

29/03/2018

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 24/03/2018 van 16h00 tot 17h30
op locatie vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	465,00	13
	waren vertegenwoordigd	277,00	8
	waren afwezig	258,00	7
	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 25/03/2017

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 74 en 75 (2017) werden nagezien door Chantal Spinoy. Ze merkt op :

- het poetscontract dient wat te worden bijgestuurd.
- dat het contract voor levering elektriciteit (lift en algemene delen) vandaag niet meer het beste is wat de huidige leverancier (EDF Luminus) kan bieden. Een nieuwe offerte zal gevraagd worden bij huidige of andere leverancier en zal door Chantal geëvalueerd worden. Jaarlijks dient dit opnieuw opgenomen te worden.
- de plaatsing van lampen in 2017 relatief duur (384 Euro) is.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Mvr Spinoy (0302).

*addendum syndicus : De kost van lampen 2017 is als volgt samengesteld : 16 lampen aan 7,3 Euro meer het werk 144 Euro. Per lamp wordt 15 minuten aangerekend. Totaal dus 260,80 Euro.
De syndicus Er is 123,20 Euro teveel aangerekend. Correctie volgt in volgende afrekening.*

5. Vernieuwing inkomhal

De inkomhal zal verregaand opgefrist worden voor een som die rond 10.000 Euro zal liggen. Daarmee zal na de Paasvakantie ...

- de inkom worden geschilderd
- de parlofonieinstallatie vernieuwd (zie punt 6)
- de verlichting vernieuwd (latere fase)
- de spiegel boven de brievenbussen verwijderd en de linkse vervangen.

Er werd voorgesteld om, rekening houdend met het nog beschikbare budget (ca 2.500 euro), eventueel de verlichting in de binnenhal (deel brievenbussen) te vernieuwen. Dit moet eerst nog verder onderzocht worden.

Er wordt bijkomend gevraagd om de trede aan de lift middels een strip beter zichtbaar te maken.

6. Vernieuwing parlofonie

De parlofonie is vernieuwd en daarbij werd elk appartement voorzien van een (kleuren)videfoon. Het blad met namen en belnummers dient nog up to date te worden gemaakt.

7. Dakisolatie 2020

Vanaf 1/1/2020 is dakisolatie verplicht in gebouwen die aan vaste bewoners wordt verhuurd. Omdat verhuring aan zee courant gebeurt is het raadzaam dat het dak dus voldoende (min 3 cm PUR) is geïsoleerd. ATAB deed een staalname en kon de aanwezigheid van isolatie net onder de roofing niet vaststellen. Dit wil niet zeggen dat er geen is maar de kans is groot dat als er iets is, het niet zal voldoen.

De syndicus zal tegen de vergadering van 2019 voorstellen opvragen voor een nieuwe dakbedekking, inclusief isolatie.

8. Private renovaties van appartementen

Bij recente renovaties werd overlast en schade veroorzaakt. Eigenaars die van plan zijn hun eigendom te renoveren moeten volgende richtlijnen in acht nemen :

- 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.
- Gebruik de gemene delen niet als werkplaats en laat alles (zoals de lift) steeds netjes achter.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Poetsen gebouw. De syndicus zal een overleg organiseren tussen het poetsbedrijf (Vermoclean) en Chantal Spinoy. Bedoeling is het poetsen hier en daar wat bij te sturen.

* Bij de gevelvernieuwing is mogelijks de (soepele) voeg tussen Bianca en Westend Palace vernieuwd. In voorkomend geval is het logisch dat de helft van die kost ook door Westend Palace ten laste wordt genomen.

* De eigenaar van 0303 heeft een warmtepomp geplaatst op het achterterras. Om het condenswater kwijt te kunnen zal hij een pijpje monteren die het van de gevel wegleidt. Stoort dit op de eerste verdieping, dan zal het moeten worden geëvacueerd middels een afvoerbuisje op de gevel.

* Bij de gevelrenovatie kreeg de gevel een nieuwe kleur :
-> schrijnwerk : RAL 9004
-> plafondbemels : S1502-Y50R

Teneinde in de toekomst mogelijks problemen met de kleurwijziging te vermijden raadt de syndicus elke eigenaar aan om deze kleuren in potlood te corrigeren in het reglement van mede-eigendom.

* BVBA Sarrazijn Georges is een prima vakman om problemen met prvatieve ramen op te lossen. tel 058.23.66.29.

* In de kelder wordt de muur palend aan de zeedijk nat. Na te zien !

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 29/04/2018

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 24/07/2018

voor de syndicus, Frank Rouseré

10
