

22/10/2023

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 21/10/2023 van 14h00 tot 15h50
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		5355.00	16
waren vertegenwoordigd		1750.00	6
waren afwezig		2895.00	8
totaal		10000.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Van Dyck
Stemopnemer : Mvr Erika Wouters
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 15/10/2022

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Evenwel blijft de dampkapafvoer van de gelijkvloerse uitbating een geurprobleem geven op de terrassen van de bovenste verdieping ; de keukengeuren slaan nog steeds neer. Een oplossing kan liggen in een verdere verhoging van de afvoer en/of de plaatsing van een bijkomende geurfilter beneden. Overleg met de eigenaar/uitbater is wenselijk.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 75 en 75 (7/22-6/23) werden nagezien door Louise Michel.

1 opmerking : A74 bevat een foutieve boeking : ref 7018 (8/7/22) boekt een overdracht van 5.000 euro van de zichtrekening naar de reservefondstrekening terwijl het in werkelijkheid gaat over een betaling van 5.000 euro van de zichtrekening naar VME Santa Cruz. Het ging om een de terugbetaling van een foute betalen van Santa Cruz op rek van Santos. De fout resulteerde in een verkeerd saldo op de reservefondstrekening. Ze werd opgemerkt en gecorrigeerd bij de opmaak van A75, 30/6/23, onder ref 7220.

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

Rekeningcommissaris blijft Mvr Michel (0601)

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Marleen van de Populiere (0103), Luc Van Dyck (0201) en Louise Michel (0601) worden verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Eén aanpassing in rubriek A3 mbt de kleur van de zonnetenten : "*Voor de zonnetenten zijn lichte kleuren toegestaan. Belangrijk ook is dat de kast van de zonnetent in gesloten toestand gelijkaardig is aan deze die er reeds actueel aanwezig zijn.*"

Verder wordt nog eens benadrukt respect te hebben voor de netheid in het gebouw en voor het werk van de poetsdienst.

Ten goede komend aan de esthetiek van het gebouw zal op de volgende vergadering geagendeerd worden : Verzoek tot "Het is niet toegelaten reclame of borden te koop of te huur op ramen en balustrades te kleven of te hangen."

8. Voorgevel degradatie: stand van zaken

Architect Paul Hermans van architectenatelier Vyvey & Partners maakte op basis van het gevelonderzoek van ABG betonconsultants een analyse. Op 5/5 vond een bespreking met de raad plaats waarna een stappenplan werd opgemaakt.

Carbonatatie vormt in Santos geen probleem, maar wel de te grote concentratie aan chlorides.

Mogelijks loszittende gevelpanelen zijn opgespoord en vast gezet.

Om de mogelijke volgende (renovatie)stappen te bepalen zijn de resultaten van een destructief betononderzoek noodzakelijk. De begeleidend architect Paul Hermans krijgt opdracht dit te laten uitvoeren, gevolgd door een renovatievoorstel.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Bij renovatiewerken, liftkooi afplakken !

* Het bellenbord is te updaten. Om dit eenvoudiger te maken zullen de bellen enkel nog de appartementsnummers bevatten en in een advalvaskastje ernaast de namen.

* De minuterie in de trapzaal brandt te kort. De duurtijd zal verlengd worden.

* De afvoer van het terras van de gelijkvloers is mogelijks verstopt. Na te zien !

* Mvr Brusselmans merkt op dat heel wat informatie over het gebouw op de webpagina van het gebouw beschikbaar is zonder dat daarvoor een wachtwoord nodig is. De syndicus antwoordt dat die informatie enkel gelezen kan worden door personen die de URL kennen, dat die informatie voor zoekmachines verborgen is en dat de beschikbare informatie niet verwijst naar persoonsgegevens. Er gebeurt een stemming over : "Wenst u dat de beschikbare informatie informatie achter een wachtwoord verborgen wordt :

- 5 eigenaars, 1.595 aandelen, antwoorden ja (27%)

- 13 eigenaars, 4.275 aandelen, antwoorden neen (73%)

- 4 eigenaars onthouden zich.

-> besluit : De informatie blijft ongewijzigd.

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 22/11/2023

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 21/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v. 

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