

25/10/2021

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars ALASSIO, k. ridderdijk 26 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 23/10/2021 van 10h00 tot 12h05  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	10000.00	14
	waren vertegenwoordigd	0.00	0
	waren afwezig	0.00	0
	<b>totaal</b>	<b>10000.00</b>	<b>14</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Paul Van Rompaey  
Stemopnemer : Dhr Piet Van Overbeke  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering is eenparig aanwezig. Elke eigenaar is aanwezig, er zijn geen volmachten.

### 3. Verslag van de vergadering van 12/06/2021

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 11 (1/5/21-30/9/21) is nog niet toegezonden.  
Goedkeuring wordt verdaagd naar de volgende vergadering.  
Op de vergadering van 12/6/2021 werden als rekeningcommissarissen de heren Vielfont en Van Rompaey aangesteld.

### 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Paul Vielfont (0301), Paul Van Rompaey (0202) en Piet Van Overbeke (0701/0702) worden met unanimité verlengd.

### 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus tot de vergadering van 2024.

### 7. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen te doen aan het RIO.

### 8. EPC attest gemene delen

Een EPC gemene delen is besteld bij Pieterjan Verslype uit Westende.

## 9. Lift: risicoanalyse en periodieke keuring

Tegen Juli 2022 moeten de aanpassingen die vermeld zijn in de risico analyse uitgevoerd zijn.  
De OTIS offerte hiervoor bedraagt 2.565 euro BTW  
Vergadering beslist deze werken te laten uitvoeren en te financieren met het reservefonds.

Voor de opmerkingen bij de keuring van 3/8/2021 is een overleg tussen Otis en Vincotte voorzien. In afwachting dient hiervoor nog niets te gebeuren.

## 10. Dossier nieuwbouw

De syndicus verwijst naar de tekst in de bijeenroeping alwaar de historiek goed gedetailleerd is weergegeven.  
Piet Van Overbeke geeft duiding bij de stand van zaken. De kosten voor nieuwbouw zijn sedert de vorige vergaderingen opgelopen met zo'n 12% (volgens de architect).  
Ook de kosten voor renovatie zijn aan inflatie onderhevig.

Te ramen renovatiekosten zijn :

- \* voor- en achtergevel (zie studie ABG uit 2017) : 460.000 euro, of 30.270 euro per appartement
  - \* buitenschrijnwerk voor en achter : 10.000 per appartement
  - \* dakdichting en -isolatie : 25.000 euro, zijnde 1.645 euro per appartement
  - \* conform maken elektriciteit gemene delen, brandveiligheid : pro memoria
- Samengevat 42.000 euro per appartement voor de gemene delen.

Een (grondige) appartementrenovatie is vandaag te ramen op 58.000 euro.

Bij een nieuwbouw kan mits een (actueel berekende) opleg van 148.000 euro een nieuw appartement verkregen worden.  
Op dit moment zijn drie eigenaars (Van Overbeke, Van Rompaey, Goddardis-Coene) bereid om het project, via een een op te richten rechtspersoon, te financieren. Andere kandidaturen zijn welkom.

Een beslissing tot afbraak en nieuwbouw dient genomen te worden met eenparigheid, tenzij de kosten om het gebouw aan te passen aan de wettelijke bepalingen buitensporig zijn. In dit geval volstaat een 4/5de meerderheid en dient de VME de eigenaars die tegen zijn te dagvaarden voor de vrederechter.

De vergadering stemt nominatief (bij naamafroeping waarbij de keuze op de aanwezigheidslijst wordt genoteerd) over de volgende drie beslissingsvoorstellen :

- a. De vergadering neemt aan dat de kosten om het gebouw te laten voldoen aan actuele en toekomstige normen en wettelijke vereisten buitensporig zijn.
- b. De vergadering beslist om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw.
- c. Indien b. niet eenparig is genomen, dan gelast de vergadering de eigenaars die tegen stemden te dagvaarden voor de vrederechter.

Resultaat van de stemming :

- a.  
stemmen ja : 12 eigenaars met 8.710 aandelen gevend 93%  
stemmen neen : 1 eigenaar met 645 aandelen (Hens) gevend 7%  
onthouden zich : 1 eigenaar met 645 aandelen (Sclamender)

- b.  
stemmen ja : 13 eigenaars met 9.355 aandelen zijnde 94%  
stemmen neen : 1 eigenaar met 645 aandelen (Hens) zijnde 6%  
Niemand onthoudt zich

- c.  
stemmen ja : 13 eigenaars met 9.355 aandelen zijnde 94%  
stemmen neen : 1 eigenaar met 645 aandelen (Hens) zijnde 6%  
Niemand onthoudt zich

Besluit :

93% van de aandelen is van mening dat de kosten om het gebouw aan te passen buitensporig zijn en bijgevolg geen optie zijn.

Het enige waardige alternatief is bijgevolg nieuwbouw waarmee 94% van de aandelen instemt. Om deze bij wet voorziene beslissing uitvoerbaar te maken geeft zij met 94% van de aandelen volmacht aan de syndicus om de ene eigenaar die tegen heeft gestemd te dagvaarden voor de vrederechter.

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* De deur die uitweg geeft naar het dak is te herstellen.
- \* De eigenaar van het handelsgelijkvloers merkt op dat de winkel is verhuurd met een handelshuur. Hiermee zal bij de realisatie van een nieuwbouw rekening moeten worden gehouden.

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 25/11/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens geïndagete klacht, definitief op 23/02/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Informatie over deze en eerdere vergaderingen is te raadplegen op [www.laplage.be/syndic/alassio](http://www.laplage.be/syndic/alassio).

De syndicus geeft lezing van de notulen waarna deze door de nog aanwezige eigenaars worden ondertekend. Deze notulen zijn de basis van dit verslag.

