

22/09/2020

Vereniging van Mede Eigenaars ESTELLE, k. ridderdijk 14-15 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 11/10/2020 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
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 13/10/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 61 & 62, over de periode 01/07/2019 - 30/06/2020.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit heren Luc Stroobants (0201), Adrien Wante (0203), Benny Frans (0803) en Luc Nijs (0501). Hun mandaten zijn verlengbaar.

De raad verzoekt José Sioen (0202/0302) om zich kandidaat te stellen.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO?

7. Voorgevel: roestvorming

In de maand mei heeft firma Renofort lokaal enkele roestplekken uitgekapt, behandeld en hersteld. Op verscheidene plaatsen waren de herstellingen niet voldoende grondig uitgevoerd.

Renofort kwam hiervoor terug in de maand juni maar nog steeds is de herstelling niet naar behoren, dit o.m. thv appt. 0303.

Er werd ook een nieuwe horizontale barst vastgesteld aan het balkonfront boven appt. 0303.

Renofort werd hier van op de hoogte gesteld en gevraagd actie te ondernemen.

8. Parlofoon: vernieuwing

Firma Sarrazijn zal de werken aan de parlofonie-installatie aanvatten begin oktober.

9. Drukpomp: storend lawaai

Vorig jaar werd ons gemeld dat de hydrofoorinstallatie vaak een storend geluid maakt (hoorbaar voor de mensen op de 1ste verdieping). Firma Elektro Service werd gevraagd de installatie na te zien en zij stelden vast dat de pomp aan vervanging toe is. Hun prijs: € 9.964 btw inclusief.

Loodgieter Lieven Lefevre werd ook verzocht een prijsvoorstel over te maken voor de AV.

10. Lift: voorstel renovatie liftkooi

De huidige liftkooi oogt wat verouderd en oubollig. Is een renovatie opportuun?

11. Kelder: voorstel fatsoeneren kelder verdieping

De vloer en muren rond de lift in de kelder geven nogal een vuile indruk. Is een opfrissing aangewezen?

12. Grotere brievenbussen

Enkele eigenaars stellen de vraag of het mogelijk is om de huidige brievenbussen te vervangen door grotere modellen.

13. 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 voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (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)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

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

14. Brandblustoestellen

Wij hebben van ACS, die de brandblussers jaarlijks controleert, een offerte ontvangen voor het vernieuwen van 3 brandblussers die hun vervaldatum hebben bereikt.

Type met levensduur van 20 jaar (€ 80) of 10 jaar (€ 67).

15. Gebruik recyclagelokaal

Het recyclagelokaal ligt er vaak als een stort bij: glazen flessen, een wc bril, potten en pannen, lekkende zakken. We vragen uitdrukkelijk om een minimum aan respect op te brengen voor zowel de onderhoudsploeg als uw medebewoners!

Daarom nog even volgende (nochtans evidente) richtlijnen:

- Glazen flessen worden NIET meegenomen door de poetsploeg en dient men zelf naar de glasbollen in de omgeving te brengen; zie de meest nabije locaties op de Google Maps kaart naast het lokaal.
- Groot huisvuil dient men naar het containerpark te brengen! Toegangsbadges voor tweede verblijvers kunnen worden aangevraagd via de website van de gemeente Middelkerke.
- Alle afval moet worden gesorteerd (PMD, papier/karton, restafval) en ordentelijk worden gestockeerd. Geen vloeistoffen!

Het niet respecteren van deze regels bezorgt uw medebewoners extra werk, tijdsverlies, irritatie en zorgt voor onnodige kosten. Sociale controle kan hier een oplossing bieden: spreek medebewoners of huurders aan of verwittig de syndicus.

16. Waterverbruik: te groot verlies

Bij het opmaken van de afrekeningen, stellen we telkens vast dat er een groot verlies zit op het water:

31/12/17 : totaal 814 - recup 635 => verlies 179 m3 of 22%

31/12/18 : totaal 766 - recup 623 => verlies 143 m3 of 19%

31/12/19 : totaal 779 - recup 635 => verlies 144 m3 of 18%

Er werd eind 2019 een tussenteller geplaatst op de waterverzachter: die verbruikte in de periode 11/2019 - 09/2020 in totaal 30m³.

Dringt een collectieve vervanging van de ondertussen 30 jaar oude watertellers zich op?

17. 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,
Stijn de Kievith

Raad van mede-eigendom : Dhr Luc Stroobants (0201), Dhr Adrien Wante (0203), Dhr Benny Frans (0803) en Dhr Luc Nijs (0501).

beslissing van de AV van 10/10/2004 (punt 6):

Maatregelen om ongeldige vergaderingen ten gevolge van onvoldoende quorum te vermijden. Unaniem akkoord over een administratieve bijdrage aan te rekenen van 0,1 € per aandeel aan die mede-eigenaars die afwezig waren op de A.V. en geen volmacht hebben gegeven. Toepasselijk in geval van onvoldoende quorum.

Alle relevante informatie over deze vergadering, inclusief een volmacht, is te vinden op

www.laplage.be/syndic/estelle

