

01/04/2019

## 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 23/03/2019 van 17h00 tot 19h20**  
op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	536,00	15
	waren vertegenwoordigd	318,00	9
	waren afwezig	146,00	4
	<b>totaal</b>	<b>1000,00</b>	<b>28</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Eric Verhoeven  
Stemopnemer : Dhr Harry haverals  
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 24/03/2018

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 76 en 77 (2018) werden nagezien door Chantal Spinoy.  
Zij merkt op dat van één factuur de datum op de factuur en die in de boekhouding niet correspondeert en verzoekt dit in de toekomst te vermijden. Tevens dient de jaarlijkse kostennota voor vervanging van lampen beter gedetailleerd te zijn.  
De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
Rekeningcommissaris blijft Mvr Spinoy (0302).

### 5. Schadedossier kapotte elektriciteitskabel van 0901 thv 0301

#### Wat is er gebeurd ?

De hoofdzekering van apt 0901 valt meerdere keren per dag uit waardoor het appartement (op dat ogenblik verhuurd) nagenoeg steeds zonder stroom zit. Onderaan de koker, waarin de voedingskabel naar boven gaat, op de vloer in de kelder is er wat nattigheid. Ergens in die koker (waar ook afvoeren liggen) zit dus ergens een klein lek.  
Onderzoek door een electricien wijst uit de voedingskabel intern kortsluiting geeft.  
De conclusie is dan ook : "kortsluiting door water in de kabel ten gevolge van een beschadiging".

#### Het op te lossen probleem ?

Waar is de kabel beschadigd, wanneer en door wie ?

Waar zit het lek(je) waardoor het water tot in de kelder druipt ? In geen enkel appartement is er vochtschade aan de wanden van die koker gemeld.

#### De tijdlijn :

5/4/18 : melding van het probleem

5/4/18 : opdracht aan firma Seys uit Oostende om met een camera de koker te onderzoeken.

14/4/18 : cameraonderzoek wijst uit dat de koker op de 8se verdieping onderbroken is door beton en bouwpuin.

na 14/4/18 : op verschillende dagen en steeds in andere appartementen wordt het bad gevuld, het toilet meermaals doorgespoeld, ... om na te gaan vanwaar de lekkage komt die in de kelder uitmondt. Dit geeft geen uitsluitsel. De kelder blijft droog.

8/5/18 : opdracht aan elektriciën om de kabel terug aan te sluiten. De kelder blijft immers droog...  
 12/5/18 : kabel terug onder spanning, ditmaal ook met verliesstroomschakelaar onderaan. De zekering valt niet uit. Maar er is ook niemand om het lang genoeg te testen in het appartement...  
 31/5/18 : melding aan de brandverzekeraar. De schade is (voorlopig) enkel huurderwing.  
 21/6/18 : AG stuurt een expert die vaststelt dat een (oude) droogkast wel eens de oorzaak zou kunnen zijn. Droogkast wordt weggenomen.  
 7/7/18 : huurders nemen intrek. Al na 30' valt de stroom uit en zekering wil niet meer op.  
 20/7/18 : Infrac vernieuwt hoofdzekering.  
 20/7/18 : de syndicus licht de raad in van het probleem.  
 2/8/18 : opdracht om de koker in de berging van apt 0901 te openen.  
 2/8/18 : melding aan alle ondergelegen eigenaars van het probleem met vraag of iemand recent werken uitvoerde.  
 9/8/18 : grondig onderzoek wordt gepland om de koker op elke verdieping te openen.  
 3/9/18 : onderzoek start op derde verdieping omdat daar in 2016 grondig is verbouwd. Daar ook wordt de oorzaak gevonden.

#### De oorzaak ?

In een ver verleden - er zijn geen verwijzingen gevonden - werd de koker achter de berging van 0301 geopend. Vermoedelijk bij een herstel aan een afvoerleiding is de elektriciteitsleiding beschadigd en met tape hersteld. Nav een nog steeds niet geïdentificeerd lek(je) is kortsluiting ontstaan en is de kabel nog verder beschadigd.

#### De schade

is niet gedekt door de brandverzekering.

Ze bedraagt : 1.400 Euro directe huurderwing (geannuleerde huurcontracten) + 2.400 Euro aan betaalde rekeningen voor opzoekingen.

#### De vergadering beslist

de directe kosten en de helft van de huurderwing ten laste te nemen en die te betalen met het reservefonds.

## 6. Aangepast poetscontract

Onder leiding van Chantal Spinoy werd het poetscontract wat aangepast:

- Tijdens het zomerverlof zal de inkom 5x per week worden gepoetst ipv 3x
- 2x per jaar zal het 10de verdiep worden gepoetst inclusief de terrassen.

Een meerprijs van +/- €100

Er wordt gevraagd :

- respect te hebben voor het werk van de poetsdienst
  - geen grof vuilnis in de kelder achter te laten
- Glas mag wel in de kelder worden geplaatst.

## 7. vernieuwing van de inkomhal

De vernieuwing van de inkomhal is uitgevoerd, enkel moet de verlichting nog worden aangepast. Het technisch comité onderzoekt dit verder.

## 8. verfraaiing van de liftkooi

Het bekleden van de kooiwand en een verandering van de vloer heeft momenteel onvoldoende draagvlak. beslissing daarover wordt bijgevolg uitgesteld.

## 9. Verplichte dakisolatie 2020

Een grondige vernieuwing met isolatie van de daken kan oplopen tot 80.000 Euro.

Het TC (technisch comité) zal de noden onderzoeken en tegen volgende vergadering voorstellen voorleggen.

## 10. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Een aanpassing aan de wet is in voege sinds 1/1/2019. De volledige en gecoördineerde tekst van de wet is te vinden op de website van de syndicus onder de rubriek beheer van gebouwen.

## 11. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een aangepast reglement in bijlage.

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* 0602 : de dichting is weg tussen beide raamhelften. Op te lossen.

\* Onderzoeken of een polis burgerlijke aansprakelijkheid VME en rechtsbijstand nuttig en raadzaam zijn.

**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 01/05/2019

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 23/07/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

10  
