

Algemene Statutaire Vergadering 2024

Datum: 09 november 2024
Uur: 10.00u
Plaats: vergaderzaal hotel Andromeda – Westhelling 5 – 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 45 van de 77 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 1.817 van de 3.111 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en beslist worden.

1* Aanstelling voorzitter, secretaris en stemopnemers

De vergadering kiest unaniem [REDACTED] als voorzitter.
De syndicus stelt voor om zelf op te treden als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.
Als stemopnemers worden [REDACTED] aangesteld.

2* Aanstelling commissaris van de rekeningen

De commissaris is verantwoordelijk voor het nazicht van de boekhouding van de syndicus. Vorige keer waren [REDACTED] als commissaris.

Dhr. [REDACTED] worden unaniem aangesteld als commissaris voor 1 jaar.

3* Goedkeuren van de afrekening en balans tot 30/09/24 en decharge aan de syndicus

Alle eigenaars hebben de afrekening van hun kavels ontvangen.
De afrekening wordt besproken.

Gedurende het huidige boekjaar werden er voor 8.347,92 euro waterdichtingswerken uitgevoerd aan het tussenstuk van het dak kant Vrijhavenstraat, zoals beslist op de vorige algemene vergaderingen. Deze werken werden met het reservefonds gefinancierd. Dit wordt nog toegelicht onder punt 6 van de huidige vergadering.

Daarnaast werden er opnieuw injecteringen uitgevoerd in de wanden en vloeren van de garages en tellerlokalen voor een totaalbedrag van 4.999,77 euro.

Eind september werd vastgesteld dat er een probleem was met de septische putten. De afvoerbuys naar de riolering is waarschijnlijk ergens in de zomer gebroken, waardoor het afvalwater terug naar de putten gepompt werd.
Dit werd hersteld.

Er wordt over de goedkeuring afrekening gestemd met stembrief 1.1
De afrekening wordt goedgekeurd met 1.784/1.784 aandelen.

Onthouding: [REDACTED]

De balans werd samen met de uitnodiging overgemaakt aan alle eigenaars. De syndicus geeft toelichting bij de balans.

Er wordt gestemd met stembrief 1.2

De balans wordt goedgekeurd met 1.784/1.784 aandelen.

Onthouding: [REDACTED]

De syndicus vraagt decharge.
Er wordt gestemd met stembrief 1.3.

Er wordt decharge gegeven aan de syndicus met 1.735/1.735 aandelen.

Onthouding: [REDACTED]

4* Goedkeuren budget gewone en buitengewone kosten
De budgetten werden ook meegestuurd met de uitnodigingen.

De syndicus stelt voor om de voorschotten te behouden: voor de appartementen 3 x 50.000 euro en 1 extra voorschot voor de kantoren van 30.000 euro in de maand januari om hun privatieve kosten te financieren.

Er wordt gestemd met stembrief 2.
De budgetten worden goedgekeurd 1.784/1.784 aandelen.

Onthouding: [REDACTED]

5* Evaluatie leveringscontracten
De residentie heeft momenteel volgende contracten:

Nazicht brandblussers + haspels:	Aquaflam
Brandpolis:	Allianz
Verzekering BA:	Allianz
Verzekering rechtsbijstand:	Euromex
Poetsen:	Vito
Liftonderhoud:	Otis voor Icon I, II, III Kone voor kantoren
Technische keuring lift:	AIB Vinçotte
Onderhoud brandcentrale garages:	Brakel Aero
Onderhoud septische pompen:	Eco Solutions
Onderhoud ventilatiesysteem:	SDB
Elektriciteit:	Engie
Water:	Farys
Containers:	Remondis
Brandcentrale kantoren:	Mylle Security
Poetsen ramen kantoren:	Chucky
Onderhoud klima-systeem kantoren:	SDB

6* Stand van zaken herstellingswerken gebouw vochtinfiltraties

Op de vorige algemene vergaderingen werd er opdracht gegeven aan ing. Dobbelaere om de nodige herstellingswerken uit te voeren aan het gebouw om de vochtproblemen te verhelpen. Sinds het wegnemen van de bankirai op 16/10/23 boven appartement sokkel 0103 werd meermaals gevraagd aan de aangestelde ingenieur en aannemer (Boey) om te starten met de werken. Begin juni 2024 was er nog altijd niets gebeurd en was er ook nog altijd geen zicht op wanneer de werken dan wel gingen starten. Daarom is er in overleg met de raad van mede-eigendom beslist om zelf een aannemer aan te spreken om deze werken uit te voeren. De aannemer Dierickx is op 10/07 gestart met de werken tot de 19/07.

Tijdens deze werken werden 2 problemen aangepakt:

- de verdichting onder de balustrades van Icon III 203, waarbij de verankering van de balustrades de verdichting had doorboord
- probleem met de aansluiting waterdichting aan het uiteinde van het U-profiel in de zijgevel Vrijhavenstraat boven de mindervalide woningen.

Sinds deze werken is de zone eronder volledig droog gebleven. Nu is het nog kijken met de brandpolis voor de regeling van de gevolgschade.

De waterinfiltraties in de mindervalide woningen blijken gestopt van zodra wij de bankirai verwijderd hadden van het terras van het kantoor Bijzondere Jeugdzorg. Dit geeft ons een sterk vermoeden dat de oorzaak van de waterinfiltratie dus effectief zit in de aansluiting van de waterdichting tegen de ramen van de kantoren. Door het verwijderen van de bankirai is de waterdruk tegen de opstanden merkkelijk minder en de afwatering vlugger zodat er geen infiltraties meer gebeuren. Wij kijken nu met de aannemer Dierickx om deze verdichting te verbeteren en bij de terugplaatsing van de bankirai te zorgen voor een voldoende grote voeg tussen de raamaansluiting en de bankirai om een vlottere afwatering te garanderen.

Daarnaast moet er ook nog steeds gezocht worden naar de oplossing voor de waterinfiltraties bij de kantoren van Poetspunt. We weten dat de oorzaak van deze problemen te maken heeft met de afwatering gevel en/of terras Icon I -702. Dit jaar zijn er ook waterinfiltraties geweest in appartement Icon I 403 en werd de wand op het terras van Icon I 503 opengemaakt om te zien waar het water vandaan komt.

Het probleem van de waterinfiltraties in Icon II is intussen volledig opgelost sinds de vervanging van het keukenraam van het bovenliggend appartement.

In het voorjaar is er ook waterinfiltratie vastgesteld in het appartement Icon sokkel 0103. Op basis van de locatie vermoedt de syndicus dat ook hier het probleem zit met de waterdichting van het U-profiel boven de mindervalide woningen (maar nu aan de kant van de Oesterbankstraat). Dit betekent dat we met de aannemer dus ook werken zullen moeten uitvoeren op het terras van het appartement Icon III 203.

702 Icon III heeft sporadisch water binnen bij regen en wind uit een bepaalde richting. Dit wordt opgevolgd.

Bovenstaande werken worden met het reservefonds gefinancierd.

7* Bespreken en beslissen ombouw CLV-schouwen

Recent werd de privatieve CV-ketel in een appartement in Icon III gekeurd. De ketel werd afgekeurd omdat hij niet voldeed aan de minimale wettelijke rendementseisen (87,5 % ipv 90 %).

Het gebouw beschikt over individuele CV-ketels op gas die aangesloten zijn op gemeenschappelijke dubbelwandige CLV-schouwen. Normaal zouden alle privatieve CV-ketels in het gebouw van het type niet-condenserend moeten zijn.

Het probleem is nu dat men een niet-condenserende ketel nog mag herstellen, maar volgens de normen niet meer mag vervangen door eenzelfde type. Men is dus verplicht om te opteren voor condenserende toestellen die werken met recuperatie van de warmte rookgassen. De uitgaande temperatuur van de rookgassen in de CLV-schouw liggen hierdoor merkkelijk lager waardoor het vocht in de rookgassen veel vlugger condenseert.

De regelgeving laat niet toe dat men zomaar condenserende ketels plaats op een bestaande CLV-schouw. Combinatie van niet-condenserende toestellen met condenserende toestellen op dezelfde CLV is theoretisch mogelijk als er een attest beschikbaar is van de fabrikant/installateur van de CLV-schouw. In de praktijk is dit attest bijna nooit beschikbaar/verkrijgbaar voor een bestaande schouw.

In het verleden gebeurde het dat bepaalde loodgieters zich niet hielden aan bovenstaande regels en toch nieuwe condenserende toestellen plaatsen op een bestaande schouw. Tegenwoordig zijn de meeste loodgieters zich hier wel meer en meer van bewust en weigeren zij plaatsing zonder overleg met het gebouw.

Een eerste instantie zal er dus een onderzoek moeten gebeuren naar de mate waarin de huidige CLV- schouwen geschikt zijn om condenserende toestellen op aan te sluiten. Gezien de ouderdom van het gebouw zal er vermoedelijk een aanpassing van de CLV-schouwen moeten gebeuren.

De praktijk komt dit er meestal op neer dat een CLV-schouw gemeenschappelijk wordt aangepast/vernieuwd en dat ook de privatieve CV-ketels op hetzelfde moment vervangen worden. Het terugplaatsen van de oude bestaande CV-ketel op de nieuwe schouw is technisch eventueel mogelijk, maar gezien de kostprijs van de demontage en heraansluiting van een bestaande ketel is dit economisch niet echt verantwoord.

Naast de vervanging/aanpassing van de CLV-schouw moet men er ook rekening mee houden dat in bepaalde gevallen ook privatieve rookgaskanalen in het appartement moeten vervangen worden. In bepaalde appartementen staan de toestellen niet tegen de wand met de CLV-schouw, maar staan de toestellen in een ander lokaal en lopen de rookgaskanalen boven het vals plafond naar de CLV-schouw. Bij condenserende toestellen moeten deze rookgaskanalen met een veel grotere hellingsgraad geplaatst worden om een vlotte afwatering van het condenswater te garanderen. In deze appartementen zal dan ook het plafond over de volledige lengte opgebroken moeten worden.

Als eventueel alternatief voor de privatieve gaswandketels, is er eigenlijk enkel een lucht/lucht warmtepomp. Technisch is dit wel mogelijk, maar er stelt zich onmiddellijk het probleem wat men zou doen met de buitenunits. Op het dak is er onvoldoende plaats om deze allemaal te plaatsen, dus zou dit op de terrassen moeten gebeuren. Binnenunits bestaan ook, maar dan moeten er relatief grote roosters geplaatst worden op de gevels.

De bedoeling van dit agendapunt is voornamelijk om de eigenaars te informeren over deze problematiek. Er wordt gevraagd om eventueel een deskundige verwarmingstechnieken aan te stellen om de huidige situatie te onderzoeken en een rapport op te maken over de mogelijkheden.

Er wordt gestemd met stembrief 3.

De vergadering beslist met 1.777/1.777 aandelen om een deskundige aan te stellen.

Onthouding: [REDACTED]

8* Bespreken en beslissen mbt het reservefonds

Het reservefonds van het gebouw bedraagt momenteel 67.497,13 euro. Het fonds werd afgelopen jaar aangevuld met 10.000 euro, maar er werd 8.347,92 euro gebruikt voor de herstellingswerken waterinfiltraties.

De syndicus stelt daarom voor om het reservefonds met 10.000 euro aan te vullen per 30/09/25.

Er wordt gestemd met stembrief 4.

De vergadering beslist om het reservefonds aan te vullen met 10.000 euro met 1.812/1.812.

Onthouding: [REDACTED]

9* Verkiezing raad van mede-eigendom

Het afgelopen jaar is de raad van mede-eigendom verschillende keren samen gekomen.

De raad bestond uit:

- ~ [REDACTED]
- ~ [REDACTED]
- ~ [REDACTED]
- ~ [REDACTED]
- ~ [REDACTED]

[REDACTED] heeft laten weten geen kandidaat meer te zijn voor het volgende jaar.
[REDACTED] zijn kandidaat.

Conform de wet moeten de leden per afzonderlijke stemming verkozen worden met eenvoudige meerderheid.

Er wordt dus hierover gestemd met stembrief 5.

- ~ [REDACTED] III)
1.817/1817 aandelen stemmen voor.
- ~ [REDACTED] (Icon I)
1.817/1.817 aandelen stemmen voor.
- ~ [REDACTED] (Icon I)
1.817/1.817 aandelen stemmen voor.
- ~ [REDACTED] (Icon III)
Onthouding: Vandeweghe-Wimmers (49)
1.768/1.768 aandelen stemmen voor.
- ~ [REDACTED]
Onthouding: Allemeersch-Vanthournout (24)
1.793/1.793 aandelen stemmen voor.
- ~ [REDACTED]
1.817/1.817 aandelen stemmen voor.

Alle leden van de raad worden verkozen.

10* Verkiezing syndicus

Syndicus DIMVAN bv stelt zich opnieuw kandidaat voor 1 jaar tegen dezelfde voorwaarden.

Er wordt hierover gestemd met stembrief 6.

De vergadering beslist unaniem om Dimvan bv opnieuw aan te stellen.

11* Rondvraag

- ~ De volgende vergadering is voorzien voor 08-11-2025.
- ~ De aanleg van de straat is voorzien om te starten op 12/11. De werken zullen ongeveer 3 à 4 weken duren – de garages zijn gedurende de werken niet toegankelijk voor auto's. Van zodra de exacte datum gekend is, zal hierover gecommuniceerd worden.
- ~ Verplancke van Gistel zou kunnen helpen met de problemen met de ramen.
Er zijn een aantal kavels die problemen hebben met de ramen. Er zal een rondzendbrief meegestuurd worden met het verslag waarmee de eigenaars kunnen laten weten dat ze problemen hebben.
Ramen worden best gesmeerd met WD-40.
- ~ In januari zijn er nog werken geweest aan de afzuigsystemen. Er is een probleem geweest met te weinig afzuiging en reukhinder, maar die zouden moeten opgelost zijn.

Dimitri Vanhalst
Dimvan bvba - syndicus