

07/08/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars DE KWINTEBANK, albertstraat 15 te middelkerke

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 07/08/2021 van 10h00 tot 12h15
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	574,00	24
	waren vertegenwoordigd	108,00	5
	waren afwezig	318,00	12
	totaal	1000,00	41

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Karel Stessens
Stemopnemer : Mvr Anny Penninck
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 04/05/2019

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

In 2020 is er omwille van beperkingen door Covid geen vergadering geweest.

Noot. De in 2019 vastgelegde eenheidsprijzen voor warm water en verwarming werden ook in 2020 toegepast en ze zullen ook in 2021 worden toegepast. Het warmteverlies, som die verdeeld wordt volgens de aandelen, blijft gehandhaafd op 40% van de mazoutaankopen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 35 en 36 (2019, evenals 37 en 38 (2020) werden nagezien door Anny Penninck.

Zij merkt op dat de kosten van (reiniging en) afvalverwijdering hoog oplopen, vaak door het moeten weghalen van vuilnis dat slecht is gesorteerd / verpakt of er niet thuis hoort.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Mvr Penninck.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de actuele leden (Karel Stessens (0402), Anny Penninck (0501), Yves Gasia (0604) en Danny Baute (0903)) worden unaniem verlengd.

Luc Hordies (0404) vervoegt de raad als 5de lid.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 2 jaar.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. EPC attest gemene delen

Unaniem akkoord om een EPC gemene delen te laten opmaken.
De opdracht wordt toevertrouwd aan Pieterjan Verslype.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Aan te passen :
* nieuw lid raad van mede-eigendom
* toegang containerpark mits badge aan te vragen op middelkerke.be

10. Dakje achter 0102 & 0103, roofing versleten waardoor er water langs de tapbuis in de kelder komt

De roofing van het achterterras (plat dakje) van appartement 0103 is volledig versleten en het water komt door plafond in de kelder. Dit is nog steeds de eerste dakbedekking. Dakwerker Danny Lefevre heeft voorlopig de openstaande naden hersteld. Offerte voor het vernieuwen en verdichten van dit plat dakje: € 1.411,16 btw.
OK voor uitvoering. Financiering door aanrekening in de kosten.

11. Dagvaarding Sleghers vs Gasia & VME De Kwintebank

Het eindverslag van de gerechtsexpert duidt aan dat er geen aansprakelijkheid is ten laste van de VME. Het eindverslag is terug te vinden op de webpagina van het gebouw.

12. Gevelproblemen: afbladerende verf

Er wordt op diverse plaatsen afbladdering van verf / coating vastgesteld. Er dient gesteld te worden dat afbladdering van verf zelden of nooit de oorzaak is van vochtproblemen maar bijna altijd het gevolg ervan is.

Eigenaars met vochtproblemen melden dit aan de syndicus uiterlijk tegen 15/9/2021 bij voorkeur per mail met een duidelijke beschrijving en zo mogelijk met enkele foto's.
Daarna zal de syndicus de meldingen bundelen en ze voor onderzoek doorgeven aan expertenbureau Elegast Dobbelaere. Hij was tevens de door de rechtbank aangesteld expert in de zaak Sleghers vs Gasia (zie vorig agendapunt).

13. Verlichting op de paliers

Bij gebruik van de trap, vooral bij het dalen, kom je telkens terecht in een "dood" en dus donker punt.
Dit kan en zal opgelost worden door de plaatsing van een extra automatisch lichtpunt halfweg iedere verdieping. De bekabeling wordt gelegd in de koker met de CV leidingen.

14. Evaluatie van de poetsploeg

Algemene tevredenheid.
Een oplossing wordt gevraagd voor het capaciteitsprobleem (te weinig vuilniszakken) die in de zomervakantie wel eens voorkomt.

Rappel aan eigenaars en huuders :
* geen grof vuil, noch flessen in de kelder.
* Sorteert uw vuilnis en maak het compact.
* Bij verhuring RIO toevoegen met extra vermelding respect te hebben voor de reinheid van de kelder en er geen glas noch grof vuil te zetten.

15. Branddeuren

Eigenaars met een nieuwe branddeur die nog niet is geschilderd worden nogmaals aangemaand dit te doen. De toe te passen kleur is RAL 9001 wit.

De deur naar de Paradiso op de gelijkvloerse verdieping is ook nog niet geschilderd. Omdat deze recht in het zicht ligt van iedereen die in het gebouw binnenkomt wordt betrokken eigenaar gevraagd dit te doen ten laatste tegen 30/10/2021. Zo niet zal de syndicus de deur laten schilderen en de kosten verhalen op de eigenaar.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Capaciteitsprobleem in de vuilnisafdeling (zie punt 15).
- * Verzoek voor de nabije toekomst : de zone voor vuilnis opruimen, schilderen en ordelijker maken.
- * Keuring gemeenschappelijke elektrische installie. Onderzoek leert dat ze gekeurd is. Keuringsverslag wordt gepubliceerd op de webpagina van het gebouw onder diversen.
- * Het deksel van het kabelknooppunt van de telefonie is verdwenen. Af te dekken.
- * Opladen elektrische fietsen / brandgevaar. Elkeen wordt verzocht de batterij op te laden op een veilige plaats én onder permanent toezicht.
- * De regenwaterafvoer van de terrasuitbouw Paradiso is verstopt.
- * TV distributie alternatieven :
 - Telenet ONE, mobiel internet.
 - Een aansluiting telefonie bij Proximus
 - Tadaam, gebaseerd op mobiel 4G.

9. Vernieuwing van het chauffagelokaal - overschakelen op gas

(Gezien het belang werd dit agendapunt als laatste behandeld.)

- * Vernieuwing stookolie of overschakeling op gas ? Alternatieven ?
Na overleg beslist vergadering unaniem om over te schakelen op aardgas.
- * Aanpassing basisakte & reglement van mede-eigendom.
Het reglement van mede-eigendom art 54 zegt letterlijk : *Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare of slecht riekende produkten binnente brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen.*
Dit artikel verhindert bijgevolg de plaatsing van een aardgasaansluiting in het gebouw.
De vergadering beslist **expliciet en unaniem - niemand onthoudt zich - om een aardgasaansluiting toe te laten zodat het mogelijk wordt om over te schakelen op aardgas als collectieve verwarming.**
De syndicus zal een notaris gelasten dit in een akte op te nemen teneinde deze beslissing tegenstelbaar te maken.
- * Er zijn (slechts) 2 offertes ontvangen terwijl er 3 gewenst zijn.
Eigenaars die CV installateurs kennen die dergelijke installaties aankunnen worden verzocht hun namen aan de syndicus door te geven uiterlijk tegen 15/9.
- * Mede-eigenaar Goeteyn (0902) werkt bij CV installateur Verbeke. Hij verlaat even de vergadering zodat ze overleg kan plegen over het al dan niet toestaan dat een mede-eigenaar meedingt in een offerte.
De vergadering staat dit unaniem toe.
- * Offertes vragen op basis van een lastenboek ?
Een lastenboek zou mogelijks ongewenste beperkingen kunnen opleveren in de voorstellen. De vraag rijst ook wie een lastenboek kan opstellen en of de vergadering die dan ook (vooraf) dient goed te keuren. Omwille van maximale vrijheid wordt geen lastenboek opgesteld en kan elke installateur op basis van zijn ervaring en kennis een volgens hem beste voorstel opmaken.
De offerte zal vermelden hoelang er geen warm water en verwarming zal zijn.
Tevens zal ze rekening houden met alle op dat moment geldende reglementeringen zoals bvb verluchttingsvoorwaarden, branddeuren, afsluitkleppen, enz...
- * Toewijzing van de werken, uitvoeringsperiode (bij voorkeur in een periode waarin geen verwarming nodig is) en financiering zal worden beslist op een bijzondere vergadering die zal samen geroepen worden als er voldoende offertes ontvangen zijn.

* In het licht van deze werken die wellicht rond de € 100.000 zullen kosten, beslist de vergadering om de bijdrage aan het reservefonds in de kostenafrekeningen van 31/12/2021 en 30/6/2022 te verhogen van 5.000 euro naar 10.000 euro.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 07/09/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 07/12/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over dit gebouw vindt u op www.laplage.be/syndic/dekwintebank.

