

03/06/2024

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke**

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zondag 19/05/2024 van 10h00 tot 12h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	6513.00	18
waren vertegenwoordigd	2776.00	7
waren afwezig	1211.00	5
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 28/05/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 188 tem 191 (2023) werden nagezien door Etienne Desamblanckx. Het controleverslag is gepubliceerd. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Desamblanckx.

Noot. De gasleverancier is Luminus. De verbruiksfactuur over de periode 8/22-8/23 voor 21.100 m3 gas bedroeg 56.900 euro. Na aftrek van de betaalde voorschotten bedroeg de opleg nog bijna 37.000 euro. Het contracttype was Comfy Pro Gas, een contract aan vaste prijs terwijl het contract bij de afsluiting ervan van het variabel type was.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Bart Feys (0102), Xavier Vlaeminck (0304), Ida Segers (0504), Wim Vermeulen (0602) en Bert Demeulemeester (0801) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen :

- * De syndicus wordt gemachtigd tijdelijk geld te lenen van de reservefondstrekening bij een tijdelijk tekort van het werkingsfonds.
- * Elke eigenaar is gehouden geluidsdempers te plaatsen onder de tafel- en stoelpoten.

8. Vernieuwing dakdeel 7de verdieping - stand van zaken

De oplevering van de werken was gepand 3/7/2023 maar is niet doorgegaan omdat de werken nog niet volledig af waren. DakEPDM zou die afwerken na de zomervakantie. Evenwel hebben ze niets meer laten horen.

Het enige werk dat zij nog dienden uit te voeren was een vergroting van de opening van de tapbuizen.

De architect verklaart dat dit in het bestek was voorzien om een tapbuis met diameter 100 te kunnen plaatsen. De geplaatste afvoeren zijn hierdoor kleiner. Omdat dit alsnog nog niet heeft geleid tot problemen met de afvoer van regenwater mag dit gerust zo blijven.

Twee onderaannemers (D-glas en tegels Windels) hebben het werk voor rekening van de VME afgewerkt.

DakEPDM is half januari 2024 failliet verklaard.

Het werk was begroot op 113.000 euro BTWi.

Uiteindelijk heeft het 125.615 euro gekost. 75.615 euro werd ten laste genomen van het reservefonds. 50.000 euro werd als provisie opgevraagd in A186 op 30/9/22.

De VME ontving 1.051 euro isolatiepremie. Vergadering beslist die toe te voegen aan het reservefonds.

Door een combinatie van pech en (on)kunde is bij de uitvoering van de werken meer dan 100.000 euro aan schade veroorzaakt, voornamelijk in de appartementen op de zevende verdieping. 19.250 euro, ten laste van dak EPDM werd in A189 (30/6/23) door de eigenaars voorgeschoten. 700 euro is bij dakEPDM gerecupereerd. Het saldo is afgeboekt in A191 (31/12/23).

9. Achterterrassen betonrot

Uit een (destructief) betononderzoek blijkt dat :

- * carbonatatie de onderste wapening heeft bereikt waardoor die roest. Daarbij wordt beton weggedrukt waardoor plaatselijk stukken beton kunnen loskomen en afvallen.
- * het chloridenniveau laag is waardoor de kans dat wapening 'verdwijnt' en de terrassen onstabiel dreigen te worden laag is. Een renovatie zonder isolatie wordt begroot op 320.000 euro, één met isolatie op 470.000 euro.

Na overleg wordt besloten dat :

- * de verdere bespreking over een renovatie verdaagd wordt naar de vergadering van 2029.
- * een lokale controle met herstel wenselijk is om afvallend beton te vermijden. De syndicus vraagt een offerte, de raad krijgt volmacht om te beslissen.
- * de opmaak van een fotoreportage de actuele toestand vastlegt waarmee de evolutie in de komende jaren (beter) in kaart kan worden gebracht.

10. Fietsenstalling gelijkvloers

Voor de periode 1/7/24-30/6/25 wordt de prijs bepaald op 120 euro per fietsenplaats en toegewezen aan 0101, 0404 en 0502.

Noot na de vergadering. De vierde plaats wordt afgenomen door (de huurder van) 0501.

11. Poetscontract

Het poetsen voldoet niet aan de bepalingen in het contract. Een eerder overleg tussen de poetsdienst Vermoclean en Ida Segers heeft geen verbetering gebracht.

Ida Segers zal een lastencohier opmaken. De syndicus zal hiermee een marktbevraging uitvoeren. De raad krijgt volmacht om vervolgens te beslissen en al dan niet een nieuw poetsbedrijf aan te stellen.

12. trapleuning

Hoewel de goedgekeurde offerte een doorlopende trapleuning vermeldt is deze niet doorlopend uitgevoerd. Na te vragen wat de reden hiervan is.

Eveneens na te gaan is of een trapleuning voor de Vlaamse woningcontroleurs doorlopend moet zijn.

13. Lift

Vergadering beslist om alvast de contactoren te laten vervangen.

De moderniseringswerken ten gevolge van de risicoanalyse van 2021 werden door DeLift uitgevoerd in juni 2023. Het eerstvolgende keuringsverslag zal aanwijzen als alles nu in orde is.

14. Verwarming

Het verwarmingssysteem werkt met een evenwichtsfles. 3 verwarmingscircuits (AB, C en D) laten permanent ketelwater circuleren. Er is geen boiler. Het warm water wordt onmiddellijk geproduceerd. Zuinig is dit systeem niet te maken.

Alvast zal de temperatuur worden verlaagd. (*)

Na te gaan of de keteltemperatuur in de zomer niet verlaagd kan worden.

(*) *Is intussen gebeurd. Bij wijze van test werden twee ketels uitgeschakeld.*

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Het warm water is té warm. Intussen aangepast, zie punt 14.

* Ramen, collectief onderhoud. Firma Timmerman laat intussen niets meer van zich horen. Meerdere eigenaars hebben hun ramen intussen laten nazien / herstellen door Bruno Sarrazijn (info@sarrazijn.be - 058.23.66.29).

* Op de scheiding met res Anita zitten enkele schouwpijpuiteinden in asbestcement. Er zijn erbij die niet meer gebruikt worden, andere wel nog. Een vervanging ervan naar inox is vrij duur. De asbest is gebonden en in een buitenomgeving. Na te gaan of verwijdering ervan een noodzaak is of wordt.


* Het dakje boven het achterterras 0701 is afgedicht en voorzien van een waterafvoer. Het regenwater ervan dient beter afgeleid te worden.

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 03/07/2024

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 19/09/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v. 

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