

15/06/2021

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zondag 13/06/2021 van 10h00 tot 12h00  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	363.00	7
	waren vertegenwoordigd	359.00	8
	waren afwezig	278.00	7
	totaal	1000.00	22

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Jean-Pierre Lefevre  
Stemopnemer : Dhr Didier Ysenbaert  
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 12/09/2020

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

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

Afrekeningen 31 en 32 (1/4/20-31/3/21) werden nagezien door de heren Lefere, Ysenbaert, Van Wesenbeeck & Malysse. Eén boeking is te corrigeren : Boeking 4002 (A31) verrekent de vrijstelling van een schadegeval in apt 0701. Die werd aan de gemeenschap aangerekend terwijl het privaat moet zijn.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijft het college van commissarissen Lefere, Ysenbaert, Van Wesenbeeck & Malysse.

### 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Het mandaat van de leden Lefere (0902), Ysenbaert (0702), Malysse (0602) en Van Wesenbeeck (0901) wordt unaniem verlengd.

### 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

### 7. EPC affest gemene delen

Wettelijk vereist tegen het einde van dit jaar. De syndicus zal Pieterjan Verslype uit Lombardsijde opdracht geven er één op te maken. Prijs: € 484,00 btw inclusief.

## 8. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen.

## 9. Gemeenschappelijk windscherm kant Golvenlied

In 2017 is het tussenschot tussen appt. 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.

De syndicus zal de syndicus van het buurgebouw een aangetekende brief zenden waarin nogmaals wordt verzocht om de kost te delen. Indien niet, dan betekent dit dat zij het gemeen zijn van dat windscherm niet aanvaarden en worden ze verzocht om hun balustrade ervan los te koppelen.

Indien geen respons tegen 30/9/2021, dan zal de syndicus de zaak voorleggen aan de vrederechter.

## 10. Groendak garages

Op dit moment zijn nog geen voorstellen ontvangen.

De aanwezige eigenaars lopen evenwel niet warm voor een groendak bovenop de garages.

Evenmin is geweten of dit dakdeel het gewicht van een groendak kan dragen.

De syndicus zal bij de architect polsen over de draagkracht.\*

Verdere beslissingen worden verschoven naar de volgende vergadering.

*\* noot : Na telefonisch contact met de architect bevestigt deze dat het garagedak het gewicht van een extensief groendak feilloos kan dragen.*

## 11. Rookdetectors

Rookdetectors zijn krachtens Vlaamse regelgeving verplicht in alle appartementen.

Zolang die in de gemeenschappelijke delen niet expliciet verplicht zijn zullen die er nog niet worden geplaatst.

## 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).

Na overleg beslist de vergadering unaniem om de kosten aan de garagepoorten (het deel lastens Kito) te verdelen over alle aandelen (S1 in de kostenrekeningen) en dit vanaf 1/4/2021.

### 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

Op 7/6/21 levert BTI een A-attest af. Eerder hadden ze een E-attest gegeven omdat meermaals bepaalde opmerkingen niet werden verholpen. Deze werden uiteindelijk bij spoed weggewerkt.

Naar aanleiding van regulier onderhoud stelt Cosmolift voor enkele werken uit te voeren. De syndicus vroeg het standpunt van/aan het keuringsbureau. Antwoord wordt verwacht.

### 15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

**Rappel !** : Glas NIET in de kelder zetten, maar naar de glasbol op straat brengen.

- \* De syndicus voorziet, naar goede gewoonte, in een attentie ten voordele van de voorzitter (en zijn eega) voor de goede zorgen aan het gebouw.
- \* Er is op meerdere plaatsen (vooral op de hogere verdiepingen) uitbrokkeling van voegwerk aan de gevel.
- \* Op de dakappartementen is het soepel voegwerk na te zien.

**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 15/07/2021

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 13/10/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere relevante informatie op [www.laplage.be/syndic/kito](http://www.laplage.be/syndic/kito).

