

# VERSLAG

**buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Royal Astoria"**  
 die heeft plaatsgevonden op 02/09/2023 om 10:00 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo Middelkerke, Zeedijk 107,  
 8430 MIDDELKERKE  
 kbo nummer 0872.977.828

## 01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 529.00/1.000.00 - 52.90 %

Eigenaars: 17/32 - 53.13 %

**zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.**

## 02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Vervolgens wordt mevrouw [REDACTED] unanimititeit van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.



**MAR'IMMO BV STRANDPLEIN**  
 Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE  
 Tel. 059/330.430 - 0476/88.94 17  
 syndic.strandplein@agencemarimmo.be



**MAR'IMMO BV STAD**  
 Hoek K. Janssenlaan - Leopold II - laan nr 2  
 8400 OOSTENDE  
 Tel. 059/242.010 - 0474/17.78.95  
 syndic.stad@agencemarimmo.be



**MAR'IMMO BV MIDDELKERKE**  
 Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE  
 Tel. 059/411 111  
 syndic.middelkerke@agencemarimmo.be



**MAR'IMMO BV BREDENE**  
 Duinenstraat 328/001 - 8450  
 BREDENE  
 Tel. 059/517 435  
 syndic.bredene@agencemarimmo.be

**MAR'IMMO BV**  
 Bank IBAN BE35 7380 0501 6437  
 BIC : KREDBEBB  
 K.B.O. BE 0476.814.980

### 03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.**

### 04. Watermeters en systeem afrekening.

#### 04.01. Toelichting.

In het verleden zijn er frequent problemen geweest met de watermeters en het systeem van de afrekening.

Dit zorgde voor discussies omtrent de correctheid van de opnames en de afrekening.

De nieuwe syndicus heeft voorzien in offertes voor oplossing:

1. Privatiseren van de watermeters waarbij elk appartement een eigen officiële meter krijgt van de watermaatschappij en waarbij elke gebruiker de facturen rechtstreeks ontvangt  
Prijs: 359,91 euro (incl. btw) per appartement en 1.429,27 euro (incl. btw) voor de gemeenschap
2. Behoud van gemeenschappelijke opname systeem maar met plaatsing van radiofrequentiemeters waarvan de opname en afrekening correct en nauwkeurig gebeurt

Overzicht prijzen:

- ISTA: 14 euro/stuk incl. plaatsing
- Caloribel: 13,25 euro/stuk Incl. plaatsing
- SPM: 10 euro/stuk excl. plaatsing

Prijzen exclusief 21% btw.

Er werden door de RVME periodieke controles gedaan en hieruit blijkt dat er effectief een verschil zit in het huidige systeem.

Een ander systeem is dus werkelijk noodzakelijk.

Het advies van de syndicus en de raad van mede-eigendom is het opteren voor de offerte van FARYS zodat het water individueel wordt afgerekend.

#### 04.02. Privatiseren watermeters door middel van officiële meters watermaatschappij (individuele afrekening).

##### Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om individuele meters te laten plaatsen door de watermaatschappij FARYS en keurt hiertoe de offerte van fa. FARYS goed ten bedrage van 359,91 euro (incl. btw) per watermeter en 1.429,27 euro (incl. btw) kost voor de gemeenschap.

Totale kostprijs: 11.866,73 euro (incl. 6% btw).

De kostprijs per appartement zal opgevraagd worden samen met onderhavig verslag. De gemeenschappelijke kost (1.429,27 euro) zal bekostigd worden via de afrekening van het gebouw.



04.03. Plaatsen collectief opnamesysteem op basis van radiofrequentiemeters (collectieve afrekening).

Niet van toepassing, zie besluitvorming 04.02.

04.04. Toewijzen werken.Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de werken toe te wijzen aan watermaatschappij FARYS.

05. Liftdeuren - afwerking.05.01. Toelichting situatie deuren + financiële toestand.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering d.d. 25/06/2022 werd beslist om de offerte van KONE ten bedrage van 61.150 euro (excl. btw) goed te keuren.

De kooideuren waren in basisuitvoering voorzien in geborsteld roestvrij staal. Het was mogelijk om mits het betalen van een meerprijs, een alternatieve uitvoering te bekomen in inox Flemish Linnen: 120 euro excl. btw voor de kooideur en 450 euro excl. btw voor de bordesdeur.

Totale kostprijs: 2.989,20 euro (incl. btw).

Heel wat eigenaars stellen dat er gevraagd en beslist werd om te opteren voor inox Flemish Linnen. In de praktijk werd de basisuitvoering geplaatst. Uit navraag blijkt dat het niet meer mogelijk is om dit aan te passen. Er zouden compleet nieuwe deuren moeten geplaatst worden.

Er bestaat mailverkeer tussen de RVME en de vorige syndicus omtrent de alternatieve uitvoering, waarin mondeling tussen de syndicus en KONE wordt bevestigd dat er hiervoor zou worden geopteerd. Noch in de bestelling noch in de uitvoering werd er hiermee echter rekening gehouden.

Het resultaat blijft evenwel hetzelfde, namelijk dat de liften niet op de gewenste manier afgewerkt zijn en dat dit niet meer kan aangepast worden.

Er zijn enkele mogelijkheden:

- Nieuwe liftdeuren plaatsen
- Bestaande liftdeuren schilderen
- Bestaande liftdeuren behouden
- Eventueel verhaal van de kosten op de vorige syndicus, al dan niet minnelijk. Uiteraard zullen in dit geval de nodige bewijzen moeten worden voorgelegd.

05.02. Eventuele opstart (gerechtelijke) procedure tegen de vorige syndicus omwille van verkeerde bestelling liftdeuren.Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om GEEN procedure op te starten.

De syndicus zal de vorige syndicus hieromtrent nogmaals contacteren, en vragen als er een bereidwilligheid is tussen te komen in de kosten van de schilderwerken. De VME zal immers omwille van een foutieve bestelling periodiek de liftdeuren moeten schilderen.



05.03. Uit te voeren werken: plaatsen nieuwe deuren.**Beslissing:**

De algemene vergadering beslist unaniem om GEEN nieuwe deuren te plaatsen.

05.04. Uit te voeren werken: schilderen bestaande deuren.**Beslissing:**

De algemene vergadering beslist unaniem om de bestaande deuren te schilderen.

05.05. Toewijzen werken.**Overzicht:**

- fa. PLYSER: 1.790 euro
- fa. WYBOUW: 2.850 euro

**Beslissing:**

De algemene vergadering beslist unaniem om de werken toe te wijzen aan de fa.PLYSER.

Kleur: enkele stalen ter plaatse plaatsen, richting grijs of gebroken wit.

De eigenaars van appartementen 02.01, 02.06 en 03.05 mogen het kleur vastleggen.

Kosten te betalen via de afrekening van het gebouw.

06. Waterinfiltratie garages ter hoogte van terras 000106.01. Toelichting en bespreking.

Sinds ongeveer een jaar tijd is er in geval van hevige regenbuien aanzienlijke wateroverlast in de garages en de kelders.

De oorzaak is volgens heel wat eigenaars te wijten aan het gelijkvloerse appartement 0001, die het terras hebben vernieuwd. De problemen zouden ontstaan zijn sinds de werken aan dit terras.

Op basis van de grondplannen blijkt in elk geval dat het terras zich exacte ter hoogte van de plaats van waterinfiltratie bevindt.

Om de oorzaak op te sporen werd een lekzoekbedrijf aangesteld. Inmiddels is het lekzoekbedrijf twee keer ter plaatse geweest.

**Conclusie:**

*"Besluit - Detail van de werken die te voorzien zijn (+ gevolgschade):*

*Door uitsluiten stellen we vast dat de oorzaak niet de regenafvoer zal zijn. We vermoeden dat dit de oorzaak is van een niet waterdichte waterkering van de trap van het terras.*

*De regenafvoer in het gelijkvloers appartement op het terras dient hersteld te worden daar dit niet volledig waterdicht is opgesteld."*

De syndicus is ter plaatse geweest en heeft dit voorgelegd aan de eigenaar van appartement 0001. De eigenaar betwist zijn aansprakelijkheid grotendeels en is niet akkoord om hierin spontaan verantwoordelijkheid te nemen en de kosten te dragen.



Tijdens de buitengewone algemene vergadering van juni 2022 kwam dit tijdens punt 3 ter sprake. Er werd duidelijk gestipuleerd dat de nieuwe terrasvloer op pvc dragers moest geplaatst worden.

In de praktijk werd dit gerespecteerd ter hoogte van het bovenste terras, maar niet ter hoogte van de trap en het onderste niveau voor de trap, waar de tegels rechtstreeks geplaatst werden op de verdichting. Op het onderste niveau werd er GEEN opstand gerespecteerd.

06.02. Voorstel minnelijke oplossing: destructief onderzoek door erkende aannemer ter hoogte van terras, trap en waterkeringen; technisch advies inwinnen omtrent oorzaak bij studie bureau (oorzaak+oplossing); uitvoeren noodzakelijke herstellingswerken; kostenverdeling tussen VME en privaatief 0001. Eventuele variant minnelijke oplossing.

Om uit deze situatie te geraken op aanvaardbare wijze, werd onderhoud voorbehoud van acceptatie door de algemene vergadering, het volgende voorstel gedaan:

- De eigenaar van appartement 0001 breekt op zijn kosten de tegels van de trap en het onderste niveau vóór de trap uit zodat er opnieuw een correcte opstand aanwezig is
- De waterdichting en aansluiting naar de gevel toe wordt hierna vernieuwd, ook op kosten van appartement 0001
- Er VME verwacht van de eigenaar GEEN vergoeding voor de gevolgschade in de trapzaal en/of garage omdat deze in het verleden ook reeds in mindere mate aanwezig was. De waterschade aan de bergingsdeuren dient geregeld via het schadedossier van de badkamer van appartement 0001
- Deze situatie wordt hierna verder geëvalueerd
- De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om hierin alle nodige verdere beslissinge te nemen, nodig om dit dossier (minnelijk dan wel gerechtelijk) op te lossen.
- Indien noodzakelijk of opportuun mag er beroep gedaan worden op een technische raadsman om hierin advies te geven

#### Beslissing:

De algemene vergadering is unaniem akkoord met bovenvermelde voorstel.

De eigenaar van appartement 0001 wenst dat de syndicus hiervoor een aannemer aanstelt.

De syndicus mag toegang nemen tot het appartement via de looper van het gebouw.

06.03. Bij gebrek aan minnelijke oplossing: opstart gerechtelijke procedure ten gronde tegen appartement 0001 omwille van verantwoordelijkheid inzake de waterproblematiek.

Niet van toepassing, zie besluitvorming punt 06.02.

#### 07. Dichten openingen in gevel(s).

De syndicus heeft melding gekregen van enkele openingen in de gevel via waar er water kan infiltreren.

De bereikbaarheid is hier de grootste uitdaging doch de syndicus heeft ervaring met firma's die gespecialiseerd zijn in dergelijke moeilijke bereikbaarheid.

Het voorstel is om de openingen te laten dichten.



07.01. Uitvoeren werken.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de openingen te laten dichtten met rooster/gaas (duurzaam materiaal die door vogels niet kapot kan gemaakt worden).

07.02. Toewijzen werken.

Beslissing:

De algemene vergadering geeft de syndicus de toestemming hiervoor een aannemer aan te stellen.

08. Brandveiligheidheid - rookkoepel

08.01. Toelichting.

Er is twijfel over de goede werking van de rookkoepel, namelijk of deze wel aangesloten is.

In elk geval wordt de koepel niet periodiek gecontroleerd/onderhoud, wat verplicht is.

Het voorstel is om de goede werking te laten controleren en prijsofferte te vragen om de koepel periodiek te laten controleren.

Het bedieningspaneel bevindt zich in de inkom van het gebouw.

De koepel zelf bevindt zich in de trapzaal en staat een beetje open.

08.02. Laten onderzoeken correcte werking koepel, eventuele opvraag offerte herstelling + onderhoud.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om offerte op te vragen aan firma Decorit voor herstel en/of onderhoud van de rookkoepel.

09. Statutaire verkiezingen - kandidaat Agence Mar'immo BV: bespreking en beslissing inzake duur mandatering.

Tijdens de laatste vergadering werd Agence Mar'immo BV aangesteld als syndicus.

Heel wat eigenaars stellen dat er werd beslist om te opteren voor een periode van 3 jaar.

Dit staat echter niet in verslag opgenomen.

In geval van een mandaat van 3 jaar, krijgt de VME een korting van 10% op het ereloon.

Los daarvan is er op het huidige ereloon een tijdelijke korting van 30% van toepassing. Dit is geldig voor de volledige duur van het mandaat. Na afloop van de mandaatperiode verloopt deze tijdelijke korting.

Om misverstanden te vermijden en duidelijkheid te creëren werd dit punt op de dagorde voorzien.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om te opteren voor een mandaat van 3 jaar. De voorzitter krijgt het mandaat om het syndicuscontract te ondertekenen.



**10. Portaal site VME : toelichting door de syndicus, bespreking + beslissing.**

De syndicus introduceert een online portaal systeem. Vermeld systeem voorziet in een online platform voor de vereniging van mede-eigenaars waar ondermeer in real-time toegang kan genomen worden tot de gebouwgagenda, gebouwprkbord, facturen, relevante documenten, lijst met leveranciers. Online klachtmelding met opvolgingssysteem en mogelijkheid om eigen klantenfiche aan te passen. Het portaal is een zeer uitgebreid gegeven dat continu in ontwikkeling is en waar periodiek nieuwe mogelijkheden zullen aan worden toegevoegd. Zodoende zorgt het voor optimale transparantie, ook voor eigenaars die niet in Oostende wonen en toch op de hoogte willen gehouden worden. De kostprijs bedraagt 8 euro per eigenaar per jaar.

Het jaarlijks abonnement wordt verrekend met de administratiekosten.

**Beslissing:**

De algemene vergadering beslist:  
 Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 372.00/465.00 aandelen - 80.00 %  
 Tegen: 93.00/465.00 aandelen - 20.00 %  
 Namen tegen [redacted]

Onthouding: 64.00/529.00 aandelen - 12.10 %  
 Namen onthouding [redacted]

om de portaal site te activeren.

**11. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.**

- Overeenkomst/afspraken inzake kleine herstellingen
  - o Loodgieter dient aanpassing uit te voeren ter hoogte van dompelpomp (oranje buis)  
 Loodgieter dient contact op te nemen met [redacted]
  - o Herstel afvoerbuis thv GAR07, toegang mogelijk via looper (opdracht reeds gegeven 14/08)
  - o Herstellingen van defecten zullen via de syndicus verlopen (leverancier of klusjesman).  
 Voorraad lampen en ladder in GAR07, toegang mogelijk via looper gebouw. Eigenaar is hiermee akkoord.

De vergadering wordt gesloten om : 12.00 uur.

Genotuleerd  
 Voor VME Royal Astoria  
 Agence Mar'immo BV  
 Davy Terryn

Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via scherm delen.

