

14/10/2019

Vereniging van Mede Eigenaars CON AMORE, distellaan 72 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/11/2019 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
brasserie Alias, priorijlaan 32 - 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 03/11/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 43 en 44, over de periode 01/10/2018 - 30/09/2019. 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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom. Die bestaat momenteel uit Georges Becqué (0403), Jozef De Maeseneer (0101) en Véronique Hoylaerts (0203).

7. 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.

8. Lift: voorstel nieuwe liftmachine Cosmolift

Cosmolift, die voorziet in het onderhoud van de liftinstallatie, heeft naar aanleiding van hun eigen vijfjaarlijkse 'Safety-check', een offerte overgemaakt voor het vervangen van de liftmachine en snelheidsbegrenzer (€ 11.130 btw incl). Cosmolift zegt hierover het volgende:

"Door gebruik en slijtage is er inslijting van de remtrommel. Daardoor moeten we ook geregeld de remtrommel ontvetten. Indien er olie op de rem komt kan de remafstand niet meer worden gegarandeerd. Volgens het kwaliteitsbeleid van Cosmolift vormt dit een high risk. Een vervanging van deze verouderde machine dringt zich op en is noodzakelijk. Wij vragen jullie dan ook om een goedkeuring om deze machine te vervangen.

Verder heeft onze onderhoudstechnieker moeten vaststellen dat er roestvorming aanwezig is op de snelheidsbegrenzer waardoor ook hier een vervanging aangewezen is."

De lift wordt ook onafhankelijk en periodiek gekeurd door BTI (laatste keuring juli 2019). Zij maakten volgende opmerkingen en nota:

- Opmerking: 2 borg/tegenmoeren los aan de ophanging van de hijskabels van het tegengewicht (gemarkeerd).
- Opmerking: Spanning op de hijskabels is niet gelijkmatig verdeeld.
- Nota: Olieverlies hijsmotor/reductor is op te volgen. (reeds enkele jaren)

De opmerkingen op dit verslag worden normaal gesproken opgelost door Cosmolift tijdens de volgende onderhoudsbeurt. Wat betreft de nieuwe liftmachine moeten volgende vraag gesteld worden:

- Zijn de technische bemerkingen terecht (2de opinie)?
- Is de voorgestelde prijs marktconform en hoeveel kost een nieuwe lift vs. herstelling van de huidige?

9. Elektriciteit en gas: VREG test

Momenteel heeft het gebouw voor gas en elektriciteit een contract lopen bij Luminus. Jaarverbruik:

Elektriciteit: € 612,14 (1.889 Kwh) / Gas: € 1.483,82 (2.687 Kwh).

De VREG test, uitgevoerd oktober 2019, is terug te vinden in (digitale) bijlage.

10. 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)

* 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 Con Amore werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

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 Bestuur: Georges Becqué (0403), Jozef De Maeseneer (0101) en Véronique Hoylaerts (0203).