

20/08/2020

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 vrijdag 14/08/2020 van 17H00 tot 20H15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	441,00	12
	waren vertegenwoordigd	324,00	9
	waren afwezig	235,00	7
	totaal	1000,00	28

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Eric Verhoeven
Stemopnemer : Harry Haverals
Secretaris : Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 28/03/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 78 en 79, boekjaar 2019, werden nagezien door Chantal Spinoy.
Kosten voor het poetsen en wegbrengen groot huisvuil blijven hoog.
De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Chantal spinoy.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar tot 2023.

6. Overeenkomst met de syndicus

De Raad van Mede-eigendom heeft een ontwerp van overeenkomst opgemaakt. Deze overeenkomst werd kort toegelicht en ter ondertekening voorgelegd aan de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.
Deze bestaat momenteel uit:
- Mevr. Chantal Spinoy (0302)
- De heer Eric Verhoeven (0401)
- De heer Harry Haverals (0101)
Een uitbreiding met de heren van het technisch comité:
- De heer Jean Marie Dedobbeleer (0303)
- De heer Nic Vandendriessche (0902)

8. Dakisolatie

De Raad van mede-eigendom geeft toelichting bij de nieuwe wetgeving en de gevolgen voor ons gebouw. Er wordt besloten om de dakterrassen (boven op de 9de verdieping) te isoleren (de 10de verdieping wordt beschouwd als technische ruimte). We willen voldoen aan de voorwaarden om ook een premie aan te vragen bij de Vlaamse overheid. De vergadering geeft aan de Raad de volmacht om dit verder uit te werken en nadien de werken toe te wijzen. Hiervoor is een bedrag van maximaal 35.000 euro beschikbaar uit het reservefonds. De werken omvatten dakisolatie, nieuwe tegels en balustrades (minimale normen).

9. Onderhoudscontract lift

De lift werd tot 31/05/2020 onderhouden door de firma Cosmolift aan een jaarlijkse vergoeding van €1238 ibtw. Vanaf 01/06/2020 wordt de lift onderhouden door de firma DeLift aan een jaarlijks vergoeding van €908 ebtw. Tevens werd een gsm module geplaatst voor €490 ebtw + €70 telefoonkosten per jaar ipv ongeveer €200 per jaar bij een vaste lijn.

10. Voeg tussen de residentie Bianca en West End Palace

Tijdens de renovatie van de achtergevel van het gebouw West End Palace merkte de architect op dat de voeg tussen de twee gebouwen wel 10cm open was. Om waterinsijpeling te voorkomen is deze voeg afgedicht met een geanodiseerd L-profiel. De kost van €2838,40 is gedeeld door de twee gebouwen elk voor de helft.

11. Verzekeringen

De vergadering gaat akkoord voor het afsluiten van een verzekering BA mede-eigendom voor de leden van de Raad en een verzekering rechtsbijstand.

De waarde van het gebouw moet worden herzien en de aanwezigheid van de lift moet opgenomen worden in de polis. De heer Nic Vandendriessche (0902) zal hiervoor het nodige doen.

De syndicus mag geen schade aangiftes doen zonder vooraf de Raad hierover te contacteren en dit om de lage schadestatistiek te behouden.

12. Waterverbruik algemene delen en waterverzachter

Het algemeen waterverbruik zal op regelmatige basis nagezien worden.

Een onderhoudscontract voor de waterverzachter wordt afgesloten bij de firma Aquatech: €170/jaar ebtw

13. Reiniging gemene delen van het gebouw

De gemene delen worden momenteel onderhouden door de firma Vermoclean. De syndicus zal samen met Chantal Spinoy en Vermoclean een overleg organiseren, bedoeling is om het poetsen hier en daar wat bij te sturen.

14. Contract voor levering van energie

Chantal Spinoy zal onderzoek doen naar betere leveringsvoorwaarden.

15. Reglement van interne orde (RIO)

Er zal opgenomen worden dat de huurders verplicht zijn om een brandverzekering voor de inboedel af te sluiten.

16. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen

- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhal (nooduitgang)

* Privatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

17. Voorstel overlegplatform voor de Raad van Mede-eigendom

De vergadering gaat akkoord tot het oprichten van een platform voor mededelingen en informatie tussen de eigenaars en de Raad. Kostprijs: €120/jaar.

18. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Achterkant gebouw: voeg tussen Wings en Bianca dient opgevoegd te worden en het plat dak moet worden opgekuist door de aannemer van het gebouw Wings.
- De syndicus zal aan iedere fiets een sticker hangen, wanneer de sticker op 31/12/2020 nog steeds op deze fiets hangt zal die verwijderd worden begin 2021. Een nota hiervan zal ook in de lift worden opgehangen. Bedoeling hiervan is om niet gebruikte, kapotte fietsen te verwijderen.

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 20/09/2020

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 14/12/2020

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

