

02/11/2018

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

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
 die plaats had op **zaterdag 27/10/2018 van 16h00 tot 17h45**
 op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	650,00	14
	waren vertegenwoordigd	217,00	5
	waren afwezig	133,00	5
	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 28/10/2017

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 81 en 82, over de periode 01/07/17 - 30/06/18, werden nagezien door dhr Jean Pierre Struelens.
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
 Rekeningcommissaris blijft dhr Jean Pierre Struelens.

5. Schilderen gang en inkomhal

De syndicus vroeg offertes op voor het schilderen van de inkom, gang en (lift)deuren bij firma's Callens, Buyse en Boussekeyt.

De vergadering is unaniem akkoord om de gang, inkom en liftdeuren onder handen te nemen.

Over het schilderen van de privatieve deuren werd gestemd:

- Voor het schilderen (appt. deuren) : 6 eigenaars
- Tegen het schilderen (appt. deuren) : 9 eigenaars (De Laet, Garin, Hemeryck, Longfils, Monsieur, Struelens, Tyvaert, Van Kerckhove en Wastelin)
- Onthouden zich : 4 eigenaars

Voor het toewijzen van de werken, bemerkt de vergadering echter dat er nog te veel onduidelijkheden zijn (type verf, werkwijze,...) om de offertes terdege te kunnen vergelijken. Om de uitvoering geen jaar uit te stellen, wordt een technisch comité opgericht met als leden de heren Van Glabeek (0401), Struelens (0404) en mevr De Laet (0504). Zij krijgen van de vergadering een beslissings- en toewijzingsmandaat.

Richtkleur : Parelwit RAL 1013.

6. Nieuwe inkomdeuren in PVC

Vorige vergadering werd voorgesteld om de twee inkomdeuren te vernieuwen in pvc. De syndicus vroeg offertes op en ontving er twee (firma's Desender en Sarrazijn). De aanwezige eigenaars zijn unaniem akkoord om de werken uit te voeren maar vragen de syndicus nog een derde offerte op te vragen (eventueel bij Soca), het technisch comité (zie punt 5) mag ook hier de werken toewijzen.

Er wordt gestemd of de RAL kleur (7038) van de buitenzijde van de inkomdeur wordt overgenomen voor de drie andere zijden van de pvc deuren : de aanwezige eigenaars zijn unaniem akkoord om RAL 7038 te nemen voor alle deuren.

7. Evaluatie Poetsploeg

De gemene delen worden gepoetst door firma Vermoclean. De VME betaalt hiervoor maandelijks € 315. De vergadering heeft enkele bemerkingen :

- De inkom is na het kuisen vaak nog erg nat (beter aftrekken).
- De trappen en lift verdienen extra aandacht.

De opmerkingen zullen aan Vermoclean worden overgemaakt en op de volgende vergadering zal worden geëvalueerd of hier gevolg werd aan gegeven.

8. Overlast huurders

Tijdens de zomervakantie is er een paar keer overlast geweest met huurders. Geluidsoverlast, blokkeren van de lift (met interventie van de brandweer), peuken wegwerpen op geparkeerde auto's, was uithangen aan het voorterras... Als syndicus kunnen we de huurders wijzen op de regels, maar een week later zijn ze terug weg. Het is de bedoeling dat u als eigenaar uw huurders wijst op het reglement van inwendige orde en vraagt ze te respecteren!

Een kopij hiervan werd aan het verslag toegevoegd.

9. Vernieuwing hoofddak

Vorig jaar werd beslist om het hoofddak te vernieuwen. Uit de drie offertes heeft het technisch comité, bestaande uit heren Buelens en Struelens, de offerte van Dakwerken Jonckheere weerhouden. Uitvoering staat voorlopig gepland in de maand juni.

De financiering van ca 20.000 Euro zal gebeuren via het reservefonds.

10. Aanpassingswerken terras 0503 (5D) zonder toestemming VME

Vorig jaar werden, zonder toestemming van de mede-eigenaars, aanpassingswerken uitgevoerd aan het voor- en achterterras van appt. 0503.

- 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 volledige 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) los stond.

De vergadering zou, ondanks dat ze unaniem niet akkoord was met de werken, de huidige situatie gedogen indien bovenstaande punten werden aangepakt.

- De losstaande constructies werden vastgezet.
- De deur van het appartement werd afgeschuurd (wit) en werd niet geschilderd conform de voorschriften (bruin).
- De houten planken die voor de (melk)glazen tussenschotten met appt'n. 0504 en 0502 werden geplaatst, zorgen voor minder lichtinval en vuil die zich opstapelt tussen de planken en het glas.

De eigenaar van appt. 0503 heeft voor geen enkele van de uitgevoerde werken toestemming gevraagd aan de AV (conform artikel 7.c in de basisakte) en is niet aanwezig op de vergadering.

De aanwezige eigenaars vragen de syndicus om de eig. van 0503 aangetekend aan te schrijven en te vragen de basisakte te respecteren en de huidige (storende) houten constructie op het (voor)terras af te breken en zijn inkomdeur te schilderen.

Indien hier geen gevolg aan wordt gegeven zullen verdere juridische stappen ondernomen worden.

11. Lift - foutief gebruik

Het laatste jaar werd SB-Liften, de firma die het onderhoud van de lift doet, een paar keer opgeroepen voor o.m. overbelasting van de lift en onderbreking van het liftgordijn. Dit zijn zaken die buiten het onderhoudscontract vallen en bestempeld worden als 'foutief gebruik'. Hiervoor rekent SB-liften telkens € 73,00 per interventie.

Gelieve daarom volgende regels in acht te nemen :

- Gelieve het maximum gewicht die de lift kan dragen te respecteren.
- Gebruik de lift niet als verhuislift.
- Laat geen koffers of bagage alleen achter in de lift : als die omvalt wordt het lichtgordijn onderbroken, blokkeert de lift en kan niemand de lift nog in.
- Honden aan de leiband en hou ze weg van de deur.
- Als u het lichtgordijn toch onderbreekt, druk op een niveau hoger of lager en de lift zou terug moeten opstarten.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Er zal in de inkomhal een extra lichtschakelaar worden geplaatst bij de eerste inkomdeur, naast de brievenbussen (momenteel staat ze enkel bij de tweede inkomdeur).
- De minuterie zorgt vaak voor problemen (permanent- of geen licht). Na te zien.
- De gemeenschappelijke zekeringkast is te vernieuwen.
- Er is een roestvlek verschenen aan de voorgevel, ter hoogte van het 1ste verdiep. Op te volgen.
- In de inkomhal zijn twee planken van het plafond los gekomen. Te herstellen.
- Er zal worden gekeken om de CV-ketels gezamenlijk te laten keuren (verplicht tweejaarlijks).

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 02/12/2018

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 27/02/2019

voor de syndicus, Stijn de Kievith

