

12/10/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars **BRANDING**, k. ridderdijk 51 te middelkerke

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 26/09/2020 van 10h30 tot 11H30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3785,00	8
	waren vertegenwoordigd	4333,00	7
	waren afwezig	1882,00	4
	totaal	10000,00	19

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Johan Browaeys
Stemopnemer : Jef Steens
Secretaris : Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 14/09/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 57 en 58 werden nagezien door Jef Steens
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Jef Steens

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom blijven de heren Johnny De Troyer (0201), Jef Steens (0801) en Johan Browaeys (0901)

6. Reglement van interne orde (RIO)

Het reglement dient aangepast te worden :

- Eigenaars moeten hun huurders op de hoogte brengen dat glas naar de glasbol moet.
- Honden die in het gebouw verblijven mogen niet plassen tegen de gevel
- Data algemene vergadering: laatste zaterdag van september

Het aangepaste reglement wordt gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/branding

Het huishoudelijk reglement dient door elke huurder, samen met het huurcontract, te worden ondertekend. Dit dient in elk verhuurd appartement aanwezig te zijn.

7. Liffonderhoudscontract

Aan Cosmolift wordt gevraagd om een volledig nazicht te doen van de lift, deze schokt en schuurt tussen verdieping 0 en 1. Op de 9de verdieping is het oproeplampje stuk.

Het contract met Cosmo loopt nog tot eind juni 2021. Er wordt beslist om het contract met Cosmolift op te zeggen en de onderhoudsfirma DeLift aan te stellen aan een jaarlijkse vergoeding van €890 ebtw

8. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk: (toelichting door syndicus + actiepunten & prijsraming)

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhal (nooduitgang)

* Privatief (verplichting voor iedere eigenaar)

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Branding werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen.

De vergadering heeft beslist om rookmelders, pictogrammen en blussers te laten plaatsen door de firma ACS. Er zal ook gevraagd worden om de rookkoepel te testen.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Het globaal abonnement bij Telenet laten doorlopen, analoge TV duurt nog tot eind 2021.

- Afbraak Royal Navy: de afbraak is zeker nog niet voor dit jaar en waarschijnlijk ook niet voor voorjaar 2021. De bouwheer van de Royal Navy zal voor de afbraak een plaatsbeschrijving laten opmaken voor alle appartementen in de Branding, de syndicus zal, van zodra deze datum gekend is, iedere eigenaar hiervan verwittigen. De Syndicus zal deze plaatsbeschrijving bijwonen en coördineren, conform haar opdracht, en zal geen sleutels van individuele appartementen meegeven aan experts die door de bouwheer van Royal Navy zijn aangesteld. De syndicus zal deze experts steeds vergezellen als ze in het gebouw "De Branding" een expertise willen uitvoeren.

- Aan de poetsfirma (Vermoclean) wordt gevraagd om het onkruid weg te doen ter hoogte van het gebouw.

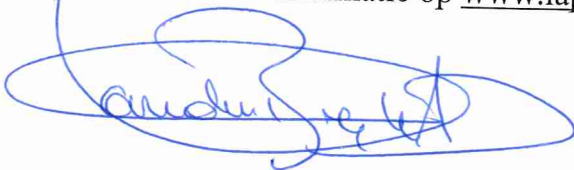
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 12/11/2020

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 26/01/2021

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

Verdere relevante informatie op www.laplage.be/syndic/branding.



12/10/2020

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires BRANDING, k. ridderdijk 51 à middelkerke

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 26/09/2020 de 10h30 à 11H30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	3785,00	8
	représenté par procuration	4333,00	7
	absent	1882,00	4
	total	10000,00	19

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : Johan Browaeyns
Comptage de voix : Jef Steens
Secrétaire : Ann Vanden Berghe

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 14/09/2019

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 57 et 58 ont été vérifiés par Jef Steens
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste Jef Steens.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété restera Messieurs Johnny De Troyer (0201), Jef Steens (0801) et Johan Browaeyns (0901)

6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

La réglementation doit être modifier:

- Les propriétaires doivent avertir leurs locataires que le verre doit être porter à la bulle pour cela.
- Les chiens qui resident ne peuvent faire leurs besoins contre la façade
- Dates de l'assemblée générale: dernier samedi de septembre

Le règlement modifié est publié sur www.laplage.be/syndic/branding

Le règlement d'ordre intérieur doit, avec le contrat de location, être signé par le locataire. Ceci doit être présent dans chaque appartement loué.

7. Contrat d'entretien ascenseur

Il est demandé à Cosmolift un contrôle complet de l'ascenseur, celui-ci tremble et frotte entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Au 9^e étage la lampe de contrôle est défectueuse.

Le contrat avec Cosmo se termine fin juin 2021. Il est décidé de mettre fin au contrat avec Cosmo et de demander un contrat d'entretien à la firme DeLift pour un montant annuel de €890 excl. TVA.

8. Contrôle la municipalité de Middelkerke et les pompiers

En pratique, les points ci-dessous doivent être en ordre.

* Communs: (explication par le syndic + points d'action et estimation de prix)

- savoir montrer les attestations de l'électricité et du gaz
- détecteurs de fumée et extincteurs à tous les étages
- signalisation d'urgence et éclairage de secours
- portes coupe-feu pour tous les appartements donnant directement accès à l'escalier de secours

* Privatif (obligatoire pour chaque propriétaire)

- 2 détecteurs de fumée (batteries non remplaçables)
- 2^e sortie de secours (fenêtre à la façade)
- pour tous les autres règlements, voir le Code flamand du logement

La résidence Branding n'a pas encore été vérifiée, mais mieux vaut prévoir.

L'assemblée a décidé que les pictogrammes et extincteurs seront placés par la firme ACS.

Il sera aussi demandé de tester la coupole coupe-feu.

9. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- Laisser courir l'abonnement Telenet, la tv digitale se termine seulement fin 2021.

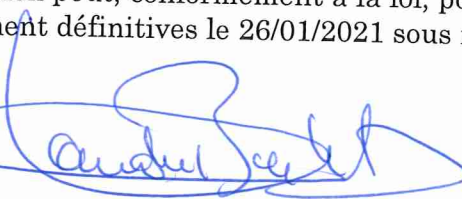
- Démolition Royal Navy: la démolition n'est certainement pas prévue pour cette année ni début 2021. Le constructeur de Royal Navy fera avant la démolition une description de tous les appartements de la résidence Branding. Dès que cette date est connue, le syndic préviendra tous les propriétaires. Le syndic assistera à cette description. Il ne donnera en aucun cas les clés de n'importe quel appartement aux experts qui sont désignés par le promoteur de Royal Navy. Le syndic accompagnera à chaque fois les experts s'ils veulent effectuer une expertise dans notre bâtiment De Branding.

- A la firme de nettoyage (Vermoclean) il est demandé de nettoyer les mauvaises herbes trouvées dans le bâtiment.

Veuillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 12/11/2020 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 26/01/2021 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Ann Vanden Berghe

A blue ink signature of Ann Vanden Berghe, written in a cursive style.

Autres informations sur www.laplage.be/syndic/branding.