

13/11/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars FOUR SEVEN, zeeravenlaan 4 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 04/11/2023 van 10h00 tot 13h00
op locatie Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	758.00	15
	waren vertegenwoordigd	40.00	3
	waren afwezig	202.00	11
	totaal	1000.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Jenny Cresens
Stemopnemer : Mvr Jaklien De Craecker
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 12/11/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 16 (2022) werd nagezien door Marie--Anne Hunninck
De vergadering heeft geen bemerkingsen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Mvr Hunninck (0103).

Met betrekking tot het reservefonds wordt opgemerkt dat het opgespaarde bedrag dat in 15 jaar is opgespaard wat aan de lage kant is : 41.250 euro. Er wordt 2.750 euro per jaar gespaard.
Daarenboven is het reservefonds één gezamenlijk bedrag, netjes volgens de aandelen verdeeld over alle entiteiten.

Met kosten van isolatie en dakvernieuwing in het vooruitzicht is het aangewezen om :

1. het reservefonds op te splitsten in een RF appartementen en een RF garages. Dit omdat de basisakte voorziet in een speciale kostenregeling voor die beide blokken.
2. de bijdrage fors te verhogen.

Na overleg beslist de vergadering unaniem om

1. het reservefonds op te splitsen
2. de jaarbijdrage te verhogen naar 10.000 euro, te weten 5.000 euro per 30/6 en 5.000 euro per 31/12.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Jaklien De Craecker (0002) en Jenny Cresens (0401) worden unaniem verlengd.
Emile Lens (0203) wordt erelid !

7. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen aan het RIO.
Eigenaars die verhuren worden (nogmaals) gevraagd om het RIO aan hun huurders mee te delen.

7. Hoofddak: (extra) isolatie

Het dakappartement heeft met 491 Kwh/m².jaar een E-label. Als het vandaag zou verkocht worden dan zou de koper verplicht zijn het binnen de 5 jaar bijkomend te isoleren tot label D en bij een verkoop na 2028 tot een label C. Volgens verklaring van de architect van het gebouw zijn de daken (het hoofddak en de twee dakdelen boven de derde verdieping) met 6 cm PUR geïsoleerd.
Bijkomende dakisolatie is bijgevolg aangewezen.

Na overleg over de wellicht gebrekkige energieprestaties van het gebouw en de mogelijke oplossingen hiervoor wordt unaniem het volgende beslist :

- Op kosten van de gemeenschap een EPC attest laten opmaken voor de appartementen 0002, 0302 en 0303. Voor de appartementen 0001 (19/3/13 - 372 KWh/m².jr wat overeenkomt met label D) en 0301 (11/4/23 - label C - 250 KWh/m².jr) is er al een attest beschikbaar.
- De renovatietak van architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort te gelasten met een opdracht voor een energetische optimalisatie van het gebouw.
- Als de resultaten van dit alles gekend zijn een bijzondere vergadering bijeen te roepen.

8. Hoofddak: zonnepanelen

Matthias Vandepopuliere van NRG-TEC vervoegt de vergadering en geeft duiding bij de analyse die hij heeft gemaakt. Een plaatsing van 12 zonnepanelen kan volstaan om de elektriciteitsbehoefte van de gemene delen te dekken. Op het dak zelf is plaats om 28 zonnepanelen te plaatsen. Er zouden dus ook private zonnepanelen geplaatst kunnen worden.
Verdere blissingen hierover worden verdaagd tot verbeteringswerken aan het dak zijn uitgevoerd.

9. Energiedelen in VME

Een combinatie van gemeenschappelijke en private zonnepanelen veroorzaakt complicaties : extra bekabeling van het dak naar de kelder en meerdere omvormers in de kelder die met diverse tellers verbonden moeten worden. Een alternatief is de volledige installatie gemeenschappelijk te houden en de geproduceerde energie deelbaar te maken tussen zowel de gemeenschap en de privaten.
Dit kan mits alle tellers worden vervangen door digitale tellers, iets wat in de toekomst zowiezo zal gebeuren.
Hoe de kosten en de opbrengsten dan verdeeld moeten worden is een nog op te lossen vraagstuk.

10. Gelijkvloers, isolatie van de vloeren

Verwijzend naar punt 7 zal dit vraagstuk meegenomen worden in de energetische studie.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Nav een anomalie in apt 0001 is na te gaan welke sleutel zich in het sleutelkastje van het liftbedrijf bevindt : een sleutel van de inkom alleen ?
- * De hoofdgaragepoort vertoont sporen van roest. Oplossingen ?
- * Het knipperlicht van de poort die aanduidt dat de poort zal sluiten werkt niet meer.

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 13/12/2023

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

Oproep aan de eigenaars van de gelijkvloerse garages : Graag opgave van de stand van de electriciteitsmeter in uw garagebox, uiterlijk tegen 25/12.

De verf voor de ramen is van het type beits en van kleur : NCS S4000N of RAL 7004.