

14/09/2021

Vereniging van Mede Eigenaars RAMSES, k. ridderdijk 35 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 09/10/2021 om 17h00 (einde voorzien 19h00)
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 10/10/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 87 en 88 (01/07/2020 - 30/06/2021).

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom. Die bestaat momenteel uit:

- Echtgenoten Patrick Van den berghe - Sabrina Vandebuerie (0002)

- Mvr Laure Dekeerle (0701)

- Dhr André Van Lierop (0101)

- Mvr Carine Caljon (1001)

- Dhr. Laurent Albrecht (0502/0503)

6. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

7. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Richtprijs: €484 ibtw.

8. Betonrot bovenste verdiepingen en achtergevel

Het betonrot op de bovenste verdiepingen werd hersteld door de firma Renofort (oktober 2020). Tijdens de werken werd opgemerkt dat er op de 9de verdieping op enkele plaatsen betonstukken dreigden af te vallen. Deze werden tevens hersteld. Totaalprijs: €3654,53 ibtw.

Een inspectie aan de achtergevels met Renofort werd gedaan waaruit hij besluit dat het hier gaat over afbladerende verf.

9. Verfraaiing van de inkom

Beide inkomdeuren werden vervangen door pvc deuren. De afwerking dient nog te gebeuren (nog enkele profielen ontbreken en het glas is gebarsten van de eerste inkomdeur). Volgens offerte van Sarrazijn: €7487 ebtw.

10. Parkeerplaatsen achteraan - aanpassen van de basisakte

Er zijn achteraan het gebouw 4 parkeerplaatsen, 3 zijn eigendom van eigenaars van de Ramses. Parkeerplaats twee staat nog te koop. De basisakte vermeldt volgende hierover:

De private parkeerplaatsen en de kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan de eigenaars van appartementen of van de studio's van het gebouw.

Aanpassen van de basisakte:

Voorkooprecht voor de eigenaars van het gebouw voor het aankopen van de private parkeerplaatsen en kelders.

Als de basisakte moet aangepast worden om een verkoop te laten doorgaan, dan zullen deze kosten verhaald worden op de eigenaar/verkoper.

11. Evaluatie van de lift

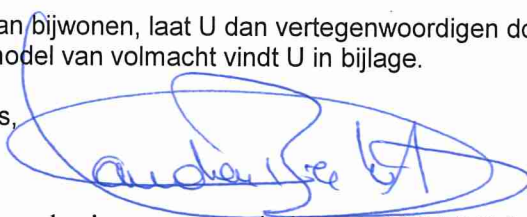
Begin juli werden er enkele aanpassingen uitgevoerd aan de lift, voornamelijk veiligheids aanpassingen voor een bedrag van €1250 ibtw. Volgende opmerkingen ivm de werking van de lift werden doorgegeven ter nazicht:

- liftdeuren gaan soms niet open op de 7de verdieping
- de verlichting in de liftkooi werkt maar voor de helft
- de lift zo programmeren dat ze geen tussenstops meer doet maar haar 'taak' afwerkt.

12. 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,
Ann Vanden Berghe



Aandacht voor een beslissing van de eigenaarsvergadering van 10/10/2015 : Elke eigenaar die niet aanwezig is en geen volmacht heeft afgegeven zal 250 Euro administratieve kost worden aangerekend ALS een vergadering wegens onvoldoende quorum NIET kan doorgaan. Als u niet kan aanwezig zijn, voorzie dan in een volmacht.

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/ramses of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.