

02/09/2019

## Vereniging van Mede Eigenaars BYBLOS, k. ridderdijk 39-40 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 21/09/2019 om 16h00 (einde voorzien 17h30)  
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 15/09/2018

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

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

Afrekeningen 62 en 63, over de periode 01/07/2018 - 30/06/2019.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit heren Charles De Sneyder (0302) en Jean Vanderhaeghen (0102).

#### 6. Betonrot voorgevel : aanstelling studiebureau

Het stuk voorgevel naast het raam van apt. 0102 is aan de zijkant (kant terras) over de volledige lijn verticaal gebarsten ten gevolge van betonrot. De ijzeren wapeningstaven zijn door oxidatie en roestvorming uitgezet, waardoor de betonplaten van de voorgevel vooruit geduwd worden. Ook in appartement 0101 en 0202 zijn sporen van aantasting zichtbaar. De schade is dermate gevorderd dat gewoon oplapwerk niet voldoende zal zijn.

De syndicus heeft verschillende bouwfirma's aangeschreven en zij gaven allen aan de herstellingswerken maar te willen aanvatten na een grondige studie van de volledige gevel door een gespecialiseerd studiebureau.

Voorstellen studiebureaus Buro Nova, Elegast-Dobbelaere en ABG in bijlage.

Op basis van de gevelstudie zullen dan bij verschillende firma's offertes worden opgevraagd voor de renovatiewerken. Toewijzing en bepalen financiering.

## 7. Overlast door privatieve werken

Het laatste jaar hebben meerdere mede-eigenaars last ondervonden door werken in appt. 0502: stofnevel door niet afplakken deuren of afstoppen verluchtingkokers, betonplekken door lamparmaturen onderliggend appt, schade aan de (NIEUW) geschilderde liftdeuren. De problemen werden of zullen allemaal worden opgelost, maar voorkomen is beter dan genezen.

Daarom nogmaals volgende richtlijnen:

- Maak uw aannemer duidelijk dat hij alle nodige voorzorgsmaatregelen treft, dit volgens de regels van de kunst, alvorens de werken aan te vatten! U bent als eigenaar verantwoordelijk voor de firma's die werken bij u uitvoeren!
- Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het afdichten van alle verluchttingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

## 8. Vernieuwe drukpomp

Als oplossing voor het probleem van debiet- en temperatuurverlies in de douches werd er begin juli een nieuwe drukgroep geplaatst door Lieven Lefevre.

Zijn de problemen van de baan?

## 9. Schilderen afvallokaal en deuren

De gang en liftdeuren werden dit jaar reeds geschilderd. Nu nog het afvallokaal en enkele binnenzijden van deuren. Hiervoor zal de installateur van de nieuwe drukpomp eerst de oude (in het afvallokaal) verwijderen, waarna de schilder zijn taak kan afwerken.

## 10. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is gewijzigd. Sinds 1 januari 2019 zijn enkele wijzigingen van kracht. De aangepaste en integrale tekst kan je vinden op de site van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

Eén van de belangrijkste aanpassingen is het reglement van interne orde (RIO). Die is verplicht en dient elementaire gegevens te bevatten over het beheer van het gebouw. Zo ondermeer de organisatie van de eigenaarsvergaderingen en de benoeming en de taak van de syndicus.

Een eerste ontwerp ervan in bijlage.

## 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,

Stijn de Kievith

Raad van mede-eigendom : heren De Charles Sneyder en Jean Vanderhaegen

