

25/03/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars BIANCA, k. ridderdijk 3 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 25/03/2023 van 14h00 tot 16h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|------------------------|---|----------------|-------------|
| waren aanwezig | | 389.00 | 11 |
| waren vertegenwoordigd | | 277.00 | 8 |
| waren afwezig | | 334.00 | 9 |
| totaal | | 1000.00 | 28 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Harry Haverals
Stemopnemer : Dhr Nic Vandendriessche
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 26/03/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 84 en 85 (2022) werden nagezien door Chantal Spinoy.
Enkele vragen en opmerkingen werden verduidelijkt.
Kost met ref 7896 (vervanging lampen tbv 114,35 euro) vraagt enige verduidelijking (*).
De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Nick Vandendriessche (0902) wordt rekeningcommissaris.

(*)

*De lampen kostten 56 euro : 10/3/22 1 lamp verdieping 2, 24/3/22 1 LED, 11/4/22 1 lamp tellerlokaal, 1/5/22 1 spot.
Controles zout en vullen. Voor 10 passages : 58,35 euro*

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Harry Haverals (0101), Chantal Spinoy (0302) en Eric Verhoeven (0401), aangevuld met Jean-Marie Dedobbeleer (0303) en Nic Vandendriessche (0902) worden met unanimité verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen :

Wees waakzaam bij het opladen van batterijen van fietsen, gsm's, tablets, enz... omwille van het steeds mogelijke brandgevaar.

7. Dakrenovatie

Het dak werd in september gerenoveerd door de firma Servranckx. Het werd daarbij voorzien van 14cm PUR (6 en 8cm gekruist geplaatste) isolatie.

De betegeling is (door Servranckx) nog verder af te werken.

Voor de isolatie is een premie van Fluvius verkrijgbaar. De syndicus doet het nodige.

8. Nieuwe balustrades dakverdieping

De bestaande balustrade kon niet worden teruggeplaatst. Firma Moro heeft een nieuwe alu staafjesbalustrade type 'Classic' geplaatst.

De totale kost (dak en balustrade) bedroeg 40.728 euro en werd ten laste genomen van het reservefonds.

9. Vernieuwing privatieve ramen

Voor die eigenaars die in een vervanging van het schrijnwerk zijn geïnteresseerd is op **22/4/23 om 10h00** is een bijeenkomst gepland in het kantoor van de syndicus.

10. Lift : Reiniging van liftkooi en installatie Simbox

Nic Vandendriessche (0902) zal binnenkort de liftwanden reinigen.

Erik Verhoeven (0401) zorgt voor een nieuwe vloerbekleding.

Einde mei 2020 werd bij DeLift een SIMbox (490 euro + BTW) besteld. Echter is daarvan geen factuur terug te vinden.

Aan DeLift wordt gevraagd of deze geplaatst werd... of niet.

Zo niet, alsnog te plaatsen waarna het Proximus abonnement kan opgezegd worden.

11. Lift: periodieke keuring

Het verslag van de periodieke keuring van 28/10/2022 vermeldt dat de lift niet verder gebruikt mag worden omdat al meerdere keren geen gevolg is gegeven aan eerdere opmerkingen.

DeLift maakte een voorstel (3.810 euro BTWi) over om aan de opmerkingen te verhelpen.

AV beslist om het volgende verslag van keuring af te wachten en op basis daarvan (al dan niet) het advies te vragen van de "liftingenieur.be". De raad volgt op.

Noot : Bij de opmaak van het verslag blijkt de De Lift offerte op 10/3 als goed voor uitvoering is doorgegeven.

12.EPC gemene delen

Het EPC van de gemene delen werd opgemaakt in januari 2022.

Een aanpassing (zonder meerkost) wordt gevraagd gezien de isolatie van de daken met 14 cm PUR.

13. Hoofdteller: water verbruik

In de periode 7/21-7/22 leverde Farys 2.557 m3 water aan het gebouw. Hiervan rekent Farys de VME 6% aan, bijna 1.320 euro. Bianca verbruikt hiermee tot 5 keer meer water dan andere gebouwen met evenveel appartementen.

Bij bijzonder nazicht blijkt de verzachter de oorzaak hiervan te zijn. Die spoelt permanent door. De reden is een niet afgesloten klep/kleppen, mogelijks door afzetting van vuil.

De verzachter is uit dienst gezet.

Mogelijke oplossingen :

- nieuwe pistons

- nieuwe kleppenblok
- nieuwe verzachter

Het advies van Vermandele H2O (Slijpe) zal worden gevraagd (door Nic Vandendriesche).

De vergadering geeft volmacht aan de raad om hierin de nodige beslissingen te nemen zodat de verzachter terug in bedrijf kan worden genomen.

14. Voorgevel: terrashemels vernieuwen

Een algemene vervanging in Trespa is te duur (bijna 30.000 euro).

Op de meeste plaatsen zijn de platen in prima conditie. Hier en daar bladdert wat verf af, op sommige plaatsen is er wat houtschade, op andere is er één of andere vorm van bevuiling.

Na overleg wordt beslist dat elke eigenaar de hemel boven zijn eigen terras schildert, zoals dit ook vroeger gebruikelijk was.

Elk zorgt zelf voor de verf. De kleur hiervan moet zijn NCS S1502-Y50R.

Wie dit wenst kan (op eigen kosten) de beplating veranderen naar Trespa. De kleur dient wel gerespecteerd te worden !

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Verdere "opfrissing 1001" :

- Eric, samen met vrijwilligers die zich bij hem kunnen melden, zorgt voor de muren.
- Het tapijt blijft ongewijzigd.
- Het glas, dat sterke sporen van inwendige bedamping vertoont, zal niet veranderd worden.

* Een nieuwe vloermat is in de inkom te leggen.

* De winkeluitbater wordt verzocht het water van de inkomvloer te verwijderen na het poetsen van zijn ramen.

* De minuteriedrukknoppen die buiten gebruik zijn sedert de vernieuwing van de verlichting zullen door een blind plaatje vervangen worden. Kris Vos klaart deze klus.

Volgende vergadering : zaterdag 23/3/2024 !

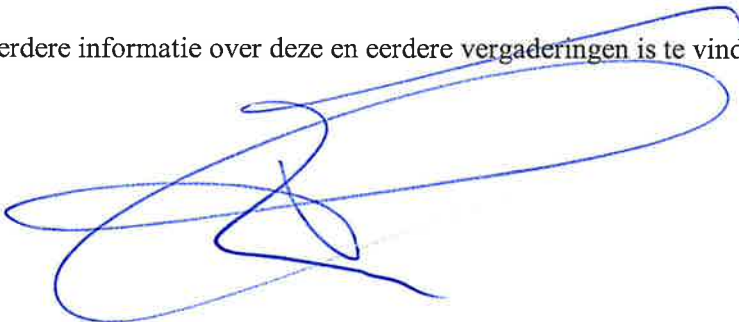
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 25/04/2023

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 25/07/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/bianca.



VME Residentie Bianca

Verslag werking Raad van Mede-eigendom/Technisch comité Periode maart 2022 – maart 2023

Besprekingen en beslissingen in samenspraak met de syndicus

In dit verslag wordt een opsomming gegeven van de besproken thema's in de loop van het voorbije jaar. Er wordt veelal ook een stand van zaken opgegeven van de dossiers.

Dakisolatie

De bestelde dakisolatie is intussen geplaatst volgens de afgesproken prijs.

Er zijn nog enkele zaken die moeten afgewerkt worden:

- Achteraan (kant Nieuwpoort) ligt de buitenste tegel los: die moet nog vastgelegd worden, samen met de tegels onder de balustrades
- Noodladder is teruggeplaatst aan de zijkant (licht schuin zodat ze gemakkelijk te beklimmen is.
- Nog de rest van de tegels te leggen. De firma Moro (balustrades) kan dat doen tegen een kostprijs van 1.650 euro (excl BTW). Een andere mogelijkheid is dat Erik Verhoeven ze legt (mits aankoop van voldoende voetjes voor onder de tegels).
Wat overblijft wordt gestockeerd in de berging op de dakverdieping

Isolatiepremie: kan dit voor een VME? De syndicus zal dit uitzoeken.

Nieuwe balustrades dakverdieping

Omwille van het niet kunnen terugplaatsen van de bestaande balustrade (onvoldoende hoog) werd bij hoogdringendheid (valgevaar) beslist een nieuwe balustrade te laten plaatsen.

Na prijsvraag werd het werk gegund aan de firma Moro. Hiervoor werd 6.153 euro betaald. We recupereren wel 1.192,50 euro van de offerte van Servranckx voor het terugplaatsen van de bestaande balustrade. De effectieve meerkost is dus 4.960,50 euro.

Opmaak EPC gemene delen

EPC is opgemaakt (kostprijs 484 euro).

Dit dient aangepast te worden na de plaatsing van de dakisolatie.

De syndicus vraagt de aanpassing (zonder meerprijs)

Binnenbekleding lift

De liftkooi zal gereinigd worden (eigen beheer) nadat alle werken uitgevoerd zijn en de tijd hiervoor rijp is (zodat het product snel kan opdrogen): in het voorjaar.

Aan de mede-eigenaars die hun privaatief verhuren zal gevraagd worden hun huurders er op te wijzen dat ze de lift proper moeten verlaten.

Een voorstel om een nieuwe vloerbekleding aan te brengen zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

Opfrissen 10^e verdieping (na uitvoering van de werken dakisolatie en balustrades)

Schilderen muren zou kunnen uitgevoerd worden in eigen beheer. Tijdens de volgende algemene vergadering worden vrijwilligers gezocht.

Idem voor het opkuisen van de vloer
Vervangen ruiten: dit wordt gelaten zoals het is.
Vervangen sleutels door syndicus: wordt afgevoerd.

Vernieuwen ramen

De interesse van de mede-eigenaars is geïnventariseerd.
Er worden offertes opgevraagd, die dan aan de geïnteresseerden zullen voorgelegd worden.
Tijdens de algemene vergadering zal hiervoor een moment afgesproken worden. De Raad stelt voor deze samenkomst te plannen op 22 april om 10 uur (locatie nog te bespreken).

Opfrissen kelderverdieping

Voorlopig niets ondernemen. Op termijn zou de vloer eens kunnen behandeld worden.

Plafonds terrassen

De syndicus vraagt prijs voor vervangen van de plafondplaten door een nieuw materiaal (in de massa gekleurd) en zal ook een offerte vragen om de plafonds te laten schilderen.
Tijdens de volgende algemene vergadering zal dan beslist worden wat er moet gebeuren.

Brandblussers

6 toestellen zijn vernieuwd door schuimblussers.

De Lift

Aan het controleverslag van Vincotte dient dringend gevolg gegeven te worden. De syndicus heeft prijs gevraagd voor herstelling van alle gebreken.
Er moet nagegaan worden wat contractueel moet betaald worden door de VME en wat in het onderhoudscontract met De Lift zit.

Ter info:

- Op 1/6/2022 werd voor het onderhoudscontract (duur één jaar) 1.096,25 euro betaald
- Op 17/10/2022 werd 274,37 euro aangerekend voor onderhoud en herstelling (vervangen shuntplaat en deurcontact 2^e verdieping)

Er moet dringend werk gemaakt worden van deze problematiek, want het keuringsverslag van Vincotte (dd oktober 2022) vermeldt dat de lift niet meer mag gebruikt worden zolang de gebreken niet zijn verholpen. Dit wordt door de syndicus gerelativeerd. Blijkbaar heeft Vincotte een nieuwe medewerker die zijn strepen wil verdienen door zeer streng te beoordelen.

Op 8 maart 2023 kregen we een offerte van De Lift voor uitvoering van de nodige werken: kostprijs 3.594,18 euro (excl BTW) met een garantie van slechts één jaar! Wij willen er naar streven dit op 2 jaar te brengen, aangezien zij ook het jaarlijks onderhoud mogen doen.

De volgende keuring is voorzien in april 2023.

Verlichtingsarmaturen op de 9 overlopen

De bedieningspanelen, buiten gebruik, moeten afgedekt worden met een blind plaatje. Dit kan mogelijk gebeuren door de mede-eigenaar die de verlichting in de gangen gemoderniseerd heeft.