

aE

21/09/2021

Beste mede-eigenaar,

Op zondag 21/11 had normaal gezien de jaarlijkse eigenaarsvergadering plaats gehad. De coronamaatregelen hebben dit evenwel verhinderd.

Het is onze bedoeling dat dit uitstel geen afstel is. Als het toegelaten is plannen we deze vergadering ergens in de volgende lente te organiseren.

Als we hadden kunnen vergaderen, waarover zou het dan gegaan zijn ? Samen met de raad van mede-eigendom hadden we hierover overleg. En van dit overleg vindt u hier een samenvatting.

Deze brief geldt dan ook als een infobrief.

1. Raad van mede-eigendom

Guillaume Degreef is ontslagnemend waardoor een plaats in de raad vacant wordt. Elke eigenaar die lid van de raad wenst te worden is bijgevolg gerechtigd zijn kandidatuur te stellen. Op de eerstvolgende vergadering zal hierover worden gestemd.

2. De rekeningen

Afrekeningen 72 & 73, over de periode 1/10/2019 - 30/09/2020, zijn naar de eigenaars verzonden.

De rekeningcommissarissen Dinnecourt en Wérotte kregen de integrale afrekening met verzoek deze te willen nazien zodat zij op de volgende vergadering verslag kunnen uitbrengen zodat goedkeuring kan volgen.

3. De vergadering van 17/11/2019.

De syndicus ontving geen specifieke opmerkingen op de inhoud van het verslag. Er werd melding gemaakt van rioolgeur in enkele flats. Eén eigenaar (0102) deelde mee er soms last van te hebben. Er is een probleem gevonden in de er onder liggende flat en dit is intussen opgelost.

De verlichting van de inkom blijkt bij het binnenkomen van het gebouw maar zeer laat aan te schakelen. Ofwel volstaat bijregelen, ofwel zal een sensor worden bijgeplaatst.

aE

4. RIO

Vorig jaar werd een reglement van interne orde opgesteld en aangenomen.

Het dient op enkele punten gewijzigd te worden :

* punt A.4 : een containerpark attest is niet meer bruikbaar. Nu moet het een badge zijn die kan worden aangevraagd op www.middelkerke.be

* Vuilnislokaal. Er wordt nog steeds en in te grote hoeveelheden glas geplaatst. De reinigingsdienst heeft met de verwijdering ervan zeer veel werk en dit kost zeer duur. Zij kunnen dat immers niet gewoon buitenzetten maar ook naar een glasbol te brengen. Elke bewoner dient zelf het glas naar een glasbol op straat te brengen.

* Omdat er naast glas ook grof vuil wordt gezet (wat een nog groter probleem is) is een camera geplaatst. Grof vuil in de kelder plaatsen kan immers gelijk gesteld worden met sluikstorten.

* Plaatsing van een koelkast en/of diepvriezer in de private kelders is niet toegelaten.

5. Wooncode - controles

Gemeente Middelkerke heeft een controleactie op het getouw gezet waarbij alle gebouwen gecontroleerd en afgetoetst zullen worden aan de Vlaamse Wooncode.

In het licht van die (nakende) controle door gemeente en brandweer kunnen enkele voorbereidende taken worden uitgevoerd :

- Branddeuren aan ieder appartement : Er liggen enkele offertes op tafel. De raad weerhoudt de offerte van LDW als de beste aanbieder, zie bijlage.

Hoewel dit een private aangelegenheid is (deuren zijn private) is het raadzaam vervanging naar branddeuren gezamenlijk te coördineren. Middels een hier toegevoegd formulier kan de eigenaar die dit wil hierop intekenen. Inschrijvingen worden afgesloten op 1/1/21 waarna de syndicus een bestelling plaatst.

Het schilderwerk zal nadien gebeuren door één schilder en dit om de uniformiteit te waarborgen.

- Signalisatie & rookmelders in de gemeene delen : Dit is uitgevoerd en in orde.

- Keuring elektriciteit gemeene delen : na te vragen bij enkele elektriciens

- Aarding appartementen (oa 0408) : stand van zaken gevraagd

6. Elektriciteit in de private kelders

aE

Een vraag is gesteld om een koelkast/diepvries in de kelder te plaatsen. De raad is van oordeel dat dit niet de bedoeling kan zijn. De elektriciteit in de kelders is gemeenschappelijk en niet voorzien voor iets anders dan verlichting. Ook voor de brandveiligheid is het niet aangewezen daar koelkasten en diepvriezers toe te laten. Er zal worden voorgesteld dit zo op te nemen in het RIO.

7. Achtergevelrenovatie. Stand van zaken

Dit dossier bestaat al sinds 2014.

Meerdere renovatiebedrijven maakten voorstellen, Buro Nova uit Oostende maakte een studie en een technisch comité boog zich er over.

Tot nu toe was niets kwalitatief overtuigend.

Architectenbureau Vyvey uit Nieuwpoort stelt voor de opmaak van een oriënterend onderzoek (3.300 euro excl BTW) en een betondiagnose (3.885 euro excl BTW). De raad is van mening dat dergelijk onderzoek noodzakelijk is en de basis zal vormen van een degelijk renovatieplan.

8. Voorgevel. Aftakeling aluminium en lak

Volgens Martens Constructies, de plaatser van de bestaande gevel, is de gevel opgebouwd uit afzonderlijke entiteiten, ingebed in een frame en afgewerkt met klikprofielen.

Het frame is in goede toestand. Het probleem ligt bij de raam- en deurprofielen.

Dit betekent feitelijk dat de ramen kunnen worden uitgenomen en vervangen door nieuwe. Door de verzuurde relatie met Martens Constructies is een nieuwe samenwerking met dit bedrijf niet aan de orde. Andere bedrijven worden gezocht.

9. Liftproblematiek

De liften blijven kampen met (nagenoeg continue) pannes.

Er zijn in wezen twee opties :

- ofwel uitbraak van de liften en plaatsing van nieuwe
- ofwel een verregaande modernisatie. Die bestaat uit nieuwe machines en een nieuw sturing.

Firma De Lift heeft eind 2019 een voorstel hiervoor opgemaakt maar de snelheid van de vernieuwde liften zou dalen van +- 1.0 m/s nu naar 0,63 m/s. Dit is niet aanvaardbaar, mede

aE

gezien de soms lange wachttijden in de zomer.
Een aangepast voorstel is intussen gevraagd.

10. Verlichting paliers en trappen

De bestaande verlichting met een minuterie is aan vervanging toe. Ze zal gewijzigd worden naar een radargestuurd LED-systeem. De verlichting zal voortaan geheel automatisch aan- en uitschakelen op basis van beweging.

11. Slot

Wie vragen, opmerkingen of suggesties heeft kan deze gerust overmaken aan de syndicus, bij voorkeur per mail aan syndic@laplage.be
Relevante documenten zijn beschikbaar op www.laplage.be/syndic/acapulco.

Met vriendelijke groet,
Frank Rouseré
Syndicus