

06/11/2025

Vereniging van Mede Eigenaars MITSOU, zeedijk 311 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 23/11/2025 om 10h30 (einde voorzien 11h30)
kantoren van de syndicus, distellaan 34 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 24/11/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 47 & 48, over de periode 01/10/2023 - 30/09/2024.

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.

Het werkingsfonds bedraagt 10.200 euro. De laatste afrekeningbedragen waren 11.800 euro.

Het werkingsfonds is te laag.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Dhr Luc Salomez (0101) en Mvr Jacqueline Bley (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. Lift: uitgevoerde herstellingen 2025

Tijdens de laatste interventie heeft de techniek vastgesteld dat een hercalibratie en lastmeting met gewichten nodig was. De herstelling werd in samenspraak met de raad uitgevoerd. Kostprijs 1.200 euro excl. 6%BTW.

Eerder dit jaar, werd een offerte ondertekend voor de kooischoenen te vernieuwen, de schoenring en de tegengewichten. Goed voor 1.750 euro + BTW.

8. Lift: offerte nieuwe tractiekabels

Bij het laatst onderhoud op 08/10/2025 werd roestvorming en slijtage vastgesteld op de tractiekabels. Op 09/10/2025 werd een offerte ontvangen voor het vernieuwen van deze kabels, met een kostprijs van 5.000 euro +BTW.

In overleg met de raad van mede-eigendom werd besloten om de uitvoering voorlopig uit te stellen, aangezien er geen sprake was van een dringende situatie. Bovendien is voor dergelijke werken een beslissing van de algemene vergadering vereist.

De syndicus, die vaker gelijkaardige situaties meemaakt, stelde voor om dit punt op de agenda te plaatsen en contact op te nemen met een onafhankelijke liftingenieur voor een objectieve beoordeling van de staat van de tractiekabels.

Update:

Op 04/11/2025 keurde BTI de lift. Er werd toen geen roest op de tractiekabels gemeld. De lift kreeg een A-besluit. Echter maakt de lift nog steeds een ronkend en schokkend geluid.

- Bespreking en beslissing van de te nemen stappen.

9. Elektriciteitsmeters: problemen sinds vernieuwing

Op 10/01/2025 werden de elektriciteitsmeters vernieuwd door een onderaannemer van Fluvius. De syndicus heeft in andere gebouwen al fouten vastgesteld in de nummering en aansluiting van de meters, waarbij tellers verkeerd verbonden waren. Er is extra waakzaamheid nodig om te controleren of de juiste meter gekoppeld is aan het juiste appartement. De voorgestelde controleprocedure is als volgt:

- Controleer de EAN-nummer van de meter beneden.
- Zet de elektriciteit uit in het appartement.
- Controleer of er nog stroom is.
- Zet één grote verbruiker aan (bv. oven, boiler) en kijk of de juiste meter effectief vooruitgaat.

Indien blijkt dat de meter niet correct gekoppeld is, neem contact op met Fluvius.

10. 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



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