

10/07/2020

Vereniging van Mede Eigenaars FOUR SEASONS, k. ridderdijk 20 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 01/08/2020 om 10H00 (einde voorzien 11h30)
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 13/04/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 56 en 57, boekjaar 2019 .

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Mevr. Janique Lebon, Dhr. Louis Verschaeren, Dhr. Jean-Paul Deruelle en Dhr. Frédéric Das.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO ?

7. Lift - diverse werken

In juli vorig jaar werd het lichtgordijn vervangen voor de prijs van €2500

In september werden ook de sturing en de zekeringen vervangen. Prijs: €4200

Alles werd betaald met het reservefonds.

De problemen met de lift lijken nu opgelost.

8. Achterzijgevel, bekleding na afbraak schouw Eden Beach

Tegenaan de achtergevel van het buurgebouw Eden Beach en palend aan de zijgevel van Four Seasons staat een éénsteense bakstenen muur die de afvoer van een dampkap bekleeft. Die muur vertoont op de hogere verdiepingen barsten en scheuren en zal daarom worden afgebroken. De werken starten in september. Hierdoor zal een gedeelte van de zijmuur ontbloot worden.

Vanop de stelling zou dat blootgekomen stuk muur geïsoleerd en bekleed kunnen worden. Er ligt een offerte voor van 16.300 euro + BTW.

De raad van mede-eigendom stelt voor die muur (alsnog) niet te bekleden.

Bespreking en beslissing.

9. Wijzigen van samenstelling reservefonds mbt bijdrageplicht winkel

Het reservefonds wordt opgebouwd met bijdragen van alle entiteiten.

Bij werken in het gebouw die met het reservefonds worden gefinancierd dient tav de winkel een correctie te worden gemaakt waarbij de winkel geld terug krijgt. Die terugbetaling vormt een opleg voor de appartementen.

De syndicus stelt voor om het reservefonds om te vormen en daarbij de winkel uit te sluiten. Als in de toekomst werken worden uitgevoerd IN het gebouw, dan dient die correctie niet te worden uitgevoerd. Maar als er werken gebeuren aan de BUITENZIJDE van het gebouw, dan dient de winkel haar aandeel in die werken op te leggen als daarvoor het reservefonds hiervoor zou worden aangesproken.

Overleg en beslissing.

10. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (nooduitgang)

* Privaat (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Four Seasons werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

11. 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

Raad van Bestuur : de heren Frédéric Das, Louis Verschaeren, Jean-Paul Deruelle en Mvr Janique Lebon.

Geachte eigenaar, bewoner,

Betreft: Algemene vergadering 2020 , maatregelen omtrent COVID

De vergadering zal dit jaar plaatsvinden in bijzondere omstandigheden door de maatregelen omtrent COVID-19. Omdat we op een algemene vergadering samenkomen met personen uit het ganse land en van verschillende leeftijdscategorieën, vragen we om de volgende regels in acht te nemen:

- Er zal maximaal één persoon per kavel worden toegelaten.
- Probeer bij voorkeur zoveel mogelijk te werken met een (overdraagbare) volmacht.
- Hou 1,5 meter afstand van elkaar. Voorzie een mondmasker.
- Gelieve de algemene hygiëne regels in acht te nemen.
- Indien u zich ziek voelt blijft u uiteraard thuis.
- Breng uw eigen pen mee voor het tekenen van de aanwezigheidslijst.
- Indien u vragen en/of opmerkingen hebt, breng de syndicus tijdig op de hoogte zodat alles snel en vlot kan worden afgehandeld.

Met vriendelijke groeten,
ERA laPlage