

16/09/2021

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 04/09/2021 van 14h00 tot 16h35
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	842.00	15
	waren vertegenwoordigd	45.00	1
	waren afwezig	113.00	2
	totaal	1000.00	18

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Janssens
Stemopnemer : Dhr Peter Goegebeur
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 05/09/2021

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

Nog uit te voeren : plaatsing van een kastje voor lampen in de kelder.

De voorzitter merkt op dat de syndicus soms/vaak te lang talmt bij de uitvoering van beslissingen (aanpassing minuterie) of de genomen beslissingen anders uitvoert (magnetische deurstoppers). De syndicus erkent.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 3 en 4 (periode 01/07/2020-30/06/2021) werden nagezien door Marcel Van Mechelen.

Hij merkt op dat BTV (controleorganisme lift) één factuur maakt voor 2 semestercontroles. Hij vraagt dat BTV factureert per prestatie.

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

Dhr Van Mechelen (0102) blijft rekeningcommissaris.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Peter Goegebeur (0101), Philippe Gabriel (0401), Tony Janssens (0502) en Marc Van Ongeval (0902) 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. Inrichting fietslokaal

- * Het fietslokaal wordt kennelijk ook gebruikt door eigenaars van buurgebouw Kito.
- * De beschikbare ruimte is anderzijds te klein en de vorm van de beschikbare ruimte beperkt de mogelijkheden nog meer.
- * De syndicus zal navraag doen bij Litto of een extra deurcilinder mogelijk is die de toegang toelaat alleen voor de Elitas-sleutels.
- * De naam van het gebouw zal aan de deur van elk fietslokaal worden toegevoegd zodat hier geen verwarring meer mogelijk is.

8. Definitieve oplevering

Volgende punten vroegen nog om een oplossing :

- * **Blokkering sasdeuren naar de garages** gebeurt via gewone magneten en geen electromagneten.
-> Deze oplossing wordt aanvaard. Evenwel op de deuren te plaatsen : "Deur steeds dicht houden!"
- * **Plafond inkomhal.** Was beschadigd door een lek in de CLV. Is intussen hersteld.
-> Bij een volgend waterprobleem zoeken naar een meer duurzame oplossing bvb onder de vorm van een luik of ander.
- * **Geluidsisolatie.** Er zijn twijfels over het al dan niet voldoen ervan aan de normen.
-> Een geluidstest kan uitsluitel geven maar de kostprijs staat mogelijks niet in verhouding tot het beoogde resultaat. Een geluidstest wordt dus niet weerhouden.
- * **Een luchtdichtheidsmeting,** uitgevoerd in apt 0502, wees uit dat er (te) grote luchtlekken aanwezig zijn. Tot 3 meer dan gebruikelijk bij nieuwbouw. Die doen zich voor vooral aan de stopcontacten, de raamljsten en de ventilatieroosters.
-> Na overleg beslist de vergadering dat het wenselijk is om een bouwkundig ingenieur te gelasten met een onderzoek naar de oorzaken. Dat onderzoek dient uitgevoerd te worden in verschillende appartementen, zowel links als rechts. Daarenboven zal hij onderzoek doen naar de geluidsoverdracht en -isolatie. De syndicus zal bij enkele experts een offerte voor deze opdracht opvragen. De raad krijgt volmacht om aansluitend de nodige beslissingen te nemen, eventueel na consultatie van de eigenaars.
- * **Cementsluier in de garages**
-> Vooral op niveau -1 zou die sluiert zorgen voor stof die aan de schoenen wordt meegenomen doorheen het gebouw. Dit is te verbeteren.
- * **Vochtprobleem onder verluchting kelder.** Was (is ?) afkomstig van de afvoer voor de garages van het buurgebouw Micheline. Verder op te volgen.
- * **Wateroverlast kelder** is opgelost. Er lag een ondoordringbare laag op de bodem van de bezinkput. Voor de opgezwollen deuren betaalde AG 830 Euro.
- * **Afvoerputje waterkelder :** is een esthetisch probleem
-> Plastiek sifon wegnemen en putje uitcementeren ?
- * **Helling garages** OK naar -1, maar nog niet goed naar +0.
-> De syndicus bekijkt met de aannemer of hieraan nog iets gedaan kan worden.

9. Onderhoud verwarmingsinstallaties

Gerrit Colebrants (0201) maakt een analyse waarna een beslissing zal worden genomen. Eigenaars die willen sluiten zich hier dan bij aan.

Voor het ventilatiesysteem is geen specifiek onderhoud vereist.

10. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen vereist.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De TL-lamp voor het gaslokaal is nog geen LED-TL.
- * De videocamera staat nog steeds (iets) te hoog.
- * Eén van de verlichtingen in de gang op het gelijkvloers aan de lift blijft permanent branden.
- * "Iets" blijkt veel lawaai (straalmotor) te maken boven het dak van 0901.
- * Het deksel van de regenwaterput voor de lift graag vervangen door een dubbel deksel.
- * Vragen aan de poetsdienst Vermoclean om de gleuf van de liftdeuren schoon te zuigen.
- * De lift weet niet waar hij is op het 9de, de display vertoont een vraagteken. Eveneens belt de lift uit het niets bij het dalen rond het 5de verdiep.

- * Huurders vragen om op te letten met zand. Een handvegertje zal in de inkom worden geplaatst.
- * Deurpomp plaatsen op de deur van het electrischlokaal, nu staat deze deur te vaak open.
- * Een bordje aanbrengen op de deur van het fietslokaal.
- * Rookmelder op het 1ste is verwenen, een nieuwe moet worden geplaatst.
- * Het testen van het centraalbrandalarm ...
- * Bordje ophangen in het vuilnislokaal dat glas is verboden, met de positionering van de glasbollen.

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 16/10/2021

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 04/01/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/elitas of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

