

27/10/2015

Vereniging van Mede Eigenaars WEST-END, koning ridderdijk 29-30 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 14/11/2015 om 16h00 (einde voorzien 18H00)
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 bijzondere vergadering van 19/09/2015

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 5, over de periode 01/10/2014 - 30/09/2015.

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. Private rookdetectoren : toegang tot appartement.

Rookdetectoren geven bij een lege batterij op geregelde tijdstippen een scherp geluidsignaal. 's Nachts kan dit bijzonder hinderlijk zijn bij de buurappartementen. De syndicus verzoekt eigenaars met rookdetectoren dan ook om een sleutel van hun appartement bij de syndic te deponeren. Zo niet zal hij bij hinder verplicht zijn een slotenmaker op te roepen en de kosten door te rekenen aan de veroorzaker van de hinder.

6. Eenheidsprijzen warm water en verwarmin

De laatste afrekening gaf een deficit van 2023 Euro op de verwarmingsbalans. De syndicus stelt voor op de prijzen te behouden (warm water op 20,80 Euro/m³ en verwarming op 0,65 Euro/h) maar het forfaitair bepaald verlies van 20% op te trekken naar een meer realistisch 40%. Dit verlies is het deel van de verwarming dat onbestemd in het gebouw verdwijnt en onder de eigenaars wordt verdeeld op basis van de quotiteiten (kolom S4-4 in de kostenafrekening).

7. Lift

Aanpassing van de lift dient te gebeuren tegen eind 2016. Omwille van de gevelwerken werd beslist op de algemene vergadering van 08/11/2014 om dit punt te verdagen naar de algemene vergadering van 2016.

8. Renovatie gebouw

Overzicht werken tot op heden:

- * Stellingen zijn geplaatst en gekeurd.
- * Veranda aan de "Tapas bar" is verwijderd. Zo kan betonherstel aan de terrassen van de 1ste verdieping uitgevoerd worden.
- * Afbraakwerken aan de terrassen is aangevangen.
- * In de kelder is er wateroverlast bij hevige regenbuien. Camera onderzoek werd uitgevoerd. Veel afval en steenpuin waren aanwezig in de buizen. Het onderzoek dient aan te tonen als er een aanpassing nodig is van de riolering/buizen in de kelder. Uitleg hieromtrent op de algemene vergadering.
- * Mazouttank: in de kelder zou nog een oude mazouttank aanwezig zijn. Deze is niet zichtbaar. Offerte voor het opspreiten ervan zal opgevraagd worden door de architect. Bespreking op de algemene vergadering.
- * Dakwerken zullen uitgevoerd worden door firma ATAB uit Gistel.

9. 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,
Vandenbroucke Kris



Raad van mede-eigendom :

Freddy Baillievier (0802): freddy.baillievier@telenet.be

Paula Ickx (0503): , Peter Massie (0201), Pierre Bodson (0703), Marc Deldaele (0601)

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

27/10/2015

Association des Copropriétaires WEST-END, koning ridderdijk 29-30 à westende

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zaterdag 14/11/2015 à 16h00 (fin prévue 18H00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

ordre du jour

1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si ce moitié n'est pas atteint, l'assemblée sera valable si les présents et représentés dispose de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de l'assemblée spéciale du 19/09/2015

Remarques, ajouts au rapport.
Exécution des décisions

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décompte 5, sur la période 01/10/2014 - 30/09/2015.
Explication éventuelle par le syndic
Vérification des comptes
Ratification et décharge

Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice à venir.

S'il y aurait des questions ou des remarques concernant les comptes, veuillez les communiquer au syndic quelques jours avant l'assemblée de façon qu'une réponse correcte peut être donnée lors de la réunion.

5. Détecteurs de fumée privées: accès à l'appartement

Des détecteurs de fumée donnent un signal très bruyant en cas de batterie vide. Pendant la nuit ce bruit peut être très gênant chez les voisins. Le syndic demande aux propriétaires avec un oup lus de déteteurs de bien vouloir déposer une clef de leur appartement.

Sinon, en cas de gêne, il demandera un serrurier dont les frais seront porté à charge du provocateur.

6. Prix d'unité de l'eau chaude et chauffage

Le dernier décompte résultait dans un déficit de 2023 Euro sur le bilan du chauffage. Le syndic propose de maintenir les prix (eau chaude à 20,80 Euro et chauffage à 0,65 Euro) mais d'augmenter la perte de 20% à 40%, un chiffre plus réaliste. Cette perte est la chaleur qui part indéfini dans le bâtiment dont le coût est partagé sur base des parts (colonne S4-4 dans le décompte).

7. Ascenseur

L'adaptation de l'ascenseur est obligatoire avant le fin de 2016. Décision assemblée générale de 08/11/2014: point pour l'assemblée générale de 2016.

8. Rénovation bâtiment

Les travaux à ce jour:

- * Echafaudages sont placés et approuvés.
- * Véranda au « bar Tapas » a été supprimé.
- * Démolition travaux sur les terrasses ont commencé.
- * Sous-sol: parfois des problèmes d'eau pendant des fortes pluies. Examen avec un caméra a été réalisée. Les tuyaux: déchets et pierres étaient présents La recherche devrait montrer si un ajustement est nécessaire. Explication sur ce sujet à l'assemblée générale.
- * Réservoirs huile à chauffage : dans le sous-sol aurait un vieux réservoir d'huile, pas visible. L'architecte va demander des devis pour neutraliser les reservoirs. Discussion à l'Assemblée générale.
- * Travaux au toit: sous-traitant ATAB de Gistel.

9. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas ou vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Vandembroucke Kris

Conseil de co-propriété : Freddy Baillievier (0802), Paula Ickx (0503) , Peter Massie (0201) , Pierre Bodson (0703), Marc Deldaele (0601)

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.