

27/10/2022

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

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 12/11/2022 om 16h00 (einde voorzien 17h30)
Hotel Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 Middelkerke

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 13/11/2022

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

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 18/06/2022

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

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 12 en 13 (01/10/2021 - 30/09/2022).

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.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Die bestaat momenteel uit Christiaan Dekeyzer (0801), Ruth Van Cauwenberghe (0803), Peter Massie (0201), Marc Deldaele (0601) en Roseline Bodson (0703)

7. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

9. Dakverdichting uitbouw gelijkvloers

Het probleem met de dichting van dit dakdeel is bij de syndicus geregistreerd op 27/4/2017.

Uit een verklaring van wijlen Leo Caporali op de eigenaarsvergadering van 23/5/2015 waren er in het verleden ook al problemen want hij had op eigen kosten er eerder al werken aan laten uitvoeren.

Een vernieuwing ervan zou gebeuren samen met de gevelrenovatie.

Op de vergadering van 4/11/2017 werd gemeld dat die vernieuwing uit het gevelrenovatie werd gelicht. De mensen van het TC zouden dit probleem oplossen.

Op (de vergadering van) 10/11/2018 werd gemeld dat de achterterrassen van de eerste verdiepingen zouden worden heraangelegd op een kerdidoek waarna een nieuwe balustrade zou worden geplaatst.

Op de voor dit probleem samengeroepen bijzondere vergadering van 18 juni 2022 werd beslist dat één offerte onvoldoende was, dat een lekdetectie zou worden verricht, dat de afvoeren zouden worden verlengd en dat blassvorming zou worden onderzocht.

Intussen is er waterschade achteraan in de beide gelijkvloerse panden én in de muren van appartement 0101. Mogelijks ook in 0103. Twee eigenaars stuurden de syndicus een aangetekende brief waarin ze om een kordate oplossing verzoeken.

De enige oplossing is een volledige uitbraak van de bestaande dakopbouw, gevolgd door een heraanleg ervan met isolatie en doorsteek ervan doorheen het spouwblad van de achtergevel.

Hoewel aan 5 aannemers offertes werden gevraagd was er maar één (ATAB) ontvangen.

Bespreking, beslissing en financiering.

10. Toelating tot vestiging van een exclusief van het dakdeel achteraan.

De bestaande terrassen van de eerste verdieping liggen op een (klein) gedeelte van het dak.

De syndicus stelt voor om de eigenaars van de eerste verdieping een recht toe te kennen om een privaat terras aan te leggen over het geheel, dan wel een gedeelte van de rest van dat dakdeel onder volgende voorwaarden :

- enkel over het dakdeel gelegen achter het eigen appartement
- mits de kosten van aanleg, onderhoud en toekomstig herstel van het terras (*) privaat zijn en blijven.

Omdat het gaat over een wijziging van de bestemming van een gemeen deel is hiervoor een meerderheid van 3/4 nodig.

(*) een terras is een geordend geheel van betegeling ter bescherming van het dak, leuning en afschermingen.

11. Bepalen van de éénheidsprijzen warm water en verwarming

Terwijl de gasprijs afgelopen jaren schommelde rond 0,5 euro/m³ steeg die afgelopen jaar (factuur van augustus 2022) naar 1,60 euro. De prijs is verdrievoudigd waardoor de laatste afrekening een deficit van 15.650 euro vertoont. Wat de evolutie in de toekomst zal zijn weet niemand.

De syndicus stelt voor de prijs van de verwarming (voorlopig) te bepalen op 1,8 euro per uur en de prijs van het warm water te behouden op 20 euro/m³.

12. Procedure gevelrenovatie, stand van zaken

Op 15/6/22 werd de zaak gepleit en op 7/9/22 volgde het vonnis.

Toelichting door het TC

13. 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



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

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