

Residentie La Seigneurie, Parijsstraat 17 , 8400 Oostende

KBO 0850.357.230

Verslag Buitengewone Algemene Vergadering

vrijdag 15 november 2024 om 15u00

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

1. Teken en aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten

Er zijn voldoende aanwezige eigenaars (15/18) met voldoende aandelen (886/1 000) aanwezig zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Aanduiden van de voorzitter en secretaris van de vergadering

Voorzitter:

Secretaris:

3. Aanpassing terras appartement 6B: toelating van de vereniging van mede-eigendom om dit terras om te vormen naar een inpandig balkon

De eigenaar van het appartement 6B, _____ ad graag een aanpassing laten doen aan het terras kant Parijsstraat. Hij had dit terras graag omgebouwd naar een inpandig balkon en heeft hiervoor een architect aangesteld en de toelating gevraagd aan Stedenbouw.

licht zijn voorstel toe:

Het project bestaat uit het deels afbreken van de bestaande berging om de vrijgekomen ruimte toe te voegen aan het bestaande terras. In het hellend dakvlak wordt dan een opening gemaakt om het terras zijdelings uitzicht te geven op de zeedijk.

In het verlengde van het bestaande veluxraam wordt een opening gemaakt in het dakvlak. Deze opening wordt afgeboord met een aluminium boordprofiel met gelijke afmetingen en kleur als dit van het veluxraam, zodat één groot kader ontstaat. De dikte van de muur slaapkamer-terras wordt dan afgewerkt met een vlakke plaat die terugliggend in dit kader wordt gemonteerd.

Op deze wijze blijft het dakvlak duidelijk aanwezig en integreert de opening voor het terras zich met de aanwezige velux.

De wand die (beperkt) zichtbaar zal zijn vanaf de straat, wordt afgewerkt met dezelfde sierpleister als deze van het gebouw, zodat het geheel sober blijft in materiaalgebruik. De ingreep zal dan ook nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straat en het dakvlak blijft manifest aanwezig.

Bij de uitvoering van de werken worden ook de bestaande vezelcementleien vervangen door nieuwe leien, gezien er een vermoeden is dat de bestaande leien asbest bevatten. De nieuwe leien hebben dezelfde kleur als de bestaande leien. De werken worden uiteraard door de eigenaar van appartement 6B betaald, maar de leien komen ten laste van de mede-eigendom.

Er moet dus afgestemd worden als de eigenaar de werken mag uitvoeren:

- de eigenaar betaalt de werken aan zijn kant en betaalt ze.
- hij draagt alle verantwoordelijkheid voor toekomstige schades die uit deze werken kunnen voortvloeien.

Stemmen tegen:

De algemene vergadering geeft dus met meerderheid van stemmen haar goedkeuring voor dit project.

Er mag een offerte opgevraagd worden in naam van de VME voor het andere stukje van het dak te bekleden met nieuwe leien. Hiervoor dient een stukje weggenomen te worden om te vast te stellen wat de toestand van het dak precies is. Dit wordt dan op de volgende algemene vergadering beslist.

4. Gevelwerken: stand van zaken werken

- de werken zelf:

De voorgevel werd begin april afgewerkt; de stelling werd weggenomen. Voordat de stelling verwijderd werd, werd er een rondgang gemaakt om de gevel te inspecteren. De VME werd hierbij vertegenwoordigd door _____ zoals de algemene vergadering gevraagd had. Het verslag met de opmerkingen en bijhorende foto's werden overgemaakt aan architect en aannemer. Een opleveringsverslag tussen partijen is er niet gemaakt en dus ook niet ondertekend.

De afwerking aan de zijkant van het handels gelijkvloers en het plafond boven de voordeur dienen nog afgewerkt te worden; deze maken nog steeds een slordige indruk. Mede door het slechte weer tijdens het voorjaar kon de achtergevel niet afgewerkt worden tegen de zomervakantie. De achtergevel werd nu pas afgewerkt. De stelling werd afgebroken en verwijderd zodat de balustrades aan de achterzijde ook konden aangebracht worden.

De punten van het gelijkvloers werden tijdens de rondgang niet behandeld, merkt de raadsman van de eigenaar op.

De aannemer en de architect werden ingebreke gesteld. Een kopie van deze ingebrekestelling zal aan de eigenaars overgemaakt worden.

In samenspraak met de raadsman van de VME zal er op 27/11/2024, in zijn bijzijn en van de expert van de mede-eigenaars, een rondgang gemaakt worden met architect en bouwheer om een controle van de werken te doen.

De raadsman van de eigenaar van het gelijkvloers dringt aan dat er zo rap mogelijk een gerechtsdeskundige wordt aangesteld. De raadsman van de VME is de mening toegedaan dat er dient gewacht te worden tot na de rondgang om na te zien wat er nog actueel is aan gebreken.

meldt dat i nog voor deze rondgang, een lijst opmaakt van alle punten van de gebreken en dit samenvoegt met alle gebreken die de eigenaars gemeld hebben. De reeds bestaande lijst werd aan de eigenaars gemaild tijdens de voorbije zomer.

De eigenaars worden verzocht tegen woensdag aanstaande (20/11) een lijst met hun gebreken aan de raadsman van de VME gestuurd wordt:

is de mening toegedaan dat zowel de architect en de aannemer alles proberen op de lange baan te schuiven. Er moet hier hard tegen op getreden worden. Hij zegt ook dat er zeker een advocaat moet zijn die gespecialiseerd is in bouwrecht, want het zal hard tegen hard worden in geval van een geschil. Als het advocatenkantoor Brevia dit aankan, is dit voor hem in orde.

-Financieel luik: bespreking/beslissing

Door steeds wijzigende omstandigheden in de toestand van de bouw tijdens de werken waren er tal van aanpassingen gedaan, waarbij voorziene kosten wegvielen, en er andere kosten in rekening dienden gebracht te worden.

Op de buitengewone algemene vergadering van 25/08/2023 werd er een vooropstelling gemaakt dat, wat de gemeenschappelijke delen betreft, de totale kosten van de renovatie op € 1.079.962,19 zouden komen.

Er werd aansluitend op deze buitengewone algemene vergadering een bijkomende provisie opgevraagd van € 685.000,00 om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen, gezien de eerste insteek, door uitgebreide werkzaamheden, niet voldoende was.

De buitengewone algemene vergadering had gevraagd, naast het nodige voorbehoud te doen bij betalingen aan de aannemer tot het einde van de werken, ook het ereloon van de architect in vraag te stellen.

Onlangs heeft de architect nog een extra voorschotfactuur gemaakt voor zijn prestaties. In totaal is dan 95% van het ereloon betaald; de laatste 5% zijn te betalen na de oplevering van de werken. Bij nazicht door de syndicus bleek deze laatste factuur (€ 44.049,62) niet te kloppen. Er werd immers vastgesteld dat er één voorschotfactuur twee keer aangerekend werd. De architect werd hiervoor in gebreke gesteld via de raadsman van de mede-eigenaars. De syndicus heeft ondertussen van de architect een creditnota (€ 13.082,51) ontvangen voor het dubbel aangerekende bedrag. Het resterende bedrag werd tot op vandaag nog niet betaald.

Wat de facturen van de aannemer betreft stellen we op heden vast dat de totaliteit van de voorliggende facturen de vooropgestelde som, vermeld op de buitengewone algemene vergadering van 2023, overschrijdt. Het totaal volgens de kostenstaat van de aannemer bedraagt € 1.203.928,95.-, zijnde € 124.166,36 meer dan vernoemd.

Rekening houdend met de vraag van de mede-eigenaars het nodige voorbehoud te nemen bij betaling van de facturen aan de aannemer, werden de laatste facturen van de aannemer, middels de raadsman

van de mede-eigenaars betwist. Uit de kostenstaten kan voorlopig niet opgemaakt worden of de extra kosten van de stelling wel degelijk door de aannemer gedragen worden. Wij verwachten dit in de staat van de slotfactuur.

Voor het ogenblik staat er nog voor € 90.596,34 aan facturen open jegens de firma Van Huele.

In samenspraak met de raadsman van de VME zal er op 27/11/2024, in zijn bijzijn en van de expert van de mede-eigenaars, een rondgang gemaakt worden met architect en bouwheer om een controle van de werken te doen.

Na deze rondgang moet duidelijk gesteld worden binnen de 14 dagen dat de aannemer alle opgelijste punten zonder uitzondering zal aanpakken binnen de kortst mogelijk termijn op zijn kosten. Indien dit niet het geval is, zal de procedure tegen architect en aannemer opgestart worden.

Voor het al dan niet opstarten van deze procedure wordt een buitengewone algemene vergadering samengeroepen op 17 januari 2025 om 14.00 uur.

Voorlopig wordt geen nieuwe provisie opgevraagd.

Aan de zijde van de mede-eigenaars echter, staat er momenteel nog voor € 66.785,41 aan provisies voor deze werken open. Het aandeel van _____ werd gestort en geblokkeerd op de derdenrekening van zijn raadsman. Een andere eigenaar wacht op de afrekening om zijn credit te kunnen afronden; de andere eigenaar heeft zijn appartement te koop moeten zetten. Een andere eigenaar betaalt in schijven (is bijna volstort).

-Advocatendossier

Mede door de aanhoudende problemen met de aannemer had de algemene vergadering van 09 maart 2024 besloten een raadsman aan te stellen om de interesses van de mede-eigenaars te behartigen. Mevr. Haezebrouck, die niet fysiek of vertegenwoordigd aanwezig was op de zitting van 09 maart heeft, na ontvangst van het verslag van die vergadering, per aangetekend schrijven laten weten hiermee niet akkoord te gaan. De beslissing echter werd met een correcte meerderheid genomen.

Het advocatenkantoor Brevia, vertegenwoordigd door Mr. Devriendt en/of Mr. Desmet werd aangesteld. Zij hebben de aannemer formeel in gebreke gesteld voor de gebrekkige uitvoering van de werken en de aannemer hiervoor op zijn verantwoordelijkheid gewezen.

Ook is er in deze ingebrekestelling sprake van de claim die de eigenaars van het aanpalende gebouw Villa Francine doen, voor schade aan hun gebouw en de bezetting van hun achterliggende terras door de aannemer.

De aannemer echter, heeft per aangetekende brief laten weten niet akkoord te gaan met de grieven van de mede-eigenaars La Seigneurie en weerlegt dus alle verantwoordelijkheid hieromtrent, alsook naar de Villa Francine toe.

5. Stand van zaken uit te voeren werken:

-vernieuwing elektriciteit algemene delen/vertraging door Fluvius: 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 algemene vergadering van maart 2024 had gevraagd een elektriker aan te stellen, zodat er een offerte kon opgemaakt worden voor alle nodige aanpassingen. Er werd een plaats bezoek met de elektriker, syndicus en vertegenwoordiger van Fluvius ter plaatse georganiseerd, om de actuele toestand in detail te bekijken. Hierop zou Fluvius het dossier opstellen en ter goedkeuring aan de syndicus bezorgen. Er kwam echter geen schot in het dossier. Toen bleek dat door de eerste verzwaringsaanvraag voor de kookplaat, er 2 dossiers samenliepen en Fluvius dit niet accepteerde. Het dossier "kookplaat" diende te worden geschrapt door de aanvrager. Eens dit gedaan was, werd er ons medegedeeld dat het dossier van de VME helemaal opnieuw moest ingediend worden. De nieuwe aanvraag werd onmiddellijk ingediend en wij wachten op de te ondertekenen documenten. Eens dit gedaan is kan er tot de planning van de werken overgegaan worden.

-renovatie van de algemene delen aan de binnenkant van de residentie: de algemene vergadering van maart 2024 had de opfrissing van de algemene delen aan de binnenkant van de residentie goedgekeurd. Maar deze werken kunnen pas uitgevoerd worden nadat de elektriciteit van de algemene delen in orde gezet wordt. Bovendien heeft de firma waarvan de offerte goedgekeurd werd de syndicus laten weten dat zij dit werk niet meer kunnen uitvoeren, gezien zij niet meer over het nodige personeel beschikken. Er werden nieuwe offertes voor de werken aangevraagd.

-vernieuwing lift: op de lift werd er een verplichte risicoanalyse uitgevoerd. De ingrepen zijn beperkt om de lift terug conform te maken (offerte ca. € 3000). Ook dient op elke verdieping de bordesverlichting aangepast te worden. Deze kost past in het kader van de renovatie van de algemene delen binnenin het gebouw.

Enkele eigenaars stelden zich de vraag wat een nieuwe lift -gezien de installatie toch al 55 jaar oud is- zou kosten. Hiervoor werden een aantal offertes opgevraagd.

is de mening toegedaan dat alle werken eerst ten einde moeten zijn gezien de lift gebruikt zal worden om materiaal te transporteren. Dan pas kan er over een nieuwe lift gestemd worden.

6. Lezing door de syndicus van de genotuleerde(voorafgaande) beslissingen

7. 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

