

06/05/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars DE KWINTEBANK, albertstraat 15 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 04/05/2019 van 10h15 tot 12h15
op locatie Tearoom Riviera - Zeedijk 84 Middelkerke

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	393,50	17
	waren vertegenwoordigd	173,00	9
	waren afwezig	433,50	17
	totaal	1000,00	43

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Yves Gasia
Stemopnemer : Mvr Anny Penninck
Secretaris : Mvr Ann Vanden Berghe

Dhr. Eddy Wouters verlaat de Raad van Mede eigenaars, Dhr. Danny Baute (0903) neemt zijn plaats in. De vergadering dankt Eddy voor zijn jarenlange inzet.

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 05/05/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 33 en 34, boekjaar 2018, werden nagezien door Anny Penninck en Yves Gasia.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissarissen blijven Mvr Penninck (0501) en Dhr Gasia (0604).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 2 jaar.

6. Vochtprobleem aan de achterzijde van de gemene muur met buurgebouw Noordzee

Het uitspringend stukje muur is over de volledige hoogte één grote koudebrug. De muur langs buiten isoleren en opnieuw bekleden was de beste oplossing om condens tegen te gaan.

Deze werken werden uitgevoerd door de firma Highworks. Prijs: € 5262 excl btw en betaald met het reservefonds.

7. Dagvaarding Sleghers vs Gasia & VME De Kwintebank

Er zijn problemen met regenwaterinfiltratie, hoogstwaarschijnlijk via de ramen.

Eigenaar van 0504 (Sleghers) heeft haar bovenbuur (0604 Gasia) en de VME gedagvaard.

Per vonnis van dd 4/12/2018 is gerechtsdeskundige Wouter Geldhof uit Koksijde aangesteld. De expertisevergadering met alle partijen ging door ter plaatse op 18/04/2019.

Volgens een eerste verslag van de gerechtsdeskundige zou er geen slabbe zitten onder het raam. Uitspraak volgt.

8. TV distributie

Het TV signaal wordt over de appartementen verdeeld via een rijgnet.

Het signaal start vanaf boven en wordt vandaar per kolom naar elk appartement gebracht via één lijn van het ene naar het volgende appartement. De ombouw van een rijgnet naar individuele aansluitingen heeft tot doel om elk appartement te voorzien van een individuele aansluiting waarop dan de verschillende interactieve producten kunnen aangesloten worden (digitale TV, internet)

Aan Telenet werd gevraagd om een plan uit te werken voor het omvormen van het rijgnet naar een sternet. Telenet voorziet de kabel te trekken door de kokers in de gang en van daaruit via kabelgoten naar de appartementen. Tot eind vorig jaar werd de kabel in de gemeenschappelijke delen door Telenet/Infrac gratis gelegd, deze actie is spijtig genoeg voorbij.

De vergadering beslist om deze kabel niet te vernieuwen indien dit betalend is.

Appartementen 0204-0301-0305-0405-0601-0803 hebben slecht TV signaal. Er zal aan Telenet gevraagd worden om dit te controleren. Dit kan wel opgelost worden door het nemen van een Proximus abonnement omdat een Proximus aansluiting via de telefoonkabel werkt.

9. Bepalen van éénheidsprijs verwarming en warm water 2019

De syndicus stelt voor om de prijs voor warm water te behouden op 20€/m³ en de prijs voor de verwarming op 80€/MWh. 40% van de mazoutkosten wordt als verlieswarmte aangenomen.

De vergadering is akkoord met dit voorstel.

10. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

Sinds 1 januari 2019 is er een nieuwe wet op mede-eigendom in voege. De belangrijkste wijzigingen werden hieronder opgelijst :

- Een mede-eigenaar of nutsmaatschappij kan zelf beslissen werken uit te voeren aan leidingen op de gemene delen, bijvoorbeeld voor het installeren van een laadpaal voor een wagen, distributie,...
- Een bepaalde eigenaar rechten geven op bepaalde gemene delen (bijv. de tuin) wordt als een erfdiensbaarheid aanzien.
- Een aantal zaken die vroeger deel uitmaakten van het reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het reglement van inwendige orde. Hierdoor kunnen ze gemakkelijker gewijzigd worden, want er is geen tussenkomst van een notaris meer voor nodig.
- Het reservefonds is nu wettelijk verplicht (voor gebouwen met meer dan 20 kavels) en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd : de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
- De syndicus kan zelf het initiatief nemen achterstallen te gaan invorderen.
- De betaler beslist: enkel eigenaars die meebetalen aan een kost (bijvoorbeeld de lift) stemmen mee over dit thema.
- Werken aan de gemene delen en aanpassingen van de statuten kunnen beslist worden met een 2/3 meerderheid i.p.v. een 3/4 meerderheid.

Om wettelijk opgelegde aanpassingen te stemmen is een volstreekte meerderheid voldoende (50 +1).

- In welomschreven situaties is er geen unanimiteit meer nodig om voor afbraak of volledige wederopbouw van het gebouw te stemmen.
- Transparantie van het syndicuscontract. Zaken die niet expliciet vermeld staan als apart aan te rekenen kunnen niet aangerekend worden.
- De taak van commissaris van de rekeningen kan nu door meerdere personen als college uitgevoerd worden.
- De VME wordt bevoorrechte schuldeiser t.o.v. een mede-eigenaar met achterstallen.

De syndicus zal het RIO uithangen in de inkom van het gebouw.

Eigenaars die verhuren dienen hun huurders te wijzen op dit RIO.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De vierwegkraan dient nog vervangen te worden.
- Er zijn terug roestplekken op de gevel kant Zeedijk ter hoogte van het 2de, 3de en 7de verdiep.
- Loodgieter Sarrazijn dient de afvoer in app van mevr. Biesmans (0602) nog te herstellen.
- De noodnummers van Weishaus voor chauffageketel dient te worden uitgehangen in de chauffageruimte.
- Er mogen GEEN motorfietsen geplaatst worden in de kelderingang.
- Lichtsensoren op de paliërs dienen nagezien te worden, de verlichting slaat te traag aan.
- Nogmaals een oproep aan de eigenaars die hun deur niet vernieuwden om deze alsnog in het wit te schilderen.
- Offertes opvragen tegen volgende vergadering voor vernieuwing van de parlofonie naar videofonie.

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 06/06/2019

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 04/09/2019

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

