

19/09/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars BYBLOS, k. ridderdijk 39-40 te westende**

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 16/09/2023 van 16h00 tot 19h30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	807,00	17
	waren vertegenwoordigd	96,00	2
	waren afwezig	97,00	2
	totaal	1000,00	21

1. Samenstelling bureau

Voorzitter: Charles De Sneyder
Stemopnemer: Walter Van Thielt
Secretaris: Marc Vanoverschelde

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen..

3. Verslag van de vergadering van 17/09/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 70 & 71 (1/7/22-30/6/23) nagezien door Walter Van Thielt.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Thielt.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Charles De Sneyder (0302) en Walter Van Thielt (0702) worden unaniem verlengd.
Ook de mandaten van het TC renovatie met Tom Pluym en Lorenzo Lamant worden unaniem verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen.

7. Asbestattest: gemene delen

De vergadering geeft volmacht aan de raad om een gespecialiseerd bedrijf aan te stellen.
De syndicus vraagt offertes op.

8. De lift

Er zijn enkele problemen met de lift : de hijskabels dienen vervangen te worden omdat er gebroken draadjes in voorkomen. De risicoanalyse, uitgevoerd in 2021, bracht enkele veiligheidsaspecten aan het licht waaraan verholpen dient te worden. De offertes die Cosmolift opmaakte om dit alles op te lossen riepen een aantal vragen op. Tot op heden zonder (afdoend) antwoord.

Daarom werd het onderhoudscontract in April 2023 opgezegd. Het loopt ten einde op 30/9/2023.

De vergadering geeft de raad een volmacht om een ander liftbedrijf aan te stellen. De voorwaarde is dat de opmerkingen in de risicoanalyse en de hijskabelsaga opgelost worden.

De Syndicus doet een rondvraag.

9. Gevelrenovatie

Koen Gheysens en Mathias Smekens van ABG, het begeleidend studie bureau ABG beton zijn op de vergadering aanwezig en geven duiding bij het dossier.

Uit hun betoog is te onthouden :

* IBT start de werken in de loop van september. Ze dienen beëindigd te worden tegen 30/6/2024

* De penanten tussen de appartementen worden iets naar voor gebracht zodat de regenwaterafvoer van de terrassen erachter gemonteerd kan worden. De vergadering aanvaardt deze aanpassing. Hier is een meerkost van 12.000 euro aan verbonden.

* Elke eigenaar (behalve 0001) stemt in met de plaatsing van nieuwe ramen : Die worden in geanodiseerd aluminium E6/C32 met kleur antraciet.

* De renovatie was initieel voorzien tot aan (de rand van) de tiende verdieping waar de gevel iets naar voren komt in lijn met de onderliggende balkons. Omdat die balkonuitbreiding mogelijks een probleem kan vormen met de dakaansluiting onder het terras, omdat de dakisolatie onder het terras met 6 cm PUR in de toekomst ontoereikend zal zijn en omdat er afgelopen voorjaar infiltratieproblemen waren naar apt 0901 stelt ABG voor om de renovatie ook uit te breiden naar dit dakdeel én de voorgevel van de 10de verdieping. ABG stelt voor om dit in dekton albarium uit te voeren. Dit wordt unaniem aanvaard door de vergadering. Apt 1001 is bereid om ook de ramen te vernieuwen. 1002 alsnog niet. ABG raamt de kosten hiervan op 74.000 euro. Verdere detaillering wordt nog doorgegeven. De raad en het TC bestuderen dit aansluitend. De vergadering stemt over deze uitbreiding :

- stemmen voor : 16 eigenaars met 740 aandelen of 86%

- stemmen tegen : 2 eigenaars met 116 aandelen of 14% (Duthoit en Dierickx)

- onthouden zich : 1 eigenaar (Collet)

Besluit : Het voorste deel van de dakverdieping wordt aan de renovatie toegevoegd.

Iedere verslag van de 2wekelijkse werfvergaderingen zal gepubliceerd worden op de webpagina van het gebouw onder het rubriek werken en renovaties. Te raadplegen via www.eralaplage.be/syndic/byblos

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Nihil

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 19/10/2023

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 16/01/2024

voor de syndicus, Marc Vanoverschelde

Nuttige informatie omtrent deze en eerdere vergaderingen op www.laplage.be/syndic/byblos.

