

09/09/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars ANITA, zeedijk 365 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 04/09/2021 van 16h00 tot 19h15
op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	7566.00	22
	waren vertegenwoordigd	1443.00	4
	waren afwezig	991.00	3
	totaal	10000.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr René Deleu
Stemopnemer : Dhr Lievin Vander Meeren
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

9. Renovatie van de buitenschil

(Dit punt werd door de aanwezigheid van de architect vooruit geschoven.)
Architect Paul Hermans van architectenatelier Vyvey gaf toelichting bij het door hem uitgevoerd onderzoek. De gebruikte presentatie staat op www.laplage.be/syndic/anita.
Hij duidt op de problemen en reikt mogelijke oplossingen aan.
Eén van de elementen die niet vergeten mogen worden zijn de (privatieve) ramen, zowel aan voor- als aan achterzijde.

10. Renovatie, eerste stap

Na aanhoren van het onderzoek en na overleg beslist de vergadering om over te gaan tot een integrale renovatie en die niet op te splitsen in twee fases. Deze beslissing wordt unaniem genomen, niemand stemt tegen noch onthoudt zich.

Vooraleer een renovatiepakket samen te stellen dient nog onderzocht te worden :

- is het mogelijk om de balkons kant dijk te verdiepen ? Stedenbouwkundig kan dit tot 1 meter, maar lukt het ook bouwkundig ?
- impact van een modern balustradetype (enkel ingeklemd glas).
- vernieuwen ramen zowel voor- als achteraan. Prijs impact.

Om het dossier verder uit te werken wordt architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort, hier vertegenwoordigd door Paul Verhelst, aangesteld.

Verder beslist de vergadering over de termijnen :

- dossier verder uitwerken mbt de onderzoeken en opties tegen Maart 2022.
- Op de vergadering van 27 Maart 2022 zal worden beslist over opties en uitvoeringswijzen.
- Aansluitend wordt het lastenboek opgemaakt en prijzen gevraagd.
- Een bijzondere vergadering in September (Oktober) 2022 zal de werken toewijzen.
- Start werken : September 2023 (na vernieuwing zeedijk)
- Einde werken : Juni 2024.

Op de volgende vergadering zal een TC (technisch comité) onder de eigenaars worden samengesteld.

Met betrekking tot de financiering (de werken worden begroot op 815.000 euro - indicatieve verdelingstabel * hier aangehecht) beslist de vergadering de bijdragen aan het reservefonds te verhogen van 25.000 euro per semester naar 50.000 euro per semester.

* De tabel houdt rekening met een tussenkomst van 100.000 euro uit het reservefonds. In toekomstige verdelingen zal de tussenkomst hoger zijn omdat er ten behoeve van de werken fors gespaard wordt. Volgende tabellen zullen ook rekening houden met het onderscheid gemene / privatieve kosten.

3. Verslag van de vergadering van 22/08/2020

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

Afvoer regenwater aan voorgevel zou ergens verstopt zou zijn. Daar zijn indicaties van gevonden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 4 & 5 (1/3/20-29/2/21) werden nagezien door René Deleu.

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Deleu (0401).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

Eén eigenaar stemt tegen de verlenging : Verbiest.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de actuele leden (Dhr. René Deleu (0401) en Dhr. Lievin Vander Meeren (0902)) wordt unaniem verlengd.

Als derde lid wordt Etienne De Samblanckx (0803 & 0903) verwelkomd.

7. EPC attest gemene delen

De syndicus zal hiervoor beroep doen op Pieterjan Verslype uit Westende.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Aan te passen : Toegang tot containerpark enkel nog via badge aan te vragen op www.middelkerke.be

11. Fietslokaal

Het fietslokaal is te klein om aan elke eigenaar enige vorm van (minstens één fiets per appartement) comfort te bieden.

Allerhande oplossingen bieden niet het verhoopte effect.

Het punt wordt verdaagd naar de volgende vergadering.

12. Lift: veranderen van lifffirma

Het contract met Thyssenkrupp loopt echter nog tem 31/12/2021.

Er is zowel bij de syndicus als bij de eigenaars enige onvrede over de dienstverlening.

Thyssenkrup nam het onderhoud over van Liftcontrol. Er is dus geen rechtstreeks contract waardoor vergelijken met andere aanbiedingen niet mogelijk is.

De syndicus zal een geactualiseerde versie van het contract met Thyssenkrup opvragen.

13. Blokverzekering

Het verzekeringscontract met KBC blijft behouden.
Een afzonderlijke polis rechtsbijstand is wellicht wenselijk. De syndicus vraagt voorstellen.
Beslissing op volgende vergadering.

14. Plaatsen van rolluiken aan de voorgevel

De voormalige syndicus Deswaef zou (ooit) rolluiken hebben toegestaan. Indien dit klopt, dan zou daarvan geschrift moeten bestaan. Te onderzoeken.
De basisakte (reglement van mede-eigendom) evenwel laat het niet toe.
De reden om rolluiken te plaatsen zou wel eens kunnen wegvallen na een renovatie en een vernieuwing van het schrijnwerk. Te agenderen op volgende vergadering.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

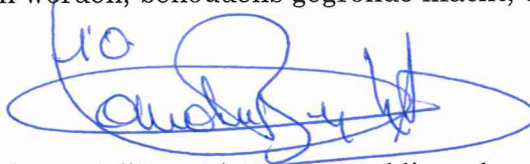
- * De naamplaatjes op de brievenbus zijn te vernieuwen op een uniforme wijze.
- * Het vuilnislokaal is soms een half stort. Enkel PMD, papier en restafval zijn toegelaten. De rest dient betrokken eigenaar/huurder naar het containerpark te brengen of terug mee te nemen.

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 09/10/2021

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 04/01/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré



Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/anita of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.