

28/11/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars SAVOY, k. ridderdijk 16 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 26/11/2022 van 14h00 tot 17h00
op locatie 0601

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		754.00	6
waren vertegenwoordigd		246.00	2
waren afwezig		0.00	0
totaal		1000.00	8

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr André Van Laethem
Stemopnemer : Dhr Alain Delbrouck
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 02/10/2021

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Met betrekking tot de uitvoering blijft nog te doen :
- roestende deurbeslag van de inkomdeur
- een samengevat RIO ophangen in de inkom

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 35 & 36 (1/9/21-31/8/22) werden nagezien door André Van Laethem.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Laethem.

5. Reglement van interne orde (RIO)

De vaste datum van de jaarlijkse vergadering wordt verplaatst naar : 4de zaterdag November.
Een samenvatting van het reglement zal in de inkomhal worden opgehangen (zie punt 3).

6. lift: procedure VME Savoy/Matrix

De zaak blijkt muurvast te zitten. Iedereen (advocaat Ampe, expert Christiaens, FOD economie,...) lijkt naar elkaar te wijzen.
Alain Monheim zal mr Debois (0501) om advies vragen.

7. Isoleren dakdeel boven 0601

De hoek boven het raam in de woonkamer van 0601 heeft last van condens en toont sporen van schimmel. De oorzaak is een koude brug gevormd door de erboven gelegen uitkraging die niet is geïsoleerd.

Begin december zal een aanemer dakwerken (Lefevre D) de uitkraging zo veel als mogelijk isoleren. De geraamde prijs bedraagt 4.300 euro, BTWi.

8. Toestand voorgevel en achtergevel

ABG studiebureau (Christophe Janssens en Mathias Smekens) is aanwezig en geeft duiding bij het door hen uitgevoerde gevelonderzoek waarvan het verslag op de webpagina van het gebouw geraadpleegd kan worden.

De vergadering pleegt naderhand overleg waarbij volgende vragen geformuleerd waarop een antwoord is gewenst :

- Welke gevelisolatiedikte is nodig om de norm voor 2040 te halen ?
- Als verkozen zou worden de bakstenen achtergevel NIET af te breken, de spouw te isoleren én een bijkomende isolatie op de buitengevel aan te brengen, wat zijn dan de voor- en nadelen ?
- In welke mate is de voorgevel geïsoleerd ? Die werd in 2011 gerenoveerd.

Verder beslist ze unaniem :

- tot een renovatie van de volledige achtergevel met uitvoering in 2024.
- verdere marktbevraging bij studiebureau's te doen teneinde te bepalen wie die werken zal begeleiden
- de toestand na de isolatiewerken boven de uitkraging van 0601 te analyseren teneinde tot bijkomende isolatiewerken aan de voorgevel te beslissen
- hiervoor een bijzondere vergadering te organiseren begin maart '23. *Noot : 4/3/23 om 16h00.*

9. Buurgebouw Estelle, isolatie zijgevel

Het buurgebouw Estelle plant de uitvoering van een renovatie van de voorgevel, de daken én isolatie van de boven het gebouw Savoy uittorende zijgevel. Die is momenteel met schalies bekleed op een houten lattenwerk, zonder isolatie. Plaatsing van isolatie zal (extra) ruimte innemen buiten de perceelsgrens en daarvoor is de toestemming vereist van VME Savoy.

De eigenaars stemmen hiermee unaniem in.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Savoy heeft een collectief abonnement (klatnr 864.622.836) bij Telenet. Zeer waarschijnlijk vormt de bekabeling nog een rijgnet. De aanwezige eigenaars met een internetaansluiting melden allen dat ze die hebben bij Proximus. Dus stelt de vraag zich of het nog zin heeft dat collectief abonnement aan te houden.

* De syndicus heeft geen sleutel van 0301 en 0701. Betrokken eigenaars worden verzocht er één over te maken.

* Er is hinder van rioolgeur in de kelder. Wellicht komt dit via één of meer beschadigde deksels.

* Voor de vervanging van kapotte lampen en andere kleine herstellingen niet automatisch meer een beroep doen op externe aannemers maar melden aan André VL en Alain D.

* Aan de nieuwe winkeleigenaar wordt enige bezorgdheid geuit met betrekking tot de uitbating als de actuele huurder binnen enkele jaren de winkel verlaat. Er wordt gevraagd rekening te houden met de beperkingen die in de basisakte zijn opgenomen.

* De huurder-bewoner van 0301 verzoekt toelating om in de inkom een elektrische 4-wiel scooter te plaatsen. Hij krijgt deze toelating doch er worden vraagtekens geplaatst bij de toegang. Hoe zal die man van op die scooter de deuren openen ?

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 28/12/2022

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 26/03/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/savoy.



28/11/2022

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires SAVOY, k. ridderdijk 16 à westende**

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 26/11/2022 de 14h00 à 17h00
0601

agenda

Quorum Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
présent	754.00	6
représenté par procuration	246.00	2
absent	0.00	0
total	1000.00	8

1. Composition du bureau

Président : M. André Van Laethem
Comptage de voix : M. Alain Delbrouck
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée satisfait à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 02/10/2021

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
En ce qui concerne la mise en œuvre, il reste à faire :
- quincaille rouillée de la porte d'entrée
- accrocher un RIO résumé dans le hall d'entrée

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Les comptes 35 et 36 (1/9/21-31/8/22) ont été vérifiés par André Van Laethem.
L'assemblée n'a pas de commentaires, approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
Le commissaire aux comptes reste M. Van Laethem.

5. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

La date fixe de la réunion annuelle sera déplacée au : 4ème samedi de novembre.
Un résumé du règlement sera affiché dans le hall d'entrée (voir point 3).

6. Ascenseur: procédure VME Savoy/Matrix

L'affaire semble être dans l'impasse. Tout le monde (avocat Ampe, expert Christiaens, FPS économie,...) semble se montrer du doigt.
Alain Monheim demandera conseil à M. Debois (0501).

7. Isoler la partie du toit au dessus de 0601

Le coin au-dessus de la fenêtre du salon 0601 souffre de condensation et présente des traces de moisissure. La cause est un pont froid formé par le porte-à-faux au-dessus qui n'est pas isolé.

Début décembre, un couvreur (Lefevre D) isolera le porte-à-faux autant que possible. Le prix estimé est de 4 300 €, TVAi.

8. État de la façade et de la façade arrière

Le bureau d'études ABG (Christophe Janssens et Mathias Smekens) était présent et a commenté l'étude de façade réalisée, dont le rapport peut être consulté sur la page web du bâtiment.

Ensuite, l'assemblée discute des questions suivantes auxquelles il faut répondre :

- Quelle est l'épaisseur de l'isolation de la façade requise pour répondre à la norme 2040 ?
 - Si l'on choisit de NE PAS démolir le mur arrière en briques, d'isoler la cavité et d'appliquer une isolation supplémentaire sur le mur extérieur, quels sont les avantages et les inconvénients ?
 - Dans quelle mesure la façade avant est-elle isolée ? Il a été rénové en 2011.
- En outre, il décide à l'unanimité :
- pour rénover l'ensemble de la façade arrière, avec une mise en œuvre en 2024.
 - de faire de nouvelles enquêtes de marché auprès des bureaux d'études pour déterminer qui superviserait ces travaux.
 - analyser la situation après les travaux d'isolation au-dessus du porte-à-faux du 0601 afin de décider de travaux d'isolation supplémentaires sur la façade.
 - d'organiser une réunion spéciale à cette fin au début du mois de mars 23. *Note : 4/3/23 à 16h00.*

9 Immeuble voisin Estelle, isolation de la façade latérale

L'immeuble voisin Estelle prévoit de rénover la façade, les toitures et l'isolation de la façade latérale surplombant l'immeuble Savoy. Celle-ci est actuellement revêtue de schiste sur un treillis en bois, sans isolation.

L'installation de l'isolation prendra de l'espace (supplémentaire) en dehors de la limite de la parcelle, ce qui nécessite le consentement de VME Savoy.

Les propriétaires sont unanimes à ce sujet.

10. Divers - propositions des propriétaires / locataires

* La Savoie a un abonnement collectif (client n° 864.622.836) auprès de Telenet. Il est très probable que le câblage forme encore un réseau de file d'attente. Les propriétaires présents avec une connexion internet disent tous l'avoir avec Proximus. La question se pose donc de savoir s'il est encore judicieux de maintenir cet abonnement collectif.

* Le syndic n'a pas de clé pour 0301 et 0701. Les propriétaires concernés sont priés d'en transférer un.

* Il y a un problème d'odeur d'égout dans le sous-sol. Peut-être cela vient-il d'une ou plusieurs couvertures endommagées.

* Pour le remplacement des ampoules cassées et d'autres réparations mineures, ne faites plus automatiquement appel à des entrepreneurs externes mais signalez-vous à André VL et Alain D.

* Une certaine inquiétude est exprimée au nouveau propriétaire du magasin concernant l'exploitation si le locataire actuel quitte le magasin dans quelques années. Il est demandé de prendre en compte les restrictions contenues dans l'acte de base.

* Le locataire-occupant du 0301 demande l'autorisation de placer un scooter électrique à 4 roues dans le hall d'entrée. Il obtient cette permission mais l'accès est remis en question. Comment l'homme en scooter va-t-il ouvrir les portes ?

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 28/12/2022 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 26/03/2023 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Vous trouverez de plus amples informations sur cette réunion et les précédentes sur le site www.laplage.be/syndic/savoy.

