

10/09/2020

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars ELITAS, zeedijk 322 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 05/09/2020 van 14h00 tot 17h15  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	887.00	17
	waren vertegenwoordigd	0.00	0
	waren afwezig	113.00	2
	totaal	1000.00	19

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Janssens  
Stemopnemer : Dhr Marcel Van Mechelen  
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 29/06/2019

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

### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

A1 (1/5/19-31/12/19) werd nagezien door Marcel Van Mechelen.

A2 (1/1/20-30/6/20) is nog na te zien.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus, onder voorbehoud van controle door de commissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Mechelen (0102).

### 5. Herbenaaming raad van mede-eigendom

De mandaten van Philippe Gabriel (0401) en Tony Janssens (0502) worden verlengd.

Peter Goegebeur (0101) en Marc Van Ongeval (0902) vervoegen de raad die komend jaar uit 4 leden bestaat.

### 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

### 7. Definitieve oplevering

Op 25/6/2020 is de lijst met opmerkingen / te verhelpen punten nav de definitieve oplevering afgegeven aan de architect afgegeven. Hij heeft getekend voor ontvangst.

De bouwheer heeft alle opmerkingen per (onder)aannemer gebundeld en half augustus per aangetekende zending overgemaakt aan de betrokken aannemers.

Volgende punten blijven op heden op te lossen / aan te passen / te verhelpen :

- \* deurpomp plaatsen op sasdeur gastellerlokaal
- \* verstevigen montage verlichting op het gyproc plafond gang gelijkvloers
- \* compartimentdoorgang leidingen in vuilnislokaal branddicht maken

- \* cementsluiser garagevloeren extra verwijderen
- \* afvoerputje in waterlokaal fatsoenlijk maken
- \* aanpassen / bijwerken van de helling tot de garages, zowel naar -1 als naar +1.

Volgende punten worden door de syndicus aangepakt :

- \* bijregelen deuropompen.
- \* verminderen gevoeligheid van de palierverslichting
- \* periodiek ontstoppen / reinigen van de CLV sifons

Volgende punten vragen een extra inspanning omdat ze (mogelijks) wijzen op een meer ernstige tekortkoming :

- \* thermische en acoustische isolatie : Na overleg beslist de vergadering om een expert te gelasten met een onderzoek naar de isolatie, ventilatie en ongewenste tocht. De raad krijgt volmacht om, na analyse, een expert aan te wijzen. Het onderzoek zal geschieden op apt 0802, na en in overleg met de betrokken eigenaar-bewoonster. De vergadering zal standpunt innemen in functie van de resultaten van dit onderzoek.
  - \* regelmatig terugkerende problemen met de liftdeuren : als de deuren een obstakel tegenkomen gaan ze niet (vlot) vanzelf weer open en volgt frequent vreemd gedrag. Ook als een voorwerp, of persoon, de lichtbundel onderbreekt gaan de deuren dicht terwijl ze verondersteld worden open te blijven.
- Ook worden kloppende geluiden in de schacht waargenomen.

## 8. Inrichting fietslokaal

De raad onderzoekt hoe het lokaal optimaal kan worden ingericht.  
De verlichting, nu met schakelaar, dient geautomatiseerd te worden.

## 9. Reglement van interne orde (RIO)

- \* Nieuwe samenstelling van de raad van mede-eigendom.
- \* Ten behoeve van verhuurders zal de syndicus een voor huurders belangrijke samenvatting maken.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* Het afvoerputje in het vuilnislokaal is mogelijks verstopt. Te onderzoeken.
  - \* De deuren van en naar het garagegedeelte zijn te voorzien van elektromagnetische stops.
  - \* De eigenaar(s) van de eerste verdieping krijgen toelating om aan hun terras achteraan een zonnestoor te plaatsen op voorwaarde dat die in harmonie is met het gebouw en de omkasting zelf in witte kleur is.
  - \* Het is de eigenaar(s) van de negende verdieping toegestaan om aan hun ramen vooraan een rolluik te plaatsen in kleur RAL 9010. De geleiders evenwel dienen in zwarte kleur te zijn.
- Op andere verdiepingen is dit (alsnog) NIET toegestaan.
- \* Vuilnislokaal : verlichting automatiseren.
  - \* Gemeenschappelijk onderhoud van de individuele verwarmingsketels is aangewezen. De syndicus vraagt bij Vaillant naar een voorstel.
  - \* Lampen gemeenschappelijk delen. De syndicus zal in de (elektriciteits)kelder een kastje plaatsen en daarin een kleine voorraad lampen voorzien. Zo kan elke eigenaar/bewoner een kapotte lamp in de inkom of op de palier zelf vervangen.

**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 10/10/2020

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 05/01/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

