

03/09/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ELITAS, zeedijk 322 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 03/09/2022 van 14h00 tot 16h30
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	708.00	13
	waren vertegenwoordigd	50.00	1
	waren afwezig	242.00	4
	totaal	1000.00	18

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Janssens
 Stemopnemer : Dhr Marc Van Ongeval
 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 04/09/2021

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

Met betrekking tot uitvoering van de beslissingen dient vermeld te worden :

- * een bordje "enkel voor Elitas" op de fietslokaaldeur aanbrengen
- * (een deel van) de verlichting in de inkom brandt nog steeds permanent. Patrick de Pinnewaert kijkt na.
- * een nieuwe rookdetector hangen op de eerste verdieping
- * een nieuwe melding ophangen in het vuilnislokaal met aanduiding van de glasbollen. Tony Janssens zorgt hiervoor.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 5 en 6 (periode 01/07/2021 tot 30/06/2022) werden nagezien door Marcel Van Mechelen. Hij geeft verslag van zijn controle.

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Mechelen.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom wordt voor komend jaar gevormd door Patrick De Pinnewaert (0402), Tony Janssens (0502), Veerle Aelterman (0702) en Marc Van Ongeval (0902).

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

De syndicus zal het RIO opfrissen.

Met betrekking tot punt A.7 wordt opgemerkt dat er een zeer onaangename geur komt van apt 0001. De actuele bewoners hebben er huisdieren en ze zijn kennelijk niet in staat om ervoor te zorgen.

De syndicus zal hen contacteren.

8. Isolatie, luchtdichtheid, geluidsoverlast

Ir-arch Pieter De Leeuw (D-Architecten uit Ninove) voerde op 27/5/2022 een visueel gebouwonderzoek uit. Verslag beschikbaar op de webpagina van het gebouw.

Een diepgaander onderzoek is mogelijk maar zal van het destructieve type zijn.

Er wordt uitgebreid gedebateerd over de problemen. Sommigen hebben last van tocht (vooral) uit de stopcontacten en/of last van lawaai van burens. Andere eigenaars ondervinden geen problemen.

Na overleg wordt beslist :

- * Ir-Arch Pieter De Leeuw te vragen welke concrete maatregelen oplossingen kunnen geven en wat de maatregelen mogelijks zouden kunnen kosten.
- * Bij aannemelijke prijzen zal de syndicus vervolgens diverse prijsoffertes vragen voor die concrete maatregelen.
- * Daarna zal bepaald worden (analyse raad, eventueel bijzondere vergadering) welke oplossingen uitgevoerd zullen worden.

9. Garagepoorten

De toegang tot beide garageniveau's gebeurt via de poorten van het buurgebouw Kito.

Alle kosten worden netjes elk voor de helft ten laste genomen.

Omdat de poorten eigendom zijn van VME Kito lijkt het dan ook evident dat elk initiatief voor herstellingen, werken, vernieuwingen genomen wordt door VME Kito.

De door de plaatsing van een nieuwe motor met aandrijving beschadigde baksteen zal hervoegd worden.

Er wordt opgemerkt dat de rubbers ook zijn geschilderd en dat die daardoor stug zijn geworden.

10. Vaillant, keuringen verwarming

In maart heeft Vaillant op heel wat appartementen het tweejaarlijkse onderhoud uitgevoerd van de verwarmingsketels.

In de rapporten waren er enkele terugkerende bemerkingen :

- * De gasleiding zou van onvoldoende beugels voorzien zijn.
- * Ontbreken van een vulkaniserende tape rond de koppeling van de PLT gaskoppeling.

Electro Verhelst (en ook de fabrikant van het materiaal) antwoordde hierop dat de beugelafstand OK is en dat vulkaniserende tape niet vereist is, maar ook geen kwaad kan....

Intussen zijn de gemelde problemen (overal) opgelost.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Diverse minuterielampjes in de drukknoppen in de kelder werken niet meer.
- * De liftdeur in de kelder staat scheef. Het liftonderhoudsbedrijf deelde al mee dit te zullen oplossen.
- * De verlichting in de trapzaal is mogelijks onvoldoende. Te behandelen op volgende vergadering.
- * Een EPC attest is aangevraagd maar de opmaak ervan zou nog niet mogelijk zijn.
- * 0101 vraagt of zij een leuning/koord aan de garagehelling mogen plaatsen. OK voor uitvoering maar opletten dat de doorgang niet vernauwt.

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 03/10/2022

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 03/01/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/elitas of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

