

04/11/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars LUXOR, noordzeelaan 6 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 26/10/2019 van 16h00 tot 18h00
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	653,00	14
waren vertegenwoordigd	153,00	4
waren afwezig	194,00	6
totaal	1000,00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter: Jean-Pierre Struelens
 Stemopnemer: Jean-Marie Buelens
 Secretaris: Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 27/10/2018

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 83 en 84, over de periode 01/07/18 - 30/06/19, werden nagezien door Jean-Pierre Struelens.
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
 Rekeningcommissaris blijft Jean-Pierre Struelens.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.
 Heren Struelens 0404 (4D) en Buelens 0403 (4C) worden herbenoemd. Christine De Laet 0504 (5D) zal de raad vanaf heden vervoegen.

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 apt. 0503.

De vergadering besliste in 2018, ondanks dat ze unaniem niet akkoord waren met de werken, de huidige situatie te gedogen indien de losstaande balustrade werd vastgezet en er een oplossing kwam voor de verminderde lichtinval voor appartement 0504 (tgv. geplaatste planken tegen melkglazen afscheiding tussen beide appartementen).

Beide zaken werden aangepakt en Mevr. De Laet (0504) kan zich verzoenen met de huidige situatie.

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

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

De aanwezige eigenaars zijn unaniem akkoord, mits de werken worden uitgevoerd volgende de regels van de kunst. Dhr. Monsieur zal de syndicus voorafgaand aan de werken verwittigen.

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).

De vergadering is van mening dat lokaal oplapwerk niet zal volstaan om een langdurige en deugdelijke oplossing te bieden.

Om een gefundeerde beslissing te nemen omtrent de gevel dient volgende informatie te worden ingewonnen:

- Wat kost een zuiver technische renovatie (behandelen betonrot) vs. een totaal renovatie (esthetische opwaardering met eventuele vernieuwing van balustrades).

- Zijn gespecialiseerde firma's bereid een offerte op te stellen zonder voorafgaande gevelstudie door een studiebureau (aansprakelijkheid).

De raad zal in samenspraak met de syndicus de verschillende pistes onderzoeken, berichten aan de mede-eigenaars en indien nodig een bijzondere vergadering samenroepen.

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 en aanhoudende slechte weersomstandigheden na de zomervakantie verdaagd. Van zodra Firma Jonckheere de definitieve uitvoeringsdata overmaakt aan de syndicus, zullen alle mede-eigenaars worden verwittigd. De financiering van ca € 20.000 zal gebeuren via het reservefonds.

11. Evaluatie poetsploeg

De gemene delen worden geïetst door firma Vermoclean. De VME betaalt hiervoor maandelijks € 315. De vergadering herhaalt de bemerkingen dat er vaak erg nat wordt gekuist (beter aftrekken). Verder stelt ze vast dat er stukjes van de nieuwe deur zijn afgekraakt, mogelijks door de spies die wordt gebruikt door de poetsploeg om de deur open te houden. De opmerkingen zullen opnieuw aan Vermoclean worden overgemaakt.

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 voorkeepsrecht 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 Luxor werd nog niet gecontroleerd, maar de syndicus kijkt uit om reeds zoveel mogelijk punten in orde te

brengen.

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle privatieve appartementen voorzien zijn van rookmelders. Meer informatie over het type rookmelder en de beste plek om ze te plaatsen op onderstaande link:

<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/rookmelders-richtlijnen-voor-plaatsing>

13. 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 eerste ontwerp werd meegestuurd met de uitnodiging.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Enkele losse planchetten aan het plafond voor de eerste inkomdeur zijn weer vast te zetten.
- Mevr. De Laet (0504) maakt melding van afdruiwend water op haar terras afkomstig van buurgebouw Aeolus.
- Parlofonie: ondanks uitgevoerde herstellingen blijven de problemen op verschillende appartementen aanhouden. Er worden voorstellen voor vernieuwing opgevraagd.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 04/12/2019

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 26/02/2020

voor de syndicus, Stijn de Kievith

