

29/04/2024

Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 19/05/2024 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 28/05/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 188 tem 191, over de periode 2023.

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 Bart Feys (0102), Xavier Vlaeminck (0304), Ida Segers (0504), Wim Vermeulen (0602) en Bert Demeulemeester (0801)

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. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

8. Vernieuwing dakdeel 7de verdieping - stand van zaken

De oplevering van de werken was gepand 3/7/2023 maar is niet doorgedaan omdat de werken nog niet volledig af waren. DakEPDM zou die afwerken na de zomervakantie. Evenwel hebben ze niets meer laten horen. Het enige werk dat zij nog dienden uit te voeren was een vergroting van de opening van de tapbuizen. Twee onderaannemers (D-glas en tegels Windels) hebben het werk voor rekening van de VME afgewerkt. DakEPDM is half januari 2024 failliet verklaard. Het werk was begroot op 113.000 euro BTWi. Uiteindelijk heeft het 125.615 euro gekost. 75.615 euro werd ten laste genomen van het reservefonds. 50.000 euro werd als provisie opgevraagd in A186 op 30/9/22. De VME ontving 1.051 euro isolatiepremie. Te bestemmen aan het reservefonds ?

Door een combinatie van pech en (on)kude is bij de uitvoering van de werken meer dan 100.000 euro aan schade veroorzaakt, voornamelijk in de appartementen op de zevende verdieping. 19.250 euro, ten laste van dak EPDM werd in A189 (30/6/23) door de eigenaars voorgeschoten. 700 euro is bij dakEPDM gerecupereerd. Het saldo is afgeboekt in A191 (31/12/23).

9. Achterterrassen betonrot

Uit een (destructief) betononderzoek blijkt dat :
* carbonatatie de onderste wapening heeft bereikt waardoor die roest. Daarbij wordt beton weggedrukt waardoor plaatselijk stukken beton kunnen loskomen en afvallen.
* het chloridenniveau laag is waardoor de kans dat wapening 'verdwijnt' en de terrassen onstabiel dreigen te worden laag is. Hieruit kan besloten worden dat een betonrenovatie wenselijk is maar niet dringend. In 2023 werd de bespreking en behandeling hiervan verschoven naar deze vergadering. Bespreking / beslissing.

10. Fietsenstalling gelijkvloers

Tot 30/6/2024 zijn de 4 plaatsen aan 120 euro per stuk toegewezen aan 0101, 0404, 0502 en 0801. Toewijzing periode 7/24-6/25. Bepaling van de prijs.

11. Poetscontract

Stand van zaken en bespreking van de huidige situatie

12. trapleuning

Naar aanleiding van een woninginspectie door de gemeente Middelkerke werd een trapleuning geplaatst vanaf verdieping 1 tem 7. De prijs bedroeg 2.862 euro. Omdat de bemoeizucht van de overheid geen grenzen (meer) lijkt te kennen zijn nog controles te verwachten.

13. Lift

De lift heeft afgelopen maanden heel veel last van pannes. DeLift wijt deze aan een probleem met de (frequentie)sturing. Prijs nieuwe sturing : 18.600 euro BTWi. Misschien kan het probleem opgelost worden door een vernieuwing van de contacteren : 1.270 euro BTWi. De liftingenieur werd erbij geroepen en adviseerde om de sturing te vervangen. Bespreking / Beslissing / Financiering

14. Verwarming

De kost van de verwarming ligt nogal hoog. Het verschil tussen winter en zomer is merkbaar maar er zou een groot verlies zijn aan warmte. Kan men deze beter afstellen?

Bespreking

15. 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, *ior.*

Nadia

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