

11/10/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars DE UITKIJK-LA VIGIE, k. ridderdijk 33 te westende

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
die plaats had op **zaterdag 05/10/2019 van 16h00 tot 17h45**
op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	1290,00	11
	waren vertegenwoordigd	303,00	3
	waren afwezig	707,00	7
	totaal	2300,00	21

1. Samenstelling bureau

Johan Vergucht zat de vergadering voor, Rudi De Laet was stemopnemer en Stijn de Kievith secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 06/10/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 92 & 93, over de periode 01/07/18 - 30/06/19, werden nagezien door Hilde De Coninck (0001). De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Hilde De Coninck (0001).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De vergadering herbenoemt heren Johan Vergucht (0102) en Rudi de Laet (0001) als leden van de raad van mede-eigendom.

6. Dakisolatie: vernieuwing hoofddak

De werken aan het hoofddak (voorzien isolatie, nieuwe dakdichting en verwijderen en vernieuwen asbestleien achtergevel 10de verdiep), toegewezen aan firma ATAB uit Gistel, zijn momenteel aan de gang. De totaalcost wordt geraamd op circa € 17.500 btw inclusief (integraal te betalen met reservefonds).

7. Lift: vernieuwing liftmachine

Het afgelopen jaar waren er nogal wat problemen met de lift.

- De deurmodule werd vervangen (€ 1.550 btw incl) omdat de deuren vaak bleven openstaan.
- Vervanging drukknoppen 0 en 5 in de liftkooi in 2018 (€ 450 btw incl per knop).
- Kabel snelheidsbegrenzer vervangen eind 2018 (€ 515 btw incl).
- De lift maakt op de bovenste verdiepingen ook geregeld veel lawaai.

Als oplossing voor het lawaai legt OTIS volgende opties voor :

- * herstelling: vernieuwen bronzen bussen liftmotor (€ 3.550 btw incl).
- * vervanging: vernieuwing liftmotor (€ 10.200 btw incl).

OTIS zegt hierover: "De meerprijs is vanzelfsprekend significant, echter lijkt de vervanging echt de beste keuze."

OTIS stelde in het verleden ook al voor om de tractiekabels in te korten (€ 420 btw incl) en de soepele elektrische bekabeling van de lift te vervangen (€ 3800 btw incl).

Gelet op al die kosten rijst de vraag hoeveel een integrale vernieuwing van de liftinstallatie kost en of dit, met het oog op de toekomst, geen interessantere piste is. Echter: de huidige installatie werd nog maar vernieuwd in 2003 ten belope van € 40.000 btw incl. Er zal sowieso een 'tweede opinie' worden gevraagd aan firma 'De Lift' en aan beide firma's wordt een vrijblijvend voorstel voor vernieuwing gevraagd.

8. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus. Een belangrijke wijziging bestaat uit de uitbreiding van het reglement van interne orde, het zogenaamde RIO. Een RIO werd in bijlage meegestuurd met de dagorde.

* Correctie op het RIO: de koud watertellers staan in de kasten in de traphal en niet in de appartementen.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

9.a) Gezamenlijk onderhoud ketels: dit wordt in mei 2020 gevraagd aan ABH voor de branders in apt't'n 0102, 0401, 0402, 0501, 0601, 0701, 1001 en 1002.

9.b) Telenet stopt met analoge tv: Telenet bouwt zijn analoge tv-aanbod de komende twee jaar af. Wie nog analoog kijkt via een tv-toestel dat niet te oud is, hoeft in principe geen digitaal abonnement te nemen.

9.c) 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 toegekend 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 trappenhal (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 De Uitkijk / La Vigie werd op heden nog niet gecontroleerd.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 11/11/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 05/02/2020

voor de syndicus, Stijn de Kievith