

25/09/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 25/09/2021 van 11h00 tot 12h50
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4230,00	9
	waren vertegenwoordigd	3414,00	5
	waren afwezig	2356,00	5
	totaal	10000,00	19

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Johan Browaeys
Stemopnemer : Dhr Jef Steens
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 26/09/2021

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 59 en 60 (2020) werden nagezien door Jef Steens.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Steens (0801)

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de heren Johnny de Troyer (0201), Jef Steens (0801) en Johan Browaeys (0901) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. EPC attest gemene delen

Goedkeuring om een EPC gemene delen te laten opmaken door Pieterjan Verslype. Prijs: €484 ibtw

8. Reglement van interne orde (RIO)

- * Toegang tot het containerpark te bekomen via een badge aan te vragen op middelkerke.be
- * Vaste datum AV : laatste zaterdag September.

De vaste vergaderingsdatum ook wijzigen in de inkomhal van het gebouw.

9. Vernieuwen van drukpomp in de kelder

Na een waterlek werd in juni de drukpomp en de leidingen vernieuwd door Lieven Lefevre. De prijs bedroeg €12.840 en werd gefinancierd met het reservefonds.

10. Herstel van hoofddak

De firma APD uit Ardoeie heeft in 2013 het dakvlak vernieuwd maar niet de opstanden.
Naar aanleiding van waterinfiltratie in appartement 0901 werd APD gevraagd om een onderzoek naar de waterdichtheid van het dak uit te voeren en waar nodig te herstellen.
Het lek bleek aan de opstanden van de liftkamer te zitten.
APD heeft de nodige herstellingen uitgevoerd voor een bedrag van €769.
Het lek is opgelost en de verzekering kwam tussengekomen in de schade op 0901.

De bestaande dakdichting bestaat uit een PVC membraan (Trocal). Gezien zijn leeftijd - 30 jaar - zal een vernieuwing op termijn noodzakelijk worden.

11. Lift: overschakeling van Cosmolift naar DeLift

Het contract met Cosmolift werd opgezegd per 30/6/2021.
Sedert 01/07/2021 staat de firma DeLift in voor het onderhoud.
Alle gegevens in de liftkooi werden aangepast.
Te onderzoeken of de liftelefoon ook werd aangepast.

Omdat Cosmolift in gebreke bleef voor het onderhoud werd hen een tegemoetkoming (credinota) gevraagd. De kans is nihil dat zij hierop ingaan.

12. Gevel: plaatselijk herstel

In de herfst van 2014 voerde John Saey een grondige onderhouds- en herstelbeurt uit aan de voorgevel van het gebouw. De beton werd gereinigd en van een hydrofugelaag voorzien. Tegelijkertijd werd het voegwerk vervangen. (Bestelling van toen 2013 op de webpagina rubriek diversen)

Heden zijn op diverse plaatsen roestvlekken en barsten te zien.
Firma Saey heeft de voorgevel opnieuw visueel geïnspecteerd en gezien dat er naast de roestplekken ook terug betonschade is. Op bepaalde plaatsen zijn er stukken beton die dreigen naar beneden te vallen. Een nieuw herstel is dus aan te raden.
Saey maakte een offerte op voor werken in regie €1050/per dag voor twee man plus de kost voor een hoogwerker : €500/dag, transport: €300 en administratieve kost €400.

Zowel in de offerte van 2013 als deze van nu wordt verwezen naar betonschade door chloriden. Dit kan betekenen dat de nieuwe schade door chlorides is veroorzaakt.
Alvorens werken uit te voeren is het raadzaam de staat (chlorides & carbonatie) te onderzoeken.

De syndicus zal enkele studiebureau's consulteren. De raad beslist.

13. Afbraak buurgebouw Royal Navy

Binnenkort wordt het buurgebouw, Royal Navy, afgebroken.

LDG (landmetersbureau Desaever-Gunst) heeft van de aanpalende appartementen een plaatsbeschrijving opgemaakt. Maar niet van de gemene delen...

De syndicus zal de bouwheer aanschrijven met de melding dat in de gemene delen van het gebouw geen beschadigingen zijn.

Als er bij de afbraak of bij de bouwwerken schade in de appartementen zou voorkomen, dat verwittigt de betrokken eigenaar de bouwheer.

14. Opvolging van contracten en documenten op de website, beveiligde zone en wachtwoord

Alle documenten, offertes, afrekeningen en plannen aangaande de residentie De Branding, staan op de website en zijn te consulteren via volgende link : www.laplage.be/syndic/branding.

Het wachtwoord staat vermeld linksboven op ieders individuele afrekening.

15. Water in kelder - stand van zaken

In de kelder aan de voorgevel van het gebouw sijpelde eind Augustus rioolwater doorheen de gevel de elektriciteits- en waterkelder binnen. Rioolwater omwille van de dito geur.

Aandachtige analyse in de kelder toont aan dat er al meerdere jaren iets fout is : de chape staat steeds vochtig en het verfwerk van alle muren net boven de vloer is afgebladderd of zelfs nog verdwenen.

De muur links van de kelder van het gelijkvloers staat zelfs nat. Salpeter slaat steeds uit de chape.

Er is een probleem met de openbare riool onder de zeedijk.

Wellicht is door de werken aan de dijk het probleem verergerd want voor het eerst stroomde er effectief water de kelder binnen.

De gemeente Middelkerke en Farys is verwittigd. Omdat de zichtbare insijpeling is gestopt nemen ze geen (verder) initiatief.

De brandverzekeraar Ethias is op de hoogte gebracht.

Omdat noch de gemeente, noch Farys initiatief tot opzoeking van het probleem nemen zal de syndicus beide aangetekend aanschrijven.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

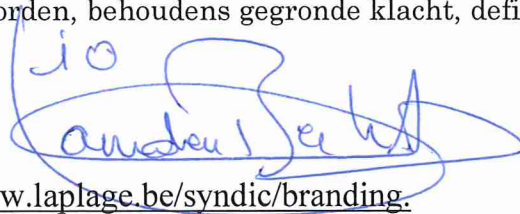
nihil.

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 25/10/2021

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 25/01/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré



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