

08/10/2019

Vereniging van Mede Eigenaars LUXOR, noordzeelaan 6 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 26/10/2019 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 27/10/2018

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 83 en 84, over de periode 01/07/18 - 30/06/19.

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 heren Struelens 0404 (4D) en Buelens 0403 (4C).

7. 0503 (5D) - aanpassingswerken terras zonder toestemming VME

In het verleden werden, zonder toestemming van de mede-eigenaars, aanpassingswerken uitgevoerd aan het voor- en achterterras van appt. 0503.

De vergadering besliste, ondanks dat ze unaniem niet akkoord waren met de werken, de huidige situatie te gedogen indien onderstaande punten werden aangepakt:

- Vastzetten losstaande balustrade achterterras (uitgevoerd).

- Oplossing voor verminderde lichtinval en vuilopstapeling tgv. geplaatste planken tegen melkglasten afscheiding tussen appartementen 0504 en 0502. Bespreking.

8. 0101 (1A) - toestemming plaatsen isolatie onder slaapkamer (inrit koer)

Dhr. Monsieur (eigenaar van appartement 0101) vraagt of hij **op zijn kosten** de ruimte onder zijn slaapkamer, ter hoogte van de inrit koer, mag isoleren. Dit betreft een strook van circa 5 op 6m.

9. Roestvlekken voorgevel

Er zijn verscheidene roestvlekken zichtbaar ter hoogte van de eerste en tweede verdieping. Dit kan duiden op onderliggend betonrot (oxidatie van de ijzeren wapeningsstaven). Bespreking.

10. Vernieuwing hoofddak

De vernieuwing van het hoofddak werd toevertrouwd aan Dakwerken Jonckheere uit Middelkerke. De werken waren initieel gepland te starten in juni, maar werden door de drukke agenda van de aannemer verdaagd. De werken zijn, afhankelijk van de weeromstandigheden, voorzien voor eind dit jaar.

De financiering van ca 20.000 Euro zal gebeuren via het reservefonds.

11. Evaluatie poetsploeg

De gemene delen worden gepoetst door firma Vermoclean. De VME betaalt hiervoor maandelijks € 315. De vergadering had vorig jaar enkele bemerkingen :

- De inkom is na het kuisen vaak nog erg nat (beter aftrekken).
- De trappen en lift verdienen extra aandacht.

De opmerkingen werden aan Vermoclean overgemaakt. Hoe is de situatie geëvolueerd?

12. 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 voorkoopprecht 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 Luxor werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

13. 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.

14. 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

