

16/07/2020

Vereniging van Mede Eigenaars BIANCA, k. ridderdijk 3 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
vrijdag 14/08/2020 om 17H00 (einde voorzien 19H00)
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 28/03/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 78 en 79, boekjaar 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. Overeenkomst met de syndicus

De Raad van Mede-eigendom heeft een ontwerp van overeenkomst opgemaakt. Deze overeenkomst wordt kort toegelicht en ter ondertekening voorgelegd aan de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Deze bestaat momenteel uit:

- Mevr. Chantal Spinoy (0302)

- De heer Eric Verhoeven (0401)

- De heer Harry Haverals (0101)

Een uitbreiding met de heren van het technisch comité:

- De heer Jean Marie Dedobbeleer (0303)

- De heer Nic Vandendriessche (0902)

8. Dakisolatie

Volgens een besluit van de Vlaamse regering van mei 2019 is geen extra dakisolatie benodigd als de EPC-waarde van de appartementen lager ligt dan 400 KWh/m². Het 10de verdiep is een technische ruimte en dient (princiepief) niet geïsoleerd te worden. Het 9de verdiep heeft een EPC waarde van 900 Kwh/m².

In beginsel volstaat het dus de daken onder de dakterrassen voor en achter te isoleren. Eén offerte (MJ Roofs) ligt momenteel voor : +/- 16.000 €.

Verzoek om de raad een mandaat te geven om dit verder uit te werken en een beslissing te nemen.

Goedkeuring tot aanstellen van een erkend deskundige voor opmaak Energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemene delen en de wooneenheden die dit wensen.

Belissing voor de financiering.

9. Onderhoudscontract lift

De lift werd tot 31/05/2020 onderhouden door de firma Cosmolift aan een jaarlijkse vergoeding van €1238 ibtw. Vanaf 01/06/2020 wordt de lift onderhouden door de firma DeLift aan een jaarlijks vergoeding van €908 ebtw. Tevens werd een gsm module geplaatst voor €490 ebtw + €70 telefoonkosten per jaar ipv ongeveer €200 per jaar bij een vaste lijn.

10. Voeg tussen de residentie Bianca en West End Palace

Tijdens de renovatie van de achtergevel van het gebouw West End Palace merkte de architect op dat de voeg tussen de twee gebouwen wel 10cm open was. Om waterinsijpeling te voorkomen is deze voeg afgedicht met een geanodiseerd L-profiel. De kost van €2838,40 is gedeeld door de twee gebouwen elk voor de helft.

11. Verzekeringen

De heer Nic Vandendriessche (0902) geeft een overzicht van de huidige verzekeringen. Hij doet ook een voorstel naar uitbreiding voor ons gebouw (eventueel bijkomende verzekeringen).
Stemming over voorgestelde aanvullingen.

12. Waterverbruik algemene delen en waterverzachter

De rekencommissaris (Chantal Spinoy) merkte op dat het verbruik van het water van de algemene delen nog steeds hoog was en dit na het vervangen van de individuele watertellers een tweetal jaren geleden. Na onderzoek merkten we op dat de pompen in het waterlokaal heel regelmatig aansloegen en we hoorden water lopen in de waterverzachter. De firma Vermandele heeft de piston in de klep vervangen voor de prijs van €470.

Beslissen over het nemen van een onderhoudscontract voor de waterverzachter.

13. Reiniging gemene delen van het gebouw

De gemene delen worden momenteel onderhouden door de firma Vermoclean. Evaluatie en beslissing tot mogelijke wijziging van poetsfirma.

14. Contract voor levering van energie

Onderzoek naar betere leveringsvoorwaarden

15. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO ?

Aanvullen met punt over het gebruik van de fietsenberging.

16. 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 voorkeurecht 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)

* Privaat (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 Bianca werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

17. Voorstel overlegplatform voor de Raad van Mede-eigendom

Beslissing tot het gebruik van een platform voor de mededelingen aan de mede-eigenaars en informatie uitwisseling tussen de leden van de Raad van Mede-eigendom.

18. 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,

Ann Vanden Berghe

Technisch comité: Eric Verhoeven (0401), Harry Haverals (0101)
Rekeningcommissaris : Chantal Spinoy (0302)

