

25/03/2017

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars BIANCA, k. ridderdijk 3 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 25/03/2017 van 16h00 tot 18h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	482.00	13
	waren vertegenwoordigd	219.00	7
	waren afwezig	299.00	8
	totaal	1000.00	28

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Eric Verhoeven
Stemopnemer : Dhr Luc Descamps
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 19/03/2016

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

De rekeningen werden nagezien door Chris Kums (0402).
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris wordt Chantal Spinoy (0302).

5. Verlenging mandaat syndicus

noot : Punt werd als laatste behandeld.
Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar (2020).
Eén eigenaar stemde tegen : Dedobbeleer (0303)

6. Voorgevel grondig onderhoud

Harry Haverals (lid van het TC) licht de uitgevoerde en nog uit te voeren werken toe.
Initieel werden de werken begroot op 91.000 Euro. Het reservefonds zou 62.500 Euro ten laste nemen en het saldo ten belope van 28.500 Euro werd in augustus aan de eigenaars opgevraagd én betaald. Een onder de eigenaars gevormd technisch comité (TC) werd belast met opvolging van de werken.
Tijdens de uitvoering hiervan besliste het TC over een aantal noodzakelijke meerwerken waardoor de uiteindelijke kostprijs is te ramen op 112.000 Euro.
Nog uit te voeren in het voorjaar is het schilderen ramen en de plafonds van de terrassen & inkomhal. Data van uitvoering zullen door de syndicus aan de eigenaars worden gecommuniceerd.
De werken werden ten belope van 110.500 Euro en volledig volgens de aandelenverhouding gefinancierd als volgt :
- 28.500 Euro is opgevraagd op 13/8/2016.
- 62.000 Euro is op 1/7/2016 uit het reservefonds genomen.
- 20.000 Euro is op 15/12/2016 geboekt als kost en in de kostenafrekening 73 opgenomen.
De syndicus zal na het einde van de werken - en na ontvangst van alle facturen - een afrekening maken teneinde de

kostprijs, met toepassing van de correcte verdeelsleutels, over alle eigendommen te ventileren. De financiering wordt tegen deze som afgewogen om zodoende de eindafrekening te vormen. De bedoeling is dat elke eigendom zijn correct aandeel in deze werken betaalt.

7. Probleem van grof huisvuil

Op regelmatige basis staat er grof huisvuil in de kelders waar dit niet thuis hoort.

Gelieve dit zelf naar het containerpark te dragen

ENKEL PMD, papier, gewoon huisvuil en glas (flessen en bokalen) worden in het vuilnislokaal getolereerd.

8. Probleem van het hoog waterverbruik

Teneinde het (vaak te grote) verschil tussen het door Farys aan de VME gefactureerde verbruik en het door de syndicus aan elke kavel, op basis van de individuele watermeters, doorverrekende verbruik op te lossen beslist de vergadering unaniem om de bestaande bemetering te vervangen door een individuele bemetering. De bedoeling is dat Farys voortaan het water rechtstreeks aan elke eigenaar aanrekent.

De syndicus schat dat deze aanpassing per meter zo'n 400 Euro zal kosten.

Het verbruik van de waterverzachter zal door Farys rechtstreeks aan het gebouw via de syndicus worden aangerekend als percentage op het globale verbruik.

9. Renovatiewerken in appartementen

Het kustpatrimonium veroudert en we zien meer en meer eigenaars die hun appartement grondig verbouwen.

Dit gaat vaak gepaard met hinder (stof, lawaai) en zelfs beschadiging aan gemene delen (lift, gangen en trappen).

Daarom enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

* Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.

* Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.

* Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.

* Begin de werken met het afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.

* Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

10. Verdere vernieuwing van de inkom

Dit item staat niet uitdrukkelijk in de initiële dagorde vermeld maar is ontstaan in de bespreking over de gevelrenovatie, de vernieuwing van de inkomdeuren en de vloeren van de inkom.

De vergadering stemt UNANIEM in dat dit punt alsnog aan de dagorde wordt toegevoegd.

Er wordt overwogen om de muren, de parlofonie, enz... ook te vernieuwen of aan te passen zodat de gehele inkom conform aan de gevel vernieuwd, modern en aantrekkelijk is.

Over het voorstel waarbij "aan de raad en het TC toelating wordt gegeven om TOT 12.500 Euro de gelijkvloerse inkom, inbegrepen de parlofonie en de verlichting te vernieuwen" wordt gestemd bij afroeping van elke aanwezige en gevolmachtigde.

-> 18 eigenaars met 619 aandelen stemmen in

-> 2 eigenaars met 82 aandelen stemmen tegen (Cossement en Dedobbeleer)

Het punt wordt met 88,3% tegen 11,7% aangenomen.

Financiering mogelijks door incorporatie in de kostenafrekening van 30/6/17.

Als zou blijken dat de prijs hoger zal uitvallen, dan worden geen werken uitgevoerd, maar wordt de zaak aan de volgende vergadering voorgelegd.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars en huurders

* Telenet deelde mee dat het collectieve TV-abonnement tegen 31/7/17 (het kan eventueel nog één jaar worden verlengd) wordt stopgezet. Dit houdt in dat alle appartementen worden afgesloten. TV-kijken wordt dan onmogelijk tenzij... elke eigenaar individueel met Telenet (of Proximus) een overeenkomst sluit. Omdat Telenet er de stekker uittrekt zal zij elke eigenaar persoonlijk contacteren en een individueel voorstel doen. Daarvoor heeft zij een partner (Delange) aangesproken. De syndicus zal Delange de coördinaten van elke eigenaar overmaken.

* De nieuwe balustrades zijn 1,20 m hoog en daardoor moeilijk te reinigen. Een collectieve reiniging is zeer moeilijk te organiseren. Maar er bestaan hulpmiddelen, oa van Kärcher....

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 25/04/2017

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 25/07/2017

voor de syndicus, Frank Rouseré