

06/11/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 25/10/2020 van 10h00 tot 12h45
op locatie De Prins, Priorijlaan 24 te 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5984,00	17
	waren vertegenwoordigd	2240,00	6
	waren afwezig	2276,00	7
	totaal	10500,00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester
Stemopnemer : Mvr Ida Segers
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 09/06/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 172 tem 175 (2019) werden nagezien door Dhr. De Samblanckx
Het controleverslag wordt gepubliceerd op de websitepagina van het gebouw.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan syndicus en rekeningcommissaris.
De rekeningcommissaris blijft Dhr. Etienne De Samblanckx

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de leden Xavier Vlaeminck (0304), Bart Feys (0102), Nathan Anquinet (0001), Ida Segers (0504) en Bert Demeulemeester (0801) wordt unaniem verlengd.
Een nieuw lid wordt toegevoegd : Wim Vermeulen (0602).

6. Reglement van interne orde (RIO)

Volgende items dienen in het RIO opgenomen te worden :

- gebruik van de lift in bubbels.
- de gemene delen dienen steeds vrij gehouden te worden. Dus geen fietsen in de inkom en gangen.
- verbod om vogels te voederen van op terras of vensterbank

7. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Er is een infiltratie in de woonkamer van 0701. Er is bijgevolg een mogelijks probleem met de dichting. Teneinde droging mogelijk te maken dient het bahang te worden weggenomen.

Om na te gaan of plaatsing van extra isolatie op dakdeel nodig is dient van de volgende appartementen een EPC te worden opgemaakt : 0801, 0701, 0702 en 0704.

Het appartement 0703 heeft een EPC. De energiescore is 320 KWh/m².jaar.

Als al deze appartementen een EPC lager dan 400 hebben is supplementaire isolatie niet verplicht.

8. Aanpassing van de basisakte

Gezien de juridische complicaties in dit dossier beslist de vergadering om de beslissing van de vergadering van 13/06/2011, punt 3 te herroepen.

9. Gevel herschilderen

De stelling is geplaatst.

Firma Flamand Projects uit Bellegem voert de werken uit.

De planning is als volgt:

- 1 week reinigen
- 1 week beschermen
- 1 week schilderen

De bestekprijs bedraagt ca €55.000 en wordt betaald door het reservefonds.

10. Vernieuwing van het stooklokaal

De Raad heeft, na analyse en bespreking van alle ontvangen offertes, beslist om de offerte van Lieven Lefevre goed te keuren. De prijs bedraagt 50.275 euro, BTWi. Ze voorziet in de plaatsing van 2 Remeha condens gasketels. De werken worden volgend voorjaar uitgevoerd.

Nadien zal de mazouttank geledigd, gereinigd en met een inert materiaal gevuld worden

Financiering met het reservefonds.

Mogelijke subsidies aanvragen.

11. Vuilnislokaal

Er wordt benadrukt dat glas en grofvuil NIET in het vuilnis lokaal thuis horen !!

12. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

Een gemeentelijke controle is er nog niet geweest maar ze is reëel.

In afwachting zal het gebouw erop worden voorbereid door :

- * de nodige pictogrammen te plaatsen
- * rookdetectoren op de overlopen te plaatsen. *
- * de eigenaars te verzoeken hun appartement van een branddeur te voorzien. **

** Voor de appartementen 0403 en 0603 extra detector bestellen.*

*** Branddeuren zullen verplicht worden en omdat de gemene delen onlangs zijn herschilderd is het verven van de nieuwe deuren een private kost.*

13. Fietsenberging

Hèt probleem : Het elektriciteitslokaal staat VOL fietsen en die zorgen voor overlast.

Er wordt overleg gepleegd en meerdere oplossingen komen naar voren waarvan de 2 belangrijkste zijn :

- fietsen in dit lokaal volledig verbieden
- 4 fietsenplaatsen creëren en deze toewijzen aan betalende bewoners

De raad zal zich er over buigen en een voorstel uitwerken tegen de volgende vergadering.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Het dak boven de transformatorcabine is te reinigen.
- * Het licht in de lift is te vernieuwen en de liftelefoon te fatsoeneren. Xavier Vlaeminck voert uit.
- * Het onderhoudscontract van de lift bij ThyssenKrupp tegen 30/9/2021 opzeggen en overstappen naar "de Lift". Dit contract zal dan ingaan vanaf 1/1/2022.
- * De eigenaar van 0602 en 0603 is zinnens beide appartementen samen te voegen.
- * Het poetscontract zal geanalyseerd worden.
- * Het elektriciteitsverbruik aan een VREG-test onderwerpen.

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 06/12/2020

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 25/02/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering en het gebouw staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/lamaisonblanche