

21/05/2021

## Vereniging van Mede Eigenaars KITO, zeedijk 323 te middelkerke

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
zondag 13/06/2021 om 10h00 (einde voorzien 11h30)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

### **dagorde**

#### **1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

#### **2. Geldigheid van de vergadering**

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

#### **3. Verslag van de vergadering van 12/09/2020**

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

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

Afrekeningen 31 en 32, over de periode 01/04/2020 - 31/03/2021.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

#### **5. Herbenaeming raad van mede-eigendom**

De raad bestaat uit heren Lefere (0902), Ysenbaert (0702), Malysse (0602) en Van Wesenbeeck (0901). Hun mandaten zijn verlengbaar.

#### **6. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

#### **7. EPC attest gemene delen**

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen.

Richtprijs: € 484,00 btw inclusief.

## 8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

## 9. Gemeenschappelijk windscherm kant Golvenlied

In 2017 is het tussenschot tussen apt. 0901 (res. Kito) en het 9de van residentie Golvenlied losgewaaid tgv. stormweer.

De totale kost voor het terugplaatsen van het tussenschot (uitgevoerd door firma Martens) kwam op € 5.793,96 btw inclusief. Allianz, de blokverzekeraar, heeft VME Kito hiervoor een vergoeding uitbetaald van € 3.580,90. Het verschil is te verklaren doordat firma Martens weigerde het glas van het oude tussenschot te recupereren omdat ze nu verplicht zijn dubbel veiligheidsglas te gebruiken.

Dit werd door de verzekeraar geïnterpreteerd als verbeteringswerken en voor die meerkost kwam geen tussenkomst.

VME Golvenlied werd nogmaals verzocht om 50% van de meerkost (dus € 1.106,53 van de € 2.213,06) op zich te nemen maar blijft dit bij monde van hun syndicus, Sissau, weigeren.

## 10. Groendak garages

Offertes voor het plaatsen van een sedum groendak op de garages (naar het voorbeeld van res. Elitas) zijn in aanvraag.

## 11. Rookdetectors

Rookdetectors zijn verplicht in alle appartementen. In de gemeenschappelijke delen enkel in de ruimtes met technische installaties.

## 12. Garagepoorten: nieuwe verdeelsleutel

Op de vergadering van 11/06/2019 werd onder agendapunt 6 beslist :

*<< De eigenaars/huurders/bewoners in res Kito hebben het recht om via de res Elitas toegang te nemen tot hun achtergelegen garagegedeelte zowel op de gelijkvloerse als de kelderverdieping. Elk gebouw neemt de eigen kosten ten laste. Evenwel zullen beide gebouwen elk voor de helft tussenkomen in alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijke garagepoorten van res Kito en hun aanhorigheden.>>*

Na voltooiing van buurgebouw Elitas was een mogelijke (en elegante) implementatie van deze beslissing in de boekhouding van res. Kito de creatie van een fictief kavel zonder aandelen genaamd "Elitas".

Dit gekoppeld aan de toevoeging van een verdeelsleutel "garagepoorten" met die eigenschappen dat VME Elitas 50% draagt in de kosten van de gemeenschappelijke garagepoorten links en rechts en de Kito garages de andere 50% (dus elk voor 1/8ste).

## 13. Gebouwenpagina op website van de syndicus

Relevante informatie omtrent de residentie, algemene vergaderingen en lopende dossiers werden door de syndicus op zijn website geplaatst op de gebouwenpagina van residentie Kito:

<https://www.eralaplage.be/syndic/kito>

Gevoelige informatie werd achter een wachtwoord gestoken onder de rubriek 'niet publieke informatie'.

## 14. Lift: periodieke keuring en voorgestelde werken door Cosmolift

Periodieke keuring:

BTI, die de liftinstallatie elke 6 maand keurt, schreef op de twee laatste verslagen volgende opmerking:  
"Sluitkracht van de kooideur bedraagt meer dan 150N"

Omdat deze opmerking een 2de keer werd herhaald, geeft dit aanleiding tot een D-besluit waarbij de liftinstallatie niet verder mag worden gebruikt.

Volgens Cosmolift is dit punt ondertussen verholpen. Zij hebben aansluitend BTI op de hoogte gebracht. Nieuwe keuring BTI wordt weldra verwacht.

Voorgestelde werken Cosmolift:

Los van de periodieke keuring heeft Cosmolift op eigen initiatief enkele naar eigen zeggen noodzakelijke werken voorgesteld:

1\* vervangen lager van steunpunt tractiewiel liftmotor:

- Cosmolift: "auditieve en visuele slijtage merkbaar, best preventief vervangen".

2\* vervangen olie in de lier:

- Volgens Cosmolift aan vervanging toe (smeert de motor).

3\* vervangen van de remschoenen:

- Cosmolift: "De remschoen diktes zitten momenteel in een waarschuwingszone".

Totaalprijs voor 1, 2 en 3: € 3.509 btw inclusief

4\* de batterij van de noodvoeding werd reeds vervangen (€ 250 btw incl.)

## 15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Stijn de Kievith

Raad van Bestuur: de heren Lefere, Ysenbaert, Malysse en Van Wesenbeeck

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.eraplage.be/syndic/kito](http://www.eraplage.be/syndic/kito) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

