

12/10/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ST JAMES, koning ridderdijk 32 te westende**

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 09/10/2021 van 10h00 tot 13h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	625,00	16
	waren vertegenwoordigd	260,00	4
	waren afwezig	115,00	4
	totaal	1000,00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Walter Van Den Enden
Stemopnemer : Dhr Julien Liegeois
Secretaris : Mvr Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 10/10/2020

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15 werd nagezien door de heren Alain Dubois en Julien Liegeois.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissarissen.
Rekeningcommissarissen blijven de heren Alain Dubois en Julien Liegeois.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom blijven:
Walter Vanden Enden en Peter Baumans, aangevuld met een technisch comité: Alain Dubois, Jimmy Hendrickx en mevrouw Dominique Jamar.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. EPC attest gemene delen

Het EPC gemene delen zal opgemaakt worden door Pieterjan Verslype. Dit verslag zal bij ontvangst gepubliceerd worden op de gebouwenpagina.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen of toevoegingen aan het RIO.

9. 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 voorkooprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente.

Volgende werd reeds in orde gebracht:

- Keuring van de elektriciteit gemeenschappelijk
- Plaatsen van noodverlichting op ieder verdiep met bewegingssensor
- Plaatsen van brandwerende deuren

Dient nog geplaatst te worden:

- Pictogrammen, rookmelders en ontbrekende blustoestellen (opdracht is gegeven aan de firma ACS)
- keuring van de gasinstallatie. Hiervoor zal de keurder in ieder appartement moeten zijn die gas gebruikt.

Volgende appartementen gebruiken gas: 0303, 0202, 0201, 0302, 0502, 0503, 0602, 0702, 0703, 0801 + resto St. James.

Indien er nog eigenaars zijn die gas gebruiken dienen dit voor eind november door te geven aan de syndicus zodat gaskeuring kan aangevraagd worden.

Voor deze werken werd €10.000 begroot, opgenomen in A15.

10. Achtergevel, renovatie

De vergadering beslist unaniem dat een voorlopig herstel van de achtergevel uitgevoerd zal worden in voorjaar 2022 volgens prijsraming van €3000 ebtw. Architect Paul Herman zal hiervoor een aannemer contacteren. Mocht de prijs hoger liggen dan de €3000 ebtw, dan zal de syndicus de eigenaars hiervoor toestemming vragen. Om de kosten te beperken zal er geen stelling geplaatst worden. Daarom zal de aannemer toegang nodig hebben tot alle appartementen. Om het schadebeeld in kaart te brengen zal een **rondgang doorgaan met de architect op vrijdag 05/11/2021 vanaf 9u.**

11. Voorgevel, renovatie

Architect Paul Hermans (atelier Vyvey) is op de vergadering aanwezig. Hij duidt de studie en het onderzoek dat twee luiken omvat : een visueel en een destructief onderzoek.

Het destructief onderzoek leert dat het beton in een veel slechtere staat verkeert dan wat het visueel onderzoek liet blijken.

Hierdoor zullen de kosten voor renovatie een flink stuk hoger liggen dan aanvankelijk vooropgesteld.

Een lastenboek is opgemaakt en 3 aannemers maakten een voorstel.

- optie 1 (strippen en isoleren) : 320.000 euro incl BTW en erelonen
 - optie 2 (reinigen, herstellen en schilderen, niet isoleren) : 260.000 euro incl BTW en erelonen
- te verhogen met +/- 30.000 euro voor nieuw balustrades (privatieve kosten).

Voorstel tot aanpak :

* eigenaarsvergadering 2022 : keuzes opties (crepie, natuursteen, isolatie, kleuren, balustradestypes,..) en voorstel van ondernemers om een offerte aan te vragen.

* eigenaarsvergadering 2023 : toewijzing aannemer en fijnstellen financiering

* start werken : Sept 2024 (afwerking Juni 2025)

De studie, het lastenboek en de offertes op www.laplage.be/syndic/stjames.

De vergadering gaat unaniem akkoord met dit voorstel van aanpak. Tegen de vergadering van 2022 zal architect Paul Herman een visuele voorstelling maken van de voorgevel met de verschillende opties. Op deze vergadering zullen de opties dan ook gekozen worden.

12. Reservefonds

Per 31/7/2021 bevat het reservefonds +- 95.000 euro. De bijdrage van 25.000 van 31/7/2021 zit hierbij begrepen. In het licht van de toekomstige renovatie van de voorgevel stelt de syndicus en de raad voor om de spaarbijdrage van 31/7/2022 te verhogen naar 50.000 euro.

De vergadering is akkoord met de verhoging naar €50.000. Slechts 3 eigenaars stemden tegen:

- Radoman (0202)
- Immo Adimar (0501)
- Crols (0702)

De kosten voor de renovatie van de voor- en achtergevel evenals de bijdrage in het reservefonds dienen volgens de basisakte verdeeld te worden tussen alle appartementen en studio's, evenwel zonder de winkels.

13. Renovatiewerken in appartementen

- * Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- * Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- * Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- * Begin de werken met het afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- * Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

14. Tellers warm en koud water

Er is een groeiend verschil tussen de som van de koud- en warm watertellers en het verbruik op de hoofdwatmeter. Dit duidt op slijtage van de aftellers.

Een vernieuwing van de koud- en warmwatertellers dringt zich op.

Voorstel om dit te financieren binnen de vooropgestelde 10.000 euro voor de beveiligingswerken.

De vergadering beslist unaniem om de tellers warm en koud water te vervangen. Hiervoor zullen 2 offertes opgevraagd worden (de raad zal deze beoordelen en beslissen). Omdat het water tijdens de werken moet afgesloten worden, zullen de eigenaars 14 dagen voor het uitvoeren van de werken verwittigd worden.

15. Warm water, temperatuurprobleem

Het warm water is soms te koud, soms gewoon lauw en soms te heet.

Geen van de aanwezige eigenaar meldt hiermee problemen te hebben. Laat het de syndicus weten als er zich nog een probleem voordoet.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

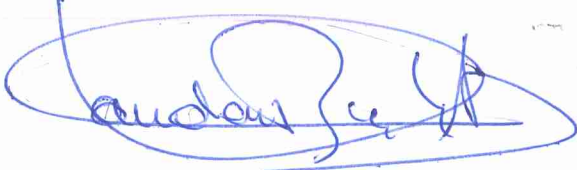
- Verlichting inkomhal is stuk - één van de twee drukknoppen dient herstelt te worden.
- Volgende documenten dienen op de website gepubliceerd te worden onder prive modus
 - * afrekeningen
 - * verslagen + uitnodigingen AV
- Aanwezigheid van ratten in de kelder zou het gevolg zijn van een gat in het deksel van de rioolput, deze dient dichtgemaakt te worden.
- Datum volgende vergadering: 08/10/2022

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 12/11/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 09/02/2022

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe



12/10/2021

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires ST JAMES, koning ridderdijk 32 à westende**

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 09/10/2021 de 10h00 à 13h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	625,00	16
	représenté par procuration	260,00	4
	absent	115,00	4
	total	1000,00	24

1. Composition du bureau

Président : M. Walter Van Den Enden
Comptage de voix : M. Julien Liegeois
Secrétaire : Mme. Ann Vanden Berghe

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée satisfait à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 10/10/2020

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Le décompte 15 a été vérifié par Mr Alain Dubois en Mr Julien Liegeois.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
Les commissaires aux comptes restent Mr Alain Dubois et Mr Julien Liegeois.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.
Walter Vanden Enden et Peter Baumans, complété par un comité technique: Alain Dubois, Jimmy Hendrickx et Mme. Dominique Jamar.

6. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 1 ans.
Mandat est donné au conseil de copropriété de signer le contrat de syndic.

7. Certificat CPE pour les parties communes

Un CPE des parties communes sera fait par Pieterjan Verslype. Ce rapport sera publié sur la page internet de bâtiment St. James.

8. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Il n'y a pas d'ajustements ou d'ajouts au RIO.

9. Contrôle la municipalité de Middelkerke et les pompiers

Le service du logement et les pompiers de Middelkerke travaillent actuellement à soumettre à une inspection les parties communes de tous les immeubles de Westende. Les violations du code flamand du logement et la sécurité incendie sont contrôlées. Si plus de 15 points de pénalité sont émis, le bâtiment ne peut plus être loué, à partir de 30, un avis de déclaration d'inaptitude est émis. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une éventuelle indemnité de vacance, la création de droits de préemption et de droits de gestion sociale par la commune.

Ce qui suit a déjà été mis en ordre:

- Inspection de l'électricité commune
- Installation d'un éclairage de secours à chaque étage avec sensor
- Installation de portes coupe-feu

Encore faut-il placer :

- Pictogrammes, détecteurs de fumée et extincteurs manquants (ordre a été donné à ACS).
- Inspection de l'installation de gaz:

Pour cela, l'inspecteur devra être dans chaque appartement qui utilise du gaz.

Les appartements suivants utilisent le gaz: 0303, 0202, 0201, 0302, 0502, 0503, 0602, 0702, 0703, 0801 + resto St. James. **S'il y a encore des propriétaires qui utilisent du gaz, celui-ci doivent en informer le syndic avant fin novembre** afin que l'inspection du gaz puisse être demandée.

10.000 euros a été budgété pour ces travaux, repris dans les décompte A15.

10. Facade arrière, rénovation

La réunion décide à l'unanimité qu'une réparation provisoire sera effectuée au printemps 2022 selon un devis estimé à 3000 € ebtw. L'architecte Paul Herman contactera un entrepreneur. Si le prix est supérieur à 3000 € ebtw, le syndic demandera aux propriétaires l'autorisation. Afin de limiter les coûts, aucun échafaudage ne sera placé par conséquent, l'entrepreneur devra accéder à tous les appartements. Afin de cartographier les dégâts, **une visite s'effectuera avec l'architecte le vendredi 05/11/2021 à partir de 9h.**

11. Façade avant, rénovation

L'architecte Paul Hermans (atelier Vyvey) expliquera l'étude et l'examen du béton lors de la réunion.

L'état du béton signifie que les coûts de rénovation sont considérablement plus élevés que prévu initialement.

Les prix reçus sur cahier des charges indiquent un prix (total) de 260 000 euros plus rénovation des garde-corps (+- 30 000 euros frais privés).

Un cahier des charges a été établi et 3 contractants ont fait une proposition.

- option 1 (décapage et isolation) : 320.000 euros TTC et frais
- option 2 (nettoyage, réparation et peinture, ne pas isoler) : 260.000 euros TVA inclus et frais à augmenter de +- 30 000 euros pour les balustrades neuves (frais privés).

Proposition d'approche :

* rénovation façade début sept 2024 (fin juin 2025)

* réunion du propriétaire 2023 : contrat de mission et financement de mise au point

* réunion des propriétaires 2022 : décider sur les options (crêpe, pierre naturelle, isolation, couleurs, types de balustrade,..) et proposition par les propriétaires d'entrepreneurs sérieux pour demander un devis.

L'étude, le cahier des charges et les offres sur www.laplage.be/syndic/stjames.

La réunion approuve à l'unanimité cette proposition. D'ici la réunion de 2022, l'architecte Paul Herman fera une représentation visuelle de la façade avec les différentes options. Les options seront donc choisies lors de cette réunion.

12. Fonds de reserve

Au 31/7/2021, le fonds de réserve contient +/- 95 000 euros. Cela comprend la contribution de 25 000 du 31/7/2021. En vue de la future rénovation de la façade, le syndic et le conseil proposent de porter la contribution au fond de réserve du 31/7/2022 à 50 000 euros.

La réunion approuve l'augmentation à 50 000 €. Seuls 3 propriétaires ont voté contre :

- Radoman (0202)
- Immo Adimar (0501)
- Crols (0702)

Les coûts de rénovation de la façade avant et arrière ainsi que la contribution au fonds de réserve doivent être répartis entre tous les appartements et studios selon l'article de base, mais sans les magasins.

13. Rénovation dans les appartements

Par conséquent, quelques conseils simples pour éviter les problèmes de rénovation :

- * Informez le syndic à l'avance de vos travaux de rénovation, dites ce que vous ferez, quand vous prévoyez de commencer les travaux et quand vous pensez les terminer.
- * Accrochez une note à cet effet dans l'ascenseur ou sur le mur près de la porte d'entrée et mettez un numéro de téléphone sur lequel vous pouvez être joint si un problème apparaît ou si quelqu'un ressent de l'inconfort.
- * Ne pas effectuer de travaux qui causent du bruit pendant les vacances scolaires et les week-ends. Ne pas commencer avant 8h00 et s'arrêter à 18h00.
- * Commencez les travaux en scellant toutes les ouvertures de ventilation et les puits. Après tout, la poussière se propage vers le haut et en dessous des propriétés par cette voie.
- * N'ouvrir en aucun cas des colonnes techniques. une simple petite pierre qui tombe peut endommager les tuyaux d'alimentation et de drainage avec des dégâts d'eau en conséquence.

14. Compteurs eau froide et chaude

Il y a un écart entre la somme des sous-compteurs d'eau froide et chaude et la consommation sur le compteur d'eau principal. Cela indique une usure des comptes .

Leur remplacement est urgent.

Proposition de le financer dans les 10 000 euros provisionnés pour les travaux de sécurité.

La réunion décide à l'unanimité de remplacer les compteurs d'eau chaude et froide. Pour cela, 2 devis seront demandés (le conseil les évaluera et en décidera). Les propriétaires seront avisés 14 jours avant la réalisation des travaux. car l'eau sera coupée pendant ces travaux.

15. Eau chaude, problème de température

L'eau chaude est parfois trop froide, parfois juste tiède et parfois trop chaude.

Aucun des propriétaires présents ne signale avoir des problèmes avec cela mais si jamais un nouveau problème apparaît, prière d'en informer le syndic au plus vite.

16. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- Le hall d'entrée de l'éclairage est cassé - un des deux interrupteurs doit être réparé.
- Les documents suivants seront publiés sur le site en mode privé
 - * décomptes
 - * rapports + invitations AG
- La présence de rats dans le sous-sol serait le résultat d'un trou dans la canalisation d'égout, il doit être fermé.
- Date de la prochaine réunion : 08/10/2022

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 12/11/2021 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 09/02/2022 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Ann Vanden Berghe

