

24/10/2024

Vereniging van Mede Eigenaars FOUR SEVEN, zeeravenlaan 4 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 09/11/2024 om 10h00 (einde voorzien 11u30)
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 04/11/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 17, 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. Administratiekosten

De syndicus maakte voor alle gebouwen onder zijn beheer een analyse van de administratiekosten en stelde vast dat die voor Four Seven hoger liggen dan de kosten die worden doorgerekend.

Onder de administratiekosten vallen postzegels, enveloppes, papier (oa rekeninguittreksel), copies en afdrucken. De webpagina is kostenloos.

- verzending dagordes : 21 stuks aan 5 euro : 105 euro

- verzending verslagen : 31 stuks aan 5 euro : 155 euro

- afrekeningen : 30 stuks aan 5 euro : 150 euro.

Samen 410 euro, gedeeld door 12 = 34,16 euro.

Vanaf 1/1/2024 wordt maandelijks 34 euro (ipv 18,85 eur.) aangerekend. Dit is per eigendom 0,97 euro

Ratificatie.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit mvr. Jaklien De Craecker (0002), Jenny Cresens (0401) en erelid Emile Lens (0203).

7. 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.

8. 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.

9. Energetische studie

Vooraleer zonnepanelen op het dak te leggen wordt het isoleren van de hoofddak aangeraden. Om deze reden en uit interesse om de individuele EPC attesten positief te kunnen beïnvloeden besliste de vergadering van 2023 om een studiebureau (Vyvey & Partners) aan te stellen om een energetische studie te maken van het gebouw. In februari vond het bezoek plaats. Het verslag ervan is te raadplegen op de website van het gebouw. Om een volledige energetische renovatie uit te voeren zou er in twee stappen gewerkt kunnen worden.

- Fase 1A: het isoleren van het hoofddak en kelderplafond (raming 102.000 eur.) incl. erelonen architect en btw
- Fase 1 B: het energetisch renoveren van het technisch verdiep met dakterrassen incl. muren (raming 310.000 eur incl. erelonen architect en btw.

Er werd een overzicht gemaakt van de acties in functie van de investeringen. Dit overzicht is te raadplegen op de website van het gebouw.

De raad stelt voor om zonder architectenbureau te werken vanwege de laattijdige responstijd, hoge kostprijzen van de opgegeven ramingen en de hieraan verbonden erelonen van 9% op de totale renovatiekost. Bespreking/ beslissing/ wijze van financiering.

10. Kelderisolatie

De raad heeft verschillende offertes opgevraagd. Op basis van de getoonde expertise tijdens het plaatsbezoek en prijs kwaliteit verhouding geeft de raad voorkeur aan een samenwerking met Eskimoo. Kostprijs om de kelder te isoleren en de nodige elektriciteitswerken uit te voeren: circa 10.000 euro. incl. 6% BTW Bespreking / beslissing/ wijze van financiering.

11. Hoofddak isolatie

De raad heeft offertes opgevraagd voor het isoleren van het hoofddak. Er werden verschillende afspraken gemaakt ter plaatse. Op basis van de getoonde expertise tijdens de afspraken, de communicaties na de bezoeken alsook de prijs / kwaliteit verhoudingen trok het voorstel van Cralux het meeste de aandacht van de raad. Bespreking/ beslissing/ wijze van financiering.

12. Steegje : heraanleg

Een stand van zaken.

13. Garagehelling: zandophoping

Regelmatig staat er aan de garagehelling zandophoping waardoor het in en uit rijden niet gemakkelijk wordt gemaakt, noch het regenwater gemakkelijk geëvacueerd wordt. Mogelijke voorstellen:

- De poetsfrequentie van de zandophoping en rooster verhogen
- Afsluiten van de helling door een plank?
- Andere oplossingen?

14. Opnames meterstanden water

De opnames van de meterstanden worden eind oktober door de syndicus opgevraagd aan de eigenaars.
Graag deze doorgeven tegen ten laatste 15/11.

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,

Alexandra Van den Bossche



Beslissing vergadering 4/11/2017 : Als de vergadering niet kan doorgaan door een gebrek aan aanwezigen, dan wordt een die eigenaars die niet aanwezig waren en zij die geen volmacht gaven gezamenlijk 500 Euro onkosten aangerekend.

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

