

18/10/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars SANTOS, priorijlaan 28 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 16/10/2021 van 14h00 tot 16h10
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	8065.00	24
	waren vertegenwoordigd	610.00	2
	waren afwezig	1325.00	4
	totaal	10000.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Marleen Van de Populiere
Stemopnemer : Dhr Luc Van Dyck
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 17/10/2020

De notulen werden op 28/11/20 aan alle eigenaars toegezonden door Dhr De Brauwer.

Per brief van 11/12/20 meldde laPlage aan alle eigenaars kennis genomen te hebben van de notulen. In die brief vroeg hij de eigenaars die op de vergadering aanwezig waren maar niet instemden met de genomen beslissing (de syndicus te ontslaan) dit schriftelijk aan de voorzitter te melden.

De toenmalige voorzitter (Dhr De Brauwer) deelt mee dat hij van niemand enig bericht heeft gekregen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 70 en 71 (1/7/20-30/6/21) werden nagezien door Bob De Brauwer. Een verslag van deze controle wordt hier aangehecht.

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

Mvr Louise Michel (0601) wordt rekeningcommissaris.

Vergadering stemt unaniem in om de rekening (270 euro) van zaal Middelpunt van de door Bob De Brauwer georganiseerde vergadering van 4/7 terug te betalen.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Als raad van mede-eigendom wordt benoemd :

- * Luc Van Dyck (0201)
- * Marleen van de Populiere (0103)
- * Louise Michel (0601)

6. Aanstelling van een syndicus

De stemming gebeurt middels inderhaast samengestelde briefjes zonder vermelding van naam, eigendom en aandelen.

Resultaat :

- 16 briefjes kiezen voor laPlage
- 5 briefjes kiezen voor Nouvelle Agence
- 3 briefjes kiezen voor Sissau
- 0 briefjes voor Dumo
- 0 briefjes voor Muyle

Er wordt aangenomen dat de briefjes, als ze omgezet zouden worden naar aandelen, een meerderheid in voordeel van laPlage oplevert.

Het mandaat wordt toegekend voor één jaar.

Het bureau zal het contract ondertekenen.

7. Dakvernieuwing

Het hoofddak en de daken onder de achterste dakterrassen zijn door ATAB onder toezicht van architectenatalier Vyvey vernieuwd. Het werk was klaar 30/6/2021.

De slotafrekening van deze werken zal opgenomen/verwerkt worden in de kostenafrekening van 31/12/2021.

Er is na te gaan of het vocht in de slaapkamers van apt 0903 afneemt.

Boven de terrassen van 0201 en 0901 zijn nog boorgaten (vastzet stelling) af te dichten.

8. Kelder, eventuele herinrichting

Het gemeenschappelijk deel van de kelder is vrij klein en niet praktisch ingericht.

De ruimte onder de trap wordt gebruikt als vuilnislokaal. De niet meer gebruikte vuilniskoker fungeert als verluchting.

De overzijde omvat twee kleinere keldertjes. In één ervan staat de drukverhogingsgroep.

Een herinrichting zou de beschikbare ruimte kunnen optimaliseren.

Iedere suggestie is welkom. De syndicus zal (tegen einde November 2021) de ontvangen suggesties bundelen en overmaken aan de raad die hier een volmacht krijgt om nuttige aanpassingen door te voeren.

9. Verlichting gangen en trappen

Vergadering beslist om alle verlichting (ook gelijkvloers en kelder) te veranderen naar autonome armaturen met LED.

De syndicus vraagt offertes en de raad krijgt volmacht om de werken toe te wijzen.

10. EPC attest gemene delen

De syndicus zal een attest laten opmaken.

11. Parlofonie/videofonie, vernieuwing

Er zijn regelmatig pannes aan de parlofonie. Herstellingen zijn nagenoeg onmogelijk omdat er geen wisselstukken meer bestaan voor het bestaande systeem van bijna 50 jaar oud.

Een nieuwe digitale parlofoon of videfoon kan worden geïnstalleerd op de bestaande bedrading.

De voorliggende offertes zijn vervallen.

De syndicus zal ze laten actualiseren, de raad zal ze evalueren en de vernieuwing toewijzen.

Elke eigenaar zal middels een formulier die dan wordt toegezonden zijn keuze van toestel (parlofoon of videfoon) aanduiden.

Het nieuwe systeem maakt gebruik van de bestaande bedrading. De unit beneden is gemeenschappelijk, het toestel (naar keuze) in elk appartement/studio is privaatief.

De bestaande toestellen zijn niet compatibel en dus niet meer bruikbaar.

12. Inkom, eventuele vernieuwing / verfraaiing

Er is geen meerderheid voor een algemene verfraaiing van de inkom van het gebouw.

Wel zal het brievenbusensemble (dat last had van vandalisme) worden hersteld. Daartoe werden reeds de brievenbussleutels opgevraagd.

13. Ramen, vernieuwing

Enkele eigenaars overwegen om nieuw schrijnwerk te plaatsen.
Hoewel dit een privaatieve aangelegenheid is, kan een groepsaankoop voordelen opleveren.

Twee eigenaars (Carlier en Oosterlinck) zijn zinnens de ramen vooraan te vernieuwen.
Een schrijnwerkersbedrijf maakte een voorstel voor nieuw schrijnwerk in PVC : +-3.400 euro excl BTW voor een flat en +-2.900 euro excl BTW voor een appartement.
Na analyse zijn er twijfels over de kwaliteit van het aanbod.

In het licht van agendapunt 15 is het wellicht aangewezen een vernieuwing van ramen (voorlopig) uit te stellen.

14. Winkel uitbating

De nieuwe uitbating in de winkel heeft afgelopen zomer voor geuroverlast gezorgd in meerdere appartementen.
Het voormalige restaurant Nelson beschikte over een eigen dampkap afvoer met motor bovendaks.
De motor was al jaren stuk en werd bij de dakvernieuwing weggehaald.

De winkeleigenaar is op de vergadering aanwezig. Hij erkent het probleem en deelt mee naar een oplossing te streven.
Toen er destijds het restaurant Nelson werd uitgebaard was er geen geurprobleem.

De uitbater huurder stalt zijn voertuig ook te vaak en te lang op het trottoir voor de inkomdeur van het gebouw. Dit is evenwel een zaak voor de politie.

15. Voorgevel, nieuwe barstvorming

Najaar 1999 / voorjaar 2000 werd een grondige renovatie uitgevoerd aan de voorgevel. De uitvoerende aannemer was Braet uit Nieuwpoort, het begeleidende studiebureau ABG (toen) uit Moorslede.
Intussen zijn we 20 jaar later en verschijnen op diverse plaatsen nieuwe barsten en is er lichte roestvorming.

ABG voerde in 2020 een nieuw gevelonderzoek uit. Het verslag is gepubliceerd in de rubriek diversen.
ABG lichtte het al toe op de eigenaarsvergadering van 17/10/2020.
Het hoofdprobleem is de aanwezigheid van chlorides in het beton.

Het dossier zal aan architect Paul Hermans (atelier Vyvey) worden overgemaakt voor advies.

De toelichting van de studie (zie handsout), slide 22 vermeldt enkele ingrepen op korte termijn :

- bijkomend verankeren gevelpanelen zijkant v8 en v9.
- herstel loszittende schollen op de balkons v1 en v2.
- plaatselijk herstel coating balkonplaat v10

De syndicus zal een aannemer zoeken die dit kan en wil uitvoeren.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De beide halogeenlampen in de inkom werken niet.

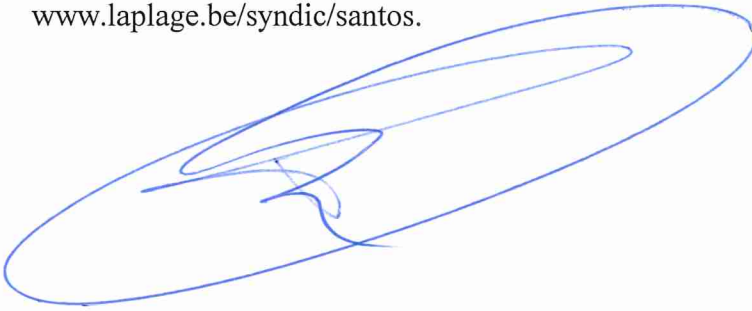
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 18/11/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 16/02/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Bijkomende informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/santos.



Verslag controle boekhouding van Résidentie Santos

Op datum van 8 oktober 2021 heb ik, De Brauwer Bob, de boekhouding van het voorbije boekjaar gecontroleerd van de Résidentie Santos.

Alle facturen en bankuittreksels werden mij voorgelegd en door mij grondig nagekeken.

-De private kosten werden steeds correct doorgerekend aan de respectievelijke eigenaars.

-Er zijn geen achterstallige betalingen van eigenaars tot op heden volgens Charissa/syndicus. Op 30.06.2021 hadden 3 eigenaars achterstallen.

Er waren 2 grote gevallen van waterschade, waarvan 1 tussen de €2000 en de €3000 en een 2^{de} van +/- € 14.000. Mijn vraag is wie is hiervoor verantwoordelijk? Indien het een fout van de aannemer/eigenaar van de renovatiewerken, is, vallen deze kosten dan niet ten laste van betrokken aannemer/eigenaar? Ik wil vermijden dat onze jaarlijkse verzekeringspremie aanzienlijk verhoogd wordt wegens teveel en te grote schadegevallen.

Grote renovatiewerken, dienen voor aanvang aan de syndicus en het bestuur te worden meegedeeld, teneinde mogelijk aangebrachte schade aan de lift en het gebouw te kunnen verhalen aan betrokken eigenaar. Dit staat duidelijk vermeld in het Reglement van Interne Orde.

Zoals alle jaren worden extra kosten aangerekend voor afvalopruiming. Het is al jaren een probleem dat huurders en spijtig genoeg ook eigenaars, flessen en oude voorwerpen uit renovaties achterlaten in de afvalruimte welke dan moeten opgeruimd worden door de poetsfirma en dit op kosten van de VME.

Tot zover het financiële verslag.

Hierbij besluit ik de balans goed te keuren.

's-Gravenwezel, 8 oktober 2021

Bob De Brauwer