

15/02/2020

**Vereniging van Mede Eigenaars BEAU SOLEIL, priorijlaan 6 te middelkerke**

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 07/03/2020 om 15h00 (einde voorzien 17h00)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## **dagorde**

### **1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

### **2. Geldigheid van de vergadering**

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

### **3. Verslag van de vergadering van 02/03/2019**

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

### **4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 51 & 52, over de periode 2019.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

### **5. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

### **6. Vernieuwen ramen: Stand van zaken**

Timothy van firma Vandebroucke is op 31/10/2019 komen kijken hoe de afwerking was. Ze hebben een interne werknemer gestuurd om de binnenafwerking op orde te krijgen. De buitenafwerking werd verder uitgevoerd door de onderaannemer.

Tussen de feestdagen heeft er even een hoogtewerker gestaan, maar er werd toen enkel op het 1ste gewerkt. Begin februari melde Timothy dat het in orde had moeten zijn voor eind januari, wat niet het geval was. Radik (onderaannemer) is op 04/02 onverwachts gekomen met de verkeerde nieuwe krukken. Hierna heeft de syndicus meermaals gebeld en gemailld naar Vandebroucke, maar geen gehoor. Bespreking.

### **7. Herschilderen voordeur (en inkom?)**

Op de vergadering van 2019 werd beslist om de voordeur te laten schilderen door Niville. De offerte besloeg enkel het herschilderen van de voordeur. De vraag rees bij enkele eigenaars om toch een tweede offerte te vragen bij Buyse voor de beide inkomdeuren. Eveneens werd een optie gevraagd om ook de hal mee te nemen.

Neville: €461 btw (enkel voordeur)

Buyse: €636 btw (beide deuren)

Buyse: €1590 btw (beide deuren en hal)

## 8. Waterlek Brandhaspel 8ste

Eind juni 2019 ontstond er een lek onder de brandhaspel op het 8ste. Door de zomervakantie werden de werkzaamheden uitgesteld. Het lek werd gestopt om verdere schade te voorkomen. Een expert is er bij geweest in juli en betaalde een som uit voor de herstellingen.

Door wat vertragingen is de herstelling pas in november begonnen. Hier bleek dat de buizen een kronkel maken en er meer werk was dan voorzien in de oorspronkelijke offerte. De expert werd aangeschreven voor het heropenen van het dossier en er wordt een oplossing uitgewerkt om het breekwerk te beperken.

## 9. Reglement van interne orde (RIO)

Sinds 2019 is het Reglement van interne orde (RIO) verplicht. Dit document kan elk jaar op de algemene vergadering worden aangepast. Indien er aanvullingen noodzakelijk zijn kan dit tijdens de vergadering worden aangebracht.

## 10. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkoopprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

\* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren die rechtstreeks uitgeven op de trappenhal (nooduitgang)

\* Privatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- twejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Beau Soleil werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Charissa Delys

Vergadering van 3/3/2002 besliste om een administratieve kost van 6,20 Euro per eigendom ten laste van de afwezigen aan te rekenen indien een vergadering niet kan doorgaan wegens onvoldoende quorum.