

06/05/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars DE KWINTEBANK, albertstraat 15 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 06/05/2023 van 10h00 tot 12h15
 op locatie Hotel Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 Middelkerke

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	480.50	19
	waren vertegenwoordigd	110.00	5
	waren afwezig	409.50	18
	totaal	1000.00	42

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Karel Stessens
 Stemopnemer : Dhr Yves Gasia
 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 7/5/2022

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden, behalve de toevoeging in punt 5 van Frederik Goeteyn als lid van de raad.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 41 en 42 (2022) werden nagezien door Anny Penninck.
 Eén opmerking : de verwarming van 0601 blijkt zeer hoog te zijn en is wellicht het gevolg van een foutieve opname of een foutieve meting. Een correctie dringt zich op en zal geschieden op de exploitatierekening verwarming.
 De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
 Rekeningcommissaris blijft Mvr Penninck (0501).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Karel Stessens (0402), Luc Hordies (0404), Anny Penninck (0501), Yves Gasia (0604), Frederik Goeteyn (0902) en Danny Baute (0903) worden unaniem velengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.
 De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement interne orde

Geen wijzigingen of aanpassingen.

Eigenaars die verhuren, graag dit reglement - te vinden op www.laplage.be/syndic/dekwintebank - aan de huurders over te maken of in het appartement op te hangen.

8. Verwarming, overschakeling naar aardgas

Door de wijziging van de basisakte van 21/11/2022 is de aanvoer van gas in het gebouw toegelaten.

Vergadering keurt de Fluviusofferte van 6.318 euro goed voor uitvoering.

Financiëring door aanrekening in de kosten.

9. Verwarming, vernieuwing stookinstallatie

Frederik Goeteyn maakt een summier lastenboek (*) op waaraan de nieuwe installatie minstens dient te voldoen. Op basis hiervan zullen dan offertes worden opgevraagd.

De volgende timing wordt aangenomen :

* najaar 2023/voorjaar 2024 : prijsaanvragen

* vergadering mei 2024 : toewijzing van de werken aan een aannemer

* september/october 2024 : uitbraak bestaande installatie en plaatsing nieuwe installatie

Financiering : De kosten worden geraamd op 100.000 à 125.000 euro. Tegen december 2024 zal het reservefonds 125.000 euro bevatten. Indien mogelijk, dan wordt de vernieuwing integraal met het reservefonds betaald.

(*) 2 ketels op aardgas, met warm watervoorziening en vernieuwing van de stijgleidingen tot aan de collectoren op elke verdieping.

10. Verwarming, calorimeters

Gezien ook een vernieuwing van de stijgleidingen gepland is, is een vernieuwing van de calorimeters ook het beste op dat moment uit te voeren.

11. Verwarming, uitzetten in de zomerperiode

Mvr Biesmans vraagt om de verwarming niet uit te schakelen omdat het, zelfs in de zomer, soms nodig (of eerder nuttig?) is om (de badkamer) wat bij te verwarmen.

Niettemin kan komende zomer de verwarming (door stilleggen van de pomp) tijdelijk uitgezet worden bij zeer warm weer.

12. Bepalen van eenheidsprijs verwarming en warm water

Vergadering aanvaardt het voorstel van de syndicus om de prijs voor warm water te behouden op 20€/m³ en de prijs voor de verwarming op 80€/MWh en 40% van de mazoutkosten als verlieswarmte aan te nemen. Die verlieswarmte wordt volgens de aandelen verdeeld.

13. Asbestattest

Frederik Goeteyn zal een onderzoek laten uitvoeren op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de isolatie van de CV leiding.

Voor de aanvraag/opmaak van een asbestattest van de (overige) gemene delen geeft de vergadering een volmacht aan de raad.

14. Zijgevel uitstekend boven buurgebouw Noordzee

Dakwerken Jonckheere vernieuwde voorjaar 2022 de dakbedekking van het buurgebouw. Daarbij werd het stuk zijgevel dat boven het dak uitsteekt, geïsoleerd en van een nieuwe bekleding voorzien.

De afwerking liet wat te wensen over. Omdat Jonckheere niet reageerde werd het in eigen beheer beter afgedicht.

Bijkomend is er nu discussie met Jonckheere en het buurgebouw over de kosten (1.735 euro) van de bekleding van de schouwen. Die zijn (nog steeds) niet door het buurgebouw aan Jonckheere betaald en worden door Jonckheere aan VME de Kwintebank en niet aan VME Noordzee gevorderd.

Bij niet betaling volgt een dagvaarding.

Na overleg wordt beslist :

* VME de Noordzee, vertegenwoordigd door Sissau, aangetekend in gebreke te stellen.

* het gevorderde bedrag alvast te betalen.

15. Gebouwgevel

De gevelrenovatie werd uitgevoerd in 2010.

De eerste sporen van aftakeling zijn terug zichtbaar.

Er werd op 12/09/2022 een expertise uitgevoerd door de firma's ABG en IBT.

Mogelijks kunnen de oorzaken van waterinfiltraties via de ramen opgelost worden door het vervangen van alle rubberdichtingen.

Afbladderende verf heeft als voornaamste oorzaak het niet waterdicht zijn van de ramen, een niet geïsoleerde gevel en spouw.

Het verslag is consulteerbaar op de gebouwenwebsite.

Tegelijk met de zichtbare toenemende aftakeling blijven vocht- en waterinfiltratieproblemen in de hoekappartementen op de zevende, zesde, vijfde en vierde verdieping. Daar wordt verwezen naar de ramen maar ook de betonnen gevel kan medeplichtig zijn.

De Europese klimaatdoelstellingen vereisen tegen 2050 van elk gebouw een EPC-100. Een (nieuwe) renovatie zal bijgevolg ook voor extra isolatie moeten zorgen. Daarvoor zal de volledige betonnen zijgevel wellicht moeten afgebroken worden.

Een tijdsvenster hiervoor is nog niet te bepalen.

16. Oliebollegeur van Paradisio

De geur komt blijkbaar van buiten, door de ramen.

De uitbater zal verzocht worden zo mogelijk hiertegen maatregelen te nemen.

17. Wat mag je van een syndicus verwachten en wat niet

Wie hij is en wat hij moet doen vind je op www.laplage.be/syndic.

18. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* De uiterst linkse regenwaterpijp (Albertstraat) druppelt permanent ! Zelfs bij droog weer. Dit kan mogelijks worden veroorzaakt door een gebrekkige waterdichting van het dakdeel boven de negende verdieping, onder het terras van 1001. Een dakonderzoek kan hierover uitsluitsel geven.

* 0405 : vochtprobleem aan plafond aan het raam kant terras (cf punt 15). Wellicht veroorzaakt door het raam van 0505. Betrokken eigenaar meldt dat daar een nieuw raam werd geplaatst. De syndicus zal de betrokken aannemer (Verstraete Oostende) aanschrijven.

* 0704 : zelfde probleem, behalve dat het daar veroorzaakt wordt door het eigen raam. Ook geplaatst door Verstraete.

* Bij uitvoering van werken aan en in gemene delen, de aannemer verzoeken zijn naam en telefoonnummer in de inkom op te hangen zodat hij bij ongemak of problemen gecontacteerd kan worden.

- * De kelder (vooral de zone rond de elektriciteitskasten) grondig op te ruimen en te poetsen.
- * Verzoek aan de eigenaars die een nieuwe deur staken en die nog niet schilderden, om deze te... schilderen : kleur RAL 9010.
- * Een premie aanvragen voor de isolatie van de zijmuur.

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 06/06/2023

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 06/09/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Bijkomende informatie over deze en eerdere vergaderingen is gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/dekwintebank.