

12/10/2018

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars D'ARTAGNAN, k. ridderdijk 11 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 07/10/2018 van 10h00 tot 12h20
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	509,00	11
	waren vertegenwoordigd	190,00	4
	waren afwezig	301,00	5
	totaal	1000,00	20

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Remi Van Temsche
Stemopnemer : Dhr Lieven Deketele
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

Laurent Albrecht (0601) wordt in de raad van mede-eigendom opgenomen.

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 01/10/2017

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 56 en 57 werden nagezien door Lieven Deketele.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Deketele (0602).

De verrekening van het water verloopt niet steeds optimaal omdat ieder jaar één of meerdere watermeters niet opgenomen konden worden en er van het verbruik dus een schatting is gemaakt. Ofwel zorgt u ervoor dat de syndicus een sleutel heeft van uw appartement (de watermeter bevindt zich in iedere eigendom), ofwel deelt u ten laatste tegen 31/12 de stand van uw meter mee aan de syndicus, bij voorkeur vergezeld van een foto van de meter.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Gevelproblematiek

Sinds meerdere jaren hebben de hoekappartementen last van vocht in de muren van de erker. De problemen zijn vermoedelijk afkomstig van de raampartijen, mogelijks van de vensterbanken van die ramen, misschien van het soepel voegwerk tussen de geveldelen.

Mede-eigenaar Laurent Albrecht (0601) brengt verslag over het probleem. De conclusie is dat een collectieve vernieuwing van de ramen is aangewezen.

Een rondvraag leert dat de appartementen 0102, 0202, 0302 en 0502 geen noemenswaardige problemen hebben. Op 0402

schilfert de muur naast de terrasdeur af en zijn er bruine vlekken op de muur. Op 0602 zijn er vochtsporen te zien, maar ze zorgen niet voor problemen. Op 0702 is er manifeste regendoorslag door één raam. Op 0802 zijn de problemen zeer groot. Op 0902 komt frequent water door de ramen. Daar is ook het wapeningsijzer in de plafonds aangetast door roest.

Omdat het probleem zowel een privaat als gemeenschappelijk karakter heeft beslist de vergadering een gespecialiseerd studiebureau opdracht te geven het te onderzoeken, mogelijke oplossingen te suggereren en deze te begroten. De kosten van dit onderzoek worden ten laste genomen van het reservefonds. Stemming op naam : unaniem aangenomen.

7. airco achtergevel - apt. 0901

Volgens de basisakte is deze plaatsing verboden.

De eigenaar van apt 0902 wordt gevraagd te onderzoeken of plaatsing van de buitenunit mogelijk is op zijn terras.

8. Splitsing gelijkvloers

De eigenaar van de winkelruimte op het gelijkvloers wenst zijn eigendom in twee entiteiten te splitsen : de vooraan gelegen winkelruimte en het achtergelegen atelier. De modaliteiten daartoe (oa splitsing van de aandelen, toekomstige bijdrage in de kosten van mede-eigendom, kosten van de akte,..) werden uitgewerkt door de leden van de raad. Deze modaliteiten zijn in een overeenkomst gegoten die door alle betrokken partijen (raad en eigenaar gelijkvloers) is ondertekend. Notaris Isabelle Verhaeghe uit Westende zal deze in een akte omzetten. Deze akte vormt dan de aanvullende basisakte.

De vergadering (er is individueel gestemd) bekrachtigt unaniem deze overeenkomst die onverkort aan dit verslag wordt gehecht.

9. Lift : keuring en onderhoud

- * Het onderhoudscontract met Cosmolift is te herzien.
- * De drukknoppen op de paliers zijn niet overal uniform. Aan te passen.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

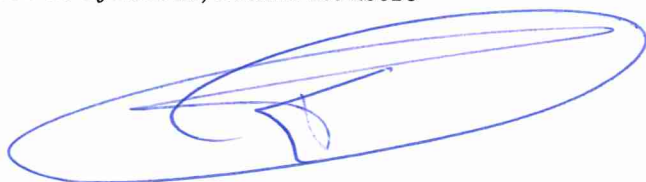
- * Een geactualiseerde eigenaarslijst wordt meegezonden.
- * De afvoer van het achterterras op apt 0901 zou verstopt/ontstopt ? zijn.
- * Het waterlek in de aera achter de 01-type appartementen is nog niet opgelost.
- * "Hier GEEN glas" vermelding aanbrengen in het vuilnislokaal.

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 12/11/2018

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 07/02/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval. The signature appears to be 'Frank Rouseré'.

12/10/2018

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires D'ARTAGNAN, k. ridderdijk 11 à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
dimanche 07/10/2018 de 10h00 à 12h20
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum Liste de présences à consulter chez le syndic.

	# quotités	#
présent	509.00	11
représenté par procuration	190.00	4
absent	301.00	5
total	1000.00	20

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : M. Remi Van Temsche
Comptage de voix : M. Lieven Deketele
Secrétaire : M. Frank Rouseré

Laurent Albrecht (0601) est repris dans le conseil de copropriété.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 01/10/2017

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
Toutes les décisions ont été exécutées.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 56 et 57 ont été vérifiés par Lieven Deketele.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste M. Deketele (0602).

Le décompte de l'eau n'est toujours pas optimal à cause du fait que un ou plusieurs compteurs n'ont pas pu être relevé et une estimation a dû être fait. Ou vous déposez une clef de votre appartement chez le syndic (le compteur se trouve dans l'appartement), ou vous lui passez le relevé de votre compteur - de préférence accompagné par une photo - au plus tard le 31/12.

5. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 1 ans.

6. Problèmes de façade

Depuis plusieurs années les appartements du coin souffrent des murs humides dans le living. Les problèmes sont vraisemblablement provoqués par les chassis de fenêtres, probablement des apuis fenêtres, peut-être des joints souples entre les éléments de façade.

Laurent Albrecht (0601) analyse le problème. La conclusion est qu'un remplacement commun des chassis de fenêtre est conseillé.

Puisque la problematique est aussi privé que commun, l'assemblée décide de designer un bureau d'étude spécialisé.

7. Climatisation sur la façade arrière - appt. 0901

L'acte de base interdit cette installation.

Le propriétaire de l'apt 0902 est prié d'examiner si placement sur sa terrasse est possible.

8. Séparation du rez-de-chaussée

Le propriétaire du magasin veut partager son magasin en deux entités. Les modalités de ce partage sont déterminées par le comité et repris dans une convention qui a été signée par les parties concernées (comité et propriétaire du rez). Le notaire Verhaeghe de Westende transforme cette convention dans un acte.

L'assemblée ratifie unanimement cette convention qui sera attachée à ce rapport.

9. l'Ascenseur: entretien

* Le contrat d'entretien avec Cosmolift est à réviser.

* Les boutons-poussoirs sur les paliers ne sont pas uniformes. À rectifier.

10. Divers - propositions des propriétaires / locataires

* Une liste des propriétaires actualisée est ajoutée.

* L'évacuation des eaux de pluie sur la terrasse arrière 0901 est bouchée ?

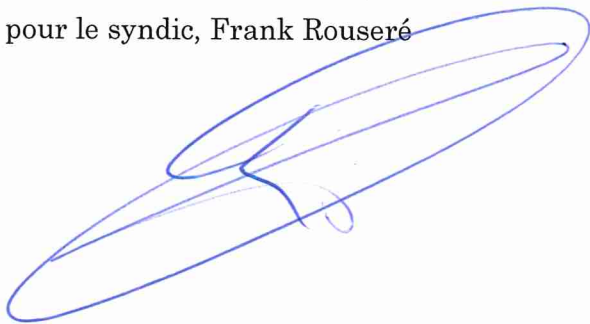
* La fuite dans l'aérea derrière les débarras d'appartements type 01 n'est pas encore résolue.

* "NE PAS déposer DU VERRE" est à placer dans le local des immondices.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 12/11/2018 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 07/02/2019 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Frank Rouseré', written over a large blue oval scribble.