

09/10/2017

Vereniging van Mede Eigenaars LUXOR, noordzeelaan 6 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 28/10/2017 om 16h00 (einde voorzien 17h00)
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 22/10/2016

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 79 en 80, over de periode 01/07/16 - 30/06/17.

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. Toestand van het dak

In 2015 is uit onderzoek van het dak gebleken dat het middelste gedeelte een isolatielaag heeft van 5-6 cm en droog is (voldoende conform de wetgeving 2020, want de minimum norm is 3 cm PUR). Aan de zijanten van het dak betrof het 3 cm, maar die plekken waren doorweekt van het vocht (hetgeen de isolerende functie volledig teniet doet). Aansluitend op de reeds opgevraagde offerte bij de firma ATAB heeft de syndicus nog twee bijkomende offertes opgevraagd.

6. Toestand van de gang

De gang laat een vuile indruk na. Dit punt werd verdaagd van de AV 2016 naar deze vergadering.
Zijn schilderwerken aangewezen? Bespreking.

7. Bijdrage aan het reservefonds

In 2015 werd de semesterbijdrage aan het reservefonds opgetrokken van € 2.500 naar € 10.000. Dit om de kosten van o.m. de schouwrenovatie te bekostigen. Momenteel zit er € 59.038 in het reservefonds. Enkel de werken aan het dak dienen hier nog mee te worden betaald (geschat op 18 à 20.000 euro).
Bespreking van de huidige bijdrage.

8. Private renovaties van appartementen

Bij recente renovaties werd overlast en schade veroorzaakt. Eigenaars die van plan zijn hun eigendom te renoveren moeten volgende richtlijnen in acht nemen :

- * 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. Uniformiteit van het gebouw

Bij recente werken aan de dakappartementen werden ingrijpende esthetische veranderingen aangebracht aan de terrassen. Aansluitend wenst dhr. Berg (0503) de vergadering toestemming te vragen tot het vernieuwen van zijn balustrades (voor- en achterkant). Bespreking.

10. TV-distributie: omvorming van rijg- naar sternet

In veel (oudere) gebouwen wordt het TV signaal over de appartementen verdeeld via een rijgnet. Dit systeem is achterhaald en het modernere sternet (zonder verlies van snelheid) is al jaren de norm. Telenet brengt momenteel in kaart welke gebouwen nog niet overschakelden en biedt een gratis omschakeling aan waarbij zij de kosten van de elektricien op zich nemen. De eigenaars hebben na uitvoering geen verplichtingen tegenover Telenet. Het staat nog steeds vrij te kiezen voor gelijk welke provider.

Indien akkoord, vraagt de syndicus aan Telenet om een plaatsbezoek uit te voeren en de huidige situatie te bekijken en eventueel aan te passen.

11. Fietsenstalling

De huidige fietsenstalling beschermt fietsen niet tegen de elementen. Dhr. Pascal Berg (0503) stelt voor om dit te overdekken en/of af te sluiten. Nuttig en gewenst? Bespreking.

12. Voorstel betreffende dak: toekennen gebruiksrecht aan eigenaars 5de verdiep

Voorstel van dhr. Pascal Berg (0503) om na de werken aan het hoofddak een gebruiksrecht toe te kennen aan de eigenaars van de 5de verdieping (zonneterras). Nuttig en wenselijk? Bespreking.

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,
Stijn de Kievith