

02/10/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars D'ARTAGNAN, k. ridderdijk 11 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 01/10/2023 van 10h00 tot 12h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	431,00	431
	waren vertegenwoordigd	190,00	190
	waren afwezig	379,00	379
	totaal	1000,00	0

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Remi Van Temsche
Stemopnemer : Dhr Lieven Deketele
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 02/10/2022

Er was één opmerking op het verslag : Het nieuw lid van de raad was niet Alan Lievens maar Roland Crevits. Het verslag werd aangepast.

Uitvoering van de beslissingen :
De deur van het waterlokaal is (nog) niet hersteld.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 66 & 67 (1/7/22-30/6/23) werden nagezien door Lieven Deketele. Een verslag van die controle is beschikbaar.

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

Rekeningcommissaris blijft L. Deketele.

In de marge wordt opgemerkt :

* dat de kosten voor herstel aan de parlofonie werden veroorzaakt door renovatiewerken in apt 0101 waardoor die kosten dan ook op betrokken eigenaar verhaald dienen te worden.

* dat het wenselijk is een kostenoverzicht van afgelopen jaren te krijgen zodat een zicht op de evolutie van de kosten mogelijk is. Dat overzicht is dan tegelijkertijd een budget.

* dat de elektriciteit fors gestegen is. De elektriciteit voor de lift kost 0,40 euro/KWh en die van de gemene delen 0,625 euro/Kwh.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Ronny Van Dooren (0502), Laurent Albrecht (0601), Lieven Deketele (0602), Roland Crevits (0702) en Remi Van Temsche (1001) 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)

Geen aanpassingen.

8. Asbest attest

Vanaf 01/05/2025 is een asbestattest voor gemene delen verplicht in gebouwen gebouwd vòòr 2002.

De prijs ervan zal ongeveer € 920 excl. BTW.

Akkoord voor opmaak.

9. De lift

Baye Gueye van het onderhoudsbedrijf van de lift is op de vergadering aanwezig en geeft duiding bij de noodzakelijke kosten, volgend uit de risicoanalyse en bij een wenselijke kooiverfraaiing.

Enkele krachtlijnen :

* Hoewel de bestaande sturing nog prima werkt is de plaatsing van een (nieuwe) frekwentiesturing aangewezen. Vooreerst omdat die een betere stopnauwkeurigheid garandeert, vervolgens omdat een defect aan de oude sturing moeilijk of niet herstelbaar is.

* Op eigen kosten plaatste De Lift al een SIM module ter vervanging van de telefoon nu.

* De aanpassingswerken kunnen uitgevoerd worden in de lente van 2024.

Er wordt opgemerkt dat de prijs van een nieuwe sturing fors duurder is dan die in een eerdere offerte.

Baye zal dit onderzoeken.

De raad krijgt mandaat om de nodige beslissingen te nemen op basis van een aangepaste offerte.

Volledige financiering met het reservefonds!

10. De brandpolis

De brandpolis is onderschreven bij AG Insurance voor een verzekerde waarde van 3.900.000 euro.

De syndicus is ook de makelaar.

11. Rechtsbijstandverzekering

Vergadering beslist een rechtsbijstandsverzekering te onderschrijven bij DAS.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* De kelder verkeert in een belabberde toestand. De syndicus zal een klusjesman inschakelen om de toestand enigzins te fatsoeneren.

* Parlofoon 0901 werkt niet. Nog een gevolg van met de werken op 0101 ?

* Parlofoon 0502 : De bel werkt maar er is geen communicatie mogelijk. Hier geen verband met 0101.

* Inkom : de eerste lamp werkt niet.

* Strandbar Tabl'O sur mer zet zijn vuilniszakken tegen de gevel. Op zich geen probleem maar ze lekken vaak waardoor de stoep hardnekkig vuil wordt. De syndicus zal de uitbater verzoeken om een andere plaats voor zijn zakken te zoeken.

* Energieprestaties van gebouwen zullen in de toekomst een steeds grotere impact hebben. De syndicus zal de hem in het gebouw gekende EPC's ophoesten. (*)

* Er zijn problemen met de waterdichtheid van het dakdeel boven de negende verdieping. Omdat dit een zeer belangrijk punt is stemt de vergadering in om hiervan een extra agendapunt te maken.

(*) Bij eerdere verkoopdossiers zijn volgende EPC-waardes gevonden :

0402 (18/4/2014) : 341 Kwh/m² (label D)

0501 (5/3/2016) : 277 Kwh/m² (label C)

0502 (22/2/2014) : 366 Kwh/m² (label D)

0601 (17/2/2017) : 275 Kwh/m² (label C)

0701 (26/1/2019) : 197 Kwh/m² (label B)

13. Dakverdieping, waterdichtheid daken e.a.

Er zijn problemen met de waterdichtheid van het dak onder het dakterras. Een oppervlakkig visueel onderzoek bracht diverse gebreken aan het licht : open voegen en beschadigde dakrandprofielen.

Het voegwerk is voorlopig hersteld.

De daken zijn evenwel 30 jaar oud en wellicht aan vernieuwing toe.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met toekomstige isolatieverplichtingen.

Een eerste stap hierbij is een grondig onderzoek van de bestaande situatie, waarop dan een renovatievoorstel kan gevormd worden.

Vergadering beslist om architectenatlier Vyvey (Nieuwpoort) met volgende opdracht te gelasten :

Onderzoek naar de toestand van daken en muren van de volledige tiende verdieping met enkele mogelijke renovaties.

Dit onderzoek zal de basis vormen van toekomstige beslissingen.

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 02/11/2023

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 01/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Alle relevante informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/dartagnan.



