

23/10/2018

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars SANTOS, priorijlaan 28 te middelkerke

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 20/10/2018 van 14h00 tot 16h00  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5245,00	16
	waren vertegenwoordigd	2220,00	7
	waren afwezig	2535,00	7
	totaal	10000,00	30

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bob De Brauwer  
Stemopnemer : Dhr Wilfried De Cock  
Secretaris : Dhr Stijn de Kievith

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

### 3. Verslag van de vergadering van 21/10/2017

- Reflux 0101 en 0201 nog niet opgelost.
- Afvoerbuis broodhuis opnieuw verstopt.
- Huisreglement betreffende afvalverwerking dient te worden uitgehangen in de kelder (voor de lift).
- Voor de schade aan de balkons van het 9de dient een regeling te worden uitgewerkt.

Verder zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
Alle overige beslissingen werden uitgevoerd.

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

Afrekeningen 64 en 65, over de periode 01/07/2017 - 30/06/2018.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Er zijn nog twee eigenaars met achterstallen, maar zijn werden via een rappel verzocht de betaling zo snel mogelijk te vereffenen.

Dhr Bob De Brauwer wil rekeningcommissaris blijven, op voorwaarde dat er een een burgerlijke aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering wordt afgesloten. Alle aanwezige eigenaars zijn hier mee akkoord.

### 5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

### 6. Herbestemmen waterkelder

De vraag wordt gesteld of de vroegere waterkelder, waar de pompgroep stond en die momenteel niet wordt gebruikt, door de VME zou kunnen worden verhuurd. Dit lijkt niet opportuun gezien de kleine oppervlakte en het feit dat ze misschien later nog een gemeenschappelijk nut kan hebben.

## 7. Brandpolis: offertes

De actuele brandpolis loopt al vele jaren bij AG Insurance, de syndicus is er de makelaar van.

Het gebouw is verzekerd voor 3.815.000 Euro. De polis bevat eveneens een clause inhoud voor 489.000 Euro. De betaalde premie (1/2) bedroeg dit jaar 4.965 Euro.

Vorige vergadering werd gevraagd voorstellen voor een brandpolis op te vragen bij verschillende verzekeraars.

De aanwezige eigenaars zijn unaniem akkoord dat uit de drie opgevraagde prijsvoorstellen (Callant, Baloise en AXA) Callant het interessantst is.

Zij verzekeren het gebouw voor 3.816.357,28 Euro voor een premie van € 2.355,07 (Vrijstelling is 250 Euro, Abex 750).

De lopende polis zal worden opgezegd en er wordt ingetekend op het voorstel van Callant.

## 8. Hoofddak, vernieuwen van de dichting

Het dak zou voldoende geïsoleerd moeten zijn voor de nieuwe norm vanaf 2020, maar de dakbedekking is versleten. Er zal worden nagegaan of de isolatie niet werd aangetast door infiltraties en indien dit niet het geval is zal er worden gekeken om enkel de dakbedekking te vernieuwen (bovenop de bestaande dakdichting en isolatie). Deze werken zullen worden opgevolgd door het technisch comité, heren de Brauwer (0901), Van Dyck (0201) en Van Roy (0803), van wie de vergadering het mandaat verlengd met één jaar. Financiering via het reservefonds.

## 9. TV distributie - rijngnet naar sternet

Tijdens de laatste algemene vergadering waren de mede-eigenaars akkoord met het voorstel van Telenet om, gratis, de distributiebekabeling aan te passen van een oud rijg- naar een nieuw sternet. Hierbij blijft iedere eigenaar vrij in zijn keuze van telecomleverancier. Er was echter onenigheid over het voorstel om de bekabeling via de voorgevel te voorzien. Firma Delanghe, die in opdracht van Telenet de werken zal coördineren, zocht samen met Elektro Tavernier naar een oplossing om de nieuwe bekabeling via de kokers vanbinnen in het gebouw te leggen. Dit impliceert dat de eigenaars een meer kost dienen te betalen om de kabels binnen te trekken in de appartementen. € 206,24 excl. btw voor de appartementen en € 149,92 excl. btw voor de studio's.

Hierop maakt dhr. Luc Van Dyck de opmerkingen dat ervoor de A en C appartementen éénzelfde prijs werd opgemaakt, maar er voor de A-appartementen beduidend minder bekabeling nodig is. Tavernier zal de prijs herzien.

Na omschakeling zal het gemeenschappelijke abonnement worden stopgezet en zullen alle eigenaars privaat een contract dienen af te sluiten (zo betalen Proximus klanten niet meer dubbel voor TV). Iedere eigenaar zal een drietal weken voordien worden verwittigd per brief.

## 10. Kleurbepaling verplichte branddeuren (verhuur)

Eigenaars die hun appartement voor kortverblijf verhuren, moeten volgens het nieuwe Vlaamse logiesdecreet een branddeur plaatsen. Die eigenaars vragen of ze de bestaande (bruine) kleur moeten behouden of een standaard wit RAL 9010 mogen nemen.

De syndicus laat stemmen over dit punt :

- Stemmen voor het mogen plaatsen van een witte deur : 6 eigenaars voor 2220 aandelen of 35,4 %.
- Stemmen tegen een witte deur (behouden kleur) : 13 eigenaars voor 4045 aandelen of 64,6 % (Blondeel, Carlier, Colmann, De Cock, De Commer, De Goes, Deleuse, Didion, Glorieux, Lafaut, Oosterlinck, Van Elsen en Van Roy).
- Onthouden zich : 4 eigenaars.

## 11. Betonrot schouwen

De schouwen langs achter brokkelen af ten gevolge van geroeste wapeningsstaven en de afdichting zou bij sommige schouwen niet meer aanwezig zijn. Te herstellen.

### 13. Terrassen - privatief of gemeenschappelijk

In 2009 werd overlegd om de achtergevel te renoveren. Op de bijzondere vergadering van 22/5/2011 werd beslist de werken toe te wijzen aan Saey en werd tevens beslist om de kosten als volgt te verdelen :

*De werken aan de terrassen van de appartement types A en C zijn privatief.*

*De werken aan de gevel zelf zijn gemeenschappelijk en zullen worden aangerekend volgens de aandelen.*

*De kosten voor de stelling zullen als volgt worden verdeeld: 50 % voor de gemeenschap en 50 % voor de privatieven types A en C.*

In de kostenafrekening van 31/12/2012 werden de kosten voor de betonherstelling evenwel zuiver privatief aangerekend. De grondslag hiervan lag in een strikte interpretatie van de vermelding in de basisakte (Artikel 11 punt J): "De balkons en terrassen zijn privatief".

Deze interpretatie staat evenwel ter discussie.

Verder zijn, volgens Artikel 75, de bevloering en tegels van de terrassen op het technisch verdiep (10de) privatief. Alle andere kosten mbt. tot de terrassen van het 10de zijn ten laste van de gemeenschap en worden verwerkt zoals het hoofddak.

### 13. Waterinfiltraties 0903

De dakdichting van het achter terras boven appt. 0903 zou niet meer waterdicht zijn. Dit kan gelijktijdig bekeken worden met de vernieuwing van het hoofddak.

### 14. Probleem waterdruk

Verschillende eigenaars van de hoogste verdiepen (vanaf het 6de) melden niet voldoende waterdruk te hebben. Er wordt gekeken om een drukverhogingspomp te plaatsen tussen de verdiepen die last hebben van te weinig druk en de lager liggende appartementen. Zo vermijden we overdruk voor de onderliggende verdiepen (richtprijs € 2.500).

### 15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Op het 8ste verdiep zou de minuterie vaak permanent blijven branden.
- Er wordt gevraagd of het opportuun is de verlichting te regelen via sensors (om niet plots in het donker te zitten als de minuterie afloopt). Te onderzoeken.
- De parlofonie van appt'n 8B en 6C zijn defect. Na te zien.

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 23/11/2018

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 20/02/2019

voor de syndicus, Stijn de Kievith