

23/10/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars ST JAMES, koning ridderdijk 32 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 10/10/2020 van 10h00 tot 12H30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|--------|---|----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 715,00 | 16 |
| | waren vertegenwoordigd | 165,00 | 5 |
| | waren afwezig | 120,00 | 3 |
| | totaal | 1000,00 | 24 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Leo Callebaut
Stemopnemer : Dhr Julien Liegeois
Secretaris : Mevr. Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 12/10/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 14 werd nagezien door Dhr. Dubois en Dhr. Liegeois.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Rekeningcommissarissen blijven Dhr. Dubois en Dhr. Liegeois.

Noot: De syndicus dient de rekeningen eind augustus aan de rekencommissarissen door te sturen en pas na hun goedkeuring aan de eigenaars te sturen en te publiceren zoals reeds gevraagd aan de AV van 08/10/2016. Bovendien zal de syndicus zijn best doen om de vragen van de commissarissen binnen drie werkdagen te beantwoorden, en de commissarissen zullen hetzelfde doen.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom blijven de heren Leo Callebaut, Walter Vanden Enden en Peter Baumans, aangevuld met een technisch comité: de heren Alain Dubois, Hendrickx Jimmy en mevr. Jamar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Het RIO wordt aangepast met volgende:

- karton moet geplooid worden en afzonderlijk in de specifieke plastic bak (te bezorgen door de heer Vanden Enden) in het vuilnislokaal gedeponeerd worden.

8. 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 voorkooprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

- * Gemeenschappelijk: Bugetprijs voor de residentie St James: +/- € 10.000
- 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 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)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode.

De vergadering beslist om volgende werken uit te voeren:

- vervangen van privatieve toegangsdeuren door branddeuren indien nodig. Hiervoor zullen offertes worden opgevraagd waarna de Technisch Comité de beste offerte zal uitkiezen. Deze offerte zal gestuurd worden naar alle eigenaars met de vraag wie daarin wil meegaan. Eigenaars mogen uiteraard ook zelf een branddeur laten plaatsen maar het zal voor een bepaalde deadline moeten gebeuren.
- De rookmelders en de nodige pictogrammen zullen alvast geplaatst worden.
- Er zullen offertes opgevraagd worden voor het plaatsen van noodverlichting. Het technisch comité zal uit de ontvangen offertes een keuze maken.
- Een keuring van de elektriciteit en gas zullen uitgevoerd worden.

Er wordt hiervoor een budget voorzien tot €10.000 die rechtstreeks als kost in 2021 zal geboekt worden. (en niet genomen van de reservefondsen).

9. Vernieuwen van het stooklokaal

Begin december ontdekten we een lek in de verwarmingsketel waardoor deze onmiddellijk moest vervangen worden. De werken werden uitgevoerd door Lieven Lefevre voor de prijs van € 31.000.

Op vorige vergadering was een bugetprijs van €30.000 goedgekeurd en een specifieke reserve van € 10.000 was reeds opgebouwd. Het saldo, circa € 21.000, werd direct als kost geboekt.

Eigenaar van het 8ste verdiep meldt dat er een "klotsend" lawaai te horen is. Het plaatsen van een automatische ontluchter zou de oplossing zijn en zal onderzocht worden. De syndicus zal daarvoor contact opnemen met een techniker.

10. Renovatie van de achtergevel

Op de vorige vergadering werd toestemming gegeven om Architecten atelier Vyvey uit Nieuwpoort een evaluatie van de voor-en achtergevel op te stellen en een prijsraming op te maken.

Een budgetprijs voor het herstel van de achtergevel, inclusief de achterterrassen, vernieuwen van de ballustrades volgens de nieuwe wetgeving, vernieuwen van de afvoeren: prijsraming: €135.000 gemeenschappelijke kosten en +/- €15.000 privatieve kosten (ballustrades en terrastegels).

Bespreking en beslissing over uitvoering en wijze van financiering.

Met 3 tegenstemmen (0702-0501-0103) gaat de vergadering akkoord voor het uitvoeren van de werken wanneer het reservefonds groot genoeg is.

Aan architect Vyvey zal gevraagd worden om tegen eind zomer 2021 offertes van verschillende aannemers te hebben om de werken twee/drie jaar later uit te voeren. Na het ontvangen van de offertes zal de syndicus een vergadering samenroepen met de Raad, TC en architect om de offertes te bespreken.

Op de volgende vergadering zal een aannemer aangesteld worden voor het uitvoeren van de werken.

11. Reservefond

Momenteel sparen we per jaar €25.000 voor het reservefonds zijnde €15.000 voor het gebouw en €10.000 voor het vernieuwen van de stooklokaal. In deze rekeningen afgesloten op 31/07/2020, bedroeg het totale reservefonds ongeveer €70.000

De vergadering heeft beslist om de totale opbouw van €25.000 niet te veranderen voor het komende jaar.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Aan de deur van het vuilnislokaal zal een plannetje opgehangen worden waar de glasbollen zich bevinden.

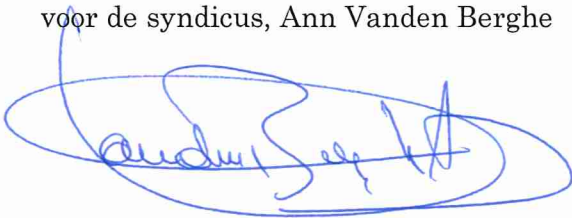
- Op de tweede binnendeur zal een geplastificeerd opschrift "geen sigarettenpeuken" opgehangen worden.
- De syndicus heeft een internetsite ontwikkeld die door iedereen toegankelijk is om de essentiële informatie oevr het gebouw St. James te verzamelen, zoals jaarrekeningen, oproepingen en verslagen van algemene vergaderingen, het RIO, de basisakte of het verslag van Vyvey Architects over de gevels en de nodige renovatiebudgetten. U vindt deze documenten op het volgende internetadres: eralaplage.be/syndic/stjames
- De syndicus zal ook op deze site (in privémodus) de lijst van eigenaars publiceren met basisinformatie over elke eigenaar, namelijk achternaam, voornaam, adres, telefoon, e-mail. Dank U om deze informatie naar de syndicus te sturen: ann@laplage.be.
- De heer Julien Liegeois zal nagaan of de info dat de syndicus publiceerd op de website wel wettelijk is.
- Noodnummer buiten de kantooruren: 0475/46 41 11
- Volgende vergadering: 09/10/2021

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 23/11/2020

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 10/02/2021

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe



23/10/2020

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires ST JAMES, koning ridderdijk 32 à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 10/10/2020 de 10h00 à 12H30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

| Quorum | Liste de présences à consulter chez le syndic. | # quotités | # |
|--------|--|------------|----|
| | présent | 715,00 | 16 |
| | représenté par procuration | 165,00 | 5 |
| | absent | 120,00 | 3 |
| | total | 1000,00 | 24 |

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : M. Leo Callebaut
Comptage de voix : M. Julien Liegeois
Secrétaire : Mme. Ann Vanden Berghe

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 12/10/2019

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Le décompte 14 ont été vérifiés par Dhr. Dubois et Dhr. Liegeois
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaires aux comptes restent Dhr. Dubois et Dhr. Liegeois.

Remarque: Il est demandé au syndic de transmettre les comptes aux commissaires à la fin du mois d'août et de ne pas les envoyer ni les publier aux propriétaires qu'après leur approbation, comme déjà demandé lors de l'AG du 08/10/2016. Par ailleurs le syndic fera de son mieux pour répondre aux questions des commissaires endéans les trois jours ouvrables, les commissaires s'engageant à faire de même.

6. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété reste Messieurs Leo Callebaut, Walter Vanden Enden et Peter Baumans, complété par un comité technique: Messieurs Alain Dubois, Hendrickx Jimmy et Mme. Jamar.

7. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Le RIO est adapté comme suit:

- les cartons doivent être pliés et déposés séparément dans le bac plastic spécifiquement dédié au carton (à fournir par M. Vanden Enden) dans le local poubelles.

8. Contrôle la municipalité de Middelkerke et les pompiers

Le service du logement et les pompiers de Middelkerke travaillent actuellement à soumettre à une inspection les parties communes de tous les immeubles de Westende. Les violations du code flamand du logement et la sécurité incendie sont contrôlées. Si plus de 15 points de pénalité sont émis, le bâtiment ne peut plus être loué, à partir de 30, un avis de déclaration d'inaptitude est émis. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une éventuelle indemnité de vacance, la création de droits de préemption et de droits de gestion sociale par la commune.

Concrètement, les points ci-dessous doivent être en ordre.

* En commun: Prix budget pour la résidence St James: +/- 10000 €

- être en mesure de soumettre des certificats d'inspection pour les installations électriques et gazières
- détecteurs de fumée et extincteurs à tous les étages
- signalisation de secours et éclairage de secours
- portes coupe-feu pour tous les appartements donnant directement sur l'escalier (sortie de secours)

* Privé (vous n'êtes pas obligé de les laisser entrer, mais si vous leur accordez volontairement l'accès, vous êtes obligé de vous conformer aux commentaires sur leur rapport):

- 2 détecteurs de fumée optiques (sans piles remplaçables)
- contrôle de conformité semestriel de la chaudière
- 2e sortie de secours complète (fenêtre à l'avant)
- pour toutes les autres réglementations, voir le Code flamand du logement

L'assemblée décide de réaliser les travaux suivants:

- remplacement des portes d'entrée privées par des portes coupe-feu quand cela est nécessaire. Pour cela, des devis seront demandés, après quoi le Comité Technique choisira la meilleure offre. Ce devis sera envoyé à tous les propriétaires pour savoir qui souhaite participer. Les propriétaires peuvent en effet faire installer eux-mêmes une porte coupe-feu, mais cela devra être fait pour une certaine date limite.
- Les détecteurs de fumée et les pictogrammes nécessaires seront déjà placés.
- Des offres seront demandées pour l'installation d'un éclairage de secours. Le comité technique fera une sélection parmi les offres reçues.
- Une inspection de l'électricité et du gaz sera effectuée.

A cet effet, un budget est prévu jusqu'à 10.000 €, qui sera enregistré directement en coût (et pas pris de la réserve).

9. Rénovation de la chaufferie

Début décembre, nous avons découvert une fuite dans la chaudière, ce qui a obligé à la remplacer immédiatement. Les travaux ont été réalisés par Lieven Lefevre pour le prix de 31 000 €.

Un budget de 30 000 € avait été approuvé lors de la réunion précédente et une réserve spécifique de 10.000€ avait déjà été constituée. Le solde, environ 21.000 €, a été enregistré directement en coût.

Le propriétaire du 8ème étage signale qu'il y a un bruit de "brimbalement" suite au remplacement de la chaudière.

L'installation d'une aération automatique serait la solution et va être investiguée. Pour ce faire, le syndic va prendre contact avec une entreprise.

10. Rénovation de façade arrière

Lors de la réunion précédente, l'autorisation a été donnée pour que l'atelier d'architectes Vyvey de Nieuport dresse une évaluation des façades avant et arrière et établisse un devis.

Un budget a été ainsi établi pour la réfection de la façade arrière, y compris les terrasses arrières, le renouvellement des balustrades selon la nouvelle législation, le renouvellement des drains et carrelages des terrasses : devis: 135 000 € de frais communs et +/- 15 000 € de frais privés (balustrades et carrelages de terrasse).

Discussion et décision sur la mise en œuvre et la méthode de financement.

Avec 3 voix contre (0702-0501-0103), l'assemblée accepte de réaliser les travaux lorsque le fonds de réserve sera suffisant.

Il sera demandé à l'architecte Vyvey d'obtenir des devis de divers entrepreneurs d'ici la fin de l'été 2021 pour une exécution des travaux deux/trois ans plus tard. Après avoir reçu les offres, le syndic convoquera une réunion avec le conseil, le comité technique et l'architecte pour discuter des offres. Lors de la prochaine réunion, un contractant sera désigné pour réaliser les travaux.

11. Fonds de reserve

Nous économisons actuellement 25 000 € par an pour le fonds de réserve, soit 15 000 € pour le bâtiment et 10 000 € pour une réserve spécifique (rénovation de la chaudière). Pour ces comptes clôturés au 31/07/2020, le fonds de réserve total s'élevait à environ 70.000€.

L'assemblée a décidé de ne pas changer la dotation totale pour l'année à venir.

12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- Une carte sera affichée sur la porte du local poubelles avec indication des endroits des bulles à verre
- Une inscription plastifiée «pas de mégots» sera affichée sur la porte d'entrée intérieure pour remplacer le papier actuel collé par le magasin sur les deux portes d'entrée.
- Le syndic a développé un site intranet consultable par tout le monde afin de rassembler les informations essentielles concernant l'immeuble St James, telles que les comptes annuels, les convocations et rapports des AG, le ROI, les statuts de base ou le rapport des Architectes Vyvey sur l'état des façades et les budgets de rénovation nécessaires. Vous pouvez trouver ces éléments à l'adresse internet suivante: eralaplage.be/syndic/stjames
- Le syndic va publier également sur ce site (en mode privé) la liste des propriétaires avec les informations de base sur chaque propriétaire, à savoir, Nom, Prénom, Adresse, Téléphone, Email, date d'achat et information sur la personne de contact si celle-ci est différente. Merci de transmettre ces informations au syndic: ann@laplage.be
- M. Julien Liegeois vérifiera si les informations que le syndic a publiées sur le site sont légales.
- Numéro d'urgence en dehors des heures de bureau: 0475/46 41 11
- Prochaine réunion: 09/10/2021

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 23/11/2020 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 10/02/2021 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Ann Vanden Berghe

