

03/08/2020

Vereniging van Mede Eigenaars SANDY LANE, c. de broquevillelaan 14 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 22/08/2020 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
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 16/03/2019

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

4. Verslag van de vergadering van 29/06/2019

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

5. Verslag van de vergadering van 28/09/2019

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

6. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15, over de periode 01/02/2019 - 31/01/2020.

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.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Sinds 2019 is het Reglement van interne orde (RIO) verplicht. Dit document kan elk jaar op de algemene vergadering worden aangepast. Indien er aanvullingen noodzakelijk zijn kan dit tijdens de vergadering worden aangebracht.

8. Balkons: renovatie IBT

Op de bijzondere vergadering in september 2019 hebben de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars de renovatiewerken aan de balkons unaniem toegewezen aan firma IBT. Zij zouden de werken kunnen starten in september 2020. De voorziene einddatum is afhankelijk van de weersomstandigheden maar is voorzien voor december 2020.

Voor de financiering van de werken zal € 20.000 worden aangewend uit het reservefonds. De resterende bedragen zullen worden opgevraagd aan de mede-eigenaars per 1 augustus 2020, te betalen tegen eind augustus.

Er wordt door IBT geen voorschot aangerekend; alle werken worden maandelijks gefactureerd volgens vorderingsstaten.

IBT heeft zich op de BV in september geëngageerd om een visualisatie te maken, zodat de mede-eigenaars een beter beeld hebben omtrent de uitvoering van de renovatie. Die visualisaties werden aan iedere eigenaar doorgestuurd en zijn (samen met alle relevante info omtrent de renovatie) terug te vinden op de website van de syndicus onder de pagina van het gebouw: www.laplage.be/syndic/sandylane

Dhr. Philip Demeulenaere van IBT zal aanwezig zijn op de vergadering om al uw eventuele vragen te beantwoorden.

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 voorkooprecht 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 Sandy Lane werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

10. 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

