

03/03/2022

Vereniging van Mede Eigenaars CLOS FLEURI E, zonnelaan 66 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 27/03/2022 om 10h00 (einde voorzien 11h00)
Bar du Soleil, priorijlaan 34 - 8434 Westende

dagorde**1. Samenstelling bureau**

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

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

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.

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Verslag van de vergadering van 28/03/2021

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

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Verplichte dakisolatie vanaf 2020

Vanaf 1/1/2020 is dakisolatie verplicht in gebouwen die aan vaste bewoners wordt verhuurd. Omdat verhuring aan zee courant gebeurt is het raadzaam dat het dak dus voldoende (min 3 cm PUR) is geïsoleerd. Na het bezoek van een dakwerker is gebleken dat het dak in slechte staat is. Bespreking.

A partir du 01/01/2020, l'isolation des toitures est obligatoire dans les immeubles loués à des résidents permanents. La location à la mer étant courante, il est recommandé que le toit soit suffisamment isolé (min 3 cm PUR). Après la visite d'un couvreur, il s'est avéré que la toiture est en mauvais état. Discussion.

5. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

Adaptations au RIO ?

6. Verzwaren electriciteit

Er werd gevraagd om te bekijken om de electriciteit te verzwaren. Dit werd reeds uitgevoerd in Clos Fleuri D. De werken worden normaal gecoördineerd in samenspraak van een elektricien (vb. Elektro Power), fluvius en een kleine aannemer. Kostprijs was bij het buurgebouw circa €11000. Bespreking.

Il nous a été demandé d'étudier la possibilité d'augmenter le poids de l'électricité. Cela a déjà été fait dans le Clos Fleuri D. Les travaux sont normalement coordonnés par un électricien (par exemple Elektro Power), Fluvius et un petit entrepreneur. Le coût du bâtiment voisin était d'environ 11 000 €. Discussion.

7. 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:

- 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 trappenhof (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

Le service du logement et la brigade des pompiers de Middelkerke inspectent actuellement les parties communes de tous les immeubles d'habitation de Westende. Les violations du code du logement flamand et de la sécurité incendie sont vérifiées. Si plus de 15 points de pénalité sont émis, l'immeuble ne peut plus être loué ; si 30 points de pénalité ou plus sont émis, un avis de déclaration d'incapacité de l'immeuble sera émis. Cela implique une déclaration d'incapacité avec possibilité d'indemnisation de la vacance et la création du droit de préemption et des droits de gestion sociale par la commune.

En pratique, les points suivants doivent être respectés.

* Commun :

- être en mesure de présenter les certificats de contrôle des installations électriques et de gaz
 - des détecteurs de fumée et des extincteurs à tous les étages
 - la signalisation et l'éclairage d'urgence
- des portes résistantes au feu pour tous les appartements qui donnent directement sur la cage d'escalier (sortie de secours)

* Privé (Vous n'êtes pas obligé de les laisser entrer, mais si vous leur donnez un accès volontaire, vous êtes obligé de respecter les remarques figurant sur leur rapport) :

- 2 détecteurs de fumée optiques (sans piles remplaçables)
 - Contrôle bisannuel de la conformité des chaudières
 - 2ème issue de secours à part entière (fenêtre à l'avant)
- pour toutes les autres exigences, voir le code du logement flamand.

8. 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,

Kyara Nicaise



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op <http://www.eralaplage.be/syndic/closfleurie> of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.