

03/10/2025

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 18/10/2025 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
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 19/10/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 78 en 79, over de periode 01/07/2024 - 30/06/2025.

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 14.200 euro. De laatste afrekeningbedragen waren +/-20.000 euro.

Het werkingsfonds is te laag.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Marleen van de Populiere (0103), Luc Van Dyck (0201) en Louise Michel (0601)

Het technisch comité bestaat uit Peter Cauwelier (0303), Jef Nelen (0703), Louise Michel (0601) en Jan de Nil (0702)

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)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 3de zaterdag oktober
 - bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 1.000€
 - bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 2.000€
- Andere aanpassingen ?

8. Voorgevelrenovatie, keuze type renovatieer

Een beetje geschiedenis.

In 1997 onderzocht ABG betonconsultants het beton van de voorgevel. De diagnose wees een (te) hoge concentratie aan chlorides. Carbonatatie was niet onmiddellijk een probleem.

Onder hun toezicht werd in 1999-2000 de voorgevel gerenoveerd.

Diezelfde ABG onderzocht de gevel opnieuw in 2020.

In januari 2024 werd het wapeningszijzer op enkele plaatsen bloot gelegd. Hierdoor werd de werking van de chlorides zichtbaar. Verdund wapeningszijzer. Op bepaalde plaatsen is de dikte gehalveerd.

De vergadering van 19/10/2024 besliste een nieuwe renovatie te plannen en gaf hiervoor opdracht aan architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort. Bij die renovatie zouden de bestaande balkons afgebroken worden.

De architect maakte een ontwerpbestek die op deze vergadering zal worden toegelicht.

Afhankelijk van te maken keuzes wordt de renovatiekost op 1 mio euro geraamd.

Bespreking / beslissingen.

9. Voorgevelrenovatie, kostenverdeling terrassen

Bepaling van het principe van kostenverdeling tussen gemeenschappelijke en privatieve elementen.

Het basisprincipe is dat alle kosten van renovatie gemeenschappelijk zijn. De betonnen uitkragingen waarop de terrassen rusten zijn onderdeel van de draagconstructie van het gebouw. Afbraak en vernieuwing zijn dus gemeenschappelijk.

De kosten van heraanleg van de terrassen zelf zijn privaatief door te rekenen. Een terras is het geheel van bevoering, balustrades en tussenschotten.

Bespreking / beslissingen.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

11. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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,

Nadia Adam



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.