

14/10/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ST JAMES, koning ridderdijk 32 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 14/10/2023 van 10h00 tot 12h50
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		745,00	17
waren vertegenwoordigd		185,00	4
waren afwezig		70,00	3
totaal		1000,00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Walter Van den Enden
Stemopnemer : Dhr Peter Bauwmans
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 08/10/2022

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 17 (1/8/22-31/7/23) werd nagezien door Alain Dubois en Julien Liégeois.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissarissen blijven de heren Dubois en Liegeois.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom, Peter Bauwmans (0501) en Walter Vanden Enden (0701).
Evenzo worden die van het technisch comité renovatie, Alain Dubois (0201), Jimmy Hendrickx (0203) en Dominique Jamar (0303), unaniem verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen.

7. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De voorzitter verduidelijkt :

- Er zijn branddeuren geplaatst waar die vereist waren.
- Er zijn rookmelders geplaatst.
- De gemeenschappelijke elektrische installatie is in orde gebracht en gekeurd.
- De vluchttrap van 8 naar 7 is geplaatst.
- De bouwovertreding op verdieping 8 is geregulariseerd.
- Maandag (16/10) gebeurt een keuring van de gasinstallaties.

De opmerkingen die tijdens de controle van de woningsambtenaar en de brandweer zijn gemaakt zouden hiermee verholpen moeten zijn.

8. Technische en 8ste verdieping

De niet-vergunde achtste verdieping is op 13/6/2023 geregulariseerd.

9. Voorgevel renovatie

Paul Hermans van architecteatenier Vyvey uit Nieuwpoort geeft (hij deed dit ook al op 9/10/21) duiding bij het visueel en destructief onderzoek dat in 2020/2021 was verricht aan zowel de voor- als de achtergevel.

De belangrijkste conclusies zijn :

- Het beton in de voorgevel is zwaar aangetast door chlorides, een renovatie is vrij dringend.
- Het beton in de achtergevel is dat niet waardoor een renovatie er niet (zo) dringend is.

Door de chloridenaantasting dient het beton aan de voorgevel verregaand te worden weggehaald. Dit drijft de renovatieprijs met zo'n 75.000 euro op.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een isolatieplicht die komende jaren steeds ingrijpender zal zijn.

Voor een renovatie zijn er diverse opties :

- renovatie met of zonder plaatsing van isolatie.
- renovatie met isolatie en afwerking met crepie : te ramen op 384.000 euro
- renovatie met isolatie en een beplating in Dekton : te ramen op 495.000 euro
- renovatie met isolatie en een bekleding in natuursteen of baksteenstrips of Eternit....
- balustrades in staafjes, glas, of een combinatie van beide

Na overleg beslist de vergadering UNANIEM het volgende :

- Een renovatie mét gevelisolatie, afgewerkt met crepie.
- De werken uit te laten voeren vanaf september 2025 met als doel afwerking uiterlijk 30/6/2026.
- Daartoe het lastenboek klaar te hebben tegen Pasen 2025, met aanbesteding (*) tegen de zomer 2025, offertes beschikbaar zijn tegen september 2025 ZODAT de werken aan een aannemer toegewezen kunnen worden op de vergadering van oktober 2024.

De syndicus zal, samen met het verslag, een formulier meezenden waarin wordt gepolst naar de intentie van elke eigenaar voor de ramen en rolluiken.

Verdere details mbt kleuren, balustradetype, ramen, rolluiken en financiering van de werken worden verschoven naar de vergadering van 2024.

() Eigenaars die aannemers gespecialiseerd in gebouwrenovatie kennen, gelieve hun coördinaten naar de syndicus of architect toe te zenden uiterlijk tegen Pasen 2025.*

Architecteatenier Vyvey, Kaaiplein 1 Nieuwpoort - paul@architecteatenier.be

10. Reservefonds

Ten behoeve van de nakende renovatie aan de voorgevel werd in de afrekeningen van 31/7/22 (A16) en 31/7/23 (A17) 50.000 euro spaarbijdrage (*) opgenomen.

Voor de komende afrekening (A18, 31/7/24) wordt voorgesteld om 75.000 euro op te nemen.

Stemmen voor : 17 eigenaars met 770 aandelen

Stemmen tegen : 4 eigenaars met 160 aandelen (#0202 Radoman-Liekens, #0302 De Smet, #0501 Immo Adimar, #0603 Rampelbergh)

Onthouden zich : niemand

Besluit : In A18 zal 75.000 euro spaarbijdrage voor de voorgevelrenovatie opgenomen worden.

(*) Omdat de beide winkels niet bijdragen in de renovatie van de gevels dragen zij ook niet bij in deze bijdrages.

11. Inkomhal: verlichting automatiseren

Vergadering beslist de verlichting in de inkomhal te automatiseren en tevens een lichtpunt toe te voegen onder de trap naar de kelder.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* De verlichting op de paliërs gaat te snel uit, de duurtijd zal verlengd worden.

* Het EPC attest gemene delen lijkt geen rekening te houden met de recent geplaatste dakisolatie. De syndicus laat bijsturen.

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 14/11/2023

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 14/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré



Relevante informatie over deze en eerdere vergadering is te vinden op www.laplage.be/syndic/stjames.