

28/09/2020

Vereniging van Mede Eigenaars SANTOS, priorijlaan 28 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 17/10/2020 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
Hotel Middelpunt, Westendelaan 37 te 8430 Middelkerke

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 17/10/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 68 en 69, over de periode 01/07/2019 - 30/06/2020.

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. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Luc van Dyck (0201), Antoon Carlier (0503), Wilfried De Cock (0702) en Bob de Brauwer (0901).

7. Vernieuwen dak en dakterrassen (tiende) achteraan

Op de vergadering van 2019 werd beslist dat Vyvey uit Nieuwpoort een voorstudie zou maken van het dak en de dakterrassen. In samenspraak met de raad werd eind augustus sonderingen uitgevoerd om een beter zicht te hebben op de samenstelling van de dakbekking. Architect Paul Hermans zal aanwezig zijn op de vergadering voor verdere uitleg. De studie kunt u vinden op www.laplage.be/syndic/santos.

Prijstraming: €99.000 - €120.000 btwi, afhankelijk van de keuzes.

8. Voorgevel, barstvormig

Het gebouw werd gebouwd in 1972.

De voorgevel werd voor het eerst gerenoveerd in 1987.

Nav het verschijnen van betonschade voerde ABG in 1997 een onderzoek naar de toestand van de gevel. **De toenmalige studie kunt u vinden op www.laplage.be/syndic/santos.**

Op basis van die bevindingen werd de gevel in 1999 een tweede keer gerenoveerd.

Heden, 2020, verschijnen op diverse plaatsen opnieuw barsten en roestvlekken.

ABG heeft in juni een nieuw onderzoek uitgevoerd. Ook deze studie vind je op de Santos-pagina van de website.

De analyse samengevat :

* schade door verwerking aan de kalksteen gevelpanelen. Aangezien corrosie van de bevestigingen hiervan mogelijk aan de oorzaak ligt, is een volledige vervanging van de gevelpanelen aangewezen. We adviseren om van de gelegenheid gebruik te maken om gevelisolatie aan te brengen achter de nieuwe gevelbekleding.

* Beginnende betonschade is merkbaar aan de balkonelementen. Dit manifesteert zich enerzijds door uitlopende roestvlekken aan de onderzijde van de balkons, anderzijds door scheurvorming bij lintelen, balkonplaten en kolommen. Een te hoge concentratie aan chlorides is hiervan de oorzaak.

Lokaal herstel is een oplossing of... een complete vervanging van de balkons.

Een bespreking van de analyses en koppelen aan een (ver) toekomstplan ?

9. Toestand vuilnislokaal in de zomer

Tijdens de zomer van 2020 was de toestand in het vuilnislokaal te betreuren. De oproep is voor iedere eigenaar, verhuurder of bewoner: "Recycleer, hou het ordelijk en toon respect."

10. Verfraaiing inkomhal

Het vernieuwen van inkomdeuren en brievenbussen kan voor een jogere frissere look zorgen in de inkomhal. Dhr. Van Dyck ligt toe. Dhr. De Brauwer stelt dat eveneens het slot mag vernieuwd worden.

11. Overstroming 0703 met schade aan 0603, 0503, 0403

In 0703 waren in de loop van het jaar verbouwingswerken aan de gang. Januari 2020, was de badkamer, WC en keuken opgebroken en daarbij zijn de kranen weggenomen, maar niet afgestopt. De hoofdkraan aan de teller was afgesloten maar zonder melding dat die nav werken NIET mag worden opgedraaid. Dit gebeurde, zonder kwaad opzet, op 10/01/2020 met als gevolg:

In apt 0703 stond 10 cm water en dat liep door naar de ondergelegen appartementen.

- 0603 in keuken en gang zo'n 2 cm water . Het water loopt er op diverse punten door het plafond binnen. Schade aan de muren en in de slaapkamers aan het tapijt.

- 0503 zijn er insijpelingen in keuken, gang en woonkamer.

- 0403 was er insijpeling via de de parlofoon, waardoor lichte schade aan de muur.

Op 17/09 vond er een expertise plaats met de betrokken eigenaars van 5 en 6. Hun schade zal geregeld worden.

12. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO ?

13. 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,

Charissa Delys

Raad van mede-eigendom :

- Dhr Luc van Dyck (0201) 016.56.39.23 - fa619187@skynet.be
- Dhr Antoon Carlier (0503) - 09.251.35.21 - antooncarlier@gmail.com
- Dhr Wilfried De Cock (0702) - 052.33.40.68 - wdecock@telenet.be
- Dhr Bob de Brauwer (0901) - 0475.43.48.63 - bob.debrauwer@telenet.be

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

Geachte eigenaar, bewoner,

Betreft: Algemene vergadering 2020 , maatregelen omtrent COVID

De vergadering zal dit jaar plaatsvinden in bijzondere omstandigheden door de maatregelen omtrent COVID-19. Omdat we op een algemene vergadering samenkomen met personen uit het ganse land en van verschillende leeftijdscategorieën, vragen we om de volgende regels in acht te nemen:

- Er zal maximaal één persoon per kavel worden toegelaten.
- Probeer bij voorkeur zoveel mogelijk te werken met een (overdraagbare) volmacht.
- Hou 1,5 meter afstand van elkaar. De zaal is voorzien voor 15 à 20 personen.
- Voorzie een mondmasker.
- Gelieve de algemene hygiëne regels in acht te nemen.
- Indien u zich ziek voelt blijft u uiteraard thuis.
- Breng uw eigen pen mee voor het tekenen van de aanwezigheidslijst.
- Indien u vragen en/of opmerkingen hebt, breng de syndicus tijdig op de hoogte zodat alles snel en vlot kan worden afgehandeld.

Met vriendelijke groeten,
ERA laPlage