

Westende, 5 mei 2018

FAM. DEPOORTER

Distellaan 34

8434 Westende

Betreft : VM RES ANITA, verslag algemene vergadering

Plaats: SINT JAMES, Koning Ridderdijk 31, Westende op zondagmorgen 25 maart 2018 om 10.30u tot 12.00 u

Bijlagen:

Verslag algemene vergadering

Opvraging jaarlijkse provisie en reservefonds voor het boekjaar 1/3/2018 – 28/2/2019

Afrekening vorig boekjaar (incl waterafrekening)

Geachte Mede-eigenaar,

Gelieve hierna het verslag van de algemene vergadering te vinden.

Geldigheid van de vergadering:

	%	Personen
Aanwezig of vertegenwoordigd	8.563/10000	26/30
Afwezig	1.437/10000	4/30
TOTAAL	10000/10000	30/30

Er is voldaan aan de dubbele meerderheid conform art. 577-6, §3; de algemene vergadering kan geldig beslissen over de agenda.

Gelieve steeds de volmacht te bezorgen indien u niet aanwezig kan zijn, zo kunnen we steeds geldig vergaderen.

### I. Samenstelling bureau vergadering

Het bureau wordt samengesteld als volgt:

voorzitter: Dhr. Deleu René  
 commissaris: Dhr. Huygens Gabriël  
 Raad van Beheer: Strompers Rony was verontschuldigd.  
 secretaris: Dhr. Pylyser Peter, syndicus  
 stemopnemer: Dhr. Pylyser Peter, syndicus

### II. Goedkeuring verslag vorige algemene vergadering 2017

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord om het verslag van het vorig boekjaar goed te keuren.

### III. Goedkeuring van de rekeningen der algemene kosten

Het boekjaar sloot af per 28/2/2018; de raad van beheer heeft alle facturen, rekeninguittreksels en andere stukken van de boekhouding nagezien op vrijdag 9/3/2018 en unaniem goedgekeurd. Bijgevolg keurt de algemene vergadering met unanimiteit de rekeningen en balans goed.

Er is beduidend minder waterverbruik, hopelijk is dit probleem nu verholpen.

Er zijn geen achterstallige betalingen van eigenaars; alle facturen zijn betaald.

Het reservefonds bedraagt 53.502,28 €.

Wel waren er extra kosten aangaande de lift, alsook was er merkelijk meer waterverbruik.

#### IV. Provisie boekjaar 2018-2019

De opvraging voor het reservefonds bedraagt op heden 1 € per tienduizendste, of 10.000 € per jaar.

Vorig boekjaar werd wel ongeveer 20.000 € geïnvesteerd inzake de liftvernieuwing.

De provisie van 10.000 € wordt behouden.

De provisie voor de werkingskosten wordt behouden op 30.000 € op jaarbasis.

De provisies worden verrekend met de jaarlijkse afrekening.(telkens na de algemene vergadering)

#### V. Kwijting en herbenoeming raad van beheer

De mede-eigenaars verlenen unaniem kwijting aan de raad van beheer, bestaande uit Huygens Gabriël, Deleu Rene en Strompers Rony.

Bij aanwezigheid op de raden van beheer hebben zij recht op een jaarlijkse kostenvergoeding van 100 €;

Rony Strompers neemt ontslag vanaf heden gezien hij zijn appartement heeft verkocht.

Op de vergadering werd gevraagd aan de aanwezige eigenaars om een derde kandidaat te benoemen, echter zonder resultaat.

Bijgevolg zal de raad van beheer voorlopig samengesteld zijn door Huygens Gabriël en Deleu Rene; zij verkrijgen terug hun mandaat voor het huidige boekjaar 18-19. Indien er toch eigenaars hun kandidatuur willen stellen dienen zij de syndicus en raad van beheer terzake te contacteren.

1. Huygens Gabriël                    0202 – voorzitter [gabriel.huygens@gmail.com](mailto:gabriel.huygens@gmail.com)
2. Deleu René                            0401 – bijzitter [renedeleu@skynet.be](mailto:renedeleu@skynet.be)

#### VI. kwijting en benoeming syndicus.

BVBA Cofima, vertegenwoordigd door zaakvoerder Pylyser Peter, bekomt unaniem kwijting van haar taak.

Peter heeft meegedeeld dat hij zijn mandaat niet langer kan verlengen door pertinent tijdsgebrek en gebrek aan voldoende medewerkers.

Na samenspraak met de raad van beheer wordt voorgesteld kantoor Era La Plage, vertegenwoordigd door Frank Rouseré, zaakvoerder, aan te stellen als nieuwe syndicus, en dit vanaf het nieuwe boekjaar, en praktisch vanaf 31 mei 2018.

De oude en nieuwe syndicus zullen de overgang gezamenlijk begeleiden op alle gebied, zodat de eigenaars er geen nadelen zullen van ondervinden.

Kantoor La Plage is bereid aan dezelfde voorwaarden inzake ereloon en duurtijd (1 jaar) het mandaat over te nemen tot volgende vergadering in 2019; daarna kan dit mandaat al dan niet verlengd worden bij beslissing van de algemene vergadering.

Deze beslissingen worden met unanimité genomen.

## VII. Aanpassing lift

De liftvernieuwing en aanpassing aan de de nieuwe wetgeving en veiligheidsvoorschriften werd doorgevoerd door de firma Thyssen-Krupp; op heden dient wel nog de spiegel worden opgehangen en definitieve afwerking. De kost werd ten laste genomen met het reservefonds.

Bij deze is de lift in orde met de nieuwe wetgeving terzake.

## VIII. Dakbedekking – buurgebouw Les Amiraux

De ruwbouwconstructie van Les Amiraux staat er op heden; de oplevering is voorzien begin volgend jaar.

In augustus 2016 werd door expert Borghart de nodige vaststellingen gedaan voor de werken.

Op heden zijn er diverse eigenaars die schade hebben gemeld; de meeste schade wordt vastgesteld aan de muren en muurbekleding (kraken, scheuren enz,...), aan de deuren (die slepen) en aan de balustrades (gensters door slijpwerk).

Daarnaast is er ook schade aan gemene delen en het fietslokaal; Residentie Stephanie zou geen schade hebben, residentie Maison Blanche enkel op de bovenste verdieping (afscheuring van de Anita)

Al de schade wordt verzameld door de syndicus; mogen wij iedere eigenaar die dit nog niet zou gedaan hebben, vragen om dit asap te willen doen, en uiterlijk tegen 20 april?

Er zijn reeds diverse vaststellingen gebeurd, alsook samenkomsten met de betreffende bouwheer Debaille en hun architect, alsook de makelaar van de Anita, zijnde KBC verzekeringen.

Alle schade wordt gezamenlijk doorgegeven aan de verzekeringsmaatschappij, die op haar beurt de bouwheer (en hun ABR polis) zal aanspreken voor de schade.

We hopen op een oplossing in der minne tussen alle betrokken partijen.

De syndicus en de raad van beheer krijgen volmacht om dit samen verder op te volgen; de betrokken eigenaars worden op de hoogte gehouden terzake.

## IX. Dakwerken

De dakbedekking is klaarblijkelijk nog in redelijke staat; toch wordt beslist de dakbedekking te laten nazien op gebreken alsook de eventuele isolatie te laten nazien.

De dakbedekking werd aangesloten op residentie Les Amiraux op hun kosten.

De syndicus en raad van beheer krijgen volmacht om dit te laten uitvoeren.

## X. Vaste datum van algemene vergadering

Er wordt voorgesteld om de vierde zondag van de maand maart samen te komen.

Dit wordt enkel voorgesteld voor 2019, zijnde op 24 maart 2019; op deze vergadering zal dit punt opnieuw ter sprake komen.

## XI. Plaatsen van Pelletkachel

De nieuwe eigenaars van de 0902 vragen de toestemming om eventueel een pelletkachel te laten plaatsen, dit met de nodige voorzieningen een aansluitingen.

De eigenaars beslissen unaniem om dit punt af te keuren, en dit voor het plaatsen van elke kachel in elk privaatief.

## XII. Diverse

Er wordt voorgesteld de gevelstudie van de firma Scicon verder te bekijken en op te volgen in volgende vergaderingen.

De syndicus en raad van beheer krijgen volmacht om offertes op te vragen inzake schilderen van de liftdeuren en deze te laten uitvoeren; offertes welkom bij de syndicus. (lichtere kleur)

Fietsberging: de regel is één fiets per eigendom; er is simpelweg niet meer plaats voor meer fietsen....

IEDERE fiets moet gemarkeerd worden met naam en nummer appartement; iedere fiets moet in orde gesteld zijn; zoniet krijgt de raad van beheer de volmacht om de betreffende fietsen als oud ijzer af te voeren.

Ter herhaling van vorige algemene vergadering terug de afspraken aangaande RENOVATIEWERKEN

Gezien er geregeld wordt gerenoveerd worden de volgende afspraken vastgelegd inzake renovatie:

1. Vooraf de syndicus schriftelijk of via mail inlichten van de geplande werken alsook de duurtijd en datum van uitvoering
2. Werken mogen enkel worden uitgevoerd tijdens de normale werkuren, dus niet 's avonds of in de weekends en ook niet in de vakantieperiodes.
3. Alle afbraak of vervuilende bestanddelen via de buitenzijde van het gebouw (meubellift) transporteren
4. De lift wordt in principe niet gebruikt om verbouwwerken te laten uitvoeren; mits voorafgaande toestemming van de syndicus en raad van beheer (na overleg) kan hier van afgeweken worden, mits respect voor de lift en gemene delen.
5. Alle schade of vuilnis aan gemene delen direct en op eigen kosten (laten) opkuisen.
6. Bij vervangen van de ramen die het kleur ebbenhout bruin-zwart gebruikt te worden, alsook moet dezelfde raamindeling worden behouden. (PVC of hout naar keuze)
7. Vastgestelde schade of vuilnis zal aangerekend worden aan de betreffende eigenaar.

Deze afspraken binden elke eigenaar, huurder of bewoner van de residentie en maken integraal deel uit van het intern reglement.

Deze afspraken dienen ook vooraf en spontaan aan de betreffende aannemers meegedeeld te worden; het is de eigenaar die verantwoordelijk is voor schade of misbruik.

Voor de rest verwijzen wij naar de vorige verslagen inzake algemene opmerkingen of afspraken aangaande de residentie.

Bij deze wordt de vergadering afgesloten.

Syndicus Cofima BVBA en Pylyser bedanken u voor de vruchtbare samenwerking tot op heden en wensen u al het beste.

U kan de nieuwe syndicus bereiken als volgt:

**KANTOOR ERA LA PLAGE = BVBA Imasbo**  
**DISTELLAAN 34**  
**8434 WESTENDE**  
**ROUSERE FRANK**  
**059/30 15 13**  
**[frank@laplage.be](mailto:frank@laplage.be)**

Met vriendelijke groeten,

De Syndicus

BVBA Cofima

Pylyser Peter

Era La Plage

Rousere Frank

