

13/07/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars SANTA CRUZ, noordzeestraat 2 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 10/07/2021 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	7124.00	13
waren vertegenwoordigd	1465.00	3
waren afwezig	1411.00	6
totaal	10000.00	22

1. Samenstelling bureau

Frédéric Vandebussche is voorzitter, Claude Blin is stemopnemer en Stijn de Kievith secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 22/08/2020

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen (01/01/20 - 31/12/20) werden nagezien door Jan van de Wetering. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijft Jan van de Wetering.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Frédéric Vandebussche (0404) en Pascal Vivegnis (0501) worden verlengd. Ricky Maes (0101), Annette Fassin (0203) en Jan van de Wetering (0701) vervoegen de raad..

6. EPC attest gemene delen

Pieterjan Verslype zal een EPC attest opstellen voor de gemene delen. Richtprijs: € 484 btw incl.

7. Lift: risicoanalyse en lift-audit

Risicoanalyse (2019): Er zal een tweede opinie worden gevraagd aan firma 'De Lift' zodat de VME een vergelijkingspunt heeft wat betreft de voorgestelde werken door ThyssenKrupp. Indien blijkt dat 'De Lift' een beter renovatie- en onderhoudsvoorstel overmaakt, dan heeft de raad het mandaat om de offerte te weerhouden plus het lopende onderhoudscontract met ThyssenKrupp op te zeggen en het onderhoud van de installatie toe te vertrouwen aan De Lift.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Het RIO is te vertalen in het Frans en uit te hangen in de inkom/lift.

9. Controles gemeente Middelkerke - Brandveiligheid

Noodsignalisatie, pictogrammen en noodverlichting werden geplaatst. Brandwerende deuren: Toegewezen aan firma 'Braem Interieur'. De deuren zullen worden geplaatst na het zomerverlof. De eigenaars staan zelf in voor het schilderen van hun private deur en deurlijst. De syndicus zal verfpotten bestellen met hetzelfde RAL kleur als de huidige appartementsdeuren/liftdeuren en ter beschikking stellen bij hem op kantoor.

10. Verwarmingsinstallatie: vernieuwing

Na overleg onder de aanwezigen omtrent de noodzaak tot vernieuwing van de huidige verwarmingsinstallatie (nog op mazout, regelmatig uitvallen, vernietigend verslag van Rehema,...) wordt er over gegaan tot stemming. Er worden twee vragen gesteld:

1. Bent u akkoord om de huidige ketels op mazout te vervangen door een systeem op gas? => 96,44% van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars is akkoord om te vervangen. Hering onthield zich.
 2. Bent u akkoord om de werken onmiddellijk toe te wijzen aan NC Therm, zonder te wachten tot 31/08/21 op bijkomende offertes? => 64,08% was akkoord om de werken meteen aan NC Therm toe te wijzen. Hering onthield zich en Blin, Fassin, Lauer, Michel en Vivegnis stemden tegen (32,36%).
- Gezien 2/3de meerderheid is vereist om de werken toe te wijzen, wordt er nog gewacht tot 31/08/21 op eventuele bijkomende offertes. De raad kreeg een mandaat om op die datum de werken definitief toe te wijzen en te bestellen (onafhankelijk van het aantal prijsvoorstellen dat werd ontvangen).

11. Waterinfiltraties via balkons

De leden van de raad (Vivegnis, Maes en Vandenbussche) zullen samen met een vochtbestrijdingsspecialist proberen de oorzaak te bepalen van de infiltraties (en aansluitend een oplossing uitwerken).

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Ratten in garages: De eigenaars van garages 1 & 5 hebben al verschillende malen rattenkeutels aangetroffen in hun garages. Ze komen vermoedelijk binnen via de leidingenkokers (die uitkomen in de garage). Willy De Rycke kijkt om alle toegangskokers af te dichten.
- * Garage 4: Er werd vastgesteld dat dhr. Meurs, eigenaar van garage 4, een koelcel heeft staan in zijn garage en er geregeld zijn wagen oplaadt. Gezien er geen elektriciteit is voorzien in de garages wordt er vermoed dat hij elektriciteit neemt via zijn eigendom in het buurgebouw Ster Der Zee. In het verleden is dhr. Meurs door de vrederechter verplicht de opening die hij had gemaakt tussen zijn garage in Res. Santa Cruz en Ster der Zee terug dicht te maken. Gezien er bezorgdheid bestaat omtrent die elektrische aansluiting (brandveiligheid, onwettig, niet gekeurd) zal dhr. Meurs per aangetekende brief in gebreke worden gesteld en worden verzocht uitleg te verschaffen aan de VME. Bij het uitblijven hiervan zal de VME hem dagvaarden voor het vrederecht.
- * Sommige ramen op de 1ste verdieping geven een vuile indruk.
- * Dhr. Blin vraagt dat de 4 vijzen van het bellenbord in de inkom worden afgedekt, uit vrees dat iemand het zou stelen.

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 13/08/2021

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 10/11/2021

voor de syndicus, Stijn de Kievith

