

14/10/2019

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 12/10/2019 van 10h00 tot 12h30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	4515.00	13
	waren vertegenwoordigd	1875.00	6
	waren afwezig	3610.00	11
	totaal	10000.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bob de Brauwer
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 20/10/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 66 en 67 (1/7/18-30/6/19) werden nagezien door Bob de Brauwer. Het verslag van zijn nazicht wordt hier toegevoegd.

Opmerkingen, aan te passen in volgende afrekening, A68 :

- ref 6200, vrijstelling schade water 0901 is privaatief aan 1002 door te rekenen.

- ref 6171, kost aan parlofonie. Sommige elementen in deze kost zijn mogelijks privaatief.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed - mits vermelde aanpassingen - en geeft kwijting aan de syndicus.

Rekeningcommissaris blijft Dhr de Brauwer (0901).

5. Verlenging mandaat syndicus

Hoewel fel wordt gedebatteerd over de vraag of de syndicus zijn taak wel naar behoren uitvoert - er is bij sommigen sterke onvrede - verlengt de vergadering het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Raad van Mede-eigendom

De raad van mede-eigendom wordt samengesteld uit de leden : Luc van Dyck (0201), Antoon Carlier (0503), Wilfried De Cock (0702) en Bob de Brauwer (0901).

De wet (art 577-8/1) meldt dat "de raad als opdracht heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert.

Daarenboven kan zijn door de algemene vergadering nog andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen".

7. Vernieuwen parlofoon en bellenbord

Na overleg wordt gestemd bij naamafroeping :

- 6 eigenaars met 2095 aandelen stemmen voor : 33%

- 13 eigenaars met 4295 aandelen stemmen tegen : 67% (Amez, Blondeel, Carlier, de Brauwer, de Cock, de Commer, Glorieux, Nelen, Oosterlick, Simoens, Van Dyck, Van Roy, Vercaemst)

- niemand onthoudt zich.

Het voorstel om de parlofonie te vernieuwen wordt verworpen.

Nietemin blijken sommige eigenaars problemen te hebben met hun parlofoon.

Diegenen die geen goed werkende parlofoon hebben melden dit aan de syndicus, ten laatste tegen 15/11/2019, met vermelding van het precieze probleem. Daarna worden de antwoorden gebundeld en aan een electricien ter oplossing doorgegeven.

8. Vernieuwen dak

De voorliggende offertes zijn onderling niet vergelijkbaar. Daarenboven zijn offertes na actualisatie fors duurder geworden. Het dak blijkt tevens (voldoende?) geïsoleerd te zijn.

Er zijn bij een effectieve vernieuwing een aantal op te lossen complicaties : wat met de schouwen ? wat met de uitloop van de lift ? wat met de betonnen boordstenen op de dakranden ? Wat met de ventilatie van het ex-restaurant ?

Er is tevens (zie agendapunt 9) een renovatie nodig aan de dakdichting onder de achterterrassen van de dakappartementen.

Om een duidelijk antwoord te krijgen en tevens een goede basis om prijsoffertes op te vragen zal het probleem worden voorgelegd aan de renovatieafdeling van architectenassociatie Vyvey uit Nieuwpoort.

Op basis van dit onderzoek zal de vergadering verdere beslissingen nemen op een bijzondere vergadering die zal worden bijeen geroepen in het voorjaar van 2020.

9. Vernieuwen Dakterrassen (tiende) achteraan

De slaapkamers van apt 0903 heeft op meerdere plaatsen lichte infiltraties in plafonds en zijmuren. Die liggen onder het achterste dakterras van het apt 1002. Dat dakdeel is nog origineel, bijna 50 jaar oud. Een vernieuwing dringt zich op.

Het apt 1001 heeft achteraan eenzelfde terras.

Zie de genomen beslissing onder punt 8.

10. Voorgevel, barstvorming

De gevel werd grondig vernieuwd in 1999.

Er verschijnen op diverse plaatsen barstjes in de beton.

ABG-betonconsultants heeft in 1999 de renovatie begeleid. Zij zal worden geconsulteerd om advies te geven bij de actuele schadeverschijnselen.

11. Voorterras negende verdieping, schilderwerk

Herstel is intussen uitgevoerd. De brandverzekering kwam tussen.

12. Datum algemene vergadering verplaatsen naar 2de zaterdag van oktober

De vaste datum blijft behouden op de 3de zaterdag van oktober.

13. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.

Het RIO dient verfijnd en aangepast :

- voorterrassen net en vrij van spullen houden.
- verwijzing naar het reglement dat zegt dat elke publiciteit aan de voorgevel verboden is.
- uniforme kleur (wit) voor alle overgordijnen.
- de bevoegdheid van de syndicus voor uitgaven zonder overleg wordt beperkt tot 1.000 Euro. Voor uitgaven groter dan 2.000 Euro is mede-dinging nodig.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

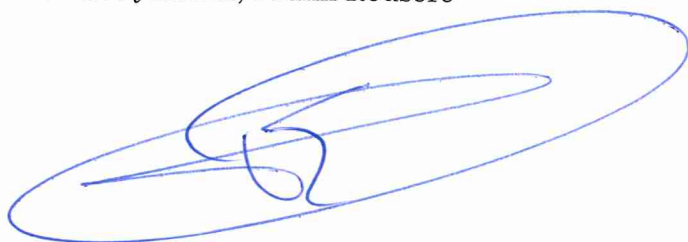
- De deur van het pomplokaal moet op slot. Het wordt gebruikt om te sluikstorten.
- Elke eigenaar dient ervoor te zorgen dat zijn brievenbus gesloten is.
- De appartementsdeuren dienen proper te zijn !
- Mede-eigenaar Deleuze stelt voor om de inkom te verfraaien/vernieuwen. Ideeën zijn welkom.
- De minuteriedrukknoppen zijn uniform te maken.

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 14/11/2019

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 12/02/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré



Verslag controle boekhouding van Résidentie Santos

Op datum van 11 oktober 2019 heb ik, De Brauwer Bob, de boekhouding van het voorbije boekjaar gecontroleerd van de Résidentie Santos.

Alle facturen en bankuittreksels werden mij voorgelegd en grondig nagekeken.

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

-Er zijn geen achterstallige betalingen van eigenaars op datum van 30.06.2019.

Zoals vermeld in mijn vorig verslag werd door Telenet een bedrag teruggestort van 527,76 EUR voor het vroegtijdig beëindigen van het contract.

De huidige verzekeringspolis bedraagt nu 2310,00 EUR bij makelaar GALANT i.p.v 45569,13 EUR bij AG Insurance.

Betreft de waterschade werd het bedrag van de vrijstelling van 261,87 EUR doorgerekend aan de VME. Dit bedrag moest aangerekend worden aan de eigenaars van 10C.

Tot zover het financiële verslag.

Hierbij nog enkele opmerkingen:

Het is mij gelukt de AV te laten doorgaan in de ochtend zodanig dat deze AV in alle rust kan afgehandeld worden.

Ik stel voor het reservefonds, zijnde 40.193,86 EUR aan te wenden voor de komende grote werken. Pictogrammen van de brandblusapparaten dienen nog aangebracht te worden op de kasten op de verdiepingen.

Kelderdeur, waar de waterpomp staat, dient afgesloten te worden om sluikstorten te vermijden.

Reglement van Interne orde:

Punt 3: Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

bv grote permanente Te huurplaten

Mede-eigenaars worden verzocht gordijnen/stores aan te brengen welke van eenvormig type zijn bv lichte kleuren.

B Beheer van gebouw: punt3 : de jaarlijkse algemene eigenaarsvergadering gaat door op de 2^{de} zaterdag van oktober.

Punt4: Bevoegdheden syndicus: voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft de syndicus een bevoegdheid tot 1000 EUR incl. BTW.

Voor opdrachten en contracten en opdrachten boven de 2000 EUR incl. BTW zal hij meerdere kostenramingen vragen op grond van een vooraf gemaakt bestek.

Hierbij besluit ik deze balans goed te keuren.

's-Gravenwezel, 11 oktober 2019

Bob De Brauwer

Zonneweelde 10, B-2970 Schilde – 's Gravenwezel

Tel.: 03- 658 68 63

Gsm: 0475- 43 48 63

B.T.W.: BE0628 064 706 • Fortis BE06 0010094715-22

E-mail: bob.debrauwer@telenet.be