

23/09/2021

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 09/10/2021 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
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 10/10/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15 (1/8/2020 - 31/7/2021) wordt nog nagezonden.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit de heren Leo Callebaut (ontslagnemend), Walter Vanden Enden en Peter Baumans, aangevuld met een technisch comité: de heren Alain Dubois, Jimmy Hendrickx en mevrouw Dominique Jamar.

6. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

7. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Richtprijs: €484 ibtw

8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

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 voorkeurecht en sociaal beheersrecht door de gemeente.

Volgende werd reeds in orde gebracht:

- Keuring van de elektriciteit gemeenschappelijk
- Plaatsen van noodverlichting op ieder verdiep met bewegingssensor
- Plaatsen van brandwerende deuren

Dient nog geplaatst te worden:

- Pictogrammen, rookmelders en ontbrekende blustoestellen (opdracht is gegeven aan de firma ACS)
- keuring van de gasinstallatie. Hiervoor zal de keurder in ieder appartement moeten zijn die gas gebruikt.

Voor deze werken werd 10.000 euro begroot, opgenomen in A15.

10. Achtergevel, renovatie

Een destructief onderzoek op de voor- en achtergevel wees uit dat de toestand van de voorgevel (veel) slechter is dan de achtergevel. Renovatie van de achtergevel is hierdoor minder dringend dan de voorgevel.

Daarom heeft de raad ervoor gekozen de voorgevel eerst aan te pakken.

Ze stelt voor renovatie van de achtergevel op te schuiven naar 2030.

Wat is het standpunt van de vergadering ?

11. Voorgevel, renovatie

Architect Paul Hermans (atelier Vyvey) zal op de vergadering de studie en het onderzoek duiden.

De staat van het beton leidt ertoe dat de kosten voor renovatie fors hoger liggen dan aanvankelijk vooropgesteld.

Ontvangen prijzen op basis van een lastenboek geven een (totaal)prijs op van 260.000 euro plus vernieuwing balustrades (+/- 30.000 euro privatieve kost).

Voorstel tot aanpak :

- * renovatie voorgevel starten Sept 2024 (afwerking Juni 2025)
- * eigenaarsvergadering 2023 : toewijzing aannemer en fijnstellen financiering
- * eigenaarsvergadering 2022 : keuzes opties (crepie, natuursteen, isolatie, kleuren, balustradestypes,..)

De studie, het lastenboek en de offertes op www.laplage.be/syndic/stjames.

12. Reservefonds

Per 31/7/2021 bevat het reservefonds +/- 95.000 euro. De bijdrage van 25.000 van 31/7/2021 zit hierbij begrepen.

In het licht van de toekomstige renovatie van de voorgevel stelt de syndicus voor om de spaarbijdrage van 31/7/2022 te verhogen naar 50.000 euro.

13. Renovatiewerken in appartementen

Dit gaat vaak gepaard met hinder (stof, lawaai) en zelfs beschadiging aan gemene delen (lift, gangen en trappen).

Daarom enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

- * Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwingen, 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 verluchtingsopeningen 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.

14. Tellers warm en koud water

Er is een groeiend verschil tussen de som van de koud- en warm watertellers en het verbruik op de hoofdwatmeter. Dit duidt op slijtage van de aftellers.

Een vernieuwing van de koud- en warmwatertellers dringt zich op.

Voorstel om dit te financieren binnen de vooropgestelde 10.000 euro voor de beveiligingswerken.

15. Warm water, temperatuurprobleem

Het warm water is soms te koud, soms gewoon lauw en soms te heet.

Wie ondervond hiermee ook al problemen ?

16. 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 Berghe

Raad van bestuur : Leo Callebaut, Walter Vanden Enden en Peter Baumans, aangevuld met een technisch comité: de heren Alain Dubois, Hendrickx Jimmy en mevr. Dominique Jamar

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/stjames of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.