

VME CORBU - DORLODOTLAAN 14 - 8670 KOKSIJDE - 0887.328.086
NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING DD. 13/05/2023

De algemene vergadering (AV) wordt om 9u36 geopend te hotel Apostroff, Lejeunelaan 38, 8670 Koksijde door mevr. Stephanie Balloey namens Immo Europe.
23 van de 36 eigenaars zijn aanwezig en/of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 7.974/10.000sten. De AV kan bijgevolg rechtsgeldig beraadslagen.

Voorzitter: ~~Wim Boonen~~ unaniem verkozen
Secretaris: Immo Europe unaniem verkozen

DAGORDE

1. Verslag van de syndicus van het afgelopen boekjaar:

De syndicus licht de belangrijkste gebeurtenissen van het afgelopen boekjaar toe.
- tijdens de jaarlijkse controle van de veiligheidsinstallaties bleken een 5-tal noodverlichtingen niet meer te werken. De batterijen hiervan werden vervangen door elektriciën Landuyt
- alle andere zaken worden in een afzonderlijk dagordepunt behandeld
Unaniem akkoord met bovenstaande.

2. Goedkeuring rekeningen en balans van afgelopen boekjaar / budget / voorschot / reservefonds:

De rekeningen werden nagezien door rekeningcommissaris mevr. Thielens, waarvoor dank.
Budget normale kosten: € 40.000,00.
Voorschot: de voorschotten hiervoor (nl. € 40.000,00) werden reeds opgevraagd. Indien nodig, of voor uitzonderlijke werken wordt een bijkomend voorschot opgevraagd.
Reservefonds: € 15.384,31. Er wordt unaniem beslist om € 5.000,00 bij te sparen in het reservefonds (te verdelen volgens quotiteiten). Dit zal na deze AV opgevraagd worden.
Goedkeuring: de rekeningen en balans van afgelopen boekjaar alsook het nieuwe budget worden unaniem goedgekeurd.

3. Kwijting aan rekeningcommissaris / raad van mede-eigendom / syndicus voor afgelopen boekjaar:

De AV verleent unaniem kwijting aan de rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom (RVM) en syndicus voor het afgelopen boekjaar.

4. Verkiezing rekeningcommissaris / raad van mede-eigendom:

Mevr. Thielens wordt unaniem verkozen tot rekeningcommissaris voor 1 jaar.
~~Dhr. Hoebeke, dhr. Boonen, dhr. Van De Weghe en dhr. Nottelboom~~ worden unaniem verkozen tot de leden van de RVM voor 1 jaar.

5. Evaluatie bestaande contracten (onderhoud tuin / schoonmaak):

Onderhoud tuin
- tijdens een recente bijeenkomst met de tuinfirma Cobbaert, de syndicus en de raad van mede-eigendom werd het tuinonderhoud besproken. De tuin van de residentie is in feite een duinentuin, waarbij de natuurlijke dynamische processen moeten worden nagebootst en dit vergt energie. Bovendien dient een evenwicht gevonden te worden tussen de wensen van de verschillende mede-eigenaars.
- dit jaar woekert er veel winterpostelein. De tuinier heeft dit recent gesproeid (zowel vooraan, als achteraan) en nadien zal dit verteren. Er wordt gevraagd dat de tuinier het laat weten als hij gesproeid heeft (voor de veiligheid van de eigenaars).
- voor de voortuin zou er in het najaar gekeken worden hoeveel helmgrassen er moeten bij geplant worden (budget ± € 1.000,00 excl. btw). In de winter zijn de planten goedkoper en is er minder kans op uitdroging. Er zal een bijkomend voorschot hiervoor opgevraagd worden (kosten enkel voor appartementen). Unaniem akkoord.
- voor de duindoornstruik in de voortuin (tussen de terrassen en het eerste paadje – dus struiken dicht bij de voorgevel), wordt conform de vraag van de vorige AV, vrijblijvend een offerte voorgelegd om deze duindoorn te vervangen door meer onderhoudsvriendelijke struiken, nl. steeneik (offerte Cobbaert: € 6.478,70 excl. btw). Na overleg beslist de AV unaniem om dit niet goed te keuren.
- wat de achtertuin betreft, zouden de helmgrassen 'opgekuist' moeten worden, de grassen moeten namelijk verjongen en de natuurlijke viltlaag moet gebroken worden. Alsook moet er gesproeid worden tegen het onkruid. De AV gaat unaniem akkoord met de offerte (€ 4.008,37 excl. 21% btw). Er zal een bijkomend voorschot opgevraagd worden na deze AV (kosten enkel voor appartementen). Er wordt gevraagd dat de tuinier eventueel achteraan 'paadjes' vrijhoudt om het onderhoud te kunnen doen, en zodat het helmgras niet plat getrapt wordt.
- achteraan in de rechterhoek van het perceel groeit veel klimop. Er zal aan de tuinier gevraagd worden om dit in te perken (niet noodzakelijke ter hoogte van het achterterras van het appartement 14D/GV03).
- de AV geeft volmacht enkel en alleen aan de RVM in samenspraak met de syndicus om extra taken of specifieke wensen aan de tuin te laten uitvoeren

- tot slot wordt meegedeeld dat het gewone onderhoudscontract van de firma Cobbaert (2 beurten + beurt haag in voorjaar) geïndexeerd werd (\pm € 5%)

Schoonmaak: aan de poetsfirma wordt gevraagd om de tapijten, alsook de gleuven van de lift te stofzuigen.

Alle overige bestaande contracten: worden ongewijzigd behouden.

6. Toelichting waterschadegevallen / schade aan houten privatieve terrassen: bespreking en beslissing aanpak:

Toelichting waterschadegevallen:

In het afgelopen boekjaar hebben de bouwheer en architect een aantal probleem zones aangepakt en hebben hiertoe verschillende firma's aangesteld. De mede-eigenaars die hieraan hebben meegewerkt worden bedankt voor hun inzet. De betrokken mede-eigenaars werden door de syndicus zo goed als mogelijk op de hoogte gehouden van de verschillende ondernomen stappen.

In de appartementen 14C/0201 (~~Van De Weghe~~) en 14C/0202 (~~Deves~~) zijn er sinds een tweede lekonderzoek én de interventies ter hoogte van het bovenliggende terras van appartement 14C/0301 (D'Hondt) geen infiltraties van regenwater meer geweest. De oorzaak was te vinden in verschillende perforaties in de waterdichtingslaag. Voor de gevolgschade bij appartement 14C/0202 (~~Deves~~) loopt er reeds een verzekeringsdossier. Tijdens de herstellingswerken is er ook schade ontstaan in de slaapkamer van appartement 14C/0301. Een bestek hiervoor werd reeds aan de verzekeringsmakelaar overgemaakt.

Ter hoogte van de living van het appartement 14D/GV02 (~~Amceel~~) komt er, na de verschillende interventies van de bouwheer en architect bij het bovenliggende appartement 14D/0102 (~~Vergaoven~~), nog steeds regenwater binnen. Voor de steeds toenemende gevolgschade in het appartement 14D/GV02 werd reeds een dossier geopend bij de brandverzekering (waar al een eerste verkennende expertise plaatsvond). Ter hoogte van het appartement 14D/0102 (~~Vergaoven~~) moeten er nog een 3-tal voegen door de firma Cammaert (of een gelijkaardige firma) vernieuwd worden (conform foto's en plan van de architect).

Om ervoor te zorgen dat er geen regenwater meer binnenkomt in het appartement 14D/0101 (Notteboom) dient er nog een elastische voeg vernieuwd te worden.

Sinds kort, sijpelt er, buiten ter hoogte van de ingang 14C, regenwater tussen de betonelementen aan het plafond. Vermoedelijk moet de oorzaak op het bovenliggende balkon gezocht te worden.

In het appartement 14B/0101 (~~Amceel~~) er geen melding meer gekomen van waterinfiltratie in de living.

Er wordt wel voorbehoud gemaakt over de eventuele slechte verlijming van de EPDM ter hoogte van het schrijnwerk naar de toekomst toe.

Schade aan houten privatieve terrassen:

De eigenaar dhr. Van Slycke (appartement 14D/0201) laat weten dat de onder structuur van zijn privatieve terras rot hout vertoont. In overleg met de betrokken firma's zal vermoedelijk de ganse balustrade moeten worden weggenomen, de schuifpanelen ter hoogte van de gevel, alsook het volledige terras.

Er wordt aan de mede-eigenaars die ook een houten terras hebben gevraagd, de onder structuur van hun terras na te zien en eventueel contact op te nemen met de bouwheer.

7. Vernieuwen resterende elastische voegen:

- in het najaar 2021 werden een gans aantal lopende meters elastische voegen vernieuwd door de firma Cammaert (164,10 meter @ € 14,00 excl. btw / meter).
- alle resterende voegen zouden ook vernieuwd moeten worden
- de AV gaat unaniem akkoord dat de firma Cammaert of een gelijkaardige firma hiervoor instaat. De offerte zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de raad van mede-eigendom.
- er wordt een bijkomend voorschot opgevraagd

8. Schilderen vloer kelderverdieping 3 sassen:

Er wordt een offerte voorgelegd om de vloer in de 3 sassen in de kelder (nl. vanaf de deur in de manoeuvreerruimte in de garage naar de trap en lift) opnieuw te schilderen met epoxyverf: firma Himpens (€ 3.750,00 excl. 21% btw). De AV gaat unaniem akkoord met de offerte. Er zal een bijkomend voorschot opgevraagd worden na deze AV (volgens quotiteiten appartementen). De syndicus zal de mede-eigenaars op de hoogte houden wanneer deze werken zullen worden uitgevoerd. Er zal rekening moeten gehouden worden met tijdelijke hinder. Bij voorkeur zal dit in het najaar 2023 uitgevoerd worden.

9. Groenaanslag hout en beton:

Groenaanslag houten latten voorgevel:

Conform de beslissing genomen op de vorige AV heeft de RVM een firma aangesteld om de houten latten aan de voorgevel te laten behandelen met een anti-mos product en te beschermen met een induline. De firma Atelier 40 werd aangesteld. De

kostprijs voor deze werken zal na deze AV opgevraagd worden (€ 7.078,50 incl. 21% btw, excl. eventueel plaatselijk bijschuren om kleurverschillen weg te werken aan € 44,00 excl. btw / uur). Van zodra de weersomstandigheden dit toelaten, zal dit worden uitgevoerd.

Groenaanslag andere houten delen gevel + beton:

Er werden verschillende firma's aangeschreven om alle overige houten delen aan de gevel en alle betonelementen te reinigen en behandelen. Het aantal vierkante meters hout en beton werd opgevraagd via een mede-eigenaar en verkregen van de architect. De enige firma die prijs wou geven is Quality Renovatie (Patrick Wastyn): € 28,00 excl. btw per m² beton (dus geen hout). Na overleg beslist de AV unaniem om, bij wijze van test, eerst het resultaat af te wachten van de behandeling van de houten latten aan de voorgevel. Bovendien heerst de vrees dat er bij een hogedruk reiniging nieuwe waterschades zouden ontstaan. De mede-eigenaars zullen proberen om zelf bepaalde zones te behandelen met Green Clean (te verkrijgen bij de syndicus).

10. Aanpassen helling inrit garage:

Er wordt gevraagd om de helling naar de garage minder steil te maken (nl. voor fietsers en wagens met een trekhaak). De bouwheer zal hier geen aanpassing meer aan doen, aangezien er volgens de normen gewerkt werd. Ondertussen werd wel reeds een leuning geplaatst. Voor elektrische fietsen wordt meegedeeld dat er op de fietsen een bepaalde stand kan gebruikt worden, zodat het makkelijker is om op de helling te geraken. De AV beslist dus om de huidige situatie te behouden.

11. Toelating plaatsen verplaatsbare bakken met ondoorzichtige schermen terras tussen app. 14D/0101 en 14D/0102:

Reeds enkele jaren staan er verplaatsbare bakken (op wielen) met ondoorzichtige schermen tussen de terrassen van appartement 14D/0101 en 14D/0102. Er wordt toelating gegeven aan de eigenaar van appartement 14D/0101 om deze te behouden (stem tegen appartement 14D/0102 & G38: 486 quotiteiten).

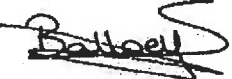
12. Brandveiligheid tractiestation en communicatie naar Corbu:

Aan  Gaselwest zal gevraagd worden of er een luid alarm (vb. ter hoogte van de verluchting buiten in de tuin) kan geplaatst worden, zodat de mede-eigenaars van Corbu ook op de hoogte zijn als er een noodsituatie ontstaat in het tractie station.

13. Respect reglement interne orde (netheld gemeenschappelijke delen – programmatie afstandsbedieningen – gebruik afvoeren:

- er wordt gevraagd om het nodige respect op te brengen voor de netheld in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars dienen deze boodschap door te geven aan de eventuele huurders.
- er wordt uitdrukkelijk gevraagd om niet zelf de afstandsbedieningen te programmeren. Indien er té lang op de knop wordt gedrukt bij de motor van de poort, dan worden programmaties gedecodeerd. Voor programmaties kan contact opgenomen worden met iemand van de raad van mede-eigendom of met de syndicus. Voor programmaties van afstandsbedieningen van privatieve garagepoorten kan contact opgenomen worden met de firma Group Desmet.
- in de gemeenschappelijke afvoeren mogen in geen geval vetten doorgespoeld worden, dit om verstoppingen te voorkomen
- er wordt een algemene oproep gedaan om de restafvalzakken onmiddellijk te deponeren in de molokcontainers (100 meter ver)
- er wordt gevraagd om de put (bij de pomp) leeg te maken. Dit zal door een ontstoppingsdienst gebeuren.

De AV wordt beëindigd om 11u15. De syndicus bedankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid. Handtekeningen van de voorzitter van de AV, de secretaris en de nog aanwezig eigenaars of hun lasthebbers,


Stephanie Balloey
Gebouwbeheerder - Immo Europe

