

12/10/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars RAMSES, k. ridderdijk 35 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 09/10/2021 van 17h00 tot 18h05
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4367,00	13
	waren vertegenwoordigd	3030,00	10
	waren afwezig	2586,00	8
	totaal	9983,00	31

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Laurent Albrecht
Stemopnemer : Mvr Laure Dekeerle
Secretaris : Mvr Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 10/10/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 87 & 88 (01/07/2020 - 30/06/2021) werden nagezien door Sabrina Vandebuerie
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Mvr Vandebuerie (0002).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom. Die bestaat momenteel uit:

- Echtgenoten Patrick Van den berghe - Sabrina Vandebuerie (0002)
- Mvr Laure Dekeerle (0701)
- Dhr André Van Lierop (0101)
- Mvr Carine Caljon (1001)
- Dhr. Laurent Albrecht (0502/0503)

6. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen/aanvullingen aan het bestaande RIO
De eigenaars die verhuren dienen hun huurders op de hoogte te brengen van dit reglement.

7. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Richtprijs: €484 ibtw.

Het EPC gemene delen zal uitgevoerd worden door Pieterjan Verslype. Dit verslag zal bij ontvangst gepubliceerd worden op de gebouwenpagina.

8. Betonrot bovenste verdiepingen en achtergevel

Het betonrot op de bovenste verdiepingen werd hersteld door de firma Renofort (oktober 2020). Tijdens de werken werd opgemerkt dat er op de 9de verdieping op enkele plaatsen betonstukken dreigden af te vallen. Deze werden tevens hersteld. Totaalprijs: €3654,53 ibtw.

Een inspectie aan de achtergevels met Renofort werd gedaan waaruit hij besluit dat het hier gaat over afbladerende verf.

9. Verfraaiing van de inkom

Verdere verfraaiing van de inkom.

Er zullen offertes opgevraagd worden voor het schilderen van de plafonds, muren en binnendeuren van de eerste en de tweede inkom. Max prijs €4000 ebtw te financieren met het reservefonds. Dhr Albrecht (0502-0503) gaat op zoek naar een schilder.

De raad buigt zicht over de kleurkeuze.

10. Parkeerplaatsen achteraan - aanpassen van de basisakte

Er zijn achteraan het gebouw 4 parkeerplaatsen, 3 zijn eigendom van eigenaars van de Ramses. Parkeerplaats twee staat nog te koop. De basisakte vermeldt volgende hierover:

De privatieve parkeerplaatsen en de kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan de eigenaars van appartementen of van de studio's van het gebouw.

Aanpassen van de basisakte:

Voorkooprecht voor de eigenaars van het gebouw voor het aankopen van de privatieve parkeerplaatsen en kelders.

Als de basisakte moet aangepast worden om een verkoop te laten doorgaan, dan zullen deze kosten verhaald worden op de eigenaar/verkoper.

De vergadering beslist unaniem om de basisakte niet aan te passen.

11. Evaluatie van de lift

Begin juli werden er enkele aanpassingen uitgevoerd aan de lift, voornamelijk veiligheids aanpassingen voor een bedrag van €1250 ibtw. Volgende opmerkingen ivm de werking van de lift werden doorgegeven ter nazicht:

- liftdeuren gaan soms niet open op de 7de verdieping
- de verlichting in de liftkooi werkt maar voor de helft
- de lift zo programmeren dat ze geen tussenstops meer doet maar haar 'taak' afwerkt.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Vuilniszakringen (4) zonder deksel plaatsen
- Plaatsen van pictogrammen - offerte aanvragen bij ACS
- Defect gidslichtje in de kelder is te vervangen
- Lichtschakelaar 2de rechts in de kelder is na te zien, indien nodig te vervangen.
- De muur van het elektriciteitslokaal en het waterlokaal staat vochtig met zoutafzetting van de waterverzachter. Aan Vercalo zal gevraagd worden om de waterverzachter eens grondig na te zien. De met zout aangetaste muur zal opgekuist worden en nadien zal deze muur behandeld worden met een waterafstotende verf.
- Dhr Albrecht (0502/0503) zal de waterhardheid laten controleren en meedelen aan de eigenaars.
- De syndicus zal contact opnemen met elektro Tavernier die de nieuwe tv kabel heeft geplaatst, het afdekplaatje van de telenetkast in de gang naast de lift is sinds de werken verdwenen.
- Dhr Albrecht (0502-0503) kijkt na hoe de bankkosten (KBC) ten bedrage van €180 verminderd kunnen worden.

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 12/11/2021

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 09/02/2022

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

Verdere relevante informatie op www.laplage.be/syndic/ramses.

