

04/07/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars SUNNY BANK, zeedijk 340 te middelkerke

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 27/06/2020 van 10h00 tot 12h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3587,00	8
	waren vertegenwoordigd	3354,00	6
	waren afwezig	3059,00	7
	totaal	10000,00	21

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Kurt Wayenberg
Stemopnemer : Mvr Katrien Alliet
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 08/06/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
De genomen beslissingen zijn zo goed als mogelijk uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 55 werd nagezien door Kurt Wayenberg.

De syndicus duidt waarom zijn ereloon per 1/1 verhoogd is van 16,90 euro/mnd.apt naar 17,70 euro/mnd.apt. Ondermeer door een verhoging van de werklast door nieuwe wettelijke bepalingen en door de steeds toenemende leeftijd van het gebouw.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Kurt Wayenberg.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom wordt gevormd door de Charles Vanhulle (0302), Johan Osaer (0102) en Raymond Visser (-101).

6. Reglement van interne orde (RIO)

De samenstelling van de nieuwe raad zal in het RIO worden aangepast.
Het aangepaste RIO wordt gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/sunnybank.

7. Waterschade in appartementen 0102 en 0202 door lek in waterleiding van 0702

De waterleidingen van de hoekappartementen (type 02) liggen naast elkaar in de koker tussen badkamer en keuken. Ter hoogte van de tweede verdieping is de stijgleiding van apt 0702 lek. Er is waterschade in de appartementen 0202 en 0102. Het water van dit appartement is afgesloten. De schade neemt niet meer toe.

Een (lokaal) herstel van de waterleiding is technisch niet mogelijk omdat de gegalvaniseerde leidingen allemaal pal naast elkaar liggen.

Een complete vernieuwing van de leiding vereist het openen van de koker in de badkamers op alle verdiepingen. In dit geval is het dan ook raadzaam om alle leidingen te vernieuwen.

De op dit moment meest haalbare oplossing is deze voorgesteld door het bedrijf Nu-Flow. Zij zandstralen de leiding en bekleden ze daarna van binnen uit met epoxy. Deze oplossing kost minstens 3.000 euro.

De eigenaar van apt 0701 woont in Pakistan en op het opgegeven adres in Brussel is niemand bereikbaar.

Na overleg beslist de vergadering unaniem, in toepassing van art 577-7 §1 1e, om de Nu-Flow-methode toe te passen op de stijgleiding met als enig doel het lek in de leiding te dichteren zodat de gevolgschade hersteld kan worden en apt 0702 terug aan het water aan te sluiten.

De kosten worden door de VME voorgeschoten en op apt 0702 verhaald.

Als bijzondere motivering geldt :

- het lek veroorzaakt waterschade in meerdere appartementen.
- betrokken eigenaar lijkt geen moeite te doen om het probleem op te lossen.
- het water van 0702 is al meerdere maanden afgesloten.
- het probleem werd al aangekaart op de vergadering van 8/6/2019, de eigenaar is ook op deze vergadering afwezig terwijl dit probleem duidelijk is geëgendeerd. Hij gaf tevens geen volmacht.

Het water blijft er afgesloten en aan betrokken eigenaar wordt een aangetekende brief verstuurd.

8. Verlichting op de paliers

Deze werden vervangen door radargestuurde LED's door eigenaar Mark Van Eyken (0101).

De prijs bedroeg 1.012 euro.

Soms lijkt het licht wat te traag aan te slaan. Misschien is een kleine bijregeling mogelijk en voldoende.

9. Verplaatsen van vuilnislokaal naar berging eigenaar -101

Dhr Visser (-101) meldt dit in het najaar uit te voeren en ook de nodige signalisatie te voorzien.

10. Schilderen van inkomdeuren

Vergadering beslist unaniem om in te gaan op de voorstellen van Katrien Aliiet (0502), zijnde :

- het schilderen en fixeren van de speciale verf van beide inkomdeuren.
- het schilderen van de paliers, inclusief plafonds en trapkoker van het gelijkvloers tot boven
- het schilderen van de brievenbussen. Een proef is al te zien.

De prijs zal onder de 2.000 euro liggen.

11. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

Omdat geen enkel appartement in het gebouw is verhuurd onder de woninghuurwet is een gemeentelijke controle mogelijks niet aan de orde.

Indien wel, dan zal de syndicus de nodige ingrepen en aanpassingen laten uitvoeren.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Er is een probleem met de parlofonie en de bellen. Het systeem blijkt helemaal versleten te zijn. Firma Sarrazijn heeft een offerte opgesteld voor vernieuwing van het systeem., zie bijlage. Vergadering stemt in met dit voorstel.

Aan dit verslag wordt een keuzeformulier toegevoegd : Elke eigenaar kiest zijn type toestel.

De gemeenschappelijke component valt in de gemeenschappelijke kosten, de kosten van het individuele toestel zal privaat worden doorgerekend.

- Het voegwerk aan de achtergevel blijkt op de hogere verdiepingen (weeral) in slechtere staat te verkeren. In 2004 werden door Renobo aan de achtergevel al herstellingen uitgevoerd. Enige garantie is er bijgevolg niet meer. Te onderzoeken.

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 04/08/2020

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 27/10/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

