

08/11/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars CON AMORE, distellaan 72 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 04/11/2023 van 14h00 tot 15h00
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	510.00	8
	waren vertegenwoordigd	250.00	4
	waren afwezig	240.00	6
	totaal	1000.00	18

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Matthias Jordaens
 Stemopnemer : Dhr Wim Van Eynde
 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 05/11/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 51- 52, over de periode 01/10/2022 - 30/09/2023 werden nagezien door dhr Matthias Jordaens (0201) en Mvr. Véronique Hoylaerts (0203) op 30/09/2023.
 Eén correctie tov de dagorde : De provisie voor de modernisering van de lift is opgevraagd in de afrekeningen 51 en 52, niet in A53.
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
 Rekeningcommissarissen blijven Dhr Jordaens (0201) en Mvr Hoylaerts (0203).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Matthias Jordaens (0201) en Véronique Hoylaerts (0203) worden unaniem verlengd.
 Iris Robbens (0501) neemt de plaats van Georges Becqué (0403) over.

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)

Geen aanpassingen.

8. Lift: Risico analyse: stand van zaken

De risico analyse van 17/11/2022 leidt tot een liftmodernisering die zal uitgevoerd worden door DeLift.

Hiervoor werden twee offertes opgemaakt en die voor uitvoering werden goedgekeurd :

- offerte 1 tbv 2.206 euro : financiering opgenomen in A51.

- offerte 2 tbv 6.335 euro : financiering opgenomen in A52.

De lift plant de modernisatie uit te voeren in Q2 van 2024 (i.e. april, mei of juni).

9. Beveiliging verwarmingsmeters

De vernieuwing van de leidingen verplichtte om de kokers te openen waardoor de meetsystemen van de verwarming bloot kwamen te liggen. Bij het dichtmaken werden die niet opnieuw ingekapseld waardoor fraude dus mogelijk is.

Anderzijds is dit meetsysteem (dat in wezen een klok is die de duurtijd waarop verwarming wordt afgenomen meet)

verouderd. Een nieuw systeem waarbij de effectieve warmteafgifte wordt gemeten is aangewezen. Bij dergelijk systeem is frauderen ook moeilijker.

Aan bedrijf SPM, dat dergelijke meetsystemen installeert en onderhoudt zal een voorstel worden gevraagd.

10. Eenheidsprijs verwarming en verlies

De gemeenschappelijke verwarming zorgt er voor dat er steeds warmte beschikbaar is, ook op momenten dat geen enkel apt/studio warmte afneemt. Die warmte wordt bijgevolg niet privaat door gerekend.

Tot 2015 werd die forfaitair geraamd op 10% van het totale gasverbruik. In 2015 werd die verhoogd naar 20% en in 2022 op 35%. Wellicht komt dit overeen met de realiteit.

De prijs per uur verwarming werd voorheen forfaitair bepaald. Dit was niet echt een probleem omdat de gasprijs vrij stabiel was. Door de volatiliteit van de gasprijs zal de prijs van de verwarming bij elke afrekening worden berekend op basis van het werkelijke verbruik.

Bij een nieuw meetsysteem zal dit ook nauwkeuriger kunnen gebeuren (en op afstand).

11. Schilderwerken appartementsdeuren

Eigenaars met een nieuwe branddeur die nog niet is geschilders krijgen hiervoor de tijd tot 30/6/24.

De te gebruiken kleur is RAL 9010 satijn glans.

Wie het zelf niet kan of wil kan mede-eigenaar en schilder Johan Totté contacteren op 0475.31.76.28.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De eigenaars stemmen in met de publicatie van telefoonnummers en mailadressen op de beveiligde sectie van de webpagina.

- Er bestaat een Whatsapp voor het gebouw. Matthias zal het beheer hiervan overnemen.

- Het buurgebouw Luxor heeft beslist om een gebouwrenovatie uit te voeren waarbij ook de achtergevel zal geïsoleerd worden. Op het moment dat dat gebeurt is het aangewezen dat ook de achtergevel van Con Amore geïsoleerd wordt. Op dat moment ook worden de asbesthoudende leien verwijderd.

- Volgende algemene vergadering : zaterdag 09/11/2024.

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 08/12/2023

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 04/03/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Informatie over deze en eerdere vergadering op www.laplage.be/syndic/conamore.

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

