



Residentie "GOUDEN REAAL" - WOONCOMPLEX

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op dinsdag 27/4/93 om 20.00 uur in het Scandic Crown Hotel, Luit. Lippenslaan 66 te 2140 Borgerhout.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 49 eigenaars op 83 met 4.650 quotiteiten op 8.025. De statutaire algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. De beslissingen over onderstaande agenda zijn bindend voor alle medeëigenaars.

- AGENDA :
1. verwelkoming,
 2. verslag beheerraad,
 3. afrekening 1992,
 4. décharge beheerraad en syndicus,
 5. herkiezing beheerraad en syndicus,
 6. optreden in rechte van de syndicus,
 7. kostenraming en provisies 1993,
 8. problematiek gevel,
 9. renovatie gangen,
 10. rondvraag,
 11. besluit.

VERSLAG.

1. VERWELKOMING.

Dhr. Pedus, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij dankt de leden van de beheerraad en de syndicus voor hun konstruktieve medewerking in het afgelopen jaar.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERRAAD.

Dhr. Pedus geeft een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornaamste punten :

- 1/ de voor het jaar 1992 door de beheerraad gestelde beleidsopties (kostenbesparing en likwiditeit) werden nauwlettend opgevolgd.
- 2/ de frekwentie der beheerraadsvergaderingen en de taakverdeling binnen de beheerraad.
- 3/ de beslissingen van de algemene vergadering van vorig jaar die werden uitgevoerd.
- 4/ overzicht van de in de loop van 1992 door de beheerraad behandelde punten.

3. AFREKENING 1992.

Dhr. Pedus geeft het verslag van de bevindingen tijdens de controle van de rekeningen van het gebouw.

Dhr. Verschaeren, adviseur, en Dhr. De Roeck, syndicus, geven verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening, waarvan de voornaamste als volgt te omschrijven zijn :

- 3.1 Er was totaal een raming voorzien van 4.875.000,- Bef. en er is 4.804.000,- Bef. uitgegeven waarvan voor het wooncomplex 4.334.000,- Bef. was voorzien en 4.318.000,- Bef. uitgegeven.
Er is dus in totaal +/- 71.000,- Bef. minder uitgegeven dan gebudgetteerd.
- 3.2 Dit is vooral te wijten aan de minder uitgaven van het door deze heffing 1992 nog niet is. Binnengekomen en dus niet is ingeboekt. Tevens is het positief saldo van de verrekening 1991 van de Vlaamse Milieumaatschappij aangerekend.
- 3.3 In de rubriek technisch onderhoud is dit jaar +/- 220.000,- Bef. minder uitgegeven dan verwacht.
- 3.4 Anderzijds is in de rubriek investering 244.000,- Bef. uitgegeven ondanks er slechts 120.000,- Bef. voorzieningen. De oorzaak is de terrasramen buiten de voorziene schilderwerken.
- 3.5 Tevens zijn in de rubriek algemene kosten creditintresten ingeboekt i.p.v. uitgaven van 100.000,- Bef.
Er is echter een meerkost in de rubriek gasverbruik van 455.000,- Bef. op te merken. Dit is te wijten aan het feit dat sinds 1982 het telwerk van één der gasmeters was stilgevallen. Daar er 2 gasmeters in het gebouw staan opgesteld heeft de gasmaatschappij pas in november '92 de stilstaande meter vastgesteld. Deze defecte gasmeter werd dan ook vervangen door de gasmaatschappij.

Dit betekent dat sinds '82 slechts 1 meter heeft geregistreerd. In november '92 is een nieuwe 2e meter in dienst gebracht, vandaar dit hoger "geregistreerd" verbruik.

Volgend jaar zal dit alles terug op normaal peil zijn.

In alle andere rubrieken is nagenoeg volgens het budget gewerkt.

Op vraag van Dhr. Pedus geeft de algemene vergadering unaniem haar goedkeuring aan de afrekening 1992 zoals deze door de beheerraad op 25/2/93 werd geïnterpreteerd en goedgekeurd.

4. DÉCHARGE BEHEERRAAD EN SYNDICUS.

De A.V. ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1992.

5. HERKIEZING BEHEERRAAD EN SYNDICUS.

De beheerders worden terug verkozen voor het boekjaar 1993 zodat de zaak van is samengesteld als volgt :

Dhr. Pedus, voorzitter, Mevr. Bertels, Dhr. Coopmans als beheerders en Dhrn. Verschaeren en Hoebus als adviseurs .

Wat syndicus betreft verklaart Dhr. Pedus dat Beheercentrale als syndicus is aangesteld voor 5 jaar, sinds de AV van 25/4/91.

6. OPTREDEN IN RECHTE VAN DE SYNDICUS.

6.1 Maatregelen tegen nalatige betalers :

De vergadering stelt dat in het streven naar een gezonde financiële toestand streng de hand moet gehouden worden aan de naleving van de betalingsverplichtingen van elke medeëigenaar, en dat correcte en tijdige betalers niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van in gebreke gebleven medeëigenaars.

Om alle misverstanden uit de weg te ruimen en ter bevestiging van de op vorige algemene vergadering ter zake genomen beslissingen wordt unaniem beslist de volgende procedure te volgen :

- a/ alle gemeenschappelijke lasten zonder onderscheid, zoals die door de syndicus zijn opgesteld of opgevraagd, moeten ongeacht mogelijke betwistingen binnen in de toegezonden opvraging of afrekening gestelde termijn betaald worden.
- b/ indien de betalingen van de opgevraagde gelden niet binnen de gestelde termijn (1 maand) zijn ontvangen, dient een herinneringsschrijven gestuurd te worden. Het herinneringsschrijven zal tevens de uiterste betalingsdatum vermelden.
- c/ indien niet betaald wordt binnen de in genoemd herinneringsschrijven gestelde termijn zal , ongeacht de toepassing van de in de basisakte voorziene maatregelen, de in gebreke blijvende medeëigenaar in betaling van de verschuldigde sommen worden gedagvaard.
- d/ de in de basisakte voorziene intrest is verschuldigd vanaf de datum gesteld in het herinneringsschrijven.
- e/ indien de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door schuld of nalatigheid van één of meerdere medeëigenaars zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van dezen die er de oorzaak van zijn. Zo zullen o.m. de door de gemeenschap van eigenaars gedane uitgaven voor honoraria van advocaat aan de in gebreke gebleven medeëigenaars in rekening worden gebracht.

De syndicus wordt belast met de strikte toepassing van deze beslissing en de beheerraad wordt opgedragen hierop nauwlettend toezicht uit te oefenen.

6.2 Optreden in rechte van de syndicus.

Om alle moeilijkheden en betwistingen omtrent het optreden in rechte van de syndicus te vermijden, wordt bij eenparigheid van stemmen volgende formulering aangenomen : "Voor zover als nodig en in uitvoering van de basisakte machtigt de meerderheid van eigenaars van residentie "Gouden Reaal", in haar algemene vergadering van 27/4/93 de nv Beheercentrale met zetel te Antwerpen, Belgiëlei 155, om in rechte op te treden als eiser of als verweerder.

De syndicus wordt in het bijzonder gelast al dan niet in overleg met de raad van beheer, de in gebreke gebleven eigenaar voor de bevoegde rechter te dagvaarden in betaling van de gemene kosten, zowel de provisies als de afrekeningen.

Hij wordt gemachtigd rechtsmiddelen in te stellen en bewarende en voorlopige maatregelen te treffen."

7. **KOSTENRAMING 1993 EN PROVISIES 1993.**

De A.V. betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1993 zoals deze samen met dit verslag wordt verzonden.

Het bedraagt in zijn totaliteit 6.000.000,- Bef. Hierin zit de investering vervat van het renoveren van gangen en voorgevel. Dit wordt verder beschreven in rubriek 8 en 9.

De provisies 1993 zijn dan als volgt vastgesteld :

1e prov. 1993 : 10.000,- Bef. x 107 = 1.070.000,- Bef.
 2e prov. 1993 : 11.000,- Bef. x 107 = 1.177.000,- Bef.
 3e prov. 1993 : 10.000,- Bef. x 107 = 1.070.000,- Bef.
 4e prov. 1993 : 10.100,- Bef. x 107 = 1.080.700,- Bef.

Investeringsprijzen : 750.000,- Bef. : 107 = 7.000,- Bef./app.

De A.V. beslist tevens om het reservefonds niet te verhogen.

Wat betreft de betalingsmodaliteiten wordt overeengekomen de diverse investeringen als volgt te financieren :

Renoveren gang 5e verdieping	510.000,- Bef.
Renoveren gevel	<u>1.980.000,- Bef.</u>
Totaal	2.490.000,- Bef.
afname reservefonds	<u>- 690.000,- Bef.</u>
Saldo	1.800.000,- Bef.
Invest., budget 1993	<u>- 300.000,- Bef.</u>
	1.500.000,- Bef.

Te verdelen over 2 jaar.

nl. 1993 : 750.000,- Bef. = 7.000,- Bef. extra provisie
 1994 : 750.000,- Bef. = 7.000,- Bef. extra provisie

8. **PROBLEMATIEK GEVEL BOVEN INKOMDEUR.**

Dit agendapunt is terug ter sprake teneinde een oplossing te bereiken in deze problematiek die reeds jaren aansleept. Het is onnodig terug gans deze historie te beschrijven in dit verslag, daar alle eigenaars voldoende op de hoogte zijn van het probleem. Een feit is dat deze lekkages moeten opgelost worden. Daarom heeft de syndicus, na ruggespraak met de raad van beheer, een onderzoek laten verrichten door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (WTCB). Een technisch onderzoek is uitgevoerd op 19/9/92 en een verslag is ons hierover bezorgd op 15/9/92. Syndicus geeft een kort en bondig relaas over dit verslag. Samengevat kan men stellen, aldus dit verslag WTCB :

- Vooreerst valt op te merken dat het oorspronkelijk afwezig zijn van waterkerende membranen in het vulmetselwerk van de voorgevel, in eerste instantie de grootste, en wellicht de enige oorzaak van de belangrijke vochtinfiltraties was. Het plaatsen van deze ontbrekende vochtafvoerende membranen was dan ook een noodzakelijke ingreep.
- Na verloop van tijd, tengevolge de veroudering van het beton (carbonatie) en de vrij geringe dekking van de wapening, is er vermoedelijk zeer vlug (expansieve) corrosie van de betonwapeningen opgetreden. Tengevolge deze expansieve oxydatiereactie zijn in het beton scheurtjes ontstaan. Deze haarscheurtjes hebben de eigenschap om kapillair vocht te transporteren. Daar de scheiding tussen het binnen-en buitenklimaat ter plaatse van de overgang tussen het beton en het raam slechts gevormd wordt door middel van een enkelvoudige elastische kit met beperkte diepte, is de omzeiling ervan (via de in het beton aanwezige scheurtjes) heel waarschijnlijk.
- De hiervoor beschreven bevindingen bevestigen dit :
 - 1o de problemen doen zich enkel voor bij slagregen,
 - 2o de vochtvlekken situeren zich op regelmatige hoogtes van elkaar (de vermoedelijke plaats van de beugels),
 - 3o de vochtvlekken hebben een langwerpig karakter.

1o Opmerking.

Er dient verder nog op te merken dat het desbetreffende betonskelet reeds vrij ernstige tekenen van voorvermelde betonaantasting of ook wel 'betonrot' genoemd, vertoont.

2o Opmerking.

Daar de betonstructuur (kolommen) de verbinding tussen respectievelijk het buiten- en binnenklimaat vormt, moet er de aandacht op gevestigd worden dat dit een zeer grote koudebrug vormt. De aanwezigheid van koudebruggen verhoogt niet alleen het verbruik (stookkosten), maar verhoogt in grote mate het gevaar op schimmelvorming en oppervlaktecondensatie.

3o Oplossingen.

Als oplossingen om de infiltraties weg te werken, dient voorgesteld om in eerste instantie alle kitvoegen na te zien en eventueel bij te werken. Vervolgens zou men dienen te voorkomen dat de neerslag het beton in belangrijke mate kan bevochtigen. De enige in de tijd voldoende schenkende mogelijkheid hiertoe, is het aanbrengen van een bebording. Bij het voorzien van de bebording kan men technisch opteren voor :

Een volledige bebording.

Hierbij kan men met behulp van kleurschakeringen een zeker motief in de gevel bewaren.

Een gedeeltelijke bebording (enkel de betonstructuur).

Bij een gedeeltelijke bebording dienen een aantal aansluitingen uitermate goed bedacht en uitgevoerd worden. Men dient er ondermeer voor te zorgen dat het via de waterkerende membranen afgevoerde water tot vóór de bebording gebracht wordt. Aan te bevelen is om de bebording tot voor het kitvoegen te brengen. Op deze wijze zullen deze minder belast worden. Evenwel kan voorgesteld worden om de bebording met een clipstelsel aan te brengen om eventuele herstellingen aan de kitvoegen mogelijk te maken.

Aan te bevelen is om de bebording niet perfect aan te sluiten tegen de gevel maar om een zekere speling te voorzien. Tengevolge deze opening, zal er zich geen winddruk kunnen opbouwen en zal het infiltratierisico beperkt zijn.

Besluit.

Wij zijn de mening toegedaan dat de grootste infiltraties toe te schrijven waren aan het ontbreken of onvoldoende doeltreffend geplaatst zijn van de waterkerende membranen. De reeds uitgevoerde ingrepen hebben dan ook een belangrijke verbetering met zich meegebracht. Tengevolge de uitvoering (geringe betondekking), de gevolgde conceptie (buitenschrijnwerk in het vlak van de gevel), en dit in combinatie met de veroudering van het gebouw (carbonatisatie van het beton) zijn bijkomende infiltratiewegen ontstaan. Deze laatste blijken dan ook slechts aanleiding te geven tot problemen op de meest blootgestelde zones. Gezien de diepgaande oorzaak van het probleem en de conceptie van het gebouw is een afdoende remedie eveneens verregaand.

De remedie is tweeledig, ten eerste dringt een betonherstelling zich op om verdere structurele schade te voorkomen en ten tweede dient men voor het acute probleem van infiltraties een bebording te voorzien.

Het is eveneens aanbevolen om hierbij de bestaande koudebruggen zoveel mogelijk weg te werken. Het voorzien van een volledige bebording lijkt ons hiertoe het best geschikt.

Tot zover het beknopt relaas van het WTCB.

Voor deze voorstellen is dan ook prijs gevraagd

A/ Volledige bebording.

Voor het aanbrengen van een volledige bebording bestaande uit :

- een waterdicht folie voor de volledige gevel,
- dan gevelplaten in beton plaatsen voor de kolommen,
- plaatsen van metselwerk idem als bestaande, dit als invulling tussen deze kolommen.

PRIJS : 1.650.000,- Bef. exclusief BTW

B/ Bebording enkel voor kolommen.

aanbrengen van een waterdicht folie voor de bestaande betonkolommen,
aanbrengen van betonplaten, die een overlapping hebben over de bestaande kitvoegen.

de zijvoegen tussen deze platen en het bestaand metselwerk worden opgespoten met elastische mastiek.

PRIJS : 875.000,- Bef. exclusief BTW

C/ Impregneren van de betonconstructie.

Voor het impregneren van de bestaande betonkolommen, dus het waterdicht maken van deze kolommen met een 3 lagige coating.

PRIJS : 223.000,- Bef. exclusief BTW

9. RENOVATIE GANGEN.

De gangen van de 6e verdieping zijn reeds opnieuw behangen met Tasso + geschilderd in Sigmulto. Inderdaad was dit dringend nodig mits in de loop der jaren reeds diverse herstellingen waren uitgevoerd na waterschades.

Het origineel behang is reeds geruime tijd niet meer in de handel, zodat er op diverse plaatsen wel een soortelijk papier was geplaatst maar was toch niet hetzelfde.

Het esthetisch uitzicht was dan ook verstoort.

Op vraag van de beheerraad zijn offertes gevraagd om de andere verdiepingen om die manier te renoveren. Deze offertes worden dan ook besproken op de algemene vergadering.

Na rijp beraad beslist de algemene vergadering om alle jaren één verdieping te laten renoveren door firma Cibo - som : 508.870,- Bef. + BTW per verdieping.

Ook de deuren en omlijstingen worden geschilderd alsook de lamellen van het plafond gereinigd.

De betalingswijze is reeds beschreven in rubriek 7 (kostenraming 1993).

10. RONDVRAAG.

10.1 Het blijkt dat een aantal ramen niet goed meer sluiten daar deze getrokken zijn door het nat. Dit euvel situeert zich vooral aan de voorkant en minder aan de achterkant.

De A.V. vroeg om tegen deze A.V. offerte te laten opstellen voor eventuele vernieuwing (U vindt deze in bijlage, prijzen per raam).

Wij vestigen er uw aandacht op dat het vernieuwen van ramen een privatieve kost is en de eigenaars dus vrij zijn zelf offertes te vragen voor de herstelling of vernieuwing van hun raam.

Gezien de verscheidenheid van de types ramen en hun aantal per appartement wordt afgesproken dat geïnteresseerde eigenaars eventueel per antwoordstrook aan de syndicus prijs kunnen vragen per appartement, zodat deze kunnen verzameld worden.

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.

raming 1993 : zie keerzijde

00
00
00
00
00