

17/08/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 01/08/2020 van 10H00 tot 12H15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	464,00	8
	waren vertegenwoordigd	485,00	10
	waren afwezig	51,00	1
	totaal	1000,00	19

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Louis Verschaeren
Stemopnemer : Janique Lebon
Secretaris : Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 13/04/2019

- Er werd gevraagd om de winkel een deftiger/moderner uitzicht te geven. Dit is niet gebeurd. Op de voorgevel zijn roestplekken te zien op de plaatsen waar vijzen werden geplaatst.
- Het plat dakje vooraan dient gereinigd te worden door een klusjesman, de kosten hiervan zijn voor de winkel.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 56 en 57 werden nagezien door Louis Verschaeren, Janique Lebon en Jean Pol Deruelle. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijven: Louis Verschaeren, Janique Lebon, Jean Pol Deruelle en Frédéric Das.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom blijft: Louis Verschaeren, Janique Lebon, Jean Pol Deruelle en Frédéric Das.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanvullingen op, noch wijzigingen op het bestaande RIO te melden.

7. Lift - diverse werken

Alle problemen met de lift lijken van de baan, ze maakt ook veel minder lawaai.

8. Achterzijgevel, bekleding na afbraak schouw Eden Beach

De schouw werd destijds geplaatst door de eigenaar van de winkel van buurgebouw Eden Beach.

De vergadering is van mening dat de muur hersteld moet worden zoals hij oorspronkelijk was. De verkregen offerte voor het isoleren van deze muur (€16.300) is veel te hoog. Andere offertes zullen opgevraagd en doorgestuurd worden naar alle eigenaars waarna de eigenaars zullen beslissen.

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.

De vergadering heeft beslist om de samenstelling van het reservefonds niet te wijzigen.

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)

* Privatief (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 de vergadering heeft beslist om alvast rookmelders en pictogrammen te laten plaatsen. Offertes worden opgevraagd voor het plaatsen van noodverlichting, branddeuren en de elektrische keuring.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Nog steeds wordt er groot huisvuil gedeponneerd in de kelder. Als tweede verblijver kan men gratis een badge aanvragen voor het containerpark via deze link:

<https://www.middelkerke.be/nl/ruimte-en-wonen/milieu-en-afval/sorteren/recyclagepark-containerpark>

- Aan electro Rogge wordt gevraagd om een stopcontact te plaatsen in de kast van de inkomhal.
- Er wordt gevraagd om geen handdoeken over de ballustrades te hangen, het is geen mooi zicht.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 03/09/2020

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 01/12/2020

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

