

14/08/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars BIANCA, k. ridderdijk 3 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 14/08/2021 van 10h00 tot 12h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	594.00	16
	waren vertegenwoordigd	242.00	7
	waren afwezig	164.00	5
	totaal	1000.00	28

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Eric Verhoeven
Stemopnemer : Dhr Harry Haverals
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 14/08/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 80 en 81 (2020) werden nagezien door Chantal Spinoy.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Mvr Spinoy.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de leden van de raad (Chantal Spinoy (0302), Eric Verhoeven (0401) en Harry Haverals (0101)) worden verlengd.
Ook wordt het technisch comité bestendigd en haar leden (Jean Marie Dedobbeleer (0303) en Nic Vandendriessche (0902)).

6. Verlenging mandaat syndicus

Vorige vergadering kende een mandaat toe van 3 jaar, tot 2023.
Vergadering beslist om de einddatum één jaar op te schuiven, tot 2024.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Aan te passen : attest containerpark is vervangen door een badge die dient aangevraagd te worden op www.middelkerke.be

Eigenaars die verhuren brengen dit RIO ter kennis van hun huurders !
Het is gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/bianca.

8. Dakvernieuwing en -isolatie onder terrassen 10de verdieping

De raad en het TC verzoekt offerte 77 van BV Servranckx uit Aspelaere (32.511 euro) te weerhouden en bijkomend te opteren voor

- * plaatsing van nieuwe (dunnere) terrasbetegeling te begroten op 3.400 euro
- * plaatsing van nieuwe balustrades (min hoogte 1m20) te begroten op 5.200 euro.

Dit brengt het totaal van de werken tegenaan 42.00 euro, BTWincl.

Financiering integraal met het reservefonds.

De vergadering aanvaardt unaniem.

De werken zullen uitgevoerd worden na de vernieuwing van de Zeedijk. Die is gepland van 9/21 tot 6/22.

9. EPC attest gemene delen

Indien mogelijk opmaak van het collectieve EPC attest uitstellen tot na de dakwerken.

Zo niet, EPC opmaken en zo mogelijk al rekening houden met de noodzakelijke aanpassing ervan door de dakwerken.

10. Vernieuwen binnenbekleding liftkooi

De raad zal tegen de volgende vergadering één of meerdere voorstellen tot vernieuwing (laten) opmaken voor modernisering van de kooi.

11. Opfrissen 10de verdieping

Als opfrissing van de 10de verdieping wordt beslist om in eigen beheer uit te voeren :

- De muren te schilderen (de raad).
- Het vast tapijt te reinigen (Vandendriessche en Vanhoutte)
- De beglazingen met glasdamp te vervangen. Omdat voor de dakwerken een kraan/lift zal nodig zijn is het aangewezen om de vervanging van het glas hiermee te combineren.

Vrijwilligers om te helpen kunnen zich melden bij de raad.

Na de opfrissing zal het slot van de toegangsdeur worden vervangen door een slot met beveiligde sleutels zodat enkel de eigenaars de toegang tot dit verdiep hebben.

12. Vernieuwen van de ramen

Vervanging van het schrijnwerk vooraan én achteraan ligt in de prijsklasse 8.000 tot 10.000 euro.

Jean-Marie Dedobbeleer (0303) heeft goede contacten in de schrijnwerkerswereld en is bereid om prijzen op te vragen teneinde een collectieve vervanging te organiseren.

Aan dit verslag wordt een formulier gehecht waarop geïnteresseerde eigenaars hun keuze/wens kunnen kenbaar maken. Na 15/9 zal de syndicus de keuzes bundelen en aan Jean-Marie overmaken.

13. Schilderen van de sas- en appartementsdeuren

Er zijn 36 deuren, momenteel allemaal bruin.

De raad zal prijzen vragen.

De vergadering geeft volmacht aan de raad om te beslissen.

De (nieuwe) kleur zal worden bepaald door Chantal Spinoy en Kris Vanhoutte.

14. Privatieve appartementsdeuren vervangen naar brandwerende deuren

De bestaande deuren voldoen aan de oude brandnormering en dienen dus niet vervangen te worden.

15. Vuilnislokaal

Grof vuil hoort NIET in de kelder. Het kan naar het gemeentelijk containerpark worden gebracht. Zie RIO. Een duidelijk bord in die zin is aan te brengen.

16. Fietslokaal, gebruik of misbruik

De opmaak van een inventaris die de nood tot fietsruimte in kaart brengt is aanbevolen.

Op het formulier (zie punt 12) zal specifiek gevraagd worden :

- Over hoeveel fietsenplaatsen op de gelijkvloerse verdieping elke eigenaar graag zou beschikken.
- Wie bereid zou zijn te betalen voor het exclusief recht in het gelijkvloerse fietslokaal over één of meer plaatsen te beschikken.

17. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Het activiteitenverslag van de raad van mede-eigendom over het afgelopen jaar wordt aan dit verslag gehecht.
- * De gevolgschade van de gebroken regenwaterafvoerpijp is door de brandverzekering betaald. Getroffen eigenaars worden verzocht de syndicus te contacteren met de melding hoe ze die geregeld willen zien : herstel in natura door een schilder ofwel uitbetaling van een vergoeding.
- * De lift blokkeert vrij vaak op de verdiepingen 7 en 8. Een defecte drukknop op de achtste kan hiermee vervand houden. Na te zien.
Ook het lichtgordijn zou niet naar behoren werken. De deuren gaan dicht als het gordijn is onderbroken. Eveneens na te zien.
- * De inkomdeur van het gebouw mag niet geblokkeerd worden. Het dient ALTIJD dicht te zijn op zo'n wijze dat het niet zonder sleutel kan geopend worden.
- * Het vuilnis wordt (soms/vaak) buitengezet voor 21h30. Op te merken aan Vermoclean.

* **Ideeënbox :**

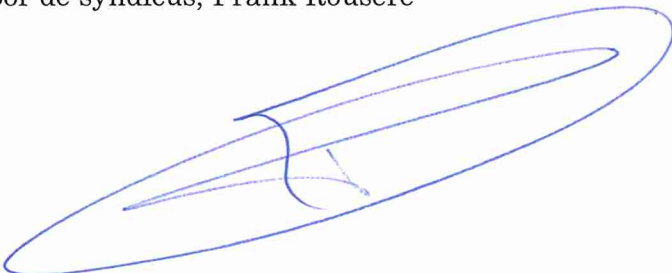
- automatiseren en moderniseren kelderverlichting
- opfrissen/opschonen van de kelderverdieping, geheel of gedeeltelijk
- vernieuwing van de plafondshemels van de terrassen.

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 14/09/2021

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 14/12/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré



Res Bianca – Westende

Algemene vergadering 14 aug 2021

Activiteitenverslag Raad van Mede-eigendom/technisch comité Periode aug 2020 tot juli 2021

Dossier verplichte dakisolatie:

- prijsvraag opgestart
- BV Servranckx weerhouden voor verdere onderhandelingen
- Uitbreiding: nieuwe balustrade (voldoend aan de huidige wetgeving) en vloertegels
- Extra budget nodig

Rookmelders

- Advies plaatsing in privatieven
- Plaatsing in gemene delen (leden techn comité)

Bespreking onderhoud van gebouw met Vermoclean

- Aanpassing aantal uren onderhoud

Onderzoek naar beste energieleverancier

Problematiek hoog waterverbruik

- herstelling in waterontharder
- Opvolging individuele verbruiken en gemeenschappelijk verbruik (techn comité)

Opvolging nieuwbouw Koning Ridderdijk 4

- Plaatsbeschrijving voorafgaand aan de werken
- Opvolging afwerking gemene voegen

Gemene muren gebouw Koning Ridderdijk 2 (Westend Palace)

- Opvolging afwerking gemene muren tijdens renovatiewerken bij burens

Onderzoek naar lopende en nodige verzekeringen

- In navolging beslissingen vorige algemene vergadering

Gebruik fietsenstallingen

- Actie verwijderen niet gebruikte fietsen
- Bespreking beter beheer van de ruimtes

Opstart overlegplatform

- Iedere mede-eigenaar informatie over het gebouw ter beschikking stellen
- Opbouw interventiedossiers

Waterschade A-privatieven

- Onderzoek naar oorzaken
- Betrekken verzekering
- Herstelling waar nodig

Vernieuwen dakplaat boven liftkooi

- In eigen beheer technisch comité