

24/09/2020

Vereniging van Mede Eigenaars ST JAMES, koning ridderdijk 32 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 10/10/2020 om 10h00 (einde voorzien 11H30)
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 12/10/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 14 (1/8/2019 - 31/7/2020).
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.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit de heren Leo Callebaut, Walter Vanden Enden en Peter Baumans

7. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO ?

8. 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 voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk: Budgetprijs voor de residentie St James: +/- € 10.000

- 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 St. James werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

9. Vernieuwen van het stooklokaal

Begin december ontdekten we een lek in de verwarmingsketel waardoor deze onmiddellijk moest vervangen worden. De werken werden uitgevoerd door Lieven Lefevre voor de prijs van € 31.000. Op vorige vergadering was een bugetprijs van €30.000 goedgekeurd.

10. Renovatie van de achtergevel

Op de vorige vergadering werd toestemming gegeven om Architecten atelier Vyvey uit Nieuwpoort een evaluatie van de voor-en achtergevel op te stellen en een prijsraming op te maken. Een budgetprijs voor het herstel van de achtergevel, inclusief de achterterrassen, vernieuwen van de ballustrades volgens de nieuwe wetgeving, vernieuwen van de afvoeren: prijsraming:€135.000 gemeenschappelijke kosten en +/- €15.000 privatieve kosten (ballustrades en terrastegels). Bespreking en beslissing over uitvoering en wijze van financiering.

11. Reservefonds

Momenteel sparen we per jaar €25.000 voor het reservefonds zijnde €15.000 voor het gebouw en €10.000 voor het vernieuwen van de stooklokaal. Aangezien we voorzien om de werken aan de achtergevel te laten uitvoeren in 2022, zullen we het bedrag optrekken tot €35.000 per jaar en dit voor de komende 3 jaar. Bespreking en beslissing.

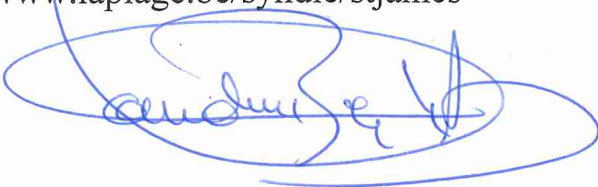
12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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,
Ann Vanden Begrhe

Raad van bestuur : heren Leo Callebaut, Walter Van den Enden en Peter Baumanns

Alle relevante informatie over deze vergadering, inclusief een volmacht, is te vinden op:
www.laplage.be/syndic/stjames



24/09/2020

Association des Copropriétaires ST JAMES, koning ridderdijk 32 à westende

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zaterdag 10/10/2020 à 10h00 (fin prévue 11H30)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

ordre du jour

1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de l'assemblée du 12/10/2019

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décompte 14 (1/8/2019 - 31/7/2020).

Explication éventuel par le syndic.

Contrôle des comptes.

Approbation et décharge.

Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

6. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.

Il se compose actuellement de Leo Callebaut, Walter Vanden Enden en Peter Baumans

7. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Adaptations au RIO ?

8. Contrôle la municipalité de Middelkerke et les pompiers

Le service du logement et les pompiers de Middelkerke travaillent actuellement à soumettre à une inspection les parties communes de tous les immeubles de Westende. Les violations du code flamand du logement et la sécurité incendie sont contrôlées. Si plus de 15 points de pénalité sont émis, le bâtiment ne peut plus être loué, à partir de 30, un avis de déclaration d'inaptitude est émis. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une éventuelle indemnité de vacance, la création de droits de préemption et de droits de gestion sociale par la commune. Concrètement, les points ci-dessous doivent être en ordre.

* En commun: Prix buget pour la résidence St James: +/- 10000 €

- être en mesure de soumettre des certificats d'inspection pour les installations électriques et gazières
- détecteurs de fumée et extincteurs à tous les étages
- signalisation de secours et éclairage de secours
- portes coupe-feu pour tous les appartements donnant directement sur l'escalier (sortie de secours)

* Privé (vous n'êtes pas obligé de les laisser entrer, mais si vous leur accordez volontairement l'accès, vous êtes obligé de vous conformer aux commentaires sur leur rapport):

- 2 détecteurs de fumée optiques (sans piles remplaçables)
- contrôle de conformité semestriel de la chaudière
- 2e sortie de secours complète (fenêtre à l'avant)
- pour toutes les autres réglementations, voir le Code flamand du logement

La résidence St. James n'a pas encore été vérifiée, mais il vaut mieux prévenir que guérir. Discussion.

9. Rénovation de la chaufferie

Début décembre, nous avons découvert une fuite dans la chaudière, ce qui a obligé à la remplacer immédiatement. Les travaux ont été réalisés par Lieven Lefevre pour le prix de 31 000 €.

Un prix budget de 30 000 € a été approuvé lors de la réunion précédente.

10. Rénovation de façade arrière

Lors de la réunion précédente, la permission a été donnée à Architecten atelier Vyvey de Nieuport de faire une évaluation des façades avant et arrière et d'établir un devis.

Un prix budget pour la rénovation de la façade arrière, y compris les terrasses arrière, le renouvellement des balustrades selon la nouvelle loi, le renouvellement des drains: devis: 135 000 € de frais communs et +/- 15 000 € de frais privés (balustrades et dalles de terrasse).

Discussion et décision sur la mise en œuvre et la méthode de financement.

11. Fonds de reserve

Nous économisons actuellement 25 000 € par an pour le fonds de réserve, soit 15 000 € pour le bâtiment et 10 000 € pour la rénovation de la chaufferie. Puisque nous prévoyons de faire réaliser les travaux de façade arrière en 2022, nous augmenterons le montant à 35 000 € par an et ce pour les 3 prochaines années.

Discussion et décision.

12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Ann Vanden Begrhe

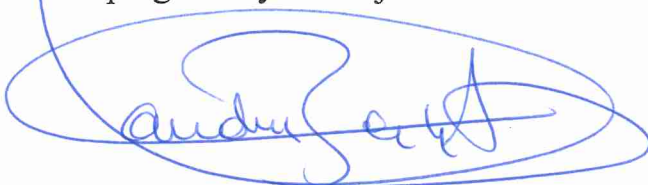
Comité de gestion :

président : M. Callebaut

membres : M. Baumans et M. Van den Enden

Toutes les informations sur cette réunion, y compris un proxy, peuvent être trouvées à l'adresse suivante:

www.laplage.be/syndic/stjames



Geachte eigenaar, bewoner,

Betreft: Algemene vergadering 2020 , maatregelen omtrent COVID

De vergadering zal dit jaar plaatsvinden in bijzondere omstandigheden door de maatregelen omtrent COVID-19. Omdat we op een algemene vergadering samenkomen met personen uit het ganse land en van verschillende leeftijds categorieën, vragen we om de volgende regels in acht te nemen:

- Er zal maximaal één persoon per kavel worden toegelaten.
- Probeer bij voorkeur zoveel mogelijk te werken met een (overdraagbare) volmacht.
- Hou 1,5 meter afstand van elkaar. De zaal is voorzien voor 15 à 20 personen.
- Voorzie een mondmasker.
- Gelieve de algemene hygiëne regels in acht te nemen.
- Indien u zich ziek voelt blijft u uiteraard thuis.
- Breng uw eigen pen mee voor het tekenen van de aanwezigheidslijst.
- Indien u vragen en/of opmerkingen hebt, breng de syndicus tijdig op de hoogte zodat alles snel en vlot kan worden afgehandeld.

Met vriendelijke groeten,
ERA laPlage

