

17/09/2018

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars BYBLOS, k. ridderdijk 39-40 te westende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 15/09/2018 van 16h00 tot 17h30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	620,00	13
	waren vertegenwoordigd	238,00	5
	waren afwezig	142,00	3
	totaal	1000,00	21

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : dhr Charles De Sneyder
Stemopnemer : dhr Walter Van Thielt
Secretaris : dhr Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 16/09/2017

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 60 en 61, over de periode 01/07/2017 - 30/06/2018, werden nagezien door dhr Van Thielt.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft dhr Walter Van Thielt (0702).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

6. Dakuitbouw gelijkvloers : waterinfiltratie

De achtergevel van de gelijkvloerse verdieping staat steeds nat. De dichting van het dak van de achter uitbouw werd vernieuwd in 2008. Vermoedelijk schuilt het probleem bij de aansluiting van de roofing en het L-profiel aan de dakrand. Lokaal herstel is aangewezen.

7. Ventilatieprobleem kelder

Vorig jaar werd beslist om in de privatieve kelder van apt. 1001 een gat in de muur te kappen om een ventilatierooster te plaatsen. Dit om een betere luchtcirculatie en lagere luchtvochtigheid te bekomen in de bergingsruimte. De situatie is echter enorm verbeterd en bijgevolg dient geen gevolg te worden gegeven aan deze beslissing.

8. Waterverzachter: vernieuwd

De filter van de oude waterverzachter was afgebroken, waardoor er hars in de leidingen terecht kwam. Om verdere verspreiding te voorkomen werd hij afgekoppeld. Vercalo, die het onderhoud doet van de waterverzachter, gaf ons een prijs voor herstelling en vervanging. De prijs voor beide opties was quasi gelijk, waardoor geopteerd werd voor vervanging (€ 2212 incl btw).

Vercalo heeft het nieuw zoutvat nog niet aangesloten omdat de vorige nog vol zat. **GELIEVE HET ZOUTVAT NIET MEER BIJ TE VULLEN**, zodat de nieuwe kan worden aangesloten.

Nadien dient het lokaal, met onder meer nog de elektriciteitstellers, eens grondig aangepakt te worden.

9. Drukverhogingspomp: vernieuwing

De huidige pomp staat er al sinds de oprichting van het gebouw. Verschillende eigenaars maken melding van drukverlies, met temperatuurschommelingen van het water tot gevolg. Een vernieuwing dringt zich op. De vergadering is unaniem akkoord dat de syndicus offertes zal opvragen en de raad een beslissings- en toewijzingsmandaat krijgt.

10. Oprispen inkom, afvallokaal en schilderen lifdeuren

De vergadering is unaniem akkoord om een schilder de opdracht te geven zowel de twee inkomdeuren als de liftdeuren op elk verdiep eens een likje verf te geven. Na de mogelijke vernieuwing van de drukverhogingsgroep zal het afvallokaal ook eens onder handen genomen worden.

11. Betonrot voorgevel : aanstelling studie bureau en optrekken bijdrage reservefonds

Dit punt werd, met toestemming van de vergadering en gezien zijn dringend karakter, aan de dagorde toegevoegd. Het stuk voorgevel naast het raam van appt. 0102 is aan de zijkant (kant terras) over de volledige lijn verticaal gebarsten ten gevolge van betonrot. De ijzeren wapeningstaven zijn door oxidatie en roestvorming uitgezet, waardoor de bentonplaten van de voorgevel vooruit geduwd worden. Ook in appartement 0101 en 0202 zijn sporen van aantasting zichtbaar. De schade is dermate gevorderd dat gewoon oplapwerk niet voldoende zal zijn. De syndicus stelt voor om, teneinde een beter zicht te hebben over de volledige omvang van het betonrot, een gespecialiseerd studie bureau te gelasten met een onderzoek van de volledige voorgevel.

Zij zullen het probleem analyseren, een lastenboek opstellen en firma's vragen een prijsvoorstel over te maken.

In een eerste fase worden drie offertes opgevraagd en zal de raad in samenspraak met de syndicus één voorstel van een studie bureau weerhouden. De vergadering is unaniem akkoord.

Om de toekomstige kosten zeker het hoofd te kunnen bieden stelt de syndicus voor om de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds (3000 €/jaar) op te trekken. De stemming verloopt als volgt :

- Bijdrage optrekken naar 5000 €/jaar : 8 eigenaars
- Bijdrage optrekken naar 10.000 €/jaar : 10 eigenaars

De jaarlijkse bijdrage van het volledige gebouw wordt opgetrokken naar 10.000 € per jaar - te verdelen volgens aandelen.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Vraag om rolluiken te mogen bevestigen aan de ramen van de voorgevel wordt, gezien de mogelijke werken aan de gevel, verdaagd naar de volgende vergadering.

- Verzoek om de deuren die toegang verlenen tot de trapkoker STEEDS dicht te houden (branddeuren) en geen voorwerpen te stallen in de gemeenschappelijke delen (evacuatiewegen). Tevens wordt de vraag gesteld of het mogelijk is de pompen te laten bijregelen.

- Gelieve glas naar de glascontainer te dragen (de locaties van de glasbollen staan aangeduid op de toegangsdeur van het vuilnislokaal). Afgedankt groot huisvuil naar het containerpark brengen (attest verkrijgbaar bij de syndicus)!

- Iemand heeft, al dan niet per ongeluk, de hoofdzekering van het gelijkvloers appartement afgelegd. Hierdoor zijn alle producten van twee grote vriezers onbruikbaar geworden. Gelieve hier voor op te letten! De syndicus zal alle tellers nog eens duidelijk voorzien van de correcte nummering.

- Er wordt nog eens op gewezen dat **ROKEN** in de gemene delen **NIET IS TOEGESTAAN!** Gelieve ook uw huurders hier van op de hoogte te brengen.

- Tijdens de renovatiewerken op appt 0502 werden de kokers niet afgedekt, waardoor bovenliggende appartementen volledig onder een dunne laag wit stof liggen! Indien uw werken uitvoert in uw eigendom, gelieve volgende regels in acht te 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 verluchttingsopeningen 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.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 17/10/2018

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 15/01/2019

voor de syndicus, Stijn de Kievith

Raad van mede-eigendom : heren Charles De Sneyder (0302) en Jean Vanderhaegen (0102)

