

04/02/2020

Vereniging van Mede Eigenaars MARLY, zomerlaan 21 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 22/02/2020 om 17h00 (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 23/02/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 10 en 11, over de periode 01/01/2019 - 31/12/2019.

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. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit heren Eddy Bellens (0101) en Christiaan Christiaens (0102).

7. Reglement interne orde (RIO)

Zijn er aanvulling op het bestaande RIO?

8. Problemen verwarmingsinstallatie

Het afgelopen jaar zijn er geregeld problemen geweest met de verwarmingsinstallatie: een luid geklop in de leidingen, gedeeltelijk of volledig uitvallen van de ketels, drukverlies, geen verwarming in bepaalde (1ste) of alle appartementen...

Na interventie van firma Lefevre, naar aanleiding van het wegvallen van de verwarming, werd de circulatiepomp vervangen door een kleiner model.

Het geluidsprobleem was van de baan maar geregeld (bij bezetting van veel appt.) kregen de appt. op het 1ste geen chauffage.

Vermeersch, die normaal gesproken voorziet in het onderhoud van de installatie, is het systeem komen controleren en

kwam tot volgende conclusies:

- Doordat er verschillende types zonekleppen op de leidingen staan, raakt bij drukke bezetting het warm water niet voorbij de nieuwere types kleppen op het 1ste (best alle oude kleppen vervangen).
 - De automatische vuller (verhogen van druk) dient te worden vervangen en het is aangeraden een filter te plaatsen voor de vulset om verstoppingen te voorkomen.
 - De oude, zwaardere circulatiepomp zou nog werken.
 - De tellers, die het verbruik registreren, zouden afgescheiden moeten worden in een verdeelkast.
 - Vermeersch stelt voor een signaal te voorzien naar de sturing van de circulatiepomp zodat die stilvalt wanneer er geen warmtevraag is (zuiniger).
- Offerte Vermeersch in bijlage.

9. 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 verkooprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk:

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

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

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

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

10. Dak: vernieuwen dakdichting en plaatsen isolatie

De vernieuwing van het hoofddak (isolatie en dakdekking), toegewezen aan de firma Jonckheere uit Middelkerke, is momenteel bezig.

De totale kost is circa € 11.500 btw incl. Hiervoor werd in Afrekening (8) € 6.000 geprovisioneerd en in afrekening (10) nog eens € 3.000.

In 2018 werd beslist de werken te financieren met provisies om het toen net opgerichte reservefonds te sparen.

Ondertussen zit er € 15.000 in het RF. Bespreking en beslissing verdere financiering.

11. Brandblussers

De brandblussers worden jaarlijks gecontroleerd door firma Dimex. Zij geven aan dat de houdbaarheidsdatum van 5 toestellen is verstreken (20 jaar). Op vraag van de raad vroeg de syndicus verschillende offertes op. De offertes zijn voor toestellen met een levensduur van 20 jaar en zijn inclusief levering, plaatsing en 21 % btw.

- ACS: € 399
- Sicli: € 486
- Ansul: € 617
- Dimex: € 653
- Somati: € 721

12. Fietsenberging en achterdeur

Er wordt gevraagd om maximum één fiets per appartement in het fietslokaal te stallen en de batterijen van elektrische fietsen los te koppelen en op te laden in uw appartement.
Gelieve ook steeds te controleren of de achterdeur correct werd afgesloten.

13. Brievenbussen

Vorige vergadering liet dhr. Van Bockstaele (0202) per volmacht opmerken dat de brievenbussen in de inkomhal geen reglementaire afmetingen hebben.
In buurresidentie Longchamp (zelfde brievenbussen) werden offertes opgevraagd voor vernieuwing en die lagen tussen de € 3.500 en 4.000.

14. Schilderen inkomdeur

Voorstel van dhr Christiaens (0102) om de inkomdeur van de residentie te (her)schilderen. Bespreking en beslissing.

15. Overlast huisdieren 0502

De hondjes in appartement 0502 zouden veel lawaai maken (blaffen) en hun gevoeg doen op het terras.
Enkele eigenaars hebben de syndicus verzocht dit punt te agenderen.

16. Toestand kelder

Er staan momenteel enkele dozen met persoonlijke bezittingen in de kelder. Indien de eigenaar zich niet kenbaar maakt bij de syndicus zullen de dozen worden verwijderd.
Verder stelde dhr Van Bockstaele (0202) een jaarlijks onderhoud van de kelder voor.

17. 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