

NOTULEN

van de **algemene vergadering** van de mede-eigenaars
van de Kompleks HAZEGRAS - **Residentie DE RA** -
Leopold III laan 10-12-14-16 - 8400 OOSTENDE,
gehouden op **vrijdag 05/12/2025** in DE GROTE POST
Cultuurcentrum, Hendrik Serruyslaan 18a, 8400
OOSTENDE - om 14:00

Ondernemingsnummer : 0850.425.922

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.944,00/8.000,00 - 74,30 %

Eigenaars: 52/71 - 73,24 %

34 aanwezige mede-eigenaars vertegenwoordigen 3.942 aandelen.

18 mede-eigenaars met 2.002 aandelen zijn vertegenwoordigd door volmacht.

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

De algemene vergadering beslist zonder tegemstemmen noch onthouding om de medewerkers van de syndicus (naam en functie) aan te stellen als stemopnemers.

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

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar aan te stellen als voorzitter van de vergadering.

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

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om de syndicus aan te stellen als secretaris van de vergadering.

05 Verslag van de raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom brengt aan de hand van een PP-presentatie verslag uit op de algemene vergadering. De raad van mede-eigendom is terloops het jaar 5x samengekomen. De aandachtspunten op de RME's worden geprojecteerd via PP-Presentatie en overlopen met de algemene vergadering. De PP-Presentatie zal in biilage van huidig verslag worden gevoegd.

06 Verslag van de college van commissarissen van de rekeningen.

De college van commissarissen van de rekeningen brengt mondeling verslag uit op de algemene vergadering, aan de hand van een PP-Presentatie. De PP-Presentatie zal in bijlage van huidig verslag worden gevoegd.

07 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de afrekening en de balans voor de periode 01/09/2024 – 31/08/2025. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering geeft zonder tegenstemmen noch onthouding goedkeuring voor de afrekening en de balans met décharge tegenover syndicus en college van commissarissen van de rekeningen.

08 Beslissing na bespreking omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus - de college van commissarissen van de rekeningen - de raad van mede-eigendom. (BW 3.89 §1) (stemming: 1/2 + 1)

0801 De algemene vergadering verleent zonder tegenstemmen noch onthouding kwijting aan de syndicus.

0802 De algemene vergadering verleent zonder tegenstemmen noch onthouding kwijting aan de college van commissarissen van de rekeningen.

0803 De algemene vergadering verleent zonder tegenstemmen noch onthouding kwijting aan de raad van mede-eigendom.

09 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de college van commissarissen van de rekeningen. (BW 3.91)

09.01 Kandidaat commissaris van de rekeningen: mede-eigenaar [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als commissaris van de rekeningen.

09.02 Kandidaat commissaris van de rekeningen: mede-eigenaar [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als commissaris van de rekeningen.

09.03 Kandidaat commissaris van de rekeningen: mede-eigenaar [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als commissaris van de rekeningen.

09.04 Kandidaat commissaris van de rekeningen: mede-eigenaar Charlotte Verschuere, vaste vertegenwoordiger van [REDACTED] BV (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als commissaris van de rekeningen.

10 Beslissing na bespreking omtrent het aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom. (BW 3.90 § 3)

10.01 Kandidaat raad van mede-eigendom: mede-eigenaar [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als lid van de raad van mede-eigendom.

10.02 Kandidaat raad van mede-eigendom: mede-eigenaar [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als lid van de raad van mede-eigendom.

10.03 Kandidaat raad van mede-eigendom: mede-eigenaar [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als lid van de raad van mede-eigendom.

10.04 Kandidaat raad van mede-eigendom: mede-eigenaar [REDACTED] vaste vertegenwoordiger van [REDACTED] (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om mede-eigenaar [REDACTED] aan te stellen als lid van de raad van mede-eigendom.

11 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren, verlengen van de huidige leveringscontracten en verlenen van mandaten 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)

Er wordt opgemerkt dat de naam van KEK Techniek niet op de lijst van de leveranciers staat. De syndicus zal de lijst aanpassen en publiceren op het portaal van de residentie.

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om de huidige leveringscontracten aan te houden een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom tot het aangaan van mogelijke aanpassingen aan de leveringscontracten gedurende het boekjaar en hieruit volgende begrotingsraming.

12 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van de begrotingsraming. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

Begrotingsraming wordt toegelicht door de college van commissarissen van de rekeningen en de syndicus aan de hand van de PP-presentatie.

De algemene vergadering geeft zonder tegenstemmen noch onthouding goedkeuring betreffende de gewone werkingsmiddelen. De buitengewone uitgaven worden onder de respectievelijke punten van de dagorde behandeld.

13 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het werkkapitaal. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om zoals vorig jaar, per kwartaal 42.500,00 EUR op te vragen als voorschot (werkkapitaal).

14 Beslissing na bespreking omtrent het goedkeuren van het reservekapitaal. (BW 3.86 §3) (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om dit jaar 8.000,00 EUR als provisie voor het reservekapitaal op te vragen. De opvraging gebeurt via een afzonderlijke opvraging.

15 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO):

15.01 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.5.1: Sleutelkastjes kunnen enkel geplaatst worden in de persoonlijke brievenbus na voorafgaandelijke

melding aan de syndicus. Bij inbreuk zal de syndicus, op kosten van desbetreffende eigenaar, het kastje verwijderen en de gebruikte locatie terug naar de oorspronkelijk staat herstellen. (stemming: 1/2 + 1)

Resultaat stemming punt 15.01: **Voor**

Voor: 3.982,00/5.126,00 aandelen - 77,68 %

Tegen: 1.144,00/5.126,00 aandelen - 22,32 %

Namen tegen

Onthouding: 725,00/5.944,00 aandelen - 12,20 %

Namen onthouding:

Blanco: 93,00/5.944,00 aandelen - 1,56 %

De algemene vergadering beslist om het reglement van interne orde, art. 7.5.1 aan te passen/aan te vullen met: "Sleutelkastjes kunnen enkel geplaatst worden in de persoonlijke brievenbus. Bij inbreuk zal de syndicus, op kosten van desbetreffende eigenaar, het kastje verwijderen en de gebruikte locatie terug naar de oorspronkelijk staat herstellen."

15.02 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.5.2: Verbod deurmatten op de overlopen - deurmatten die het openen van de deuren verstoren zijn niet toegelaten. De deuren van de lift, traphal en de appartementen moeten steeds open kunnen (vluchtweg). (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om het reglement van interne orde, art. 7.5.2 aan te passen/aan te vullen met: "Verbod deurmatten op de overlopen - deurmatten die het openen van de deuren verstoren zijn niet toegelaten. De deuren van de lift, traphal en de appartementen moeten steeds open kunnen (vluchtweg)."

15.03 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.5.3: Het plaatsen van zonnepanelen (ook deze die werken via een stekkeraansluiting), warmtepompen en/of airco's moet steeds voorafgaandelijk goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering aangezien dergelijke installaties een impact hebben op het uitzicht van het gebouw. Voor de 4 handelspanden op het gelijkvloers bestaat de mogelijkheid om een airco met buitenunit te plaatsen. De plaatsing van een unit moet evenwel steeds vooraf goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering waarbij de plaatsing van een nieuwe unit steeds in lijn moet zijn met de reeds bestaande units. (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om het reglement van interne orde, art. 7.5.3 aan te passen/aan te vullen met: "Het plaatsen van zonnepanelen (ook deze die werken via een stekkeraansluiting), warmtepompen en/of airco's moet steeds voorafgaandelijk goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering aangezien dergelijke installaties een impact hebben op het uitzicht van het gebouw. Voor de 4 handelspanden op het gelijkvloers bestaat de mogelijkheid om een airco met buitenunit te plaatsen. De plaatsing van een unit moet evenwel steeds vooraf goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering waarbij de plaatsing van een nieuwe unit steeds in lijn moet zijn met de reeds bestaande units."

15.04 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.5.5: aanpassing tekst - 'garage' vervangen door 'auto's' (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om het reglement van interne orde, art. 7.5.5 aan te passen/aan te vullen met: "aanpassing tekst en titel - garage vervangen door auto's"

15.05 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.5.6: geldt voor fietsen die in de fietsenbergingen op het gelijkvloers geplaatst worden. (stemming: 1/2 + 1)

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om het reglement van interne orde, art. 7.5.6 aan te passen/aan te vullen met: "geldt voor fietsen die in de fietsenbergingen op het gelijkvloers geplaatst worden"

15.06 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.8.2: aanvulling 'terugbetaling na 3 maanden na de beëindiging van de werkzaamheden.' (stemming: 1/2 + 1)

Resultaat stemming punt 15.06: **Voor**

Voor: 3.831,00/5.245,00 aandelen - 73,04 %

Tegen: 1.414,00/5.245,00 aandelen - 26,96 %

Onthouding: 420,00/5.944,00 aandelen - 7,07 %

Namen onthouding:

Blanco: 279,00/5.944,00 aandelen - 4,69 %

Namen blanco:

De algemene vergadering beslist om het reglement van interne orde, art. 7.8.2 aan te passen/aan te vullen met: "terugbetaling na 3 maanden na de beëindiging van de werkzaamheden."

15.07 Beslissing na bespreking omtrent de aanpassing/aanvulling van het reglement van interne orde (RIO) - Art 7.8.3: aanpassing naar: 'Verbouwingen (incl uitbraakwerkzaamheden) zijn enkel toegelaten op werkdagen, tussen 8 uur en 18 uur en moeten vooraf aangevraagd worden bij de syndicus (incl aanvangsdatum, verwachte hinder en duur). Desbetreffende eigenaar neemt tijdig de nodige acties voor het vrijwaren van de gemene delen en de privatieve delen van andere eigenaars in het gebouw. Voor de aanvang van de werken moet, samen met de waarborg, een bedrag gestort worden van 250 €, als compensatie voor de overlast en extra kosten die gepaard gaan met een renovatie/verbouwing. Deze vergoeding voor overlast en extra kosten wordt toegevoegd aan het reservefonds.' (stemming: 1/2 + 1)

Resultaat stemming punt 15.07: **Voor**

Voor: 4.160,00/5.105,00 aandelen - 81,49 %

Tegen: 945,00/5.105,00 aandelen - 18,51 %

Onthouding: 839,00/5.944,00 aandelen - 14,12 %

De algemene vergadering beslist om het reglement van interne orde, art. 7.8.3 aan te passen/aan te vullen met: "Verbouwingen (incl uitbraakwerkzaamheden) zijn enkel toegelaten op werkdagen, tussen 8 uur en 18 uur en moeten vooraf aangevraagd worden bij de syndicus (incl. aanvangsdatum, verwachte hinder en duur). Desbetreffende eigenaar neemt tijdig de nodige acties voor het vrijwaren van de gemene delen en de privatieve delen van andere eigenaars in het gebouw. Voor de aanvang van de werken moet, samen met de waarborg, een bedrag gestort worden van 250 €, als compensatie voor de overlast en extra kosten die gepaard

gaan met een renovatie/verbouwing. Deze vergoeding voor overlast en extra kosten wordt toegevoegd aan het reservefonds."

16 Beslissing na bespreking omtrent de aanstelling van een studiebureau voor opmaak studie privatieve en/of collectieve warmtepompen en airco's voor de appartementen - toelichting door mede-eigenaar Ignace Dewaele. (stemming: 1/2 + 1)

De syndicus maakt melding dat op vraag van de BAV van 21.02.2025 het nodige werd gedaan voor de offertevraag. De offerte werd binnen de raad van mede-eigendom besproken, verdere details kunnen worden geraadpleegd via de verslagen van de raad van mede-eigendom, via het portaal van de residentie.

Er werd maar 1 offerte (TREMA) bekomen na aanvraag bij meer dan 3 studiebureau's. Ignace Dewaele heeft zelf ook offertes opgevraagd. Gezien de grote verschillen in de ontvangen offertes wordt voorgesteld om dit punt te verdagen naar de eerstvolgende algemene vergadering. De offertes zullen verder worden besproken binnen de raad van mede-eigendom en heragendeerd op de volgende AV.

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om dit punt te verdagen naar de eerstvolgende algemene vergadering.

17 Beslissing na bespreking omtrent de vervanging van de afsluitkranen Sanitair - brandleiding - CV van de gemene delen en de privatieven per koker - toelichting offerte - bepaling budget en machtiging RME voor de toewijzing van de opdracht. (stemming: 2/3)

De syndicus geeft toelichting op de algemene vergadering van het lek in ingang 12/14 waardoor een grote uitgave is gedaan voor de herstelling. Er is tijdens de interventie vastgesteld dat meerdere afsluitkranen niet goed afsluiten.

De syndicus heeft tijdens de interventies de loodgieter verzocht om een offerte op te maken. Deze werd ontvangen en besproken binnen de raad van mede-eigendom.

De offerte is voor de vervanging van alle afsluitkranen in de kelder, maar ook in de kokers (in de traphallen) voor de afsluiting van de individuele appartementen.

Er wordt opgemerkt dat er verschillende privatieve (individuele) afsluitkranen vernieuwd zijn door TECHEM of eigen loodgieter, er zou best worden werk gemaakt voor de vernieuwing van de gemeenschappelijke afsluitkranen en niet de privatieve.

Er wordt uitdrukkelijk gevraagd om enkel de gemeenschappelijke afsluitkranen te vernieuwen én niet de privatieve afsluitkranen van de verwarming. Er zal de mogelijkheid worden geboden aan de mede-eigenaars om via de loodgieter in te tekenen voor de vervanging van de individuele afsluitkranen.

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om de offerte voor de vernieuwing van de gemeenschappelijke afsluitkranen te vernieuwen voor het maximaal bedrag van 20.000,00 EUR, onder voorbehoud van controle-offerte. De raad van mede-eigendom wordt gemachtigd om na controle-offertes de uitvoering te bestellen.

18 Beslissing na bespreking omtrent de vervanging van de 4 liften - toelichting door de RME - wijze van financiering - goedkeuring budget. (BW 3.88 §1.1) (stemming: 2/3)

De syndicus verwijst naar de beslissing van de AV van 2024, waarbij werd gekozen voor de uitvoering van de risicoanalyse van de liften gezien termijn van 15 jaar was verstreken.

De raad van mede-eigendom krijgt het woord en geeft uitleg aan de algemene vergadering aan de hand van een PP-presentatie en voorstel tot financiering.

Het voorstel is om 40% van de totale offerte terloops 2026 op te vragen en 60% terloops 2027.

Resultaat stemming punt 18: **Voor**

Voor: 4.333,00/4.900,00 aandelen - 88,43 %

Tegen: 567,00/4.900,00 aandelen - 11,57 %

Onthouding: 267,00/5.260,00 aandelen - 5,08 %

Blanco: 93,00/5.260,00 aandelen - 1,77 %

De algemene vergadering beslist om de 4 liften te vervangen via liftfirma OTIS en voorschot van 40% op te vragen terloops 2026 en 60% terloops 2027. Aan de raad van mede-eigendom wordt een mandaat verleend om met OTIS een beter prijs of voorwaarden (gratis onderhoud) te onderhandelen.

19 Enkel te stemmen in geval van afwijzing agendapunt 25 - Beslissing na bespreking omtrent het aanleggen van reservekapitaal voor de vervanging van de liften à rato 75.000 EUR per jaar. (stemming: 1/2 + 1)

Zie goedkeuring punt 18.

20 Toelichting en bespreking statutaire aanpassingen Complex Hazegras - bepaling budget van 6.000 EUR per residentie (deel vereniging) - machtiging raad van mede-eigendom tot toewijzing van de opdrachten landmeter en notaris tot opmaak plannen en ontwerp statuten. (stemming: 1/2 + 1)

De syndicus geeft toelichting omtrent de statuten van de VME's binnen Complex Hazegras en nood tot aanpassing en coördinatie. Er werd in tussentijd actie ondernomen naar offertevraag bij landmeters en notarissen/juristen.

De kostprijs voor de aanpassing van de statuten van de VME's wordt begroot op +/- 25.000 EUR. Het voorstel is om per VME 6.000,00 EUR op te vragen als voorschot met een mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de toewijzing van de opdracht.

De algemene vergadering beslist zonder tegenstemmen noch onthouding om 6.000,00 EUR goed te keuren voor de opdracht aan de landmeter en notaris/jurist voor opmaak van de nieuwe statuten, dit onder voorbehoud van goedkeuring van het budget op de andere VME's binnen Complex Hazegras.

21 Voorlezen en behandelen van ontvangen extra punten/brieven van stemgerechtigden. (BW 3.87 §4)

21.01 Agendapunt aangevraagd door mede-eigenaar Rita Lefevere: "Op iedere AV of BAV worden de stembrieven uitgedeeld. Deze worden ingevuld door de eigenaars aanwezig en allen afgehaald alvorens de vergadering eindigt. De notulen worden tevens opgemaakt tijdens de vergadering en voorgelezen (zoals beschreven) vooraleer iedereen de zaal verlaat. De eigenaars welke dit wensen en die nog aanwezig zijn, kunnen de notulen ook ondertekenen." (stemming: 1/2 + 1)

Mede-eigenaar Lefevere Rita is aanwezig op de algemene vergadering en geeft toelichting mbt aangevraagde agendapunt.

De syndicus maakt melding dat dit wettelijk bepaald is en alle mede-eigenaars het recht hebben, doch niemand door de syndicus of een andere persoon op de algemene vergadering kan worden gedwongen om te

blijven. Eens de vergadering wordt gesloten, maakt de secretaris de notulen finaal op, drukt het af en legt het voor aan de voorzitter van de algemene vergadering en nog aanwezige mede-eigenaars/volmachtdragers.

Alle genomen beslissingen en besprekingen worden per agendapunt voorgelezen en opgenomen in de notulen onder toezicht van de voorzitter van de algemene vergadering.

22 Toelichting en bespreking van de kelderverlichting - de verlichting in een aantal privatieve kelders blijft branden - er zal een oproep worden gedaan om zo snel mogelijk toegang te krijgen tot deze kelders voor nazicht en herstelling. (BW 3.87 §4)

De syndicus maakt melding dat er diverse meldingen zijn dat de verlichting blijft branden. De oorzaak ervan kan pas worden onderzocht als er ook toegang is tot de privatieve bergingen. Het is niet duidelijk waar het fout juist zit. Mogelijks gaat het om een ingedruk drukknop in een privatieve berging.

De syndicus zal een datum aankondigen na overleg met een elektricien en toegang verzoeken tot alle bergingen voor nazicht en inordestelling.

Alle mede-eigenaars worden verzocht om zelf voordien nazicht uit te voeren en eventuele vaststelling te melden aan de syndicus om eventuele onnodige kosten door een tussenkomst van een elektricien te besparen.

23 Varia.

* Er wordt melding gemaakt dat er niet mag gewerkt aan de chauffage mogen binnen de termijnen bepaald in het RIO.

* Er wordt melding gemaakt dat de esplanade vol geparkeerd staat met auto's. De mede-eigenaars worden verzocht om de aannemers te verwittigen om dat niet te doen zonder toestemming en melding aan de syndicus.

Dermul Vastgoed en beheer - dienst Syndic,
Voorgelezen en goedgekeurd, Oostende, 05/12/2025, om 17.20 uur.

Voorzitter,

Secretaris,

Mede-eigenaars,