

25/03/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ANITA, zeedijk 365 te westende**

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
 die plaats had op **zondag 24/03/2019 van 10h30 tot 12h20**
 op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		6475.00	19
waren vertegenwoordigd		1524.00	5
waren afwezig		2001.00	5
totaal		10000.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr René Deleu
 Stemopnemer : Dhr Johan Schoofs
 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 25/03/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
 Alle beslissingen werden uitgevoerd.

Noot :

- De aansluiting van de dakverdichting met les Amiraux werd op kosten van de bouwheer van het buurgebouw uitgevoerd. Het geleverde werk was echter van slechte kwaliteit. Er waren infiltraties in apt 0903. Daarom werden bijkomende werken uitgevoerd. De prijs bedroeg 1.348 Euro en is niet recupereerbaar.
- Nav deze ingreep blijkt de dakdichting meer versleten te zijn dan aanvankelijk gedacht. Tegen volgende vergadering zullen voorstellen beschikbaar zijn.
- De vergaderdatum blijft behouden op de vierde zondag van de maand maart.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 1 (1/3/18-28/2/19) werd nagezien door René Deleu en Johan Schoofs.

* De op de vergadering van 2018 goedgekeurd provisie van 30.000 Euro is omgevormd tot werkingskapitaal.

* Er wordt opgemerkt dat de kosten in deze jaarafrekening opgelopen zijn tov vorig jaar.

antw : 2 eenmalige kosten verklaren de verhoging : het bouwklaar maken van de zijmuur voor aanbouw door het wegnemen van de schalies (3.975 Euro) en het aanpassen van de paliervlichting om de lift gekeurd te krijgen (5.713 Euro).

* de bijdrage aan het reservefonds zit in de kostenafrekening vervat. Vanaf volgende afrekening zal het werkingsfonds en het reservefonds strikt gescheiden worden op twee bankrekeningen.

* het syndicustarief blijft behouden op het niveau van de vorige syndicus Pylyser. Het wordt enkel per 1/1 aan de index aangepast.

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Deleu (0401) en Dhr Schoofs (0402).

Noot. Voortaan zullen 2 kostenafrekeningen per jaar worden gemaakt : één per 31/8 en één per 28/2. Die laatste zal het waterverbruik over één jaar bevatten.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Raad van mede-eigendom

De raad wordt gevormd door René Deleu (0401), Johan Schoofs (0402) en Lievin Vander Meeren (0902).

7. Aanpassing lift

Door de aanpassing van de palierverslichting heeft de lift een A-besluit gekregen.

8. Bouwschade naar aanleiding van buurgebouw Les Amiraux

De constructie van het buurgebouw les Amiraux heeft gezorgd voor ernstige beschadiging van het gebouw Anita. Het onderschoeien van de gemene muur heeft het gebouw doen kantelen waarbij het zich ook heeft losgetrokken van het gebouw aan de andere kant, la Maison Blanche.

Door de wegname van de schalies (op eigen kosten dan nog) viel de waterdichtheid weg waardoor regenwater op elke vloerplaat doorheen de muur nagenoeg alle aanpalende appartementen beschadigde.

De aansluiting met het dak ter hoogte van de naburige dakappartementen was zeer gebrekkig waardoor apt 0903 zowel in het plafond als in de zijmuur nat was.

De RB clausule in de polis brand stelde een expertisebureau (Nestor expertises uit Gent) aan om de schade te begroten en die te verhalen op de verantwoordelijken. Doordat meerdere aannemers bij de bouw zijn betrokken bleek het aanwijzen van die verantwoordelijken ook al een moeilijke klus.

De eigenaars van meerdere schadelijdende appartementen hebben bij de syndicus een schadedossier ingediend. Dat werd aan Nestor overgemaakt waarna deze einde januari 2019 een "werkdocument voorlopige verliesstaat" overmaakte met verzoek aan de tegenpartij tot een nieuw plaatsbezoek.

Per schadelijder zal die staat die als basis zal dienen voor onderlinge regeling aan dit verslag worden toegevoegd.

Voor de gemene delen is volgende voorgesteld :

- palier 6de : 50 Euro. Voor de andere paliers wordt kennelijk geen schade weerhouden.
- werfinsrichting : 1.000 Euro FF
- coördinatie syndicus : 1.500 Euro FF
- opkuis gangen : 350 Euro FF
- onvoorziene kosten : 2.500 Euro FF

Enkele eigenaars vroegen "waarom er nog geen advocaat is aangesteld ?", "waarom is de verzekeringsmakelaar hier niet uitgenodigd om duiding te geven ?", "waarom duurt dit alles zo verschrikkelijk lang", enz...

Dergelijke vragen en opmerkingen wijzen op onvrede (meer nog boosheid) en onbegrip.

De syndicus meldt dat zolang het mogelijk is om in der minne dit dossier af te handelen aanstelling van een advocaat (nog) niet aan de orde is. Wat evenwel niet belet dat individuele eigenaars alsnog deze keuze maken.

Momenteel wordt uitgekeken naar een nieuw plaatsbezoek met betrokken partijen. De syndicus verzoekt de eigenaar zo veel als mogelijk daarop aanwezig te zijn. Datum wordt meegedeeld zodra die bepaald is.

9. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Sedert 1/1/2019 zijn enkele aanpassingen aan de wet van kracht. De volledige en aangepaste tekst is te vinden op de website van de syndicus onder de rubriek "beheer van gebouwen".

10. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een (ontwerp van) RIO in bijlage.

Dit wordt op volgende vergadering voor eventuele aanpassing voorgelegd.

Eén punt is alvast te behandelen : de organisatie van het (veel te kleine) fietslokaal.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Een nieuw lichtarmatuur is in de kelder te plaatsen. Het vorige is na beschadiging weggenomen.

* Personen van buiten het gebouw zouden hun vuilnis in de Anita deponeren ??? Sociale controle is geboden.

* De volgende vergadering vindt plaats op zondag 22/3/2020.

* **De syndicus verzoekt elke eigenaar te willen meedelen welk het nummer is van zijn kelder.**

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 25/04/2019

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 24/07/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

