

04/07/2019

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 29/06/2019 van 10h00 tot 12h30
 op locatie Resto St James, K.Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	887.00	16
	waren vertegenwoordigd	60.00	1
	waren afwezig	53.00	1
	totaal	1000.00	18

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Philippe Gabriel
 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. Benoeming van een syndicus

- * Taak van de syndicus : vervat in BW 577-8 par 4 en het reglement van mede-eigendom.
- * Het mandaat van Imasbo, syndicus aangesteld door de bouwheer, neemt van rechtswege een einde op deze vergadering, maar is verlengbaar.
- * Vergadering verlengt het mandaat met één jaar (tot de volgende jaarvergadering).
- * Zijn vergoeding bedraagt 19 Euro/apt.mnd, 3 Euro/mnd.gar.parking en FF 1 Euro/apt.mnd voor de administratiekosten.

4. Raad van mede-eigendom

- * De taak van een raad van mede-eigendom is de syndicus bijstaan en toezicht houden op zijn beheer.
- * Het mandaat van deze raad is principieel onbezoldigd. De leden ervan dragen dan ook geen verantwoordelijkheid maar dienen wel elke 6 maanden een omstandig verslag op te maken.
- * Krachtens de wet moet elk gebouw met 20 of meer appartementen een raad van mede-eigendom hebben. Elitas telt 18 appartementen.
- * De vergadering richt met unanimitéit een raad van mede-eigendom op en stelt daartoe als leden : Philippe Gabriel (0401), François Dotremont (0602) en Tony Janssens (0502) aan.

5. Bepaling vaste datum van de jaarlijkse vergadering

Vaste datum van de jaarlijkse vergadering wordt bepaald op de eerste zaterdag van september (om 14h00).
 De volgende vergadering zal evenwel niet op 7/9/19 plaats hebben, maar op zaterdag 5/9/2020.

6. Te gebruiken landstalen

- * De gesproken taal tijdens vergaderingen is Nederlands en Frans.
- * Standaarddocumenten zijn voorzien in twee talen.
- * Uitnodiging en verslag van de vergaderingen zal uitsluitend in het Nederlands zijn.

7. Bepalen van het werkkapitaal

- * Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- * Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget 25.000 Euro. Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn levert een budget op van, afgerond, 17.000 Euro. De verdeling per eigendom gebeurt aandelenwijs.
- * Vergadering bepaalt het werkingsfonds op 17.000 Euro. Het aandeel van elke eigendom zal aandelenwijs hiervan worden afgeleid en afgerond tot het dichtsbij hogere honderdtal.
- * De opvraging wordt samen met dit verslag verzonden.

8. Beslissing tot creatie van een reservefonds

- * Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- ** Dergelijke uitgaven situeren zich ver vooruit in de tijd, (hopelijk) ten vroegste binnen 15 à 20 jaar.
- * Het WTCB stelt 3% van de verzekerde waarde voorop als ideaal reservefonds. Dit is 90.000 Euro.
- * Een jaarlijkse spaarbijdrage van 4.500 Euro haalt dit resultaat.
- * Vergadering beslist unaniem op een reservefonds op te richten en de jaarlijkse bijdrage in te stellen op 4.500 Euro.

9. Verdeling van de lasten: bepaling afsluitdatum boekjaar en aantal afrekeningen

- * Het reglement van mede-eigendom bepaalt de wijze waarop de kosten worden verdeeld.
- * Er zullen twee afrekeningen per jaar worden opgemaakt : per 30/6 en per 31/12.
- * De jaarbijdrage aan het reservefonds zal hierdoor in twee delen geschieden : telkens 2.250 Euro.
- * Marcel Van Mechelen (0102) wordt de eerste rekeningcommissaris.

10. Verzekeringspolis gebouw

- * Er is een brandverzekering afgesloten bij AG verzekeringen. De syndicus is tevens de verzekeringsmakelaar.
- * De polis dekt brand- en aanverwante schade aan het gebouw. De verzekerden zijn de eigenaars zelf en al diegenen die bij hem onder één dak wonen. Iedere eigenaar blijft een derde tegenover de andere eigenaars.
- * Deze polis dekt niet :
Schade aan roerende goederen, eigendom van eigenaars en anderen.
Aansprakelijkheid voor brand en andere gevaren in hoofde van huurders en gebruikers. (BW art 1732, 1733 en 1735)
- * Huurders via een vastgoedmakelaar zijn automatisch verzekerd in een door hem onderschreven globale 'villegiatuurpolis'.
- * Andere huurders en occasionele gebruikers zijn doorgaans verzekerd via de vakantieclausule in hun eigen brandpolis. Afhankelijk van de maatschappij en de polisvoorwaarden kunnen hier uitsluitingen en beperkingen voorkomen.

11. Liftelefoon

Is een noodtelefoon met directe verbinding naar de onderhoudsdienst van de liftinstallatie.

12. Onderhoudscontract lift en aanstellen van een EDTC

- * De lift werd geplaatst door Grytec. Standaard wordt het onderhoud ook door deze firma uitgevoerd. De vergadering machtigt de raad van mede-eigendom om een onderhoudsovereenkomst af te sluiten bij het einde van de waarborgperiode.
- * Wettelijk dient elke lift 6-maandelijks door een onafhankelijk organisme gekeurd te worden op zijn veiligheid. De syndicus zal een Externe Dienst voor Technische Controle aanstellen voor de 6-maandelijks keuring.

13. Inkomdeuren gebouw: veiligheid

De toegangsdeur tot het gebouw is tevens de vluchtwegdeur. Elke eigenaar / bewoner / huurder zorgt ervoor dat de deur steeds dicht is maar nooit gesloten met de sleutel.

De syndicus zal afstandsbedieningen bestellen voor de garagepoorten (van het buurgebouw Kito).

14. Onderhoud gebouw en vuilnisregeling

Onderhoudsbedrijf Vermoclean wordt aangesteld als poetsfirma. Voorwaarden en poetsfrequentie in bijlage.

Het vuilnislokaal zal worden ingericht.

Toegelaten is : PMD (blauwe zakken), papier (op de plank) en restafval (bruine zakken).

NIET toegelaten is : glas (zelf naar de glasbol brengen) en grof vuil (containerpark)

Toegangsattesten voor het containerpark worden hier toegevoegd.

15. Bepaling uniforme kleur overgordijnen

Om de esthetische eenheid van het gebouw te garanderen zijn enkel gordijnen toegestaan met een gebroken witte kleur naar buiten gekeerd.

16. Reglement van interne orde (RIO)

Aan het RIO is toe te voegen :

* samenstelling van de raad van mede-eigendom

* vaste datum van de vergadering.

Een uittreksel van het RIO zal in de inkom worden opghangen.

17. Oplevering gemene delen

De vergadering aanvaardt de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, mits volgende opmerkingen :

- de gemene delen dienen nog geschilderd te worden.

- de parkeerplaatsen dienen nog van scheidingslijnen te worden voorzien.

- de regenwaterafvoer in het midden aan de voorgevel dient nog omkast te worden.

18. Kosten bij verkoop van een appartement

Alle kosten van levering (wettelijke attesten, informatie van de syndicus, kostensplitsing,...) zijn ten laste van de verkoper.

19. Opzetrolluiken achteraan

* Opbouwrolluiken achteraan zijn toegestaan, mits van witte kleur.

* Rolluiken vooraan zijn in beginsel niet toegestaan. Niettemin zal de syndicus nagaan of dit technisch haalbaar is. Op de volgende vergadering zal dit item dan verder worden behandeld.

20. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Een naam- en adreslijst van alle eigenaars wordt hier toegevoegd. Elke aanwezige eigenaar stemt in met het meedelen van naam, adres, telefoon en mailgegevens.

* De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om het fietslokaal in te (laten) richten.

* Telenet (TV signaal). De syndicus informeert en brengt elke eigenaar op de hoogte.

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 04/08/2019

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 29/10/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

