

17/04/2023

**Vereniging van Mede Eigenaars DE KWINTEBANK, albertstraat 15 te middelkerke**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 06/05/2023 om 10h00 (einde voorzien 12h00)  
Hotel Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 Middelkerke

**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 7/5/2022**

Te corrigeren onder punt 5 : Toevoeging van een bijkomend lid : Frederik Goeteyn (0902).

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

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 41 en 42, over de periode 2022.

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**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Karel Stessens (0402), Luc Hordies (0404), Anny Penninck (0501), Yves Gasia (0604), Frederik Goeteyn (0902) en Danny Baute (0903)

**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 interne orde

Wijzigingen of toevoegingen ?

## 8. Verwarming, overschakeling naar aardgas

Bij wijziging van de basisakte op 21/11/2022 is de aanvoer van gas in het gebouw toegelaten.  
Een aansluiting kost 6.318 euro. Offerte nog goed te keuren.  
Bepalen van wijze van financiering.

## 9. Verwarming, vernieuwing stookinstallatie

Frederik Goeteyn maakte een lastenboek op waaraan de nieuwe installatie minstens dient te voldoen.  
Op basis ervan kunnen offertes worden opgevraagd.

Een mogelijke tijdlijn is als volgt :

- \* NU : fijnstelling lastenboek
- \* Voorjaar 2024 : prijsaanvragen
- \* Vergadering mei 2024 : toewijzing van de werken aan een aannemer
- \* Na de zomer 2024 : uitbraak bestaande installatie, plaatsing nieuwe installatie

Financiering : De kosten worden geraamd op 100.000 euro. Mogelijks volstaat het reservefonds. Het zal (normaliter) op 30/6/24 105.000 euro bevatten.

## 10. Verwarming, calorimeters

De individuele verwarming wordt gemeten met calorimeters.

Ze werden geplaatst in 2002 en werken op batterijen. Heel wat toestellen zijn uitgevallen en de batterijen zijn niet meer vervangbaar.

Voor die toestellen gebeurde de afrekening van 31/12/2022 op basis van een schatting.

Een vernieuwing van de calorimeters is aangewezen. Offertes zijn aangevraagd.

## 11. Verwarming, uitzetten in de zomerperiode

Teneinde de verliezen te beperken is het aangewezen de circulatie van de verwarming uit te zetten als er geen nood is aan verwarming.

Bepaling van de modaliteiten.

## 12. Bepalen van eenheidsprijs verwarming en warm water

De syndicus stelt voor om de prijs voor warm water te behouden op 20€/m<sup>3</sup> en de prijs voor de verwarming op 80€/MWh.  
40% van de mazoutkosten wordt als verlieswarmte aangenomen.

## 13. Asbestattest

Hoewel een asbestattest gemene delen pas in de loop van 2025 verplicht zal worden is de opmaak ervan nu al wenselijk.  
Het zal een inzicht geven in mogelijks noodzakelijke (extra) werken bij de vernieuwing van de verwarmingsinstallatie en -leidingen).

## 14. Zijgevel uitstekend boven buurgebouw Noordzee

Dakwerken Jonckheere vernieuwde voorjaar 2022 de dakbedekking van het buurgebouw. Daarbij werd het stuk zijgevel dat boven het dak uitsteekt, geïsoleerd en van een nieuwe bekleding voorzien.

De afwerking liet wat te wensen over. Omdat Jonckheere niet reageerde werd het in eigen beheer beter afgedicht.

Bijkomend is er nu discussie met Jonckheere en het buurgebouw over de kosten (1.735 euro) van de bekleding van de schouwen. Die zijn (nog steeds) niet door het buurgebouw aan Jonckheere betaald.

## 15. Gebouwgevel

De gevelrenovatie werd uitgevoerd in 2010.

De eerste sporen van aftakeling zijn terug zichtbaar.

Er werd op 12/09/2022 een expertise uitgevoerd door de firma's ABG en IBT.

Mogelijks kunnen de oorzaken van waterinfiltraties via de ramen opgelost worden door het vervangen van alle rubberdichtingen.

Afbladderende verf heeft als voornaamste oorzaak het niet waterdicht zijn van de ramen, een niet geïsoleerde gevel en spouw.

Het verslag is consulteerbaar op de gebouwenwebsite.

## 16. Oliebollebeur van Paradisio

Eigenaars van de eerste verdieping klagen over een indringende geur van oliebollen in hun appartement.

## 17. Wat mag je van een syndicus verwachten en wat niet

Er zijn nogal wat misverstanden over de taken van de syndicus. In de hoofden van de eigenaars doet hij vaak niet genoeg.

In het hoofd van de syndicus doet hij te veel...

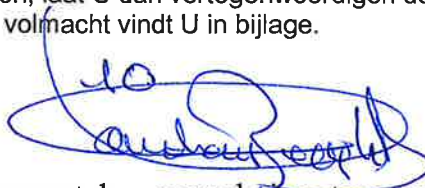
Wie hij is en wat hij moet doen vind je op [www.laplage.be/syndic](http://www.laplage.be/syndic).

## 18. 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/dekwintebank](http://www.laplage.be/syndic/dekwintebank) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.