

19/02/2022

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars BYBLOS, k. ridderdijk 39-40 te westende**

geeft verslag van de bijzondere eigenaarsvergadering  
 die plaats had op zaterdag 19/02/2022 van 09h30 tot 11h15  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	781.00	16
	waren vertegenwoordigd	143.00	3
	waren afwezig	76.00	2
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>21</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Charles de Sneyder  
 Stemopnemer : Dhr Walter Van Thielt  
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

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

**3. Renovatie van de voorgevel**

Op de vergadering van 19/9/2020 gaf Hugo Wildemeersch van ABG betonconsultants duiding bij het door hen opgemaakte verslag van onderzoek van de (betonnen ) voorgevel.  
 Toen werd met een duidelijke meerderheid beslist om de voorgevel van het gebouw binnen een tijdspanne van 1 à 2 jaar grondig te renoveren.

ABG stelde, samen met een onder de eigenaars aangesteld technisch comité (\*), een renovatiedossier op.  
 Christophe Janssens van ABG gaf tekst en uitleg op de vergadering van 18/9/2021. De vergadering besliste aansluitend :

- \* aanbesteding bij aannemers tegen 1/10.
- \* offertes dienen ontvangen te zijn tegen begin December
- \* Toewijzing van de aannemer zal geschieden op een bijzondere vergadering ergens eind Februari / begin Maart.
- \* Start werken voorzien 1/9/22.
- \* Einde werken ergens tussen 1/4/23 en 30/6/23.

Samen met het TC werd een lastenboek opgesteld (webpagina rubriek 7). Het lastenboek werd naar aannemingsbedrijven gezonden. Vijf aannemers dienden een offerte in. De vergelijkende prijstabel is gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/byblos](http://www.laplage.be/syndic/byblos), rubriek 12.

De vernieuwing vereist een omgevingsvergunning. Die is begin Januari aangevraagd en die komt met een openbaar onderzoek (het gele formulier dat nu uithangt). Uitvoering van de werken zal uiteraard afhangen van het al dan niet afleveren van die vergunning.

(\* ) Charles De Sneyder (0302), Walter Van Thielt (0702), Lorenzo Lemant (0402) en Tom Pluym (0601)

#### 4. Enkele noodzakelijke keuzes

Na overleg over "de gustibus et coloribus" wordt het volgende besloten :

- \* 1 kleurtint voor de gevel. Enkele kleurstenen (Dekton) worden tegen de Paasvakantie beschikbaar gesteld.
- \* Schrijnwerk materiaal : aluminium, speciaal behandeld voor het zeeklimaat.
- \* Schrijnwerk kleur : antraciet buiten, (standaard) wirt van binnen.
- \* Balustrades : ingeklemd klaar (niet getint) glas. 3 (front)panelen per appartement.
- \* Keramische betegeling terrassen : Het TC zal enkele stalen uitzoeken. Voorlegging, indien mogelijk, tegen de paasvakantie.
- \* Benaming gebouw (Byblos) bij voorkeur integreren in de nieuwe inkom.

#### 5. Wat met de ramen

Een renovatie slaagt of valt met de perfectie van de waterdichtheid. Die dient minstens tot achter het raam van elk appartement door te lopen.

Ofwel wordt die zo ver als mogelijk onder het bestaande raam gestoken.

Ofwel wordt het raam vernieuwd en kan de waterdichtheid perfect worden gemaakt.

Een nieuw raam heeft nog andere voordelen :

- \* Er kan een nieuwe indeling worden voorzien (twee vaste panelen met een schuifraam in het midden).
- \* Veel beter isolerend glas (k-waarde 1 ipv 3)
- \* Samen met een veel betere luchtdichtheid verhoogt dit het comfortniveau en verlaagt het de stookkosten.

Niet vernieuwen heeft als mogelijke gevolgen :

- \* Problemen met alignering van de nieuwe gevelpanelen.
- \* Het moet herschilderd worden
- \* Aansprakelijkheid bij ongewenste infiltraties achteraf

Later vernieuwen heeft zeer waarschijnlijk als gevolg :

- \* De waterdichtheid aan de zij- en bovenkanten wordt losgemaakt en is bijna niet herstelbaar.
- \* Enkele Dekton panelen moeten mogelijks worden verwijderd, aangepast en teruggeplaatst.

Een raam is evenwel privaat zodat elke eigenaar voor zijn eigendom zelf beslist en niet de gemeenschap.

Een rondvraag bij wie zijn/haar ramen wenst te vernieuwen geeft volgend resultaat :

- \* JA : 17 eigenaars
- \* Neen : 2 eigenaars (Duthoit & Oosterlinck)

ABG zal op basis van deze informatie raamfabrikanten bevragen. Het TC zal een aannemer "aanbevelen"

De eindbeslissing zal door de eigenaar zelf te worden genomen op basis van eenvoudig verzoek door de syndicus. De verdere afhandeling gebeurt rechtstreeks met de betrokken aannemer.

#### 6. Financiering van de werken

Het totaal wordt geraamd op (afgerond) 427.000 euro.

Het privaat aan te rekenen aandeel (terrasbevoering, leuning, tussenschotten, terrasuitbreiding) zal samen met ABG worden bepaald en verwerkt in een verdelingstabel die aan dit verslag wordt gehecht.

Vergadering beslist het reservefonds ad 30.000 euro te laten tussenkomen.

Het saldo, zie de tabel, zal worden opgevraagd op het moment van aanvang van de werken (begin September 2022) en is betaalbaar binnen 30 dagen. Eigenaars die verkiezen het bedrag in schijven te betalen kunnen dit op voorwaarde dat de eerste schijf betaald is binnen de 30 dagen en de laatste schijf tegen 31/3/23.

## 7. Toewijzing van de aannemer

De 5 offertes werden overlopen. Het TC concludeerde dat renovatiebedrijf IBT uit Gijzenzele het beste voorstel heeft. Vergadering beslist unaniem het werk te gunnen aan IBT uit Gijzenzele. Zij geeft daarbij volmacht aan syndicus (gesteund door het TC) om de aannemingsovereenkomst te tekenen.

## 8. Vergoeding van de syndicus

Extra vergaderingen, opvolging, werfbijeenkomsten, tussenkomsten, overleg, ... behoren tot zijn opdracht maar zitten niet vervat in de vaste maandelijkse vergoeding. Het extra werk zal worden aangerekend per prestatie aan 50 euro per uur.

## 9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Het opgemaakte EPC gemene delen is te onderzoeken op enkele van zijn kenmerken :

- isolatie dak correct ?
- raamoppervlakte gemene delen ?

Mogelijke premies :

- (nieuw) glas in de ramen : individueel
- gevelisolatie : door de syndicus

En verder...

- ondertekening contract
- keuze uit de voorgestelde kleurstalen tijdens de Paasvakantie
- opmaak plaatsbeschrijving wellicht eind Augustus
- start werken in September

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 19/03/2022

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 19/06/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Nuttige informatie omtrent deze en eerdere vergaderingen op [www.laplage.be/syndic/byblos](http://www.laplage.be/syndic/byblos).

Ontwerp op basis van raming ABG

							gemeen	T uitbr.	T vlr	T vlr 10	leuning 1-3	leuning 4-10	scherm	totaal	RF	te betalen	
							286,564.00	57,600.00	10,300.00	4,593.00	24,500.00	65,400.00	7,530.00	456,487.00	-30,000.00		
		aandelen	terrasopp	balustr 1-3	balustr 4-10	half scherm											
1	0001 /ex-winkel	69	0	0	0	0	19,772.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,772.92	-2,070.00	17,702.92	
2	0102 (1A) + K6	48	3.86	5.25	0	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	4,083.33	0.00	418.33	22,028.96	-1,440.00	20,588.96	
3	0101 (1B)	47	3.86	5.25	0	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	4,083.33	0.00	418.33	21,742.40	-1,410.00	20,332.40	
4	0202 (2A) + K4	48	3.86	5.25	0	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	4,083.33	0.00	418.33	22,028.96	-1,440.00	20,588.96	
5	0201 (2B) + K3	48	3.86	5.25	0	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	4,083.33	0.00	418.33	22,028.96	-1,440.00	20,588.96	
6	0302 (3A)	47	3.86	5.25	0	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	4,083.33	0.00	418.33	21,742.40	-1,410.00	20,332.40	
7	0301 (3B)	47	3.86	5.25	0	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	4,083.33	0.00	418.33	21,742.40	-1,410.00	20,332.40	
8	0402 (4A)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
9	0401 (4B)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
10	0502 (5A) + K5	48	3.86	0	5.25	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,617.06	-1,440.00	21,177.06	
11	0501 (5B)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
12	0602 (6A) + K1	49	3.86	0	5.25	1	14,041.64	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,903.62	-1,470.00	21,433.62	
13	0601 (6B)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
14	0702 (7A) + K8	48	3.86	0	5.25	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,617.06	-1,440.00	21,177.06	
15	0701 (7B)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
16	0802 (8A) + K9	48	3.86	0	5.25	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,617.06	-1,440.00	21,177.06	
17	0801 (8B) + K10	48	3.86	0	5.25	1	13,755.07	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,617.06	-1,440.00	21,177.06	
18	0902 (9A)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
19	0901 (9B)	47	3.86	0	5.25	1	13,468.51	3,200.00	572.22	0.00	0.00	4,671.43	418.33	22,330.49	-1,410.00	20,920.49	
20	1002 (10A) + K7	38	0	0	5.25	0	10,889.43	0.00	0.00	935.00	0.00	4,671.43	0.00	16,495.86	-1,140.00	15,355.86	
21	1001 (10B)+ K11	38	0	0	5.25	0	10,889.43	0.00	0.00	3,658.00	0.00	4,671.43	0.00	19,218.86	-1,140.00	18,078.86	
		1,000.00	69.48	31.50	73.50	18.00	286,564.00	57,600.00	10,300.00	4,593.00	24,500.00	65,400.00	7,530.00	456,487.00	-30,000.00	426,487.00	

T uitbr. Aangenomen kostprijs voor het verdiepen van de betonnendrager voor de terrassen  
T vlr Bevloering terrassen  
T vlr 10 Bevloering terrassen verdieping 10  
leuning Balustrade aan de terrassen. Verdiepingen 1 tem 3 1,1 m hoogte, daarboven 1,2 m hoogte.  
scherm Tussenschot tussen de terrassen