

21/06/2021

Vereniging van Mede Eigenaars VENDOME, meeuwenlaan 2 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 10/07/2021 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 16/11/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 40, 41, 42, 43 en 44, over de periode 01/07/2019 - 31/12/2020.

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.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit Daniel Huppert (0802), Alain Verstraete (0901/0902) en Noël Verellen (0402). Hun mandaten zijn verlengbaar.

6. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

7. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

8. 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. Prijs: € 484,00 btw incl.

9. Lift: onderhoud, renovatie en risicoanalyse

- Onderhoud:

In december 2020 werd, na overleg met de raad van mede-eigendom, het lopende contract (tot juni 2021) met onderhoudsfirmas Cosmolift met onmiddellijke ingang stopgezet. Dit na lange ontevredenheid over de geleverde prestaties, het onderhoud en de interventies. Er werd een onafhankelijk expert (De Liftingenieur) voorafgaand gevraagd de lift te inspecteren en verslag uit te brengen. Dit verslag was vernietigend voor het onderhoud van Cosmolift. Aansluitend werd het onderhoud van de installatie toevertrouwd aan firma 'De Lift' (€ 943/jaar btw incl. tegenover € 1127/jaar btw incl. voorheen bij Cosmolift).

- Renovatiwerken:

Firma De Lift werd gevraagd een renovatievoorstel uit te werken op basis van de studie van De Liftingenieur, de periodieke verslagen en de problemen aangegeven door medebewoners.

De Lift kwam tot de conclusie dat volgende lift onderdelen best dienden te worden vervangen:

- Liftmotor (bijhorende vernieuwing tractiekabels)

- Loopwielen en leidschoentjes op de kooideur

- Snelheidsbegrenzer en spanwiel

Totaalbedrag voor de renovatie is € 17.650,74 btw inclusief. De werken werden, na akkoord van de VME via schriftelijke procedure, besteld op 27/05/2021. Financiering voorzien via het reservefonds.

De kleine werken zullen nog worden uitgevoerd voor de zomervakantie, het vervangen van de liftmachine is voor na de vakantie.

- Risicoanalyse:

Los van de preventieve zes maandelijks keuring, moet de installatie ook elke 15 jaar worden onderworpen aan een grondige risicoanalyse (de laatste dateerde van 2006). Op 1 juli 2021 zal BTI, die de lift ook periodiek keurt, de risicoanalyse uitvoeren.

- Openstaande factuur Cosmolift:

In november 2020 werd de lift buitendienst gesteld en diende men de rollager van de lift te vervangen (prijs: € 2332,00).

De syndicus en de raad argumenteerden (gesteund door vaststellingen van De Liftingenieur) dat de breuk van de rollager minstens gedeeltelijk te wijten was aan gebrek aan onderhoud. De factuur werd geprotesteerd, maar Cosmolift blijft aanmaningen opsturen. Als compromis stelde de raad voor het materiaal te betalen, maar de werken niet. Cosmolift heeft op vandaag nog niet gereageerd op dit voorstel.

Alle verslagen, offertes en andere relevante documenten omtrent de liftinstallatie zijn terug te vinden op www.laplage.be/syndic/vendome

10. Uitgevoerde werken (gevelrenovatie en vernieuwing privaatieve ramen)

Nabeschouwing van de gevelrenovatie (firma Aquastra) en de collectieve vervanging van de private raampartijen (firma Lein).

11. Glazen inkomdeur

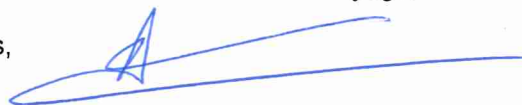
De glazen inkomdeur van de residentie heeft problemen met het openen/sluiten (luide klik). Dochy, die de originele deur plaatste, heeft een offerte overgemaakt: € 727 btw incl. (offerte zie website).

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,

Stijn de Kievith



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