

06/09/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ELITAS, zeedijk 322 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 02/09/2023 van 14h00 tot 16h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	475.00	10
	waren vertegenwoordigd	283.00	4
	waren afwezig	242.00	4
	totaal	1000.00	18

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Janssens
Stemopnemer : Dhr Marcel Van Mechelen
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 03/09/2022

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

Nog uit te voeren :

- * Bordje "enkel fietsen Elitas" aan fietslokaaldeur plaatsen
- * Herstel beschadiging metselwerk boven garagepoort naar -1 (Kito)

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 7 en 8 (1/7/22-30/6/23) werden nagezien door Marcel Van Mechelen.

Uit zijn controle is het volgende te onthouden of te onderzoeken :

- * Onregelmatigheid in de termijn van de liftkeuringen : normaal dient dit elke 6 maanden te gebeuren.
- * A7, ref 759 (instellen handzender) is privaatief aan te rekenen.
- * De brandverzekeringspremie is meer verhoogd dan wat de ABEX index doet verwachten.
- * De kost van het leegzuigen van de liftput nav overlopen regenwaterput is ten laste van de verzekering.
- * De kosten die KBC aanrekent zijn met 250 euro verhoogd. Een wijziging van bank is aanbevolen.

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Mechelen.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Patrick De Pinnewaert (0402), Tony Janssens (0502), Veerle Aeltermann (0702) en Marc Van Ongeval (0902) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen wijzigingen.

Eigenaars die verhuren worden (nogmaals) verzocht het RIO aan de huurders mee te delen. Bij voorkeur door dit in het appartement op een zichtbare plaats aan te brengen.

8. Isolatie, luchtdichtheid, geluidsoverlast

Na overleg wordt unaniem besloten dit onderwerp/dossier af te sluiten.

9. Verlichting van de trapzaal

Er is (momenteel) geen nood aan een meer performante verlichting.

10. Regenwaterput in de kelder

Na overleg wordt beslist de pomp te vervangen volgens het voorstel van H2O Vermandele. De kosten worden met het reservefonds gefinancierd.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De garagepoort naar -1 blijft regelmatig open staan. De oorzaak zou een niet goede werking of instelling zijn van de "eindeloop"schakelaar. (Ook) als de fotocel onderbroken werd, dan blijft de poort open.
- * Onderhoud van de individuele verwarmingstoestellen is te organiseren in Maart '24. Begin 2024 vragen aan de eigenaars wie meedoet en dan een onderhoud bestellen bij Vaillant (zoals in 2022).
- * De liftdeur in de kelder staat scheef en sleept. Herstel gevraagd.
- * Deur fietsenberging : bordje "enkel voor Elitas" plaatsen. (zie ook punt 3)
- * Beschadigd metselwerk boven garagepoort -1 herstellen (zie ook punt 3)
- * Leuning tegen de muur helling naar -1 nog niet plaatsen.
- * 0001 : Glas balustrade en rolluiken zijn te reinigen.
- * Brandverzekering : alternatieven opvragen.

Oproep aan alle eigenaars : De rookdetectoren zijn bijna 5 jaar oud. Een preventieve vervanging van de batterijen is aangewezen.

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 06/10/2023

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 02/01/2024

voor de syndicus, Frank Rousere

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/elitas.