

02/10/2017

Vereniging van Mede Eigenaars WEMBLEY, priorijlaan 26 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 21/10/2017 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
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 15/10/2016

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 7, over de periode 1/9/2016-31/08/2017.

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. Periodieke bijdragen aan het reservefonds

Op de vergadering van 15/10/2016 is beslist het reservefonds jaarlijks per 31 augustus te verhogen met 10.000 € i.e. 0,55€ per aandeel. De bijdrage zit vervat in de kostenafrekening.

7. Vernieuwing verwarmingsinstallatie

De vergadering van 2016 had beslist de verwarming om te schakelen naar aardgas. Om de technische details verder uit te werken werd onder de eigenaars een technisch comité (TC) samengesteld (Frank Wilmssen (0903), Renaat Vandesteene (0301) en Luc Galle (0703)) met als opdracht na te gaan welke werken wenselijk en noodzakelijk zijn en op basis van die bevindingen een lastenboek op te stellen.

Het lastenboek beschrijft het ontmantelen/uitbreken van de huidige installatie, inclusief alle leidingen tot boven, het reinigen en neutraliseren van de mazouttank, het leveren en plaatsen van een nieuwe installatie op aardgas bestaande uit 3 verwarmingsketels en 2 boilers, het voorzien van een aardgasaansluiting, leveren en plaatsen van nieuwe stijgleidingen voor verwarming, warm- en koud water, het plaatsen van een systeem om de individuele verwarmingskosten te meten, de leidingen te isoleren, het plaatsen van een nieuwe brandleidingnet, het leveren en plaatsen van een drukverhogingsgroep en een waterverzachter.

De volgende firma's hebben ons offerte bezorgd (prijzen excl BTW) :
Maertens uit Oostende : 110.000 Euro

Moyaert uit De Haan : 144.200 Euro

Vermote uit Middelkerke : 110.100 Euro

Klima plus uit Oudenaarde : 93.800 Euro

Het TC en de raad van mede-eigendom is na grondig overleg tot de conclusie gekomen dat Klima plus het beste voorstel heeft. Zij stelt dan ook voor de werken aan hen toe te wijzen.

De gedetailleerde prijsoffertes zijn ter beschikking bij de syndicus.

Periode van uitvoering : bij voorkeur aanvang net na de paasvakantie van 2018 (16/4/18) met als doel de werken beëindigd te hebben tegen eind mei.

Budgettering:

- kostprijs werken door Klima Plus : 100.000 Euro

- eventuele meerwerken / schilderwerken paliers : +/- 10.000 Euro

-> budget : +/- 110.000 Euro

- beschikbaar in reservefondsen op 31/8/17 : 65.000 Euro

-> aan te vullen tekort : 45.000 Euro.

De syndicus stelt voor dit bedrag, verdeeld volgens de aandelen, aan elke eigenaar op te vragen samen met het verslag van de vergadering (opeisbaarheid datum vergadering) met als uiterste datum van betaling : 30/4/2018.

8. Toestand achtergevel

Hoewel de achtergevel algemeen gezien in goede toestand verkeert zijn er verschillende probleempjes (problemen ?) gemeld :

- uitbrokkeling van terrastegels
- openstaand en beschadigd metselwerk
- lekkende en/of overlopende regenwaterpijpen
- her en der gebarsten metselwerk

Barsten in de betonnen lintelen boven de ramen of onderaan de balkons zijn niet expliciet gemeld. Dit betekent evenwel niet dat de beton in perfecte conditie is.

Er is te overwegen of het raadzaam kan zijn om ABG (die de werken aan de voorgevel heeft begeleid) opdracht te geven de achtergevel te onderzoeken en meer bepaald de toestand van de betonnen onderdelen.

9. Lift onderhoud door Thyssen Krupp

Wat is de indruk van de eigenaars-bewoners over de werking van de lift ? Is wijziging van onderhoudsbedrijf (nu Thyssen Krupp) nodig en nuttig ?

Opm. installatie GSM module voor liftcommunicatie werd uitgevoerd door Lifttel (kostprijs € 495) i p v ThyssenKrupp (kostprijs € 1583)

10. Rechtsbijstandverzekering DAS is opgezegd

Dergelijke polis blijkt voor het gebouw geen enkele meerwaarde te bieden en is dus opgezegd.

11. 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,

Brigitte Dasseville



Raad van medeëigendom : Willy Tielemans (0602), Pierre Vermeulen (0701), Renaat Vandesteene (0301) & Reginald Arijs-Buyle (1001).