

10/06/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars SUNNY BANK, zeedijk 340 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 10/06/2023 van 10h00 tot 11h50
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		2450.00	4
waren vertegenwoordigd		3307.00	7
waren afwezig		4243.00	9
totaal		10000.00	20

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Johan Osaer
 Stemopnemer : Dhr Raymond Visser
 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 11/06/2022

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

Herstel van het voegwerk aan de achtergevel (punt 3) is nog niet uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 58 werd nagezien door Kurt Wayenberg.

Twee elementen verdienen duiding :

- De financiering van de liftmodernisatie via het reservefonds is wat complex in de afrekening (zie verder punt 8).
- KBC-bank rekende voor 2022 forfaitair bijkomend 250 euro administratiekosten aan.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Kurt Wayenberg.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Raymond Visser (-101) en Johan Osaer (0102) worden verlengd.
 Ivo De Backer (0201) komt in de plaats van Charles Vanhulle (0302) .

6. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen in het RIO.

Wel wordt (nogmaals) uitdrukkelijk aangedrongen enkele richtlijnen nauwkeurig op te volgen:

- De kelder is geen containerpark !
- Eigenaars die verhuren worden verzocht dit reglement (vooral artikel A) aan hun huurders mee te delen.

Noot : Het RIO is te vinden op www.laplage.be/syndic/sunnybank.

7. Lift: risicoanalyse

De modernisatiewerken die het gevolg zijn van de risicoanalyse van 2022 zullen uitgevoerd worden door firma DeLift. De prijs van de aanpassingen is begroot op 17.786 euro en worden gefinancierd met het reservefonds.

Omdat de twee gelijkvloerse appartementen mee dit fonds opgebouwd hebben en zij niet in de kosten van de lift tussenkomen werd in A58 hiervoor een correctie opgenomen. 17.786 euro uit het reservefonds werd via S1 aan iedereen verdeeld terwijl het via S2 aan alle eigenaars (uitgezonderd beide gelijkvloers) als liftkost werd aangerekend. (zie ook punt 4.)

De werken zullen begin 2024 worden uitgevoerd.

Vanaf 1/1/24 neemt DeLift het onderhoud van de lift ook over.

8. Lift: onderhoudscontract

Het contract met Thyssenkrupp werd opgezegd. Vanaf 1/1/24 neemt firma DeLift het onderhoud over.

9. Vernieuwen van de stijgleidingen

Antony Verbeken van VEMO Solutions is op de vergadering aanwezig en geeft duiding bij zijn vernieuwingsvoorstel dat hij opmaakte na een summier analyse.

Er zijn aanwijzingen dat de water- en gasleidingen voor de grote appartementen in een koker lopen tussen de keukens en de paliers. Door openingen vanuit de paliers zou het dus mogelijk moeten zijn de leidingen te vernieuwen én aan te sluiten op alle appartementen.

Voor de hoek-appartementen is de toestand complexer. De waterleidingen zouden er lopen in een koker tussen keukens en badkamers, waar ook de niet meer gebruikte vuilniskoker ligt.

De gasleidingen zouden liggen in de koker die achterin de badkamers ligt. Daar ook liggen de afvoeren.

Om die te vernieuwen zouden in alle badkamers openingen moeten worden gemaakt.

Ook waar de leidingen vanuit de kelder tot in die kokers lopen is er onduidelijkheid.

Na overleg wordt beslist

- VEMO Solutions opdracht te geven de exacte plaats van de leidingen te zoeken via het maken van enkele noodzakelijke openingen : voor de grote appartementen op de palier van verdiepingen 5 of 6 en boven het dak. Voor de hoekappartementen op de eerste verdieping en eventueel boven het dak.

De werken worden uitgevoerd in regie en zullen wellicht in Augustus plaats kunnen vinden.

- Een inventaris te maken van de badkamers van alle hoekappartementen teneinde in kaart te kunnen brengen waar wat van openingen gemaakt kan worden.

- De vernieuwing van de leidingen niet te beperken bij water maar ook voor gas en - indien aan te raden - de afvoeren.

- De kosten hiervan te aanzien als gemeenschappelijke kosten. De vernieuwing van de leidingen zelf (die privaatief zijn) zal onder de privaatieven worden verdeeld die effectief vernieuwd worden.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De liftkooi verdient een verfraaiing. Een voorstel is te vragen.
- De liftdeuren verdienen herschilderd te worden in een modern ogend "fris" kleurtje. Katrien Alliet (0502) zal om een voorstel gevraagd worden.
- De affichenjungle in de inkom is op te ruimen.
- In de kelder staat (alweer) grof vuil waaronder een microgolfoven. Wellicht niet van huurders... De syndicus laat (alweer) verwijderen.

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 10/07/2023

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 10/10/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré



Informatie over deze en eerdere vergaderingen op www.laplage.be/syndic/sunnybank.