

19/10/2017

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 04/11/2017 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 vergadering van 12/11/2016

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 7, over de periode 1/10/16-30/9/17.

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. Bepaling van de eenheidsprijzen warm water en verwarming

De syndicus stelt voor op de prijs voor warm water op 20,00 Euro/m³ te zetten, de verwarming op 0,60 Euro/h en het forfaitair bepaald verlies te houden op 30%.

6. Waterverzachter, vernieuwing

"My Aqua" uit Oostende is aangezocht een nieuwe verzachter te plaatsen op het circuit koud en warm water.

10 garantie op alle onderdelen

Prijs : 3.030 Euro.

Onderhoud : 75 Euro per jaar.

Belissing tot financiering : aanrekening in de kosten of reservefond.

7. Lift, vernieuwing

Aan verschillende liftbedrijven is een vrij voorstel gevraagd : "Wat kan u aanbieden als vervanging voor de bestaande lift?" Dit zijn momenteel de voorstellen :

* Kone Monospace : 70.400 Euro

* Kone Nanospace : 73.600 Euro

* Otis : 60.210 Euro

* De Lift (Gent) doet geen voorstel omdat er niet voldoende plaats is voor schuifdeuren.

Bepaling van een modus operandi om de voorstellen te analyseren.

Beslissen hoe toewijzing zal geschieden.

Beslissen hoe deze werken te financieren.

8. Verbouwing van appartementen, aandachtspunten

Enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

- * 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.

9. Dichting en terrassen boven de dakuitbouw van het gelijkvloers

Hoewel renovatie van dit dakdeel opgenomen was in het renovatiepakket werd het door de problemen bij de uitvoering van de werken er uit weggehaald.

Het TC dient, in overleg met de eigenaars van de eerste verdieping, hiervoor nog een oplossing uit te werken.

10. Gevelvernieuwing, procedure opgestart door Joris de Baes, architect

Uitvoering van de werken duurde langer dan gepland waardoor architect de Baes de VME voor zijn prestaties na 30/6/2016 een supplementaire ereloonnota toezond ten belope van 14.634 Euro.

Deze ereloonnota is door het TC geprotesteerd.

Een poging tot regeling in der minne is mislukt.

Joris de Baes heeft de VME voor de rechtbank van eerste aanleg te Brugge gedagvaard.

Het TC verzocht advocatenkantoor Crivits & Persyn uit Brugge om de belangen van de VME te behartigen.

Toelichting en een stand van zaken.

11. Gevelvernieuwing, stand van zaken op heden

Toelichting en oplijsting van de probleempunten door het TC.

12. Onkostenvergoeding & verplaatsing van de leden van het TC en de raad bij het renovatieproject

13. Vertegenwoordiging van de VME

Wie vertegenwoordigt de VME en waarvoor ?

14. 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,

Frank Rouseré

Raad van mede-eigendom : Freddy Baillievier (0802): freddy.baillievier@telenet.be, Paula Ickx (0503), Peter Massie (0201), Marc Deldaele (0601)

19/10/2017

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 04/11/2017 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 cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de l'assemblée du 12/11/2016

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décompte 7, sur la période 1/10/16-30/9/17.
Explication éventuel par le syndic.
Contrôle des comptes.
Approbation et décharge.
Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

5. Détermination du prix d'eau chaude et du chauffage

Le syndic propose de déterminer le prix de l'eau chaude à 20,00 Euro par m3, le chauffage à 0,60 Euro/h et de garder la perte forfaitaire à 30%.

6. Adoucisseur d'eau renouvellement

"My Aqua" de Oostende est demandé d'installer un nouvel adoucisseur sur le circuit d'eau froide et eau chaude.
10 ans de garanti sur toutes les pièces.
Coût : 3.030 Euro
Entretien : 75 Euro par an.
Décision de financement : reprise dans le décompte ou via le fonds de réserve.

7. Ascenseur, renouvellement

A plusieurs entreprises a été demandé : "Qu'est-ce que vous savez nous présenter en échange de l'ascenseur actuel ?"
Voici les propositions :

* Kone Monospace : 70.400 Euro

* Kone Nanospace : 73.600 Euro

* Otis : 60.210 Euro

* De Lift (Gent) ne fait pas de proposition parce qu'il n'y a pas assez de place pour des portes coulissantes.

Détermination du modus operandi afin d'examiner les propositions

Décider comment attribuer le travail.

Décider comment les financer.

8. Renouvellement des appartements, points d'attention

Quelques conseils afin d'éviter des problèmes lors des travaux de rénovation :

- * informez le syndic des plans de rénovation, du contenu et de la durée des travaux
- * Informez les autres habitants via une note au rez de chaussée y mettant votre numéro de téléphone.
- * Ne faites pas de travaux pendant les vacances scolaire et les week-ends. Ne commencez pas avant 8h00 et terminez à 18h00.
- * Commencez les travaux en fermant bien tous les ouvertures d'aération.
- * N'ouvrez en aucun cas un aéra contenant des conduites.

9. Etanchéité et terrasses au dessus la partie arrière du rez-de-chaussée

Magré que la rénovation de cette partie était incorporée dans le projet de rénovation, elle a été enlevé. Le CT doit, en coopération avec les propriétaires du première étage, présenter une solution.

10. Renouvellement de la façade, procedure entamé par Joris de Baes, architecte

L'exécution des travaux durait plus longtemps que prévu de sorte que l'architecte de Baes facturait l'ACP pour ces prestations après 30/6/16 un supplément de 14.634 Euro.

Cette facture a été protesté par le CT.

Une tentative pour régler l'affaire à l'amiable est échouée.

Joris de Baes a cité l'ACP devant le tribunal de la première instance à Brugge.

Le CT désignait le bureau d'avocats Crivits & Persyn de Brugge afin de préserver les droits de l'ACP.

Un état des choses.

11. Renouvellement de la façade, un état des choses à ce jour

Explication et énumération des points de problèmes par le CT.

12. Remboursement de frais & de transport des membres du CT et le conseil pour le projet de rénovation

13. Représentation de l'ACP

Qui représente l'ACP et dans quoi ?

14. 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, Frank Rouseré

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

