

29/09/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars BRANDING, k. ridderdijk 51 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 23/09/2023 van 18h00 tot 19h40
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6217.00	11
	waren vertegenwoordigd	2373.00	5
	waren afwezig	1410.00	3
	totaal	10000.00	19

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Johan Browaeys
Stemopnemer : Dhr Johnny De Troyer
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 24/09/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 63 & 64 (2022) werden nagezien door Jef Steens.
Eén opmerking : ref 6588 (A 65) is een herstelfactuur van schade veroorzaakt aan de dakdichting van de gelijkvloerse uitbouw. Die factuur maakt deel uit van de vordering op de aannemer/bouwheer van het buurgebouw.
De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Johnny de Troyer blijft rekeningcommissaris.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Johnny de Troyer (0201), Jef Steens (0801) en Johan Browaeys (0901) worden unaniem verlengd.
Tom Kas (0302) wordt als bijkomend lid verwelkomd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Het RIO dient niet aangepast te worden.

7. Asbestattest: Gemene delen

OK voor opmaak van een asbestattest. Het attest zal na aflevering op de website te raadplegen zijn.

8. Lift: risico analyse en offerte

De modernisatiewerken die het gevolg zijn van de risicoanalyse van 2021 bedragen € 21.000.

Omwille van dringendheid werd de offerte reeds goedgekeurd. De vergadering bekrachtigt deze beslissing en beslist tevens deze kosten met het reservefonds te financieren.

Uitvoering van de werken is voorzien in het voorjaar 2024.

De syndicus zal de eigenaars van de uitvoeringsdatum zodra deze hem bekend gemaakt zal worden.

In de marge hiervan wordt gemeld dat de liftdeur op de eerste en de derde verdieping niet meer vanzelf sluit en dus open blijft als de deur voorbij een bepaald punt wordt geduwd. Te verhelpen.

9. Schadedossier: afbraak Royal Navy en dakoverbouw

Er werd een expert door de raad aangesteld die het gebouw heeft bezocht. Deze expert heeft na een bezoek ter plaatse geen bouwvertredingen vastgesteld. Hij heeft wel de bermerking gemaakt dat schade door de werken veroorzaakt zal moeten worden hersteld en/ of vergoed worden.

De syndicus zal de diverse schademeldingen en schade-eisen aan de gemeenschappelijke delen bundelen en ter informatie aan Johan Browaey overmaken.

De syndicus zal, als beheerder van het gebouw, instaan voor het indienen en opvolgen van het schadedossier voor de gemeenschappelijke delen aan de bouwheer.

Hij zal ook van kortbij de opvolging doen van bijkomende schade (in de gemeenschappelijke delen) tijdens de voortgang van de werken van de residentie Royal Navy.

De privatieve schadedossiers zullen door de eigenaars aan de bouwheer worden overgemaakt.

De eigenaars dringen er op aan om druk bij de bouwheer uit te oefenen zodat een expert het gebouw bezoekt. De syndicus volgt dit verder op en deelt de info met de raad van mede-eigenaars.

Het is evenwel een probleem dat noch de bouwheer, noch de aannemer, noch de ABR-verzekeraar reageren op die schade-eisen. De raad zal een advocaat raadplegen.

Op vraag van een eigenaar antwoordt de syndicus dat hij, als eigenaar van één van de toekomstige appartementen in de Royal Navy, geen dubbele belangen in dit dossier heeft. De voorzitter meldt, in naam van alle eigenaars, de bezorgdheid over de opvolging door de syndicus van dit heel belangrijk dossier. De personeelwissels bij de syndicus bemoeilijken de opvolging van dit dossier. Frank Rouseré meldt dat hij het schade dossier "De Branding" als eindverantwoordelijke van ERA laPlage persoonlijk zal opvolgen en coördineren. Tot nader bericht is hij het enige aanspreekpunt.

Noot : de projectcoördinator deelde per mailbericht op 25/9 mee dat de verzekeraar wellicht binnenkort een expertisedatum zal voorstellen.

10. Inkomhal: herstelling naar aanleiding schade Royal Navy

De voorzitter stelt voor om de inkomhal, beschadigd door de afbraak van het oude buurgebouw, te vernieuwen middels een beplating in trespa of gelijkwaardig product.

Verdere details zijn nog uit te werken, een beslissing wordt later genomen, ook in functie van de vergoeding die voor deze beschadiging zal ontvangen worden.

11. Bovendakse gevelisolatie Royal Navy

De gevelisolatie van de boven de Branding uitstekende zijgevel is geplaatst boven het dak van de Branding. Ook de gevelleien zitten boven het dak.

Dit kan beschouwd worden als een ongeroofde inname van andermans eigendom.

Een bouwexpert heeft na plaatsbezoek besloten dat deze toestand niet abnormaal is.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De verlichting in de inkomhal heeft een "dood punt". Je loopt er een stukje door het donker vooraleer de verlichting aangaat. De syndicus zal de detectoren laten nazien en zo nodig laten aanpassen.

Er is bij de planning van deze vergadering één en ander fout gelopen. In een mailbericht van Oktober vorig jaar werd gemeld dat ze op 25/9 zou vallen om 11h00. Dit week af van de vaste vergaderdatum die "de laatste zaterdag van September" is. Ook in latere berichtgeving werd foutieve informatie verschaft.

Voor de goede orde : de volgende vergadering zal plaats vinden op zaterdag 28/9/2024 om 11h00.

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 29/10/2023

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 23/01/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere relevante informatie op www.laplage.be/syndic/branding.