

27/03/2024

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 23/03/2024 van 16h00 tot 17h30
op locatie	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	366,00	11
	waren vertegenwoordigd	270,00	7
	waren afwezig	364,00	10
	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 25/03/2023

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

Uitvoering van de beslissingen : Punt 6, RIO. Een verkorte versie in NL en FR nog in de inkomhal op te hangen. Nic Vandendriessche zal hiervoor zorgen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 86 en 87 (2023) werden (deels) nagezien door Nic Vandendriessche.

Opmerkingen :

- schadedossier <212>, breuk afvoer kolom A opvolgen. Uitgave van 1.277 euro nog terug te vorderen van de verzekeraar.
- Hoewel Kris Vos de niet meer gebruikte minuteriedrukknoppen door blinde plaatjes heeft vervangen zit ook van Elektro Power een factuur van 76,50 euro in de boekhouding. Het gaat om vervanging van één plaatje.
- De maandelijkse gebouwbezoeken die op last van de syndicus worden uitgevoerd mogen geschrapt worden.

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Vandendriessche (0902).

Om zijn taak te vergemakkelijken zal hem op de VME-rekening een consultatievolmacht worden verleend.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Harry Haverals (0101), Chantal Spinoy (0302), Jean-Marie Dedobbeleer (0303), Eric Verhoeven (0401) en Nic Vandendriessche (0902) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

De kleurvermelding van buitenschrijnwerk en plafondhemels is up te daten.

Zie punt 3 : Een versie NL en FR is in de inkom van het gebouw op te hangen.

8. Lift, problematiek met aanhoudende kosten

Het vertrouwen in het liftbedrijf DeLift is beschadigd door een reeks onverwachte kosten en het niet tijdig in orde geraken van de moderniseringswerken nav de laatste risico analyse.

Alle betalingen zijn geblokkeerd tot er uiteindelijk een A-attest afgeleverd wordt.

De syndicus zal Vincotte vragen wanneer de volgende keuring is gepland en zal deze datum aan de raad doorgeven zodat enkele leden bij die keuring aanwezig kunnen zijn.

9. Dakrenovatie

Dakwerken en isolatie is volledig afgewerkt door Sevrancx

De balustrades zijn vervangen door Moro.

De terrasbetegeling is intussen ook afgewerkt.

Die betegeling begint op bepaalde plaatsen groen te worden. De raad lost dit op.

Voor de isolatie betaalde Fluvius op 2/2 een premie van 625 euro.

10. Brandblussers

Brandblussers werden nagekeken en de vervallen blusser werd vervangen.

11. Water, hoog verbruik: stand van zaken

Het probleem met de waterverzachter die permanent doorspoelde is opgelost. Er was waterverlies via de pistons.

Het probleem werd opgelost door H2O Vermandele. Aan hem zal het onderhoudscontract worden toegewezen. Nu doet Aquatech het onderhoud.

12. Lek in de koker tussen de studio's en de 01-type appartementen

Mogelijks is er ter hoogte van de vierde verdieping een breuk/barst in de afvoer.

Onderaan mondt die koker uit in de kelder en druppelt daar water op de vloer.

Een lekopsporing van 19/3 wees uit dat het lek zit onder de aansluiting(en) ter hoogte van de vloer van de vierde verdieping.

Herstel zal gebeuren vanuit 0402, achter de koelkast.

13. Gevel thv verdieping 8, vocht

0801 deelt mee dat de voorgevel opvallend vochtiger is dan andere geveldelen.

De eigenaars van 0901 en 0501 melden dat d muur naast het livingraam vochtsporen heeft.

Uitzoeken wat daar aan de hand is en zo mogelijk oplossen.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De link bij de mail met dagorde klopt niet.
- * Het verslag van de raad van mede-eigendom wordt aan dit verslag toegevoegd.
- * Een groendak bovenop het garagedak zou een meerwaarde zijn. Eric Verhoeven zoekt uit.
- * Op 4 Mei zullen enkele vrijwilligers (Eric Verhoeven coördineert) het gemeenschappelijk dakappartement reinigen/opfrissen/pimpen.

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 27/04/2024

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 23/07/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré 105



Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/bianca.

VME Residentie Bianca

Verslag werking Raad van Mede-eigendom/Technisch comité Periode maart 2023 – maart 2024

Besprekingen en beslissingen in samenspraak met de syndicus

In dit verslag wordt een opsomming gegeven van de behandelde thema's in de loop van het voorbije jaar. Er wordt veelal ook een stand van zaken opgegeven van de dossiers.

Dakisolatie

De nieuwe betegeling diende nog aan te sluiten tot tegen de nieuwe balustrade.
Dit is gebeurd door tegelbedrijf De Laere (kostprijs 1.540 euro excl BTW)

Isolatiepremie van 624,80 euro is ontvangen op 2 februari 2024.

Nieuwe balustrades dakverdieping

Dhr Verhoeven heeft, na overleg binnen de raad van mede-eigendom, bijkomende beugels geplaatst aan de uiteinden van de balustrades

Opmaak EPC gemene delen

Er is een nieuw EPC-attest voor de gemene delen van het gebouw (dd 4 april 2023)

Binnenbekleding lift

De liftkooi zal gereinigd worden (eigen beheer) nadat alle werken uitgevoerd zijn en de tijd hiervoor rijp is (zodat het product snel kan opdrogen): in het voorjaar.

Aan de mede-eigenaars die hun privaatief verhuren zal gevraagd worden hun huurders er op te wijzen dat ze de lift proper moeten verlaten.

Een voorstel om een nieuwe vloerbekleding aan te brengen zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

Opfrissen 10^e verdieping (na uitvoering van de werken dakisolatie en balustrades)

Schilderen muren zou kunnen uitgevoerd worden in eigen beheer. Tijdens de volgende algemene vergadering worden vrijwilligers gezocht.

Idem voor het opkuisen van de vloer

De nodige machine is al besteld en er wordt gewacht op goed weer (drogen van tapijten).

Vervangen ruiten: dit wordt gelaten zoals het is.

Vervangen sleutels door syndicus: wordt afgevoerd.

Vernieuwen ramen

Is privaatief initiatief.

Plafonds terrassen

De RvM volgt op dat alles conform de afspraken gebeurt: wie wil kan schilderen (zoals afgesproken tijdens de vorige algemene vergadering)

Ter info: er is een offerte voor vervanging van de terrashemels binnengekomen van de firma Rován – Wilskerke: per verdieping kost dit 3.890 euro excl. BTW!!

De Lift

Vinçotte heeft een nieuwe periodieke keuring gedaan op 13 april.

Besluit: er zijn nog steeds 2 inbreuken, die dringend dienen verholpen te worden.

De syndicus stelde voor een 'liftingenieur' aan te stellen voor advies.

En nu?

Per mail van 17 okt laat de syndicus weten dat hij aan 'Koen' gevraagd heeft de lift te onderzoeken. Hij gaf hem de nodige documenten.

Aan de syndicus werd gevraagd opdracht te geven aan de firma De Lift om het nodige te doen om die zaken op te lossen.

De risicoanalyse gaf ook nog enkele gebreken aan.

De firma De Lift maakte offertes om alle gebreken weg te werken (ca 6.000 euro excl. BTW).

Op 6 december 2023 werd door het keuringsorganisme een verslag opgemaakt waarin vermeld wordt dat, na risicoanalyse, de lift conform is met de betreffende wetgeving.

Alleen is er nog een probleem met een schakeling in de elektronica (de lift stopt tussen twee verdiepingen wanneer de schachtverlichting brandt).

Dit is duidelijk een probleem dat de onderhoudsfirma (De Lift) moet oplossen. Dit is hen al meerdere malen gemeld, doch ...

Op 5 maart krijgen we een 'Rapport herstelling uitgevoerd' van de firma.

Ons standpunt:

De firma had, deels via het onderhoudscontract, al lang al deze gebreken moeten aanpakken.

Alle betalingsaanvragen dienen geblokkeerd te worden tot we en blanco keuringsverslag (op hun kosten) hebben, afgeleverd wordt door het erkend keuringsorganisme.

Verlichtingsarmaturen op de 9 overlopen

De bedieningspanelen, buiten gebruik, zijn op vraag van de RvM afgedekt met een blind plaatje.

Vloermat inkomhal

Tijdens de algemene vergadering van maart 2023 is beslist deze te vervangen!

Op 17 oktober kregen we van de syndicus bericht dat de mat besteld is bij Vermoclean.

Waterverzachter

Er werden problemen met de pistons vastgesteld.

Na overleg over al dan niet vervangen van de hele verzachter, werd beslist de versleten onderdelen te vervangen en werd het apparaat grondig nagezien en bijgesteld door de firma Vermandele – Middelkerke (kostprijs 1.227, 49 euro).

We stellen voor bij deze firma ook een onderhoudscontract af te sluiten en vragen inzage in het rapport van onderhoud.

Waterlek tussen studio's en appartementen (kant Nieuwpoort)

Vermoedelijk is er een lek (barst in de afvoer) tussen de studio's en de appartementen A ter hoogte van de vierde verdieping.

Er dient dus een lekdetectie te gebeuren.