

15/10/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ESTELLE, k. ridderdijk 14-15 te westende**

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
 die plaats had op **zondag 11/10/2020 van 10h00 tot 12h15**
 op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3767.00	12
	waren vertegenwoordigd	2277.00	8
	waren afwezig	3931.00	9
	totaal	9975.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Nijs
 Stemopnemer : Dhr Benny Frans
 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 13/10/2019

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

Evenwel...

- * Reflux in de flats is opgelost maar er is er ontstaan in het toilet van 0103. Het toilet in de badkamer heeft er geen last van.
- * De waterschade in kelder 10 is nog af te handelen / te regelen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 61 & 62 zijn wellicht nog niet nagezien door de rekeningcontroleur.

Onder voorbehoud van opmerkingen die uit het nazicht zouden blijken keurt de vergadering de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Rekeningcommissaris blijft normaliter Adrien Wante. José Sioen neemt over of is tweede controleur.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Luc Stroobants (0201) en Adrien Wante (0203) zijn geen kandidaat meer.

De mandaten van Benny Frans (0803) en Luc Nijs (0501) worden unaniem verlengd.

José Sioen (0202/0302) vervoegt de raad.

De vergadering dankt Luc en Adrien voor hun jarenlange en trouwe inzet.

6. Reglement van interne orde (RIO)

De samenstelling van de raad is aan te passen.

7. Voorgevel: roestvorming

Renofort heeft de herstellingen duidelijk niet professioneel genoeg uitgevoerd.
Na een tweede interventie is hun factuur (bedrag & datum) betaald maar de kwaliteit van het werk is nog steeds onvoldoende.

0303 (Michiels) meldt evenwel dat hij op meerdere plaatsen barsten en roest aan de balkonelementen ziet.
Hieruit kan mogelijks besloten worden dat de prefab betonnen elementen in een minder goede toestand verkeren dan vermoed. Een diepgaande analyse dringt zich op.

Na overleg beslist vergadering om een grondig en diepgaand onderzoek op de voorgevel te laten uitvoeren. De opdracht wordt toevertrouwd aan ABG betonconsultants uit Kortrijk.
Vermoedelijke kostprijs : 5.000 euro + BTW, afhankelijk van het aantal te onderzoeken betonstalen.

Deze analyse zal de basis zijn voor verdere beslissingen.

8. Parlofoon: vernieuwing

Firma Sarrazijn zal de werken aan de parlofonie-installatie weldra aanvatten.

9. Drukpomp: storend lawaai

Mede-eigenaar Vandenberghe (zelf loodgieter) stelt voor om enkel de kapotte pomp te vervangen.
De prijs daarvoor is minder dan 2.000 euro terwijl een nieuwe groep minstens 8.000 euro zal kosten.

De vergadering geeft Vandenberghe opdracht om enkel de pomp te vernieuwen.

10. Lift: voorstel renovatie liftkooi

Een kooirenovatie is aangewezen. De syndicus zal prijsvoostellen opvragen.

11. Kelder: voorstel fatsoeneren kelderverdieping

De keldervloer en de keldermuren dienen opgefrist te worden.
De syndicus zal offertes opvragen. Ook de privatieve kelderdeuren kant gang zijn hierin op te nemen.
Om de gemeenschappelijke van de privatieve deuren te scheiden zullen de gemeenschappelijke in een andere kleur worden geschilderd.

12. Grotere brievenbussen

De raad zal ten behoeve van die eigenaars die dit wensen enkele grotere brievenbussen voorzien.
Die eigenaars die dit wensen delen dit mee aan de syndicus ten laatste tegen 15/11/2020.

13. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De kans is momenteel klein dat de gemeente een woonkwaliteit-controle zal uitvoeren.

14. Brandblustoestellen

Wij hebben van ACS, die de brandblussers jaarlijks controleert, een offerte ontvangen voor het vernieuwen van 3 brandblussers die hun vervaldatum hebben bereikt.
Akkoord met het voorstel 20 jaar houdbaarheid.

15. Gebruik recyclagelokaal

Het recyclagelokaal ligt er vaak als een stort bij: glazen flessen, een wc bril, potten en pannen, lekkende zakken. We vragen uitdrukkelijk om een minimum aan respect op te brengen voor zowel de onderhoudsploeg als uw medebewoners!

Daarom nog even volgende (nochtans evidente) richtlijnen:

- Glazen flessen worden NIET meegenomen door de poetsploeg en dient men zelf naar de glasbollen in de omgeving te brengen; zie de meest nabije locaties op de Google Maps kaart naast het lokaal.
- Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen! Toegangsbadges voor tweede verblijvers kunnen worden aangevraagd via de website van de gemeente Middelkerke.
- Alle afval moet worden gesorteerd (PMD, papier/karton, restafval) en ordentelijk worden gestockeerd. Geen vloeistoffen!

Het niet respecteren van deze regels bezorgt uw medebewoners extra werk, tijdsverlies, irritatie en zorgt voor onnodige kosten. Sociale controle kan hier een oplossing bieden: spreek medebewoners of huurders aan of verwittig de syndicus.

Ter controle zal in het vuilnislokaal een camera worden geplaatst.

Het doel is niet culpabiliseren maar sensibiliseren.

16. Waterverbruik: te groot verlies

Bij het opmaken van de afrekeningen, stellen we telkens vast dat er een groot verlies zit op het water:

31/12/17 : totaal 814 - recup 635 => verlies 179 m3 of 22%

31/12/18 : totaal 766 - recup 623 => verlies 143 m3 of 19%

31/12/19 : totaal 779 - recup 635 => verlies 144 m3 of 18%

Er werd eind 2019 een tussenteller geplaatst op de waterverzachter: die verbruikte in de periode 11/2019 - 09/2020 in totaal 30m³.

De watertellers zijn 30 jaar oud en dienen vervangen te worden.

Het werk wordt gegund aan mede-eigenaar Vandenberghe.

De kosten zijn gemeenschappelijk.

17. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * de koepel boven de trapzaal is terug vast te zetten. Hij rammelt bij storm.
- * De minuterie in de kelder op maximum zetten. De TL lampen branden beter te lang dan te kort.
- * Minuterielampje aan het vuilnislokaal vervangen.
- * De oude, kennelijk niet meer gebruikte fietsen zijn uit het fietslokaal weg te halen.

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 15/11/2020

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 11/02/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante informatie over deze VME op www.laplage.be/syndic/estelle.