

22/10/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars TURRITELLE, k. ridderdijk 66 te westende**

geeft verslag van de	algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op	zaterdag 21/10/2023 van 18h00 tot 20h50
op locatie	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	540.00	12
	waren vertegenwoordigd	336.00	5
	waren afwezig	124.00	4
	totaal	1000.00	21

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Roger Theylaert
 Stemopnemer : Dhr Christ Ooghe
 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 15/10/2022

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

Evenwel..

- is een samenvatting van het RIO nog in de inkomhal op te hangen.
- zijn de tellers elektriciteit nog steeds niet omkast (opdracht aan Sarrazijn op 21/4/22 en intussen 3 rappels)

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 175 tot 178 (7/22-6/23) werden nagezien door Nathalie Vanhaverbeke. Het controleverslag is gepubliceerd. 2 opmerkingen nav de controle :

- Bij mutaties betaalt de verkoper zijn aandeel aan de koper. Als nieuwe eigenaar op afrekeningsdatum krijgt hij/zij het kostenaandeel aangerekend. Bij elke mutatie wordt het werkingsfonds aan de nieuwe eigenaar opgevraagd en aan de oude eigenaar ofwel terugbetaald ofwel wordt het via de slotafrekening verrekend.

In de gecontroleerde periode waren er 2 mutaties :

1. -002 (p1) op 14/3/23 : het kostenaandeel 1/1/23-14/3/23 bedroeg 147,38 euro. Na verrekening met het werkingsfonds van 260 euro werd het saldo op 8/7/23 aan verkoper terugbetaald.
2. 0202 (p7) op 17/10/22 : De mutatie viel samen met A175, voor 0202 505,41 euro. Na verrekening met het werkingsfonds (312 euro) bleef 193,41 te betalen. Verkoper betaalde het evenwel niet waarna het op 30/6/23, onder ref 8393, overgeboekt werd naar R/C syndicus rekening <450000>.

Tijdens de storm van 24/2/22 is het tussenschot tussen Scalaire en Turritle op de zevende verdieping nog maar eens stukgewaaid.

Van Gils heeft het glas opgeruimd (317,99 euro, ref 8100, A175) waarna 2 keer (24/2/22 en 28/2/22) aan de syndicus van het buurgebouw verzocht is 50% ervan (159 euro) terug te betalen. Die terugbetaling is nooit gebeurd. De buurman heeft wel aangifte gedaan aan hun verzekering en wellicht hebben zij het herstel betaald. Evenwel heeft de buurman ook nooit verzocht tussen te komen in de helft van de vrijstelling. De vrijstelling bedroeg tegenaan 300 euro, de helft ervan zou Turritle 150 euro gekost hebben...

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

Rekeningcommissaris blijft Nathalie Vanhaverbeke.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Christ Ooghe (0002) Roger Theylaert (0101) en Jan Van Crombrugge (0801) wroden 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. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen.

Een verkorte versie in de inkom van het gebouw ophangen.

8. Appartementen: brandwerende deuren

Enkele eigenaars zijn van plan de deur van hun eigendom te vervangen door een branddeur.

De syndicus vraagt enkele offertes. De raad kiest hieruit de meest geschikte waarna elkeen die dit wenst kan beslissen deel te nemen aan een groepsbestelling.

9. Voegwerk voorgevel: stand van zaken

De beschikbare offertes zijn niet bruikbaar : die van Saey is als een blanco cheque en Bozica is peperduur. Andere firma's (Bodima en Betotec) zijn te bevragen.

Een eigenaar merkt op of het niet aangewezen is om tegelijkertijd ook de betonnen boorden van een nieuwe coating te voorzien.

10. Poetscontract: evaluatie

PMR is (ook) niet goed.

Wie opmerkingen heeft kan die overmaken aan de leden van de raad waarna zij een oplossing zullen uitwerken.

11. Lift: Onderhoudscontract & moderniseringswerken

In 2019 werd een risicoanalyse uitgevoerd. Die verplicht tot moderniseringswerken. De offerte van Cosmolift (het onderhoudsbedrijf) tbv 10.500 euro BTWi werd op 17/3/23 goedgekeurd voor uitvoering. Cosmolift heeft de werken gepland in mei 2024.

Vergadering beslist om die te financieren met het reservefonds.

Meerdere liftpannes wijzen in de richting van een probleem met de (deur)contacten op of rond de vierde verdieping.

Cosmolift zal verzocht worden dit te onderzoeken.

12. Achtergevel: onderzoek toelichting

Paul Hermans van Architectenatelier Vyvey & Partners uit Nieuwpoort is op de vergadering aanwezig en geeft toelichting bij het visuele onderzoek en het hierop gebaseerde summere renovatievoorstel.

Een meer duidelijk en volledig inzicht is er pas na een destructief onderzoek.
Paul zal hiervoor enkele offertes opvragen. De vergadering geeft volmacht aan de raad om dit toe te wijzen.

Verdere beslissingen op de volgende vergadering.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Uitzien om 75.000 euro van het reservefonds op een termijnrekening te plaatsen.
- * Het gascontract is afgesloten bij Eneco en is van het type variabel.

ps : De laatste afrekening dateert van 18/8 en geeft een terugbetaling van 8.856 euro.

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 22/11/2023

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 21/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré



Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen op www.laplage.be/syndic/turritelle.