

27/03/2023

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 zondag 26/03/2023 van 10h30 tot 12h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		7725.00	22
waren vertegenwoordigd		1284.00	4
waren afwezig		991.00	3
totaal		10000.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Etienne De Samblanckx
Stemopnemer : Dhr Roger Cornelis
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 27/03/2022

Roger Cornelis (0801) verzoekt om als opmerking te notuleren dat geen rekening is gehouden met twee verzoeken waarmee vorig jaar geen rekening werd gehouden :

- * Een verzoek tot plaatsing van rookdetectoren in de kelder.
- * Een verzoek tot plaatsing van de deurpomp op de deur van het elektriciteitslokaal.

Verder zijn er geen bemerkingen.

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 10/9/2022

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

De isolatiewerken met vernieuwing van de gevelbekleding op een deel van de zijgevel (punt 4) is al uitgevoerd.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 7, 8 en 9 (1/9/21-28/2/23- werden nagezien door Etienne De Samblanckx.

Het verslag van controle is beschikbaar op de webpagina van het gebouw.

Twee opmerkingen :

1. Er waren hoge interventiekosten aan de lift, veroorzaakt door een verkeerd gebruik ervan.
2. Door de hoge reservefondsbijdrages nav de nakende renovatiewerken blijven enkele eigenaars in gebreke met hun kostenbijdrage. Dit is te vermijden !

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr De Samblanckx.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de heren René Deleu (0401), Lievin Vander Meeren (0902) en Etienne De Samblanckx (0803 & 0903) worden unaniem verlengd.

7. Renovatie van de buitenschil

De werken zijn toegewezen aan aannemer 'Finishing' en zullen aanvangen vanaf september 2023.

De totale prijs is momenteel voorzien op 945.000 euro. Door een neutrale herzieningsclausule zal die in de toekomst vrijwel zeker verhoogd worden.

Door een verhoogde spaarbijdrage (50.000 euro) in A7, A8 en A9 bevat het reservefonds intussen 330.000 euro.

Vergadering beslist om in A10 (31/8/23) en A11 (29/2/24) telkens 100.000 euro op te nemen. Zodoende zal er tegen de volgende vergadering 530.000 euro beschikbaar zijn.

Hoe en tegen wanneer het saldo gefinancierd zal worden zal dan op de vergadering van maart 2024 worden beslist.

Teneinde een idee te geven wat het aandeel van elke entiteit op dit moment in deze werken ongeveer zal bedragen wordt aan dit verslag een voorlopige en indicatieve verdeeltabel toegevoegd.

8. Oprichting technisch comité

De opvolging van de werken gebeurt door de daartoe aangestelde architect Paul Hermans van architectenatelier Vyvey.

In hoofde van de VME volgt ook de raad van mede-eigendom de werken op, ondermeer door zoveel als mogelijk aanwezig te zullen zijn op de (wellicht) wekelijkse werfbijeenkomsten.

Andere eigenaars met enige technische kennis zijn ook welkom. Zij vormen een TC (technisch comité) die gerechtigd is om bepaalde beslissingen te nemen die ontstaan door de uitvoering van de werken.

Roger Cornelis (0801) is alvast kandidaat-lid. Anderen kunnen zich alsnog melden.

9. Vernieuwen privaat schrijnwerk - wijziging kleur

Vernieuwing van het schrijnwerk is een zuivere privaatieve aangelegenheid. Voor het welslagen van de renovatie is een vernieuwing ervan niettemin sterk aangeraden.

Een verandering van kleur is hierbij mogelijk.

De wijsheid "de gustibus et coloris..." zorgt dan ook voor uiteenlopende standpunten.

Na overleg wordt met quasi unanimiteit het volgende aangenomen :

* voorgevel : donker, richting zwart aan de buitenzijde, wit aan de binnenzijde. RAL door de architect te bepalen.

* achtergevel : gebroken wit zowel binnen als buiten. RAL door de architect te bepalen.

Om het effect hiervan te kunnen inschatten zal een "impressie" aan de architect worden gevraagd.

Omdat de uitvoerende aannemer is gekend, zal hem gevraagd worden of hij een vrij concreet voorstel kan laten opmaken door één of enkele van de ('onder)aannemers waarmee hij doorgaans werkt.

Elke eigenaar heeft dan de mogelijkheid om een standpunt in te nemen en een keuze te maken.

Rolluiken vooraan zijn niet toegestaan (zie ook de basisakte), achteraan is het een optie. Er wordt aan de aannemer gevraagd of 'ingebouwde' rolluiken mogelijk zijn.

10. Bestemming gemene kelder

De gemene kelder meet zo'n 4 bij 2,5 meter.

Omdat een verkoop te complex is wordt beslist om deze kelder te verhuren aan 350 euro per jaar.

Mede-eigenaar Desablens (0503) wordt de eerste huurder !

11. Aanpassing vaste datum AV

As nieuwe vaste datum wordt vastgelegd : **vierde zaterdag van maart.**

Voor 2024 wordt dat bijgevolg 23 Maart. Het uur wordt later door de syndicus bepaald.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Het probleem met de pannes aan de lift door verkeerd gebruik ten gevolge van het "schevekant schaatssyndroom" kan verholpen worden door de plaatsing van kooi schuifdeuren. De syndicus zal hiervoor een voorstel vragen.

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 27/04/2023

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 26/07/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Informatie over deze en eerdere vergaderingen vindt u op www.laplage.be/syndic/anita.

