

24/10/2024

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars CASA BIANCA, k. ridderdijk 47 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zondag 20/10/2024 van 10h00 tot 11h45
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	420,00	4
waren vertegenwoordigd	580,00	6
waren afwezig	0,00	0
totaal	1000,00	10

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Guy Staelens
 Stemopnemer : Dhr Pol Gubel
 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 22/10/2023

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

Betreffend de uitvoering is te noteren :

- punt 11 : De warmtepomp is al meer dan een jaar geplaatst en heeft nog geen stoornis gegeven. Er dient bijkomend te worden vermeld dat er ook nog geen echt koude temperaturen zijn geweest waardoor het toestel niet op zijn limieten heeft gewerkt.
- Punt 13 : Het probleem met te weinig waterdruk op 0901 is opgelost. Er was een probleem met het luchtkussen in het expansievat van de drukverhogingsgroep.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 39 en 40 (9/23-8/24) werden nagezien door Kristien Depoortere.

Volgende opmerkingen worden weerhouden :

- Er is een (te) groot zoutverbruik (*). Probleem met de verzachter ?
- Het reservefonds- reservefondsrekening evenwicht is te herstellen mbt de dakwerken. (**)

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

Rekeningcommissaris blijft Kristien De Poortere.

(*)

Periode 9/23-8/24 werd 191 m3 afgenomen en 173 m3 doorgerekend. Er is dus een verlies van 18 m3 of 9%.

Aangenomen dat een verzachter tussen 1 en 2 kg zout per m3 water verbruikt is een zoutverbruik tussen 200 en 400 kg te rechtvaardigen.

Voor de jaren voordien, respectievelijk :

22-23 : 202 m3, 179 m3, verlies 23 m3 of 11%

21-22 : 233 m3, 211 m3, verlies 22 m3 of 10%

(**)

Reservefondsrekening : 61.308,47 euro

Reservefonds (inc intrest) : 49.508,47 euro

Verschil : 11.800 euro.

Financiering dakwerken : 15.800 euro, 4.717 euro voorschot : 11.083 saldo.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Marleen Kygnee (001) en Pol Gubel (0501) worden verlengd.

Peter Goossens (nieuwe eigenaar 0901) volgt Bart Keuppens op.

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)

De vergadering geeft toelating aan de syndicus om tijdelijk geld van het reservefonds aan te wenden als er zich een tijdelijk tekort zou voordoen op de zichtrekening.

Herinnering aan verhuurders : Het is huurders niet toegelaten om huisdieren te houden.

8. Dak: isolatiewerken een stand van zaken

De werken werden toegewezen aan dakwerken Vannes en zullen aanvangen, behoudens weerverlet, op 25/11/2024.

De werken zijn begroot op 15.800 euro en worden ten laste genomen van het reservefonds.

Ze voorzien in de plaatsing van bijkomend 10 cm PIR met een afwerking in EPDM.

9. Duivenpinnen op dak plaatsen?

OK voor plaatsing, zowel vooraan als achteraan. Bij voorkeur door de aannemer die de extra isolatie plaatst, Vannes.

10. EPC gemene delen: energetisch beleid gemene delen

De daksisolatie wordt alvast verbeterd. Verder zal er weinig verbeterd kunnen worden.

11. Voegwerk tussen Casa Bianca en Madonna

Volgende maand houdt het buurgebouw Madonna haar eigenaarsvergadering. Daar zal nog eens op het delen van de vernieuwing van de voeg tussen beide gebouwen worden aangedrongen.

12. Lift: onderzoek door de Liftingenieur: een stand van zaken

Er zijn momenteel geen problemen met de lift.

Dus hoeft er ook niets te gebeuren.

13. Waterverzachter: onderhoudscontract voorstellen

Uit de rekeningen blijkt een vrij groot zoutverbruik.

Guy Staelens volgt de werking van de verzachter op.

De syndicus dient geen enkel ander bedrijf aan te stellen, noch een onderhoudscontract te ondertekenen.

Guy zal een register plaatsen bij de verzachter waar wordt ingevuld wanneer, door wie en hoeveel zout er wordt gevuld.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Er is tussen gelijkvloers en eerste verdieping in de achtergevel zettingschade in de bakstenen. Een herstel lijkt niet zo eenvoudig te zijn. Op te volgen.
- De stootbuffer aan de tweede inkomdeur is stuk.
- Het handvat aan de voorgevel is verroest. Guy lost dit op.
- Kapotte lampen in gemene delen ? Melden aan Marleen (0001).
- De huurder van 0701 is overleden. De VME zal zorgen voor een bloemstuk op de herdenking van woensdag aanstaande.

Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.

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 24/11/2024

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 20/02/2025

voor de syndicus, Frank Rouseré

Informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/casabianca.

