

08/10/2022

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 08/10/2022 van 10h00 tot 12h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		630,00	13
waren vertegenwoordigd		165,00	5
waren afwezig		205,00	6
totaal		1000,00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Walter Van Den Enden
Stemopnemer : Dhr Peter Bauwmans
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 09/10/2021

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 16 (1/8/21-31/7/22) werd nagezien door Julien Liegeois en Alain Dubois.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

17 eigenaars stemmen voor, 1 eigenaar stemt tegen (De Smet).

Rekeningcommissarissen blijven Julien Liegeois en Alain Dubois.

Bijkomend wordt gevraagd / gemeld :

- * Afrekeningen van gas en elektriciteit worden gepubliceerd op de webpagina van het gebouw
- * De berekening van de prijzen van koud water, warm water en verwarming worden eveneens gepubliceerd.
- * Achterstallen van eigenaars zullen korter opvolgd worden
- * De bijdrage van €50.000 aan het reservefonds, bedoeld voor de gevelrenovatie, sluiten de beide gelijkvloers uit.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de leden van de raad, Peter Bauwmans (0501) en Walter Vanden Enden (0701) worden verlengd.

Het technisch comité renovatie, bestaande uit Alain Dubois (0201), Jimmy Hendrickx (0203) en Dominique Jamar (0303) wordt eveneens herbevestigd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2025

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

Tarieven : verloning : €20,68/maand.ap/winkel, administratiekosten: €28/maand

De tarieven worden telkens in januari geïndexeerd aan het gezondheidsindexcijfer van de maand december.

7. Reglement van interne orde (RIO)

De syndicus zal het RIO opfrissen.

8. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De keuring van de gemeenschappelijke elektrische delen is in orde.

Noodverlichting en bewegingssensors zijn geplaatst.

Pictogrammen, rookmelders en ontbrekende brandblussers zijn geplaatst.

Brandwerende deuren zijn geplaatst.

De gasinstallatie is nog niet conform en het stooklokaal dient nog brandveilig gemaakt te worden (branddeur en brandwerend verluchttingsrooster). De vergadering mandadeert de raad om hieraan uitvoering te geven binnen een budget van 3.000 euro.

9. Achtergevel renovatie

Een tijdelijk herstel aan de achtergevel is uitgevoerd door Finishing voor een bedrag van €2.252 ibtw. Het voorziene budget bedroeg 3.000 euro.

Het blijft de bedoeling om deze renovatie uit te voeren in 2029/2030.

10. Voorgevel renovatie

Op de vergadering van 9/10/21 werd beslist om de voorgevel te renoveren en op de vergadering van 2022 (nu dus) enkele keuzeopties (crepie, natuursteen, kleuren & balustrades) te maken.

Gezien de huidige onzekere economische toestand en de onzekerheid van de leveringstermijnen van bouwmaterialen, stelt de raad voor om dit renovatieproject met een jaar uit te stellen.

De vergadering beslist unaniem om deze renovatie één jaar uit te stellen.

11. Reservefonds

Teneinde de toekomstige renovatie te financieren beslist de vergadering om ook in de afrekening van 31/7/23 een bijdrage van €50.000 op te nemen.

De beide winkels worden van deelname uitgesloten.

12. Abonnement Telenet

Het gebouw St. James heeft een globaal Telenet abonnement, enkel voor digitale tv. Jaarlijks te betalen aan €2.268.

Wellicht hebben veel eigenaars reeds een bijkomend abonnement voor andere diensten zoals internet.

Na overleg beslist vergadering :

* 12 eigenaars stemmen voor een behoud van het collectieve abonnement.

* 7 eigenaars (De Smet, Gekiere, Hendrickx J, Hendrickx D, Immo Adimar, Radoman, Van den Enden) stemmen tegen een behoud ervan.

* 1 eigenaar (De becker) onthoudt zich.

Alternatieven : Telenet

- pakket easy internet en TV: €60,85/maand

- easy internet: €31,41/maand

- TV: €19,45/maand + €9,99/maand voor huren van digicorder

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De leidingen in het stooklokaal maximaal isoleren teneinde warmteverlies zo veel als mogelijk te vermijden.
- * Onderzoeken hoe de inkom van automatische verlichting kan worden voorzien.
- * Het verluchttingsrooster aan de zeedijk netjes (laten) terugplaatsen.

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 08/11/2022

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 08/02/2023

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe



Informatie over deze en andere vergaderingen op : www.laplage.be/syndic/stjames.

08/10/2022

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 08/10/2022 de 10h00 à 12h15
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	630,00	13
	représenté par procuration	165,00	5
	absent	205,00	6
	total	1000,00	24

1. Composition du bureau

Président : M. Walter Van Den Enden
Comptage de voix : M. Dhr Peter Bauwmans
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

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

3. Rapport de l'assemblée du 09/10/2021

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

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Les comptes 16 (1/8/21-31/7/22) ont été revus par Julien Liegeois et Alain Dubois.
L'assemblée n'a pas de commentaires, approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
17 propriétaires ont voté en faveur, 1 propriétaire a voté contre (De Smet).
Les commissaires aux comptes restent Julien Liegeois et Alain Dubois.

Demandes/rapports supplémentaires :

- * Les déclarations de gaz et d'électricité sont publiées sur la page web du bâtiment.
- * Les calculs des prix de l'eau froide, de l'eau chaude et du chauffage seront également publiés.
- * Le suivi des arriérés des propriétaires sera plus rapide.
- * La contribution de 50 000 € au fonds de réserve, destinée à la rénovation de la façade, exclut les deux rez-de-chaussée.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Les mandats des membres du conseil d'administration Peter Bauwmans (0501) et Walter Vanden Enden (0701) sont renouvelés.

Le comité technique de rénovation, composé d'Alain Dubois (0201), Jimmy Hendrickx (0203) et Dominique Jamar (0303) est également reconfirmé.

6. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée prolonge le mandat du syndic de 3 ans, jusqu'en 2025
L'assemblée donne procuration aux membres du bureau pour signer le contrat de syndic.
Tarifs : rémunération : 20,68 €/mois.apr/boutique, frais administratifs : 28 €/mois.
Les taux sont indexés chaque année en janvier sur l'indice santé du mois de décembre.

7. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Le syndic va rafraîchir le RIO.

8. Contrôle de la municipalité de Middelkerke et les pompiers.

L'inspection des parties électriques communes est en ordre.
L'éclairage d'urgence et les détecteurs de mouvement sont en place.
Les pictogrammes, les détecteurs de fumée et les extincteurs manquants sont en place.
Des portes coupe-feu ont été installées.
L'installation de gaz n'est pas encore conforme et la chaufferie doit encore être ignifugée (porte coupe-feu et grille de ventilation résistante au feu). L'assemblée donne mandat au conseil de mettre en œuvre cette mesure dans le cadre d'un budget de 3 000 €.

9. Achtergevel renovatie

Une réparation temporaire de la façade arrière a été effectuée par Finishing pour un coût de 2 252 € ibtw. Le budget prévu était de 3 000 €.
Il est toujours prévu de procéder à cette rénovation en 2029/2030.

10. Rénovation de la façade avant

Lors de la réunion du 9/10/21, il a été décidé de rénover la façade et de faire certains choix (crêpe, pierre naturelle, couleurs et balustrades) lors de la réunion de 2022 (c'est-à-dire maintenant).
Compte tenu de la situation économique actuelle incertaine et de l'incertitude des délais de livraison des matériaux de construction, le conseil propose de reporter d'un an ce projet de rénovation.
L'assemblée décide à l'unanimité de reporter d'un an cette rénovation.

11. Fonds de réserve

Afin de financer la future rénovation, l'assemblée décide d'inclure une contribution de 50 000 € dans le règlement du 31/7/23 également.
Les deux magasins sont exclus de la participation.

12. Abonnement Telenet

Le bâtiment St James dispose d'un abonnement global Telenet, pour la télévision numérique uniquement. Payable annuellement à 2 268 €. Peut-être que de nombreux propriétaires ont déjà un abonnement supplémentaire pour d'autres services comme l'internet.

Après discussion, l'assemblée décide :

- * 12 propriétaires votent pour maintenir l'abonnement collectif.
- * 7 propriétaires (De Smet, Gekiere, Hendrickx J, Hendrickx D, Immo Adimar, Radoman, Van den Enden) votent contre son maintien.
- * 1 propriétaire (De becker) s'abstient.

Alternatives : Telenet

- pakket internet easy et TV : 60,85€/mois
- Internet easy: 31,41 €/mois
- TV : 19,45€/mois + 9,99€/mois pour la location digicorder

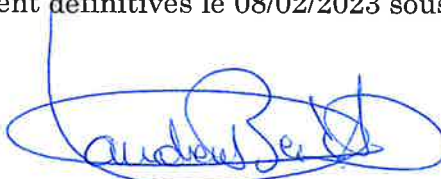
13. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * Isoler au maximum les tuyaux de la chaufferie pour éviter les pertes de chaleur.
- * Étudier la possibilité d'équiper le hall d'entrée d'un éclairage automatique.
- * Replacez proprement la grille de ventilation sur la digue.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 08/11/2022 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 08/02/2023 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Ann Vanden Berghe



Pour plus d'informations sur cette réunion et d'autres, voir : www.laplage.be/syndic/stjames.