

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 10 december 2016 om 10u30 in het Parkhotel, Albert Dumontlaan 30 te De Panne.

Er zijn 38 van de 65 eigenaars en 5.992 /10.000 quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

Dagorde :

1. Verkiezen voorzitter van de algemene vergadering.

De heer Dhondt wordt met unanimité verkozen als voorzitter van de algemene vergadering.

2. Aanduiden secretaris van de algemene vergadering.

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

3. Goedkeuren van de rekeningen tot 30.09.16.

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

- Tuinonderhoud : Het onderhoud van de tuin blijft een probleem. Met de firma Boussemaere zijn er reeds 6 firma's gepasseerd in de voorbije jaren, telkens zonder voldoening. De syndicus stelt de firma InterWest te Veurne voor. Deze firma werkt met mensen met een beperking die onder begeleiding tuinonderhoud doen. De syndicus heeft reeds positieve ervaring met deze firma bij een andere residentie. Bovendien ligt de prijs per uur een heel stuk lager (23 € ipv 35 €) waardoor het verschil in kostprijs op jaarbasis rond de 2.500 € zou liggen. InterWest deed een voorstel voor nieuwe onderhoudsvriendelijke aanplantingen. Eigenaar Saesen stelt voor om opnieuw met de vorige tuinier Paret contact op te nemen.
- Elektriciteit:
 - Eenmaal per jaar wordt een studie uitgevoerd van de elektriciteit. Er werd opnieuw overgeschakeld naar Electrabel – Engie wegens een betere prijs. Men dient er echter rekening mee te houden dat deze omschakeling slechts invloed heeft op 1/3 van de totaalprijs (De rest zijn immers distributielasten en taksen.)
 - De kostprijs elektriciteit lag dit jaar hoger dan vorig jaar wegens het spel van voorschotten en afrekeningen.
- Vervangen verlichting in de gangen : Eigenaars zijn positief.

De balans per 30.09.16 wordt overlopen.

Op datum van de vergadering hebben alle eigenaars hun bijdrage betaald.

De boekhouding, facturen, rekeningen en bankuittreksels werden gecontroleerd door Dhr. Dhondt en alles werd conform bevonden. De syndicus vraagt het akkoord voor goedkeuring van de rekeningen tot 30.09.16 en verkrijgt deze met unanimititeit.

4. Budget 2016/2017 & vaststellen provisie algemene onkosten.

De syndicus stelt een budget voor van 47.400 € en een provisie algemene onkosten van 59.250 €. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

5. Reservefonds

Het dagordepunt reservefonds wordt besproken na punt 10/ werken.

- Het reservefonds bedraagt actueel 28.738,61 €. De werken aan de inrit en de liftkooi (+ knoppen) zullen worden gefinancierd met het reservefonds.
- De vergadering gaat er unaniem mee akkoord om het reservefonds te verhogen met 15.000 €.

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

Er wordt met unanimititeit décharge gegeven.

7. Verkiezen raad van mede-eigendom.

De huidige raad bestaat uit Dhr. Dhondt, Dhr. Kunnen en Dhr. Sabbe. Zij worden door de vergadering unaniem herverkozen voor de periode van 1 jaar.

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

Met unanimititeit 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.**
 - **Schilderen buitenschrijnwerk.**
- Op de algemene vergadering van vorig jaar werd beslist om naast de offertes van de firma's De Backer en Latex voor het schilderen van de hallen en liften, ook Dhr. Kunnen een prijsvoorstel te laten uitwerken om op de algemene vergadering voor te leggen. Er werd eveneens besproken om de schilderwerken aan de hallen eventueel te combineren met de controle en het bijwerken (van de liggende gedeeltes) van het buitenschrijnwerk.
 - De uiteindelijke offerte (incl. btw) voor het schilderen van de hallen en de liften van de firma Latex bedraagt 22.015 €, van de firma Mike De Backer 22.684 € en van Dhr. Kunnen 23.136 €. (Het schilderen van de privaatieve deuren zit niet in de offertes inbegrepen). Indien de werken aan Dhr. Kunnen zouden worden toegewezen kan de

firma ook instaan voor het schilderen van het buitenschrijnwerk (liggende gedeeltes) en dit voor de prijs van 9.185 € en het herstellen van de voegen waar nodig en het herstel van de betonrot boven de ingang van de garage.

- Er wordt gestemd over het al dan niet laten uitvoeren van de schilderwerken aan de hallen en liften en het bijwerken van het buitenschrijnwerk. De vereiste meerderheid wordt niet gehaald.
 - i. Nemen deel aan de stemming: 5.854 quotiteiten
 - ii. Stemmen vóór: 66,2 %
 - iii. Stemmen tegen: 1.979 quotiteiten (33,8 %) -> Dhondt (141), Lorein-Bert (141), Lorein Dr. (197), Uferkamp (272), Vanacker (10), Ydens (197), Claeys-Martens (197), Vanden Broeck (131), Debrabandere (207), Stalmans (141), Van Aarden (141), Colbrant (204)
- Verschillende eigenaars merken op dat, hoewel zij tegen stemden, zij wel voorstander zijn van deze schilderwerken maar er de voorkeur aan geven om te wachten tot de grootste werken aan de Wielingen achter de rug zijn. Te hernemen volgend jaar met een bijkomende offerte voor de gemeenschappelijke deuren in de kelder en met een voorstel voor de privatieve inkomdeuren.

- **Liftkooi.**

De firma De Backer zal instaan voor het vernieuwen van de liftkooien (3.400 €). Daarnaast zal er een nieuw bedieningsbord geplaatst worden (3.573 €). De werken worden afgeboekt van het reservefonds. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

- **Inrit:**

De inrit van de garage moet aangepakt worden. Er werden 4 offertes opgevraagd maar slechts 1 firma bezorgde een offerte (Seru: 8.109 €).

De vergadering vindt het belangrijk dat de inrit degelijk wordt hersteld en geeft unaniem volmacht aan de raad om samen met de syndicus de meest gepaste oplossing te vinden en te laten uitvoeren. De werken worden afgeboekt van het reservefonds.

- **Voegen:**

De voegen zullen hersteld worden waar nodig en in regie.

11. Informatie ivm Wielingen

- De afbraakwerken lopen op hun einde. Aan de eigenaars wordt gevraagd om de eventuele schades goed bij te houden (na vergelijking met plaatsbeschrijving) en deze tegen einde maart 2017 aan de syndicus te laten weten (schriftelijk).
- Door onze landmeter werden opmetingen gedaan vóór de afbraak. Van zodra de bouw start (bovengronds) zullen er opnieuw opmetingen gebeuren. Ook de hoogte van de verdiepingen zal worden gecontroleerd.

12. Info

- Gelieve u te houden aan de correcte rijrichting in de garage.

- Gelieve het vuilnis op de juiste data en in de juiste zakken buiten te zetten. Gelieve ook uw huurders correct te informeren indien u uw appartement verhuurt.
- Gelieve in geval van renovatiewerken aan uw appartement:
 - Alle verluchtingskanalen toe te plakken zodat het fijn stof zich niet verplaatst naar de andere appartementen.
 - De lift, hallen en inkom voldoende te beschermen om schade te voorkomen.
- Problematiek afzuiging rookgassen:
 - Het plaatsen van een condensketel kan NIET met de bestaande koker.
 - Residentie 't Lange Lis heeft een centrale rookgasafvoer door middel van dakventilatoren. De CV dient ondergeschikt te zijn aan de ventilator. Voor extra veiligheid is het dan ook aangewezen
 - een verschildrukschakelaar te plaatsen op de schouw van elke ketel, en dit vóór de centrale rookgasafvoer (kostprijs: 165 €/app.)
 - een CO melder te plaatsen
- Volgende algemene vergadering: 16/12/17

Alle punten van de dagorde zijn besproken, de vergadering wordt beëindigd rond 12u30.

De syndicus dankt iedereen voor zijn inbreng en positieve medewerking.