

30/10/2017

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars LUXOR, noordzeelaan 6 te westende**

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 28/10/2017 van 16h00 tot 18u10
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	861,00	18
waren vertegenwoordigd	135,00	4
waren afwezig	4,00	2
totaal	1000,00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : dhr Jean Pierre Struelens
Stemopnemer : dhr José Vansteenkiste
Secretaris : dhr Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 22/10/2016

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 79 en 80, over de periode 01/07/16 - 30/06/17 werden nagezien door dhr Jean Pierre Struelens.
- Extra opkuiswerk van de onderhoudsploeg nav. renovatiewerken in appartement 0503 (5D) dienen nog privaatief te worden doorgerekend aan de eigenaar in kwestie.
De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft dhr Jean Pierre Struelens.

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).
De syndicus heeft prijsvoorstellen opgevraagd bij firma's Jonckheere, MJ-Roofs en ATAB voor de vernieuwing van de isolatie en dakdekking. De vergadering beslist (met uitzondering van heren Buelens en Berg die tegen stemmen en dhr. Bollens die zich onthoudt) om de werken uit te voeren.
Hiervoor machtigt men een technisch comité bij hoofde van heren Struelens en Buelens om een voorstel te weerhouden en de werken toe te wijzen. Uitvoering indien mogelijk in het voorjaar en financiering via het reservefonds (circa € 20.000).
Stemming: 19 eigenaars voor vernieuwing (87,1%) / heren Berg (0503) en Buelens (0403) tegen vernieuwing (7,4%) / dhr Bollens (0101) onthoudt zich (5,5%).

6. Toestand van de gang

De vergadering beslist om de gang en inkomhal onder handen te nemen. De syndicus vraagt tegen de volgende vergadering offertes op voor het schilderen van de gang en het vernieuwen van de inkomdeuren (in pvc).

7. Bijdrage aan het reservefonds

In 2015 werd de semesterbijdrage aan het reservefonds opgetrokken van € 2.500 naar € 10.000. Dit om de toekomstige kosten van o.m. de schouwrenovatie, het vernieuwen van het dak en het opfrissen van de gemene delen te bekostigen. Momenteel zit er € 59.038 in het reservefonds en zijn de werken aan de schouw reeds betaald. De vergadering beslist per stemming bij naamafroeping om de semesterbijdrage opnieuw te verlagen naar € 2.500.

- € 2.500 : 18 eigenaars (82,7%)
- € 5.000 : De Laet, Tyvaert & Mees (13%)
- Onthouden zich : De Graef (4,3%)

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 verluchttingsopeningen 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 appartement 0503 (5D) werden ingrijpende veranderingen aangebracht aan de terrassen zonder de syndicus hiervan op de hoogte te brengen of toestemming te vragen aan de algemene vergadering:

- Voorterras: houten planken tegen het melkglas van de tussenschotten (verminderd zonlicht voor de burens).
- Voorterras: door het afzagen van de verankeringsarm van het tussenschot aan hun kant staat de volledig constructie los (gevaarlijk bij wind/storm).
- Voor- en achterterras: huidige constructie komt boven de oorspronkelijke afscheiding.
- Achterterras: er werd een veranda-achtige uitbouw geplaatst.
- Achterterras: hun stuk balustrade werd afgezaagd waardoor de balustrade van mevr. De Laet (0504) nu los staat.

Ondanks dat de vergadering unaniem niet akkoord gaat met de uitgevoerde werken, het niet vragen van toestemming en het tenietgaan van de esthetische uniformiteit, kan zij de huidige situatie 'gedogen' mits:

- De twee privatieve eigenaars, 5C en 5D, zich met elkaar kunnen verzoenen.
- De veiligheid gegarandeerd blijft (los tussenschot en losse balustrade).
- Alle toekomstige extra kosten, gemeenschappelijk van aard maar ten gevolge van de private werken aan appt. 0503, zullen worden gedragen door de eigenaar, dhr Berg.

Mevr Vanessa Dils, die dhr Berg bij volmacht vertegenwoordigd, stemt hiermee in. Alle aanpassingen (o.m. om de veiligheid te garanderen) dienen te gebeuren in samenspraak met de syndicus en op kosten van 5D. Dit punt wordt volgend jaar ter evaluatie terug op de agenda geplaatst.

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

De vergadering is akkoord met de door Telenet voorgestelde gratis aanpassing aan de huidige distributiebekabeling. Eigenaars van appartement 0401 merken op geen binnenbekabeling in het appartement te willen.

11. Fietsenstalling

Het voorstel om de huidige fietsenstalling aan te passen, zodat die de fietsen beter beschermt tegen de elementen, wordt bij stemming niet aanvaard.

- Voor een aanpassing: 7 eigenaars (30,2 %).
- Tegen een aanpassing: 15 eigenaars (69,8%).

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) wordt unaniem afgewezen.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Er wordt gevraagd geen vuilniszakken op de terrassen te plaatsen.
- De eigenares van appt. 0102 is bereid het raamkozijn van haar appt. te schilderen in de uniforme kleur (RAL 7038).
- Er staan nog ventilatoren en een chauffage op het binnenplein. Te verwijderen.
- Nieuwe eigenaars appt. melden aan de vergadering dat zij hun ramen en ketel zullen vernieuwen.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 30/11/2017

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 28/02/2018

voor de syndicus, Stijn de Kievith

