

Residentie La Seigneurie, Parijsstraat 17 , 8400 Oostende
KBO 0850.357.230

Verslag Algemene Vergadering
zaterdag 09 maart 2024 om 10.00u

Locatie: Vergaderzaal Sea'ndicus, Koninginnelaan 56, 8400 Oostende

1. Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten

Er zijn voldoende aanwezige eigenaars (12/18) met voldoende aandelen (797/1 000) aanwezig zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Aanduiden van de voorzitter en de secretaris van de vergadering

Voorzitter:

Secretaris:

3. Rapport van de rekencommissaris

De rekeningen werden nagekeken door de heer Panesi. Hij is vandaag verontschuldigd, maar tot de controle over de boekhouding heeft hij het volgende medegedeeld:

"De afrekeningen van Caloribel/Techem zijn weliswaar nog niet voorhanden, maar alle andere cijfers uit de gemeenschappelijke afrekening heb ik nagezien en deze zijn correct. De afrekening van boekjaar 2023 mag dus goedgekeurd worden. Ik stel mij ook terug kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2024."

4. Bespreking en goedkeuring boekhouding, balans en begroting

Begroting
2024

kosten boekjaar 2023:	462.565,49
- uitzonderlijke kosten/correcties:	-431.511,04
Totaal gewone kost :	31.054,45

begroting boekjaar 2024	
gewone kost vorig jaar :	31.054,45
20% onvoorzien :	6.210,89
Totaal te voorzien 2024	37.265,34
afgerond:	37.000,00

1/01/2024	Provisie 1	8.000,00
1/04/2024	Provisie 2	9.000,00
1/07/2024	Provisie 3	9.000,00
1/10/2024	Provisie 4	9.000,00
totaal :		<u>35.000,00</u>

Op 31/12/2023 bedroeg het reservefonds 141.909,70 euro.

De algemene vergadering beslist om 5.000,00 € per trimester te blijven opvragen.

De boekhouding, de balans en de begroting worden unaniem goedgekeurd.

5. Décharge van de beheerder en van de rekencommissaris

Er wordt unaniem décharge verleend aan de beheerder en de rekencommissaris.

6. Overzicht uitgevoerde werken vorig dienstjaar

-Gevelwerken: stand van zaken:

Gezien er zich problemen blijven voortdoen met de aannemer in de afwerking van het gebouw heeft de raadsman van ons gevraagd volgende punten op de dagorde te plaatsen:

a) Benoeming van een deskundige om de verschillende gebreken en de tot, op heden ondernomen stappen om deze te verhelpen, vast te stellen.

Reeds vorige zomer werden een aantal mankementen opgelijst door Ir. Vanaeken. Deze werden ook deels op de buitengewone algemene vergadering van eind augustus aangehaald. Jammer genoeg werden aan een aantal opmerkingen door de aannemer geen gevolg gegeven. De syndicus heeft contact opgenomen met een raadsman, om een dossier op te stellen tegenover de aannemer en architect. Meester Devriendt is hier vandaag hier aanwezig en licht toe:

De problemen en kosten blijven zich verder opstapelen. Er dient een technisch raadsman en daarna een gerechtsdeskundige aangesteld te worden om een tegensprekelijke expertise te hebben. Er mag niet gewacht worden tot de werken ten einde zijn. Er zijn van in het begin fouten gemaakt door zowel de architect en de aannemer en er moet geprobeerd te worden tot een minnelijke regeling te komen. Indien dit niet lukt zal het tot een procedure komen.

deelt mede dat hij reeds vele onderbouwde en gedocumenteerde brieven geschreven heeft, waarop geen antwoord gekomen is vanuit architect en aannemer. Hij kan enkel de gemeenschap aanraden een technisch deskundige aan te stellen.

Het feit dat er voor het begin van de werken een grondige voorstudie gedaan geweest is, moet zeker meegenomen worden in het dossier.

stelt dat de problemen moeten opgedeeld worden in “schadesoorten”, want veel van deze schades zullen zich in appartementen herhalen.

Eens de lijst opgemaakt is wordt de verantwoordelijke hierover aangesproken met het zetten van een uitvoeringstermijn. Indien niet gereageerd wordt, wordt er geprocedeerd.

Wij moeten dus iemand hebben die ons de in restfase van werken technisch bijstaat.

Er dient wel vermeden te worden dat de werken stilgelegd worden en de kosten verder oplopen voor de eigenaars.

De syndicus bevestigt dat er nog geen beslissing werd genomen door de VME wat betreft de uitbouw aan de benedenverdieping of de kosten die hiermee gepaard gaan, dan wel degene die deze kosten gebeurlijk moet dragen.

b) Verslag van de architect over de voortgang van het bouwproject en de besprekingen over het verhelpen van de gebreken: ondanks herhaalde aanvragen door de syndicus en enkele individuele eigenaars aan de architect blijven alle verslagen uit. Ook dit wordt door de raadsman van de VME meegenomen in het dossier.

c) Verslag van het beheer van het gebouw met betrekking tot de status van de verzekeringsdossiers:

voor de grote schades die er geweest zijn, hebben de experts een financiële compensatie voorzien. Indien er nog vragen of opmerkingen hieromtrent zijn, dienen deze rechtstreeks aan de makelaar Kantoor Van Schoote gesteld of gestuurd te worden.

De andere schades die door de bouwwerken zijn ontstaan, zoals bijv; doorboringen maken geen deel uit van hierboven genoemde schadegevallen. De schades door de werken, zullen na beëindiging van de werken per appartement vastgesteld worden. Hiervoor zullen de plaatsbeschrijvingen van net voor de werken met de huidige toestand vergeleken worden. De lijst met de schadegevallen zal aan de raadsman van de VME overgemaakt worden, zodat

d) Beslissing over de noodzaak om de zaak voor te leggen aan de rechtbank of om een buitengerechtelijke bemiddelingsprocedure te starten:

Het is duidelijk dat alle eigenaars op één lijn moeten staan: het is een vordering van de VME tegen de aannemer. Het probleem van de uitbouw is een onderdeel van het dossier. Er wordt geen aparte procedure hiervoor opgestart vanuit de VME tegen

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

De algemene vergadering beslist unaniem om Mr. Devriendt aan te stellen als raadsman van de VME.

7. Uit te voeren werken komend dienstjaar

7.1 Opfrissing binnenkant lift: schilderen binnenkant lift/naambordjes aanpassen

7.2 Opfrissing inkom:

a) naambordjes aan de deurbellen en aan de brievenbussen aanpassen

b) kapotte brievenbussen herstellen (privatieve kost)

c) nieuwe voordeur met een hedendaagser ontwerp van de naam "Seigneurie"

Voor de opfrissing van de algemene delen aan de binnenzijde van de residentie werd een globale offerte aangevraagd. Deze offerte wordt toegelicht. De binnenwerken zouden uiteraard pas gedaan worden nadat de buitenwerken gedaan zijn.

vraagt dat alle leidingen in de stijpkolomen zeker worden nagezien. Indien deze niet in orde zijn, moet dit eerst aangepakt worden, voordat de andere gemene delen vernieuwd worden.

De algemene vergadering beslist unaniem en onder voorbehoud van het resultaat van de het onderzoek van de leidingen om tot de renovatie van de binnenzijde over te gaan.

De financiering van de werken zullen via een extra provisie gebeuren.

In de toekomst zal een keer per jaar een brief gestuurd worden naar de eigenaars met de vraag of er veranderingen zijn in de naambordjes, zodat de juiste kunnen aangemaakt worden.

7.3 Vervangen warmtemeters (zie offerte Techem): bespreking/beslissing/financiering.

De elektronische verdelers die er nu hangen hebben de maximale levensduur van 10 jaar overschreden. Techem raadt de mede-eigenaars aan deze te vervangen om een correcte opname van het energieverbruik te garanderen. Daarnaast is Techem verplicht om zich aan te sluiten bij de Europese Richtlijn betreffende Energie-efficiëntie die sinds januari 2022 maandelijkse opnames per jaar vereist. Hiervoor raden zij aan om ook de plaatsing van hun Techem Smart Systeem te overwegen, opdat de residentie La Seigneurie dan volledig conform is met de hierboven vermelde richtlijn. De offerte werd voorafgaandelijk deze algemene vergadering aan de eigenaars overgemaakt.

De algemene vergadering beslist met unanimitet dat de metertjes mogen vervangen worden.

7.4 Elektriciteit algemene delen: nazicht/keuring plaatsing digitale meters.

a) keuring elektriciteit algemene delen: bij navraag aan Fluvius, in het kader van een plaatsen van een nieuwe kookplaat werd reeds door hen opgemerkt dat de bestaande installatie van La Seigneurie niet zwaar genoeg is en ook niet meer voldoet aan de huidige termen.

De wet schrijft voor dat residentiële elektrische installaties om de 25 jaar opnieuw moeten gekeurd worden. Voor gebouwen waar mensen tewerkgesteld zijn, zegt het ARAB dan weer dat de elektriciteit om de 5 jaar opnieuw moet gekeurd worden. Gezien er in een VME geregeld mensen aan het werk zijn, zorgde dit voor verwarring of de gemeenschappelijke delen van een appartement ook om de 5 jaar gekeurd moeten worden. Bij navraag aan het FOD blijkt dat een externe syndicus, een kuisploeg, een aannemer, klusjesman, personeel van een vrij beroep in een appartement, slechts occasioneel in de gemene delen werken. Derhalve stelt het FOD dus dat een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installatie om de 25 jaar dient te gebeuren.

Er zal een elektriker aangesteld worden om een offerte op te maken voor alle nodige aanpassingen. De volgende algemene vergadering kan dan besluiten tot een keuring over te gaan.

b) Plaatsing digitale meters/ Fluvius is volop bezig met het plaatsen van digitale meters. De eigenaars zullen privaat een schrijven van hen thuis ontvangen. De eigenaars dienen privé hierop te antwoorden.

8-Evaluatie en bespreking lopende en eventuele af te sluiten contracten

Er zijn geen opmerkingen betreffende de lopende contracten.

9-Modaliteiten tgv wetgeving op mede-eigendom

- a) keuze rekencommissaris: unaniem goedgekeurd.
- b) datum jaarlijkse algemene vergadering: zaterdag 08 maart 2025 om 10u00.

10-Mandaat syndicus

Het mandaat van Sea'ndicus wordt verlengd voor de periode van 1 jaar en minstens tot de komende Algemene Vergadering.

11-Diverse

- zonnepanelen: dit wordt naar later verschoven, eerst moeten de problemen met de aannemer opgelost raken.
- cameravoorziening in de centrale gang een meerwaarde zou zijn? Dit punt wordt verdaagd.
- De ramen en uitbouw van het winkelpand worden geschilderd van zodra de stelling weggenomen is.

12-Lezing door de syndicus van de genotuleerde(voorafgaande) beslissingen

13-Ondertekenen voor akkoord van de genotuleerde beslissingen van de afgelopen algemene vergadering door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebber

