

15/09/2020

Vereniging van Mede Eigenaars D'ARTAGNAN, k. ridderdijk 11 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 04/10/2020 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
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 06/10/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 60 en 61, over de periode 01/07/19 - 30/06/20.

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

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit Remy Van Temsche (1001), Koen van der Paelt (0402), Ronny Van Dooren (0502), Laurent Albrecht (0601) en Lieven Deketele (0602).

Hun mandaten zijn verlengbaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO?

8. Problematiek ramen hoekappartementen

In navolging van de beslissingen genomen op de vorige AV heeft studiebureau ABG het probleem van waterinfiltraties via de gevel en raampartijen onder de loep genomen.

In digitale bijlage en op de bouwpagina op onze website vindt u hun eindverslag: www.laplage.be/syndic/dartagnan

Er werden verschillende schrijnwerkers aangeschreven en gevraagd een prijsvoorstel over te maken voor het vernieuwen van de raampartijen. Sarrazijn en Deburghgraeve waren niet geïnteresseerd, maar uiteindelijk hebben firma's Demonie en

De Moor zich geëngageerd om een offerte op te maken.

Het probleem zal uiteindelijk enkel opgelost geraken als in alle hoekappartementen de ramen worden vervangen.

9. Lift: vernieuwing liftmachine

In mei heeft Cosmolift, die voorziet in het onderhoud van de lift, de syndicus volgend bericht gestuurd:

"Na een controle van onze techniker op deze liftinstallatie wensen wij u op de hoogte brengen voor het volgende:

De motor heeft hier te maken met olieoverlies (eveneens stond dit op het keuringsverslag).

De hijskabels zitten onder roest (opmerking op het keuringsverslag).

De remspoel is ook niet 100% en vertoont ook roestvorming.

Met bovenvermelde zaken lijkt het ons aangewezen deze lier te vervangen (zie vrijblijvende offerte in de bijlage).

Wij willen door dit voorstel vermijden dat deze lift in panne komt te vallen en de bewoners weken zonder lift gaan zitten.

Na deze vervanging is de bedrijfszekerheid weer zoals hoort op deze liftinstallatie."

Prijskaartje: € 12.061 btw inclusief.

De syndicus heeft het advies ingewonnen van "De Liftingenieur", een onafhankelijk liftexpert.

Zijn verslag is terug te vinden in digitale bijlage en op www.laplage.be/syndic/dartagnan.

Zijn voornaamste bevinding is dat het probleem van de olie te wijten is aan gebrekkig onderhoud en de roestsporen aan een tochtgat in de liftmachine kamer. De installatie heeft nood aan een grondige poetsbeurt maar kan nog jaren mee.

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)

* EPC Attest gemene delen (vanaf 2022)

* 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 D'Artagnan werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

11. Verlichting gemene delen

De afgelopen tijd blijft het licht in de gang vaak branden. De oorzaak hiervan is meestal een geblokkeerde lichtschakelaar.

In de kelder zijn er dan weer enkele drukknoppen defect.

Voorstel om de oude drukknoppen collectief te laten vervangen.

12. Lift: verfraaiing liftkooi

Cosmolift werd verzocht een voorstel over te maken voor het verfraaien van de liftkooi. Ondanks de belofte dit te doen en vele rappels van de syndicus werd op vandaag nog geen voorstel ontvangen.
Ze werden nogmaals aangespoord een voorstel over te maken voor de algemene vergadering.

13. Drukgroep: vernieuwing

De syndicus heeft drie prijsvoorstellen ontvangen voor het vernieuwen van de drukverhogingspomp. Offertes van firma's Lefevre, Coopman en Seys in digitale bijlage.
Toewijzing en financiëring.

14. Meeuwennesten

Jaarlijks nestelen er zich meeuwen op het dak van de residentie. De syndicus is regelmatig gaan kijken maar tijdens de lockdown heeft er zich toch weer een nest gevestigd.
Pinnen of vogelverschrikkers-linten kunnen soelaas brengen maar zijn geen garantie op succes.

15. Diverse - 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

Alle relevante informatie over deze vergadering, inclusief een volmacht, is te vinden op
www.laplage.be/syndic/dartagnan

