

## Verslag van de Algemene Statutaire Vergadering

**Datum:** 20 april 2024  
**Uur:** 10.00u  
**Plaats:** Hotel Andromeda, Westhelling 5 - 8400 Oostende

### 0\* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 7 van de 13 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 869 van de 1.000 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en als dusdanig beslist worden.

### 1\* Benoeming voorzitter van de vergadering, secretaris, stemopnemers

De wet voorziet de aanstelling van een mede-eigenaar als voorzitter van de vergadering.

Mevr. Dereere Christine wordt aangesteld als voorzitter.

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.

Als stemopnemer wordt dhr. Dereere Veronique aangesteld.

Aangezien de architect nog niet aanwezig is bij de start van de vergadering wordt dit punt 2 later besproken.

### 2\* Toelichting gevelsituatie door architectenbureau Buro Nova

Dhr. Vancoillie van architectenbureau Buro Nova is aanwezig en licht aan de hand van foto's de toestand van de voor- en achtergevel toe.

In 2023 was de syndicus genoodzaakt om een noodbeveiliging uit te voeren aan de voorgevel om de loszittende betonstukken te verwijderen.

Er is op verschillende plaatsen (zowel voor- als achterzijde) ernstige aantasting te zien van de betonstructuur.

De gevels zelf zijn ook niet meer waterdicht. De oorspronkelijke muren zijn waarschijnlijk volle muren zonder spouw waarlangs het eventueel binnendringend water kan afgevoerd worden. Het water wordt door het metselwerk opgezogen en komt zo in de lager gelegen appartementen waar er dan problemen ontstaan door de hoge vochtwaardes (bij ernstig verzadigde muren zoals de achtergevel technisch verdiep, komt er zelfs water in het onderliggend appartement bij hevige regen en wind).

De terrassen aan de voorzijde werden enige tijd geleden (2008) vernieuwd, maar dit is gebeurd zonder herstelling uit te voeren aan de onderliggende betonstructuur waardoor er nu reeds opnieuw problemen vast te stellen zijn aan deze terrassen.

Ook het plaatsen van de baksteenstrips op de achtergevel technisch verdiep werden uitgevoerd zonder eerst de waterdichting van de gevel aan te pakken.

De aantasting van het beton gebeurt niet alleen door waterinfiltraties, maar ook door de zoute zeelucht waardoor de chlorides de structuur van het beton aantasten. Deze chloride aantastingen zijn niet zichtbaar met het blote oog. Enkel door laboanalyses kan deze aantasting vastgesteld worden. Een dergelijk labo-onderzoek is vrij duur.

Aangezien deze analyses niet beschikbaar zijn, heeft de architect gewerkt met een percentage van de betonstructuren die zijn aangetast. Op basis van zijn ervaring en het aanwezige schadebeeld, wordt verondersteld dat deze schade achteraan relatief meevalt, maar voor de terrassen vooraan mag men vermoeden dat deze volledig te vervangen zijn.

De terrassen aan de achterzijde (behalve bovenste verdiepen) beschikken over een balustrade met onvoldoende hoogte en moeten dus zeker vervangen worden bij een renovatieproject.

Gezien de huidige werkdruk bij het architectenbureau en ook bij de diverse aannemers die dergelijke gevelwerken uitvoeren, moet men rekening houden met een doorlooptijd van ongeveer 2 jaar vooraleer een project effectief kan opstarten. Gezien de grootte van het gebouw en de verplichting van stad Oostende dat er tijdens de zomermaanden niet gewerkt mag worden, wordt een dergelijk project altijd opgestart in september/oktober van een bepaald jaar en wordt er gewerkt tot het voorjaar nadien.

Als de vergadering straks zou beslissen om het project verder uit te werken, is de vroegst mogelijke opstartdatum september '26 om te eindigen juni '27.

Vorig jaar was er een voorlopige raming gemaakt van ongeveer 395.000 euro excl. BTW voor de achtergevel.

Op basis van de meer gedetailleerde berekeningen raamt de architect de renovatiekost op ongeveer 425.000 euro excl. BTW voor de achtergevel en 275.000 euro excl. BTW voor de voorgevel.

Als men rekening houdt met de erelonen architect/veiligheidscoördinator, evenals de BTW komt men op een totale investering van ongeveer 803.000 euro.

Deze raming is zonder isolatie te voorzien in de gevel. Een vlugge raming om overal isolatie te voorzien komt op 100.000 euro. Ook het isoleren en vernieuwen leien zijgevel zijn momenteel niet voorzien in de raming.

De architect stelt voor dat ze zo vlug mogelijk starten met de volledige opmeting van het gebouw en de kostenraming verder uitwerken. Er zou door een energiedeskundige best nagegaan worden welke isolatiewerken noodzakelijk zullen zijn om het gebouw in regel te krijgen met de energienormen 2050 zoals vooropgesteld door de overheid.

In het najaar zou er dan definitief beslist kunnen worden op een buitengewone vergadering om het lastenboek op te maken en prijsvragen te versturen. De algemene vergadering van april 2025 zou dan de eventuele werken kunnen toewijzen en beslissen de bouwaanvragen in te dienen. De werken zouden dan zeker in september 2026 kunnen opstarten.

### 3\* Aanstellen commissaris

Dhr. Nouwynck was vorig jaar aangesteld als commissaris van de rekeningen.

Dhr. Nouwynck wordt opnieuw aangesteld als commissaris van de boeken.

### 4\* Goedkeuren van de afrekening en balans tot 31/03/24 en decharge aan de syndicus

De afrekening tot 31/03/24 werd nagezien door de commissaris en wordt besproken.

De afrekening wordt unaniem goedgekeurd en er wordt decharge gegeven aan de syndicus voor zijn beheer.

De balans van de residentie wordt door de syndicus toegelicht.

De balans wordt unaniem goedgekeurd.

### 5\* Goedkeuren budget gewone en buitengewone kosten

De syndicus heeft een voorstel van budget opgemaakt, evenals een budget voor de buitengewone kosten.

De syndicus stelt voor om de huidige voorschotten van 4 x 6.500 euro te behouden.  
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

#### 6\* Evaluatie leveringscontracten

Jaarlijks dient de syndicus de eigenaars een overzicht te bezorgen van de lopende contracten:

Elektriciteit:	Engie
Water:	Farys
Poetsen:	Sonik
Brandblussers:	Aquaflam
Lift:	Schindler
Technisch nazicht lift:	AIB Vinçotte
Brandpolis:	Vivium

Er wordt opnieuw gevraagd om éénmalig de garages te poetsen.

#### 7\* Bespreken en beslissen gevelrenovatie en opdracht aan architect

Zoals toegelicht door de architect vertoont de gevel ernstige gebreken.

In bepaalde appartementen zijn er ook waterinfiltraties die zeer vermoedelijk via de gevel zelf schade veroorzaken.

De syndicus stelt daarom voor om de architect te belasten met de opdracht tot het opmaken van een lastenboek voor de renovatie van de gevels en terrassen. (ook de zijgevels zouden meegenomen worden). In eerste instantie wordt de gevel dan volledig opgemeten en wordt gestart met de opmaak van het uiteindelijke lastenboek.

Daarna volgt er een prijsaanvraag naar diverse aannemers toe.

Indien de vergadering hiervoor toestemming geeft en nadien worden deze werken niet uitgevoerd, is er een vergoeding verschuldigd aan de architect van 50 % van zijn ereloon op de laagste reglementaire inschrijver.

De vergoeding voor het werk architect is 12 % op de eerste schijf tot 50.000, 10 % tot 100.000, 9 % tot 250.000, 8 % tot 500.000 en 7 % op alles erboven.

De syndicus wijst er op dat bij de vorige gevelwerken (vernieuwen terrassen voorzijde en het plaatsen van de steenstrips achterzijde) er steeds oppervlakkig werd gewerkt zonder de onderliggende problemen eerst aan te pakken. Hierdoor zijn beide kosten eigenlijk verloren omdat beide zaken volledig afgebroken moeten worden om de basisherstellingen te kunnen uitvoeren aan de structuur van het gebouw.

De vergadering beslist met voldoende meerderheid om

- Op basis van de reeds bestaande EPC-documenten van de appartementen aan een energiedeskundige te vragen om te kijken in hoeverre gevelisolatie nodig zou blijken (na eventuele andere privaatieve werken zoals vervangen van oude ramen). Men zou moeten kijken of naast de isolatie van de zijgevels met 14 cm pir er nog isolatie nodig zou zijn op de achtergevel en in 2<sup>de</sup> instantie op de voorgevel.
- De architect opdracht te geven om een voorstel verder uit te werken, rekening houdend met de adviezen van de energiedeskundige, voor de renovatie van de 4 gevelzijden van het gebouw. Dit uitgewerkt voorstel moet door de architect voorgelegd worden tegen het najaar 2024.

- De architect de opdracht te geven om bij hoogdringendheid een oplossing te zoeken voor de waterinfiltraties via de achtergevel van appartement 7V. Indien deze werken minder zouden bedragen dan 25.000 euro excl. BTW, mogen deze werken

onmiddellijk uitgevoerd worden. Het is de bedoeling dat deze werken zo weinig mogelijk dubbel werk opleveren tijdens de rest van de gevelrenovatiewerken.

Onthouding: -

Tegen: App 1L, Berg 7, gar 12, gar 20, gar 5 (101q)

#### 8\* Bespreken en beslissen ivm herstelling lift

De firma Schindler heeft prijs gemaakt voor het inkorten van de kabel snelheidsbegrenzer. De prijs hiervoor is 600 euro excl. BTW

De vergadering gaat unaniem akkoord met deze offerte.

Er zal prijs gevraagd worden voor de aanpassing van de verlichting in de liftkooi, evenals voor het herschilderen van de kooi zelf.

Indien de prijs voor beide zaken lager ligt dan 2.000 euro excl. BTW, mag dit onmiddellijk uitgevoerd worden.

Dit wordt unaniem beslist.

#### 9\* Bespreken en beslissen aanpassen elektriciteit gemene delen conform normen

Sinds juni 2023 worden de elektriciteitsnormen voor de gemene delen op dezelfde manier behandeld als voor commerciële/openbare gebouwen. Hierdoor moet de elektriciteit nu 5-jaarlijks gekeurd worden ipv 25-jaarlijks voor private gebouwen/woningen/appartementen.

De syndicus heeft van de firma Mares een offerte ontvangen om de elektriciteit gemene delen in orde te zetten en te keuren.

De raming hiervoor is 2.247,29 euro excl. BTW maar inclusief de keuring.

Deze werken omvatten:

- Vernieuwen zekeringskast
- Extra verliesstroomschakelaars en automaten
- Vervangen niet-afgesloten armaturen kelder
- Aarden kabelgoot
- Vervangen schakelaar en stopcontact gemene delen

In deze raming zit niet de kost om de bergingen/garages ook in orde te zetten mochten deze aangesloten zijn op de gemeenschap.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de offerte.

#### 10\* Bespreken en beslissen m.b.t. reservefonds

De residentie beschikt momenteel over een reservefonds van 35.034,63 euro. Dit fonds werd het afgelopen boekjaar aangevuld met 10.000 euro.

Conform de nieuwe wet moet het gebouw normaal dit jaar 5 % van de gewone kosten extra opvragen voor het reservefonds.

Voor dit jaar zou dit neerkomen op ongeveer 700 euro.

De vergadering beslist om het reservefonds aan te vullen met 25.000 euro per 31/03/25.

11\* Verkiezing raad van mede-eigendom

Vorig jaar besliste de vergadering om geen raad van mede-eigendom op te richten.  
De algemene vergadering beslist opnieuw om geen raad van mede-eigendom op te richten.

12\* Verkiezing syndicus

Dimvan Syndic wordt unaniem opnieuw aangesteld voor 1 jaar tegen dezelfde voorwaarden.

13\* Rondvraag:

- Er groeit klimop over de garagemuur. De syndicus neemt contact op met de betrokken syndicus.
- De syndicus neemt contact op met de buur van nr. 16 voor de boom in de tuin die moet worden gesnoeid.

Dimitri Vanhalst  
DIMVAN bvba - syndicus