

16/07/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars VENDOME, meeuwenlaan 2 te westende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 10/07/2021 van 10h00 tot 12h10
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	550.00	10
	waren vertegenwoordigd	50.00	1
	waren afwezig	400.00	8
	totaal	1000.00	19

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Noël Verellen
Stemopnemer : Daniel Huppert
Secretaris : Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 16/11/2019

Tijdens het onderhoud van de waterverzachter moet firma Aquatech ter plaatse aftekenen en dan de werkbou laten tekenen door de syndicus (was dit jaar niet het geval).

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 40, 41, 42, 43 en 44, - over de periode 01/07/2019 - 31/12/2020 - werden nagezien door Daniel Huppert. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijft Daniel Huppert.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit Daniel Huppert (0802), Alain Verstraete (0901/0902) en Noël Verellen (0402). Hun mandaten worden verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen of toevoegingen aan het RIO te melden.

8. EPC attest gemene delen

Energiedeskundige Pieterjan Verslype zal een EPC attest opstellen voor de gemene delen.
Richtprijs: € 484 btw incl.

9. Lift: onderhoud, renovatie en risicoanalyse

- Onderhoud:

In december 2020 werd, na overleg met de raad van mede-eigendom, het lopende contract (tot juni 2021) met onderhoudsfirmas Cosmolift met onmiddellijke ingang stopgezet. Dit na lange ontevredenheid over de geleverde prestaties, het onderhoud en de interventies. Er werd een onafhankelijk expert (De Liftingenieur) voorafgaand gevraagd de lift te inspecteren en verslag uit te brengen. Dit verslag was vernietigend voor het onderhoud van Cosmolift. Aansluitend werd het onderhoud van de installatie toevertrouwd aan firma 'De Lift' (€ 943/jaar btw incl. tegenover € 1127/jaar btw incl. voorheen bij Cosmolift).

- Renovatiwerken:

Firma De Lift werd gevraagd een renovatievoorstel uit te werken op basis van de studie van De Liftingenieur, de periodieke verslagen en de problemen aangegeven door medebewoners.

De Lift kwam tot de conclusie dat volgende lift onderdelen best dienden te worden vervangen:

- Liftmotor (bijhorende vernieuwing tractiekabels)
- Loopwielen en leidschoentjes op de kooideur
- Snelheidsbegrenzer en spanwiel

Totaalbedrag voor de renovatie is € 17.650,74 btw inclusief. De werken werden, na akkoord van de VME via schriftelijke procedure, besteld op 27/05/2021. Financiering voorzien via het reservefonds.

Het vervangen van de liftmachine is voor na de vakantie.

- Risicoanalyse:

Het voorstel van De Lift, voor het oplossen van de opmerkingen op de RA, wordt aanvaard. Prijs: € 2.740 btw incl. Te betalen met het Reservefonds.

Voor de opmerking omtrent 50 Lux op de bordessen zal een elektricien worden gevraagd sterkere lampen te plaatsen.

- Openstaande factuur Cosmolift:

In november 2020 werd de lift buitendienst gesteld en diende men de rollager van de lift te vervangen (prijs: € 2332,00). De syndicus en de raad argumenteerden (gesteund door vaststellingen van De Liftingenieur) dat de breuk van de rollager minstens gedeeltelijk te wijten was aan gebrekkig onderhoud. De factuur werd geprotesteerd, maar Cosmolift blijft aanmaningen opsturen. De raad stelde voor het materiaal te betalen maar de werkuren niet. Er zal nu een aangetekende brief worden gestuurd naar Cosmolift met de vraag te reageren op dit voorstel.

Alle verslagen, offertes en andere relevante documenten omtrent de liftinstallatie zijn terug te vinden op www.laplage.be/syndic/vendome

10. Uitgevoerde werken (gevelrenovatie en vernieuwing private ramen)

Gevelwerken Aquastra:

De slotfactuur (€ 4.225,20) werd op heden nog niet betaald. De raad formuleerde enkele opmerkingen omtrent het aantal aangerekende werkuren, het niet bevredigende resultaat van de hydrofuge reiniging en het (te lage) volume van het gebruikte product (in verhouding tot het aantal m² gevel).

De vergadering beslist de factuur te vereffenen maar het bedrag van € 1.000 in te houden. Dit op zijn minst tot de geleden schade (balustrades/gordijnen) is geregeld.

Alain Verstraete en Tom Van Belle zullen een gemotiveerde brief schrijven die de syndicus zal overmaken aan Aquastra. De raad krijgt een mandaat dit dossier af te handelen zonder het tot een gerechtelijke procedure te laten komen.

11. Glazen inkomdeur

De glazen inkomdeur van de residentie heeft problemen met het openen/sluiten (luide klik). De offerte (€ 727 btw incl.) van Dochy, die de originele deur plaatste, wordt weerhouden.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Het nazicht van de dompelpomp in de kelder (wc frituur) is ten laste van de huurder en de eigenaar van het gelijkvloers. De schade aan de kelderdeuren en deurlijsten, ten gevolge van de defecte dompelpomp, zijn aan te geven aan de blokverzekeraar.
- * De geluidsoverlast van de afzuiging van de frituur op het dak is opgelost. De huidige situatie is aanvaardbaar.
- * Als alle werken aan gevel en lift zullen zijn betaald, blijft er circa € 10.000 over in het reservefonds.

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 16/08/2021

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 10/11/2021

voor de syndicus, Stijn de Kievith

