

Verslag algemene vergadering res Seaflower dd 21 september 2019

Vaststelling van het quorum

Er zijn 52 / eigenaars aanwezig en of vertegenwoordigd voor een totaal van 6456/10.000quotiteiten. De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

0. Organisatie van deze algemene vergadering

- Aanstelling 2 leden van de AV die optreden als stemmentellers
Dhr Schoenmaeker en Dhr Vinckx worden aangesteld
- Benoeming voorzitter van de Algemene vergadering & Aanstelling secretaris van de algemene vergadering
Dhr Lekane en Dhr Pattyn worden aangesteld als voorzitters en Inter Service bvba wordt aangesteld als secretaris

1. Financieel verslag periode syndicus Inter Service (01/09/2018-31/08/2019)

De kascommissarissen doen het verslag van hun controles. Ze hebben doorheen het jaar regelmatig inzicht gekregen in de verschillende stukken en zijn van mening dat de rekeningen kloppen.

2. Goedkeuring rekeningen (01/09/2018-31/08/2019) en balans + decharge aan syndicus, raad van mede-eigendom en de rekencommissarissen : stemming

Iedere eigenaar heeft met de uitnodiging tot de vergadering een afrekening ontvangen voor de periode 2018-2019.

Stemming: goedgekeurd met unanimitéit

Hebben tegengestemd:

3. Aanstelling rekencommissarissen voor 1 jaar: stemming

Mevr Muller en Dhr Vellemans zijn opnieuw kandidaat

Stemming: unaniem

4. Uitgevoerde werken in periode 2018-2019

Tijdens het jaar werden verschillende werken uitgevoerd: vernieuwen van de noodverlichting, isolatie van de warmwaterbuizen, vernieuwen buizen kelder, vervangen van de circulatiepomp werken aan de lift en aan het voorplein.

5. Dossier waterinfiltratie: uiteenzetting stand van zaken

Na heel wat moeite zijn eindelijk deze werken heraanbevat vorige donderdag. Architect en aannemer zijn die dag samengekomen in het bijzijn van de syndicus en een aantal leden van de raad van mede-eigendom. Er is overeengekomen om de dichting die vrij goed was uitgevoerd opnieuw te doen en nadien de opbouw te herbekijken na goedkeuring van de fabrikant van de te gebruiken producten. De dichting is gisteren aangebracht en volgende week zal deze getest worden. Eens de architect de werkwijze doorgeeft voor de afwerking zal dit uitgevoerd worden en dit zal ook gebruikt worden voor de goot aan de achterzijde. De andere punten worden ook aangepakt zodat het werk binnen de korst mogelijke tijd wordt afgehandeld.

6. Presentatie dossier vernieuwen van de inkom: uiteenzetting, prijsraming, planning

De syndicus heeft de vraag gekregen te kijken voor een totale renovatie van de inkomhall. Hierbij wordt gedacht aan het vernieuwen van de vloeren, parlofoon, brievenbussen en schilderen. Dit heeft voor doel het gebouw een meerwaarde te geven door een frisser hedendaags uitzicht te creëren. Eerste kostprijsraming is 40.000 euro voor het geheel. De syndicus vraagt door middel van een stemming aan te geven of men voor of tegen deze investering is. Deze werken zouden dan ten vroegste kunnen uitgevoerd worden in de periode 2021-2022. De aanwezigen zijn eerder te vinden voor nieuwe brievenbussen en parlofonie. Dit zal worden uitgewerkt en teruggekoppeld op de volgende vergadering.

7. Begroting gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven + vastlegging van de provisie voor de werking 2018-2019 + reserve fonds: stemming

De provisie wordt vastgelegd op 130.000 euro

De provisie wordt unaniem goedgekeurd en wordt betaald in 3 delen nl oktober, januari en mei

Het reserve fonds wordt goedgekeurd met 5650 quotiteiten, hebben tegengestemd app 6^B, 7B,4J,6B,3C en 7A. Het reserve fonds dient in juni te worden betaald.

8. Nieuwe wet op de mede-eigendom en Reglement inwendige orde

Iedereen heeft bij zijn uitnodiging een kopie ontvangen van het reglement. Dit reglement bestaat uit 3 delen. Een eerste deel waarin de VME kan werken en waar de leefregels van het gebouw in worden bepaald. Een tweede deel met de meer wettelijke kant van de organisatie en een derde luik over de GDPR. Dit reglement is onmiddellijk van kracht maar zal volgend jaar opnieuw worden aangeboden ter definitieve goedkeuring zodat bepaalde opmerkingen of mankementen nog kunnen worden doorgevoerd. Iedere bewoner is geacht dit reglement te erkennen en na te volgen. Huurder dienen dan ook op de hoogte te worden gesteld van dit document.

9. Presentatie meerjarenplanning onderhoud van het gebouw.

(Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature on the left side of the page and several smaller ones at the bottom.)

Om het beheer van het gebouw wat makkelijker en overzichtelijker te maken is een planning gemaakt van wat zeker nog aan bod zal komen. De bedoeling is om aan de hand van dit plan ook budgetten samen te krijgen om dit alles te realiseren.

10. Evaluatie nieuw parkeerbeleid zone Dynastielaan + problematiek wildparkeren in garage
Sinds 1 juli is er een nieuw parkeerbeleid in De Panne. Voor de Dynastielaan betekend dit betalend parkeren tussen 1 juni en 30/09 + betalend parkeren in de weekends en tijdens de Belgische schoolvakanties. Dit heeft deze zomer tot gevolg gehad dat mensen wild parkeren in het gebouw. Dit kan niet de bedoeling zijn. Mensen die een parking bezitten hebben hiervoor betaald en betalen extra mee in de kosten van het gebouw. Wie opteert om geen parking te hebben moet dan ook begrijpen dat je niet zomaar kan gaan staan waar men wilt. Voor 7,00€ per dag kan men parkeren op straat wat zeer redelijk is.
11. Contract schoonmaakploeg: evaluatie + planning diverse uitvoering
Het contract met de schoonmaakploeg is herbekeken en er is een betere planning van de extra werken voorzien. De planning zal worden uitgehangen. De aanwezigen vragen toch om eens andere offertes op te vragen.
12. Wegname plastic rond balken in garage: stemming
Een aantal eigenaars vragen of het plastic rond de balken weg mag. De reden hiervoor is dat hun auto er niet meer onder kan.
De vergadering is unaniem akkoord om de eigenaars die dat wensen toe te laten de plastic ter hoogte van hun parking weg te nemen op eigen kosten en in samenspraak met de bureu.
13. Conciërgerie: stand van zaken + voorstel nieuwe denkpiste : stemming
De verkoop van de conciërgerie lukt maar niet. Met het nieuwe parkeerbeleid in het achterhoofd en de vraag naar garages zijn we op het idee gekomen om dit pand te verbouwen naar 3 garages. Er is reeds een oefening gemaakt en er kunnen 2 gewone en 1 zeer grote garage gerealiseerd worden. Kostprijs voor deze ombouw zonder de administratieve kant +/- 20.000euro
Verwachte verkoopprijs van de garages + parking zou toch minimum het bedrag van de conciërgerie moeten met als voordeel dat er geen hinder meer kan zijn van een terras of dergelijke... Indien dit idee gedragen wordt dan kan dit verder uitgewerkt worden.
Stemming 3606 quotiëteiten zijn voor 2584 zijn tegen. Er zal een dossier uitgewerkt worden en teruggekoppeld worden. Ondertussen kan uiteraard verder gekeken worden voor de verkoop van het pand en garage.
14. Degradatie glas in balustrades: eventuele gezamenlijke aanpak.
Een aantal eigenaars stellen vast dat het glas van de balustrades begint te degraderen. Graag zouden we het probleem in kaart willen brengen en gezamenlijk aanpakken om zo de prijs te drukken
15. Mededelingen
12h30 vermoedelijk einde van de vergadering
ondertekening van het verslag van de algemene vergadering door alle aanwezigen