

01/06/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 28/05/2023 van 10h00 tot 12h10
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6965.00	20
	waren vertegenwoordigd	2408.00	6
	waren afwezig	1127.00	4
	totaal	10500.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester
Stemopnemer : Dhr Wim Vermeulen
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 05/06/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 184 tem 187 (2022) werden nagezien door Etienne De Samblanckx. Het verslag is gepubliceerd. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr De samblanckx.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Nathan Anquinet verlaat de raad.
De mandaten van Bart Feys (0102), Xavier Vlaeminck (0304), Ida Segers (0504), Wim Vermeulen (0602) en Bert Demeulemeester (0801) worden verlengd.

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)

Het RIO dient niet aangepast te worden.

Naar aanleiding van frequente verstoppingen van de riolering (10 keer in 2022 voor een totaal van bijna 3.000 euro) wordt verhoogde aandacht gevraagd voor art A.5 : Gooi geen vochtige doekjes in het toilet !!

8. Dakdeel 7de verdieping - stand van zaken

De werken waren aangevangen (de aannemer is dakEPDM uit Lendeledede) op 5/9/2022. Op heden zijn de werken nog (steeds) niet afgewerkt.

Overvloedige regen in het najaar zorgde voor vertraging én voor veel waterschades in meerdere er onder gelegen appartementen.

Nog uit te voeren :

- De plaatsing van nieuwe tapbuizen. Dat zal gebeuren middels een kraan in de loop van September 2023.
- Afwerking van de balustrade rondom het dakterras.

9. Dakdeel 7de verdieping - regeling schadedossiers

De uitbraak van de oude dakopbouw gebeurde tijdens een periode met veel regen. Door een combinatie van nalatigheid en pech liepen de appartementen 0701, 0702, 0703 en 0704 zeer ernstige waterschade op. Ook in 0601, 0602, 0604, 0504 en 0303 was er schade.

De verzekering van het gebouw heeft via expertise de schade begroot en met de schadelijders werd een akkoord tot schaderegeling gesloten. In die vergoeding zit 3 maanden tijdelijke onbruikbaarheid (TO).

Echter is de werkelijke TO groter (19.250 euro) en is ze te vergoeden door de aannemer dakEPDM.

Dit bedrijf zit evenwel in financiële moeilijkheden en kan dit bedrag (voorlopig) niet betalen.

Over het voorstel om dit bedrag door de VME te laten voorschieten wordt gestemd middels een stemformulier. Resultaat van de stemming :

- stemmen voor 100% tussenkomst : 13 eigenaars met 4.314 aandelen (54%)
- stemmen voor 50% tussenkomst : 5 eigenaars met 2.189 aandelen (28%)
- stemmen voor geen tussenkomst : 4 eigenaars met 1.404 aandelen (18%)
- onthouden zich : 4 eigenaars

Besluit : De VME zal de TO van betrokken eigenaars voorschieten. De financiering zal opgenomen worden in de kostenafrekening van 30/6/2023 en op een permanent zichtbare wijze in de boekhouding opgenomen worden.

10. Achterterrassen betonrot

Uit een (destructief) betononderzoek blijkt dat :

* carbonatatie de onderste wapening heeft bereikt waardoor die roest. Daarbij wordt beton weggedrukt waardoor plaatselijk stukken beton kunnen loskomen en afvallen.

* het chloridenniveau laag is waardoor de kans dat wapening 'verdwijnt' en de terrassen onstabiel dreigen te worden laag is. Hieruit kan besloten worden dat een betonrenovatie wenselijk is maar niet dringend.

Daarom wordt verdere bespreking en behandeling verschoven naar de vergadering van 2024.

11. Lift: werken volgens risicoanalyse

Een risicoanalyse werd uitgevoerd in 2021, die had enkele op te lossen opmerkingen. de firma DeLift gaf een offerte voor het bedrag van €1227.

Uitvoering is nog voorzien in deze maand (juni).

12. Fietsenstalling gelijkvloers

Toewijzing periode 1/7/23-30/6/24 aan 120 euro :

0101: 1 fiets

0502: 1 fiets

0801: 1 fiets

Omdat er 4 plaatsen zijn is er dan één plaats beschikbaar. Wie er één wil contacteert de syndicus.

13. Poetscontract

Vermoclean poetst het gebouw. Er zijn punten waar verbetering mogelijk is.

Daarom vond tussen iemand van de raad en het poetsbedrijf een overleg plaats. Dat overleg bracht geen verbetering.

De raad pleegt overleg.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Fietslokaal gelijkvloers en waterlokaal kelder : De verlichting dient vervangen te worden door een radargestuurde LED.

* Verdieping 4 : Een deeltje van de paliermuur zou niet geschilderd zijn toen alles werd herschilderd in het voorjaar van 2018.

* Kelder voor de liftdeur : Er is een probleem met de kabelgoot.

* Appartementsramen : De scharnieren aan de ramen van sommige appartementen vertonen roest. Omwille van efficiëntie is het aangewezen dat één aannemer (Timmerman) herstel ervan voor meerdere appartementen bundelt. Daarom wordt een meldingsformulier toegevoegd.

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 01/07/2023

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 28/09/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering en het gebouw staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/lamaisonblanche