

27/09/2021

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 16/10/2021 om 14h00 (einde voorzien 15h45)
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 17/10/2020

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

De syndicus verwijst naar de nota die hij per mail op 20/10/20 aan alle eigenaars toezond. De nota is gepubliceerd op de webpagina van het gebouw.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 70 en 71, over de periode 01/07/2020 - 30/06/2021.

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

Volgens niet officiële bron is er op dit moment geen raad van mede-eigendom.

Wedersamenstelling van een raad.

Bepaling van het aantal leden. De syndicus stelt voor het aantal te beperken tot 3.

Kandidaat-leden worden verzocht zich kandidaat te stellen schriftelijk of per mail aan syndic@laplage.be zodat de vergadering over de kandidaten kan stemmen.

6. Aanstelling van een syndicus

Er zijn 5 kandidaten : ERA laPlage (BVBA Imasbo), Agence Dumo, Nouvelle Agence, Agence Muyle en Agence Sissau.
Voorstellen en offertes op de webpagina.

De kandidaat met het grootste aantal stemmen wordt (nieuwe) syndicus.

7. Dakvernieuwing

Het hoofddak en de daken onder de achterste dakterrassen zijn door ATAB onder toezicht van architectenatalier Vyvey vernieuwd. Het werk was klaar 30/6/2021.
Evaluatie van de werken.

8. Kelder, eventuele herinrichting

Het gemeenschappelijk deel van de kelder is vrij klein en niet praktisch ingericht.
De ruimte onder de trap wordt gebruikt als vuilnislokaal. De niet meer gebruikte vuilniskoker fungeert als verluchting.
De overzijde omvat twee kleinere keldertjes. In één ervan staat de drukverhogingsgroep.
Een herinrichting zou de beschikbare ruimte kunnen optimaliseren.
Wie doet wat ?

9. Verlichting gangen en trappen

De actuele verlichting werkt op een minuterie.
Voorstel om de verlichting "intelligent" te maken door middel van autonome armaturen en desgewenst ingebouwde noodverlichting.
Prijsindicatie : +/- 150 euro per lichtpunt.

10. EPC attest gemene delen

Een EPC attest gemene delen is verplicht tegen 1/1/2022.
Opmaak ervan kost 484 euro, BTW inclusief.

11. Parlofonie/videofonie, vernieuwing

Er zijn regelmatig pannes aan de parlofonie. Herstellingen zijn nagenoeg onmogelijk omdat er geen wisselstukken meer bestaan voor het bestaande systeem van bijna 50 jaar oud.
Een nieuwe digitale parlofoon of videofoon kan worden geïnstalleerd op de bestaande bedrading.
Er liggen twee offertes voor : Electro Power en Electro Sarrazijn.
Bespreking, keuze, financiering.

12. Inkom, eventuele vernieuwing / verfraaiing

De vernieuwing van de parlofonie kan mogelijks gepaard gaan met de vernieuwing van het brievenbusensemble.
Schilderwerken inkom ?
Vernieuwing / schilderen van de deuren ?
Aanstelling van een coördinator / binnenhuisarchitect ?
Voorstellen zijn welkom.

13. Ramen, vernieuwing

Enkele eigenaars overwegen om nieuw schrijnwerk te plaatsen.
Hoewel dit een privaatieve aangelegenheid is, kan een groepsaankoop voordelen opleveren.
Toelichting door Antoor Carlier.

14. Winkel uitbating

De nieuwe uitbating in de winkel heeft afgelopen zomer voor geuroverlast gezorgd in meerdere appartementen.
Het voormalige restaurant Nelson beschikte over een eigen dampkap afvoer met motor bovendaks.
De motor was al jaren stuk en werd bij de dakvernieuwing weggehaald.
Een definitieve oplossing dient te komen van de uitbaters / eigenaars.

15. Voorgevel, nieuwe barstvorming

Najaar 1999 / voorjaar 2000 werd een grondige renovatie uitgevoerd aan de voorgevel. De uitvoerende aannemer was Braet uit Nieuwpoort, het begeleidende studie bureau ABG (toen) uit Moorslede. Intussen zijn we 20 jaar later en verschijnen op diverse plaatsen nieuwe barsten en is er lichte roestvorming.

ABG voerde in 2020 een nieuw gevelonderzoek uit. Het verslag is gepubliceerd in de rubriek diversen. ABG lichtte het al toe op de eigenaarsvergadering van 17/10/2020. Het hoofdprobleem is de aanwezigheid van chlorides in het beton.

Ter volledigheid is ook het onderzoek van 1997 gepubliceerd.

Een nieuwe renovatie is momenteel niet aan de orde.

16. 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,
Frank Rouseré

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.