

Westende, 20 mei 2017

FAM. DEPOORTER

Distellaan 34

8434 Westende

Betref: VM RES ANITA, verslag algemene vergadering

Plaats: SINT JAMES, Koning Ridderdijk 31, Westende op zondagmorgen 23 april 2017 om 10.30u tot 12.30 u

Bijlagen: Verslag algemene vergadering
Opvraging jaarlijkse provisie en reservefonds voor het boekjaar 1/3/2017 – 28/2/2018
Afrekening vorig boekjaar (incl waterafrekening)

Geachte Mede-eigenaar,

Gelieve hierna het verslag van de algemene vergadering te vinden.

Geldigheid van de vergadering:

	%	Personen
Aanwezig of vertegenwoordigd	8.386/10000	25/30
Afwezig	1.614/10000	5/30
TOTAAL	10000/10000	30/30

Er is voldaan aan de dubbele meerderheid conform art. 577-6, §3; de algemene vergadering kan geldig beslissen over de agenda.

Gelieve steeds de volmacht te bezorgen indien u niet aanwezig kan zijn, zo kunnen we steeds geldig vergaderen.

De vergadering begint met een minuut stilte wegens op het overlijden op 1/2/17 van Gustaaf 'Staf' Cornelis, jarenlang deel uitmakend van de RvB en eigenaar sedert de oprichting.

I. Samenstelling bureau vergadering

Het bureau wordt samengesteld als volgt:

voorzitter: Dhr. Deleu René
commissaris: Dhr. Deleu René
Raad van Beheer: Willy Verschelden en Gabriël Huygens waren verontschuldigd.
secretaris: Dhr. Pylyser Peter, syndicus
stemopnemer: Dhr. Pylyser Peter, syndicus

II. Goedkeuring verslag vorige algemene vergadering 2016

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord om het verslag van het vorig boekjaar goed te keuren.

III. Goedkeuring van de rekeningen der algemene kosten

Betreffende het boekjaar 1/3/2016 – 28/2/2017 werden de kosten en betalingen gedetailleerd nagekeken door de raad van beheer op 17/3/2017 en door deze juist bevonden.

De onkosten werden gedetailleerd nagezien; de kosten zijn stabiel gebleven.

Wel waren er extra kosten aangaande de lift, alsook was er merkelijk meer waterverbruik.

We vermoeden dat dit te wijten was aan een kapotte klep van de waterverzachter, waardoor er veel zoutverbruik was, en heel veel spoeling van het water.

Dit euvel is ondertussen ook opgelost en nagezien; op 12 mei 2017 werd ook een nieuwe algemene watermeter door FARYS geplaatst; ook deze werkte perfect; mogen wij iedereen vragen af en toe hun individuele watermeter na te zien; op 12 mei 2017 hebben wij alvast ook alle individuele watertellers nog eens opgenomen.

De mensen van Farys wisten ons te melden dat enkel de hoofdmeter geijkt is; de individuele tellers zijn minder nauwkeurig; ook een waterverzachter gebruikt relatief veel water, in elk geval meer dan mensen vermoeden.

We vragen alvast ter info eens prijs voor het plaatsen van individuele watertellers en aansluiting. (bij Farys)

De mede-eigenaars keuren het financieel jaarverslag en de balans unaniem goed.

IV. Provisie boekjaar 2017-2018

De opvraging voor het reservefonds bedraagt op heden 0,75 € per tienduizendste (7.500€).

Gezien de werken die gepland zijn aan de lift en het dak, alsook de gevel op termijn, wordt beslist de opvraging te verhogen vanaf huidig boekjaar naar 10.000 € op jaarbaiss.

Gezien de jaarlijkse stijging van de algemene kosten, alsook het feit dat de reële kosten hoger liggen dan de provisies, wordt de jaarlijkse provisie opgetrokken tot 30.000 € (ipv 27.000 €)

Door hogere provisies op te vragen kunnen de facturen ook tijdig betaald worden en zal de afrekening lager uitvallen.

V. Kwijting en herbenoeming raad van beheer en syndicus

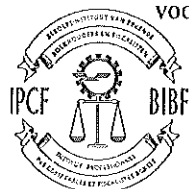
De mede-eigenaars verlenen unaniem kwijting aan de raad van beheer en aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar.

Bij aanwezigheid op de raden van beheer hebben zij recht op een jaarlijkse kostenvergoeding van 100 €; BVBA Cofima, Henri Jasparlaan 189, 8434 Westende, met als zaakvoerder Pylyser Peter, blijft aangesteld als syndicus voor het komende werkingsjaar.

De raad van beheer was tot op heden als volgt samengesteld:

1. Huygens Gabriël 0202 – voorzitter gabriel.huygens@belgacom.net
2. Verschelden Willy 0301 - bijzitter
3. Deleu René 0401 – bijzitter renedeleu@skynet.be

Willy heeft te kennen gegeven om te stoppen gezien de leeftijd; hij wordt (bij monde van Simonneke) bedankt voor de jarenlange en tomenloze inzet voor de residentie.



Gezien er een nieuw derde lid nodig is voor de raad van beheer werd onder de aanwezige eigenaars met unanimité benoemd tot nieuw lid van de raad van beheer, dhr. Strompers Ronny (0902)

rony.strompers@gmail.com

Hij aanvaardt zijn mandaat.

VI. Aanpassing lift

De liftvernieuwing werd vorig jaar goedgekeurd; de firma Thyssen zal de werken uitvoeren in juni 2017 (week 24-25); hou rekening met enkele dagen ongemak of gebrek aan lift.

Precieze info volgt later nog.

Zoals besloten zal deze investering volledig worden betaald met het reservefonds.

VII. Dakbedekking – buurgebouw Les Amiraux

Naast ons gebouw wordt een nieuwbouw residentie opgetrokken.

Bouwheer zijn de broers Jan en John Debaillie.

Onze dakbedekking zal binnenkort vernieuwd worden; alle offertes terzake welkom; aan de dakbedekker van het buurgebouw zal eveneens ene offerte gevraagd worden.

Uiteraard wordt het nieuwe dak geïsoleerd.

De uiteindelijke beslissing zou genomen worden op de vergadering van april 2018.

De nieuwbouw naast de deur zou afgewerkt worden tegen de zomer 2018.

Op heden wordt vastgesteld dat diverse appartementen last hebben van 'zetting'; bepaalde voegen zijn gespleten, alsook gaan sommige deuren moeilijk open.

Gezien ons gebouw op zandgrond rust en niet op palen, en gezien de grote putwerken naast de deur lijkt een verband waarschijnlijk. We vragen de betreffende eigenaars ook om foto's van de schade te nemen alsook de evolutie op te volgen.

De bouwheer is reeds op de hoogte gebracht; daarnaast is er reeds expertise geweest van de schade met zowel de architect en ingenieur van de nieuwbouw als met onze KBC makelaar en expert; op heden is herstel niet aangewezen; bij oplevering zal de schade terug opgemeten worden alsook begroot; we stellen ook vast dat een aantal deuren slepen door de zetting.

Bij opstart van de werken is ook een plaatsbeschrijving opgemaakt.

VIII. Waterschade

Op het gelijkvloers was waterinfiltratie en schimmelvorming door het loskomen van de individuele afvoeren op de hoofdafvoer.

KBC verzekeringen heeft een dossier aangelegd; het probleem is ondertussen aangepakt, behalve nog het herstel op de 0201 en de elektriciteit op het GLV.

Ook op de 0601 was er een probleem met de afvoer, maar ondertussen ook opgelost.
Alle schade dienaangaande wordt best gemeld aan de syndicus.

LX. Toestand gevel

Het verslag van SCICON is bij de syndicus op te laden via USB stick; wegens de grootte van 8 MB kan dit moeilijk gemaild worden.

Een gevelrenovatie is niet geheel dringend maar zal wel een agendapunt worden in de komende jaren.
Alvast zal eerst het dak vernieuwd worden.

Daarnaast wordt vastgesteld dat diverse blauwstenen, terras achterzijde (zeker van de de 0601 tem 0901) losstaan, alsook de bijhorende balustrade.

Gezien veiligheid primeert wordt gevraagd aan de firma Braet (gevelrenovatie - Nieuwpoort) om deze asap vast te zetten; zij zijn gespecialiseerd in gevelrenovatie (zie werken aan de Westend Palace).

Andere zaken mbt de gevel die de veiligheid in gedrang zouden kunnen brengen dienen asap schriftelijk aan de syndicus gemeld te worden.

X. Brandpolis

De offerte vzan BNP Paribas is nog niet ontvangen.

Anderzijds wordt opgemerkt dat onze schadestatistiek gevoelig zal stijgen met de schades die nu worden vastgesteld.

Onze KBC makelaar bevestigt dat er geen evenredigheidsregel in de polis is opgenomen.

XI. domiciliatie

Er zouden 4 tot 5 eigenaars op de ANITA zijn gedomicilieerd.

Wij weten van de eigenaars van de 0702 en 0703.

Wie is nog gedomicilieerd op de residentie, laat dit weten aan de syndicus.

XII. Diverse

A. Energie audit

Engie biedt dit aan (tegen betaling) maar is meer gericht op privatieve eigendommen; anderzijds zal ons dak binnenkort worden gerenoveerd en geïsoleerd; daarnaast zal op termijn ook de gevel worden aangepakt.

Ook de ramen zijn 38 jaar oud, en in hout; ramen vernieuwen is een privatieve beslissing; bij gevelrenovatie zal ook dit voorgesteld worden met een groepsofferte .

B. Fietsenberging

De regel is één fiets per eigendom; er is simpelweg niet meer plaats voor meer fietsen....

IEDERE fiets moet gemarkeerd worden met naam en nummer appartement; iedere fiets moet in orde gesteld zijn; zoniet krijgt de raad van beheer de volmacht om de betreffende fietsen als oud ijzer af te voeren.

C. RENOVATIEWERKEN

Gezien er geregeld wordt gerenoveerd worden de volgende afspraken vastgelegd inzake renovatie:

1. Vooraf de syndicus schriftelijk of via mail inlichten van de geplande werken alsook de duurtijd en datum van uitvoering
2. Werken mogen enkel worden uitgevoerd tijdens de normale werkuren, dus niet 's avonds of in de weekends en ook niet in de vakantieperiodes.
3. Alle afbraak of vervuilende bestanddelen via de buitenzijde van het gebouw (meubellift) transporteren
4. De lift wordt in principe niet gebruikt om verbouwingswerken te laten uitvoeren; mits voorafgaande toestemming van de syndicus en raad van beheer (na overleg) kan hier van afgeweken worden, mits respect voor de lift en gemene delen.
5. Alle schade of vuilnis aan gemene delen direct en op eigen kosten (laten) opkuisen.
6. Vastgestelde schade of vuilnis zal aangerekend worden aan de betreffende eigenaar.

Deze afspraken binden elke eigenaar, huurder of bewoner van de residentie en maken integraal deel uit van het intern reglement.

Deze afspraken dienen ook vooraf en spontaan aan de betreffende aannemers meegedeeld te worden; het is de eigenaar die verantwoordelijk is voor schade of misbruik.

D. VERVANGING RAMEN

RALKleur is ebbenhout bruin-zwart

Indeling moet behouden blijven

PVC of hout is naar eigen keuze

VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING

Onder voorbehoud wordt reeds de datum van zondag 22 april 2018 vastgelegd, om 10.30u in de SINT JAMES.

Voor de rest verwijzen wij naar de vorige verslagen inzake algemene opmerkingen of afspraken aangaande de residentie.

Wie geen emails ontvangt van ons dient zijn emailadres te mailen naar info@pylyser.be

Met vriendelijke groeten,

De Syndicus

Pylyser Peter

