krasvrij is en dat er inox hoekprofielen worden geplaatst.

- **Voegen:**

- Bepaalde appartementen worden geconfronteerd met loskomende voegen van het terras. Na een rondgang door de syndicus en de firma ABG blijkt dit vooral te gaan om de appartementen op de hoek Dynastielaan – Wielingen. Voor het vervangen van de voegen werd bij twee firma's een offerte opgevraagd. De firma Vanbillemont liet ons weten de werken te kunnen uitvoeren in regie. Men zou alles controleren en de voegen uithalen en vervangen waar nodig. Indien er toegang mogelijk is via de appartementen worden de kosten van een hoogtewerker uitgespaard.
- Twee appartementen hebben ook een probleem met loskomende coating van het terras. Ook dit wordt aangepakt.
- Een aantal eigenaars vraagt om ook de voegen van de tuinmuurtjes en de terrassen van het gelijkvloers te laten controleren.

11. Problematiek afzuigstelsel bij vervangen CV ketel.

Er zijn nieuwe normen voor het rendement en de afzuiging van de verwarmingsketels. De vraag stelt zich wat een eigenaar van een appartement dient te doen bij het vervangen van de individuele ketel die aangesloten zit op de collectieve schouw.

Er zijn drie mogelijke oplossingen:

- 1/ De ideale oplossing zou zijn dat alle eigenaars een nieuwe ketel aanschaffen en dat er een nieuwe bredere schouw wordt geplaatst. De kostprijs is echter aanzienlijk.
- 2/ De tussenoplossing is het plaatsen van 1 centrale schouw, waarop voor alle eigenaars al aansluitstukken kunnen geplaatst worden. Geleidelijk aan kan iedereen aansluiten wanneer de ketel vernieuwd wordt.
- 3/ De minst ingrijpende oplossing: Aangezien er reeds een afzuigtoestel aanwezig is -> geen condensatieketel plaatsen maar een hoogrendementsketel.

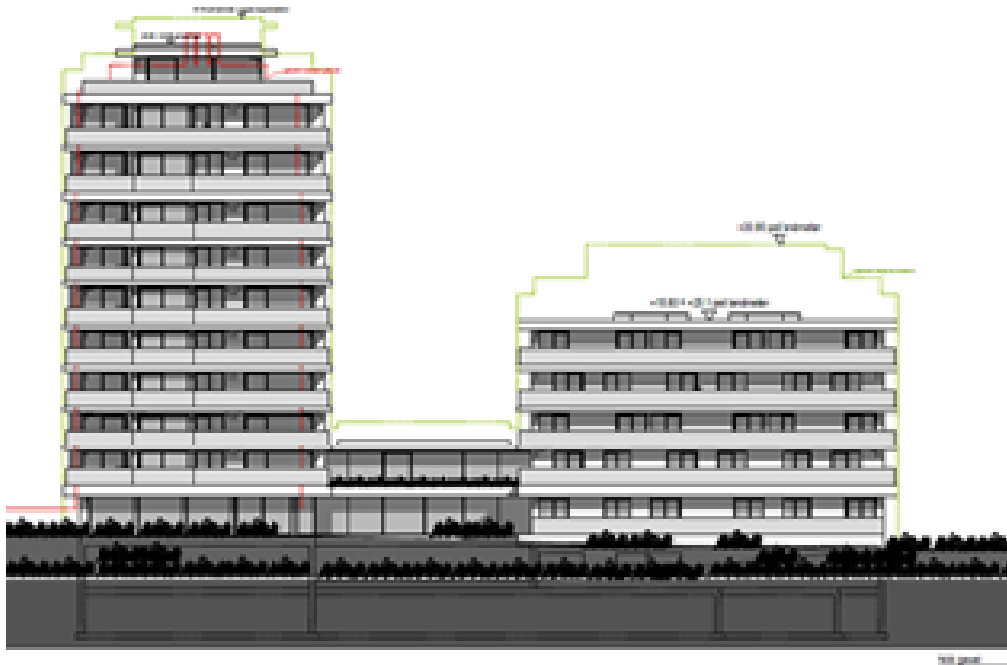
Voorstel is om een studie te laten maken hoe dit best aangepakt wordt en dit te hernemen op de volgende algemene vergadering. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

12. Verwijderen oude fietsen.

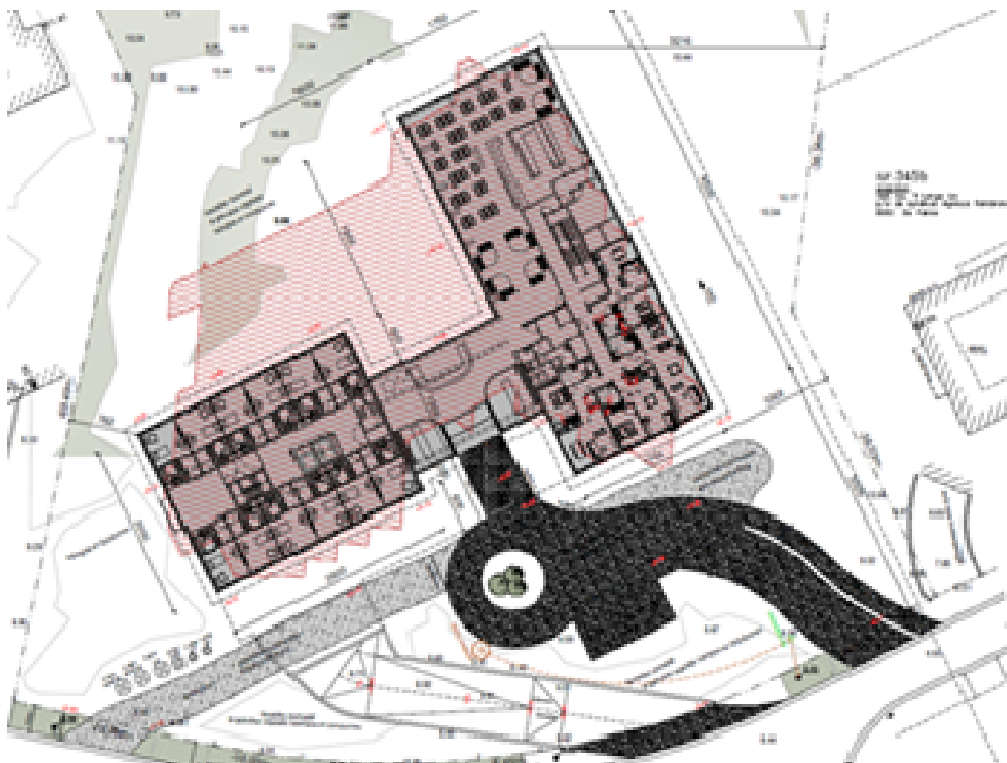
Op de algemene vergadering van 2014 werd beslist om oude en kapotte fietsen die niet gelabeld waren te verwijderen. We merken echter op dat er heel wat gelabelde onbruikbare fietsen zijn. De vergadering geeft de syndicus unaniem de opdracht om alle onbruikbare fietsen, zelfs indien gelabeld, te laten verwijderen vóór de paasvakantie 2016.

13. Info betreffende Wielingen

- De vergunning (de afbraak en de nieuwbouw van 2 blokken) voor de Wielingen werd afgeleverd. Belangrijk voor 't Lange lis is dat de voetafdruk van het gebouw kleiner wordt. Daarnaast is ook de hoogte van het gebouw lager dan oorspronkelijk voorzien.



(Rood: actuele situatie, Groen: eerder vergunde toestand)



(Rood: huidige voetafdruk)

- Timing van de werken: Vermoedelijk zou de afbraak voor het bouwverlof van volgend jaar voltooid moeten zijn zodat de heropbouw na het zomerverlof kan opstarten. De bouwtermijn bedraagt 24 maanden.
- Belangrijk is op te volgen of de Wielingen zich aan de afspraken houdt. Controles (van de hoogtelijnen) bij het begin, gedurende en tegen het einde van de werken lijken dan ook aangewezen. Met de architect werd reeds afgesproken om een plaatsbeschrijving uit te voeren.



14. Varia

- Dhr. Sabbe wijst er op dat sinds vorig jaar de problemen met het vuilnis heel wat verminderd zijn. Hij wil hiervoor dan ook de eigenaars bedanken en hij wijst tevens op de goede medewerking van de gemeente De Panne hierin. Dhr. Sabbe geeft nog als tip mee om in geval van verhuring een aantal vuilniszakken van de gemeente klaar te leggen in het appartement + eventueel het huishoudelijk reglement.
- Vóór het containerpark (Loskaai 12) bestaat de mogelijkheid om voor 1 € een zak (in dit geval is geen zak van De Panne vereist) te deponeren in de grond. Dit kan handig zijn als u of uw huurder op een andere dag naar huis vertrekt dan de dag van de vuilnisophaling. Zo wordt vermeden dat vuilniszakken te vroeg voor het gebouw worden geplaatst.
- De firma die instaat voor het tuinonderhoud wordt gecontacteerd dat ze ook het vuilnis tussen de Wielingen en 't Lange Lis moeten wegnemen als ze langskomen voor het onderhoud van de tuin en dat ze daarnaast oog dienen te hebben voor de juiste timing mbt het snoeien van de lavendel.

- Er wordt een oproep gedaan aan alle eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn op de algemene vergadering om zich te laten vertegenwoordigen. Hiermee vermijdt men een tweede vergadering (met alle bijkomende kosten die hiermee gepaard gaan).
- Om in de toekomst sneller en efficiënter te kunnen communiceren, vragen we de eigenaars, die dit nog niet gedaan zouden hebben, om hun e-mailadres te bezorgen aan de syndicus (info@agencerembrandt.be)
- Er zouden kranten worden meegenomen uit de brievenbussen van de medebewoners. Gelieve respect te tonen voor andermans bezittingen.
- Gelieve geen vuilnis of persoonlijk materiaal in de meterkasten in de hall te plaatsen.
- De syndicus doet het nodige voor het herstel van de inrit.
- Bij het vervangen van glasramen is het gebruik van de hoogwerker een zeer hoge kost. Indien er eigenaars zijn die hun glas moeten laten vervangen, kunt u dit laten weten aan de syndicus. Op deze manier kunnen verschillende mede-eigenaars de ramen op hetzelfde moment laten vervangen en zo de kost voor de hoogwerker delen.
- De volgende algemene vergadering wordt voorzien op zaterdag 10 december 2016.

Alle punten van de dagorde zijn besproken, de vergadering wordt beëindigd rond 13u.

De syndicus dankt iedereen voor zijn inbreng en positieve medewerking.