

25/01/2022

Vereniging van Mede Eigenaars BYBLOS, k. ridderdijk 39-40 te westende

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

een bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 19/02/2022 om 09h30 (einde voorzien 10h30)
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. Renovatie van de voorgevel

Op de vergadering van 19/9/2020 gaf Hugo Wildemeersch van ABG betonconsultants duiding bij het door hen opgemaakte verslag van onderzoek van de (betonnen) voorgevel.

Toen werd met een duidelijke meerderheid beslist om de voorgevel van het gebouw binnen een tijdspanne van 1 à 2 jaar grondig te renoveren.

ABG stelde, samen met een onder de eigenaars aangesteld technisch comité (*), een renovatiedossier op.

Christophe Janssens van ABG gaf tekst en uitleg op de vergadering van 18/9/2021. De vergadering besliste aansluitend :

- * aanbesteding bij aannemers tegen 1/10.
- * offertes dienen ontvangen te zijn tegen begin December
- * Toewijzing van de aannemer zal geschieden op een bijzondere vergadering ergens eind Februari / begin Maart.
- * Start werken voorzien 1/9/22.
- * Einde werken ergens tussen 1/4/23 en 30/6/23.

Samen met het TC werd een lastenboek opgesteld (webpagina rubriek 7). Het lastenboek werd naar aannemingsbedrijven gezonden. Vijf aannemers dienden een offerte in. De vergelijkende prijstabel is gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/byblos, rubriek 12.

(*) Charles De Sneyder (0302), Walter Van Thielt (0702), Lorenzo Lemant (0402) en Tom Pluym (0601)

4. Enkele noodzakelijke keuzes

Zo mogelijk nu al, zo niet later te bepalen ...

- * Kleur Dekton panelen. (www.cosentino.com)
- * Balustrades met ingeklemd glas, zonder alu stijlen ?
- * Kleur buitenschrijnwerk : antraciet ipv buin ?
- * Een keramische tegel is voorzien voor de terrasbevoering. In welk kleur ?
- * Andere ?

5. Wat met de ramen

Een renovatie slaagt of valt met de perfectie van de waterdichtheid. Die dient minstens tot achter het raam van elk appartement door te lopen.

Ofwel wordt die zo ver als mogelijk onder het bestaande raam gestoken.

Ofwel wordt het raam vernieuwd en kan de waterdichtheid perfect worden gemaakt.

Een nieuw raam heeft nog andere voordelen :

* Er kan een nieuwe indeling worden voorzien (twee vaste panelen met een schuifraam in het midden).

* Veel beter isolerend glas (k-waarde 1 ipv 3)

* Samen met een veel betere luchtdichtheid verhoogt dit het comfortniveau en verlaagt het de stookkosten.

Niet vernieuwen heeft als mogelijke gevolgen :

* Problemen met alignering van de nieuwe gevelpanelen.

* Het moet herschilderd worden

* Aansprakelijkheid bij ongewenste infiltraties achteraf

Later vernieuwen heeft zeer waarschijnlijk als gevolg :

* De waterdichtheid aan de zij- en bovenkanten wordt losgemaakt en is bijna niet herstelbaar.

* Enkele Dekton panelen moeten mogelijks worden verwijderd, aangepast en teruggeplaatst.

Een raam is evenwel privaat zodat elke eigenaar voor zijn eigendom zelf beslist en niet de gemeenschap.

Rondvraag wie zijn/haar ramen wenst te vernieuwen. Dit wordt op zijn minst sterk aangeraden !

6. Financiering van de werken

Bepaling van de financiering.

Het totaal wordt geraamd op (afgerond) 427.000 euro.

Het privaat aan te rekenen aandeel (terrasbevoering, leuning, tussenschotten) is nog te bepalen.

In afwachting van verfijning is het aandeel van elke kavel (ruwweg) te vinden op tabel in bijlage.

Hierin is (voorbaar) een tussenkomst van het reservefonds ad 30.000 euro opgenomen.

Bepaling tussenkomst van het reservefonds. Er zit 38.800 euro in (31/12/2021).

Bepaling van datum opvraging en betaaltermijn van het saldo.

7. Toewijzing van de aannemer

De 5 offertes werden overlopen. Het TC concludeerde dat renovatiebedrijf IBT uit Gijzenzele het beste voorstel heeft.

Belissing om de werken te gunnen aan IBT.

Volmacht aan syndicus en TC om de aannemingsovereenkomst te tekenen.

8. Vergoeding van de syndicus

Extra vergaderingen, opvolging, werfbijeenkomsten, tussenkomsten, overleg, ... behoren tot zijn opdracht maar zitten niet vevat in de vaste maandelijkse vergoeding.

Het extra werk zal worden aangerekend per prestatie aan 50 euro per uur.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

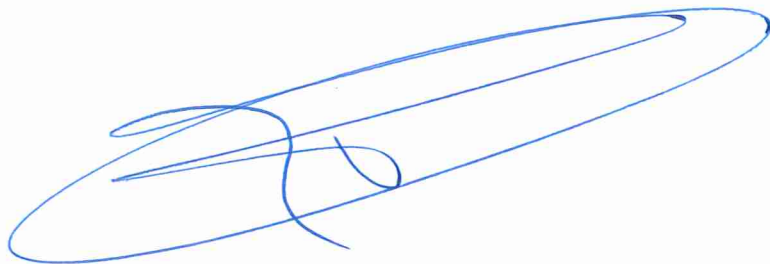
Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Frank Rouseré

Raad van mede-eigendom : heren Charles De Sneyder (0302) en Walter Van Thielt (0702).

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



Byblos gevelrenovatie
kostenverdeling ontwerp

22/01/2022

5070!

					gemeen	terras	leuning	scherm	totaal	RF	te betalen	
					456,484.00	1.00	1.00	1.00	456,487.00	-30,000.00		
	aandelen	terrasopp	balustrade	half scherm								
1	0001 /ex-winkel	69	0	0	0	31,497.40	0.00	0.00	0.00	31,497.40	-2,070.00	29,427.40
2	0102 (1A) + K6	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
3	0101 (1B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
4	0202 (2A) + K4	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
5	0201 (2B) + K3	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
6	0302 (3A)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
7	0301 (3B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
8	0402 (4A)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
9	0401 (4B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
10	0502 (5A) + K5	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
11	0501 (5B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
12	0602 (6A) + K1	49	1	1	1	22,367.72	0.06	0.06	0.06	22,367.88	-1,470.00	20,897.88
13	0601 (6B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
14	0702 (7A) + K8	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
15	0701 (7B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
16	0802 (8A) + K9	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
17	0801 (8B) + K10	48	1	1	1	21,911.23	0.06	0.06	0.06	21,911.40	-1,440.00	20,471.40
18	0902 (9A)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
19	0901 (9B)	47	1	1	1	21,454.75	0.06	0.06	0.06	21,454.91	-1,410.00	20,044.91
20	1002 (10A) + K7	38	0	0	0	17,346.39	0.00	0.00	0.00	17,346.39	-1,140.00	16,206.39
21	1001 (10B)+ K11	38	0	0	0	17,346.39	0.00	0.00	0.00	17,346.39	-1,140.00	16,206.39
		1,000.00	18.00	18.00	18.00	456,484.00	1.00	1.00	1.00	456,487.00	-30,000.00	426,487.00

↑
louter-
indicatie!

Ontwerp op basis van raming. Privaatief en gemeen nog te splitsen !!!

Raming!

↑
voorbereiding!