

19/06/2021

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars GRAND LARGE, zeedijk 318 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 19/06/2021 van 10h00 tot 13h00  
op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	644.00	13
	waren vertegenwoordigd	0.00	0
	waren afwezig	356.00	1
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>14</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Jean-Pierre Timmermans  
Stemopnemer : Dhr Pascal Duquenne  
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

De vergadering verlengt het mandaat van Imasbo BV, syndicus aangesteld door de bouwheer, voor één jaar. Ze mandateert de leden van het bureau (Dhr Timmermans en Dhr Duquenne) tot het ondertekenen van het syndicuscontract.  
De verloning wordt bepaald op 19,27 Euro/apt.mnd en de administratiekosten forfaitair 25 Euro/mnd.

### 4. Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom wordt gevormd door de heren Dries Doms (0002), Rudy Huysmans (0202), Guido Van Essche (0301), Pascal Duquenne (0401), Jean-Pierre Timmermans (0501), Peter van Hauwermeiren (0601) en Alex Wittewrongel (0801).

Er zal een whatsapp platform opgericht worden voor directe communicatie tussen de leden van de eigenaarsvergadering/raad van mede-eigendom.

### 5. Bepaling vaste datum van de jaarlijkse vergadering

Als vaste datum voor de jaarlijkse eigenaarsvergadering wordt bepaald : tweede zaterdag van Maart.

### 6. Te gebruiken landstalen

- \* De gesproken talen tijdens vergaderingen zijn Nederlands en Frans.
- \* Standaarddocumenten zijn voorzien in twee talen.
- \* De landstaal voor de uitnodigingen en verslag van de vergaderingen is Nederlands.

## 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 aandelengewijs.
- \* Op 3/2/2021 is een voorlopig fonds van 10.000 euro opgevraagd.
- \* Omdat de bouwheer nog eigenaar is van een aantal appartementen is zijn aandeel in het werkingsfonds herleid naar 50% waardoor het op dit moment zo'n 8.000 euro bevat. Bij een verkoop wordt dit lastens de koper opgetrokken naar 100%.
- \* Op de volgende vergadering (het gebouw is dan bijna een jaar verder in gebruik) zal de grootte van het werkingfonds geëvalueerd worden.

## 8. Beslissing tot creatie van een reservefonds

- \* Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- \* De vergadering beslist principieel tot oprichting van een reservefonds.
- \* Welke de periodieke bijdrage zal zijn zal beslist worden op de volgende vergadering.

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

- \* Het reglement van mede-eigendom bepaalt de wijze waarop de kosten worden verdeeld.
- \* De afsluitdatum van elk boekjaar wordt vastgelegd op 31/12.
- \* Twee keer per jaar zal een afrekening worden opgemaakt. Per 30/6 en per 31/12.
- \* Als rekeningcommissarissen worden aangeduid : Piet Van Ruyskensvelde (0302) en Jan Boeckx (0701).

De eerste kostenafrekening (A01 - periode 1/6/2020 - 31/5/2021) is pas gemaakt en wordt samen met dit verslag toegezonden.

Goedkeuring ervan wordt naar de volgende vergadering verschoven zodat de eigenaars er eerst kennis kunnen van nemen en de rekeningcommissarissen tijd hebben om die na te zien.

## 10. Verzekeringpolis gebouw

- \* Er is een brandverzekering afgesloten bij AG verzekeringen, polis nr 03/52.231.037.
- \* De huidige verzekeringpolis 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.
- \* Teneinde de 'aanschaffing van de evenredigheidsregel' in de polis op te nemen zal de syndicus (die ook makelaar is van de polis) gebruik maken van een door AG voorgesteld evaluatierooster.

## 11. Lifttelefoon

- \* Is een noodtelefoon met directe verbinding naar de onderhoudsdienst van de liftinstallatie.
- \* Het liftbedrijf zal verzocht worden een handleiding voor het gebruik ervan in de lift te voorzien.

## 12. Onderhoudscontract lift en aanstellen van een EDTC

- \* De lift werd geplaatst door Grytec. Standaard wordt het onderhoud ook door deze firma uitgevoerd.
- \* Als Externe Dienst voor Technische Controle voor de 6 maandelijks keuring werd BTV aangesteld.

### 13. Inkomdeuren gebouw: veiligheid

Voor de veiligheid mag de tweede inkomdeur NIET gesloten worden met de sleutel. Elke bewoner zorgt er wel steeds voor dat die deur DICHT is.

De deur van het fietslokaal is bij voorkeur niet gesloten met de sleutel. Ook hier zorgt iedereen ervoor dat die deur steeds goed dicht is.

### 14. Onderhoud gebouw en vuilnisregeling

Vermoclean wordt als poetsbedrijf aangesteld.

Het vuilnislokaal wordt ingericht voor PMD (blauwe zakken), restafval (bruine zakken) en papier & karton (door plaatsing van een plank).

Glas hoort niet thuis in de kelder maar wordt naar de glasbol op straat gebracht.

Huurders dienen door de verhuurder, zijnde de eigenaar of de makelaar gewezen te worden op de reglementering dienaangaande.

Iedere eigenaar heeft kennis genomen van het reglement van interne orde inzake A. Bewoning, gebruik en leefbaarheid en B. Beheer van het gebouw.

### 15. Bepaling uniforme kleur overgordijnen

Toegelaten kleuren aan de voorgevel : (licht)grijs, gebroken wit en beigetinten.

### 16. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen :

- \* Zonnewering en ander aan de buitenzijde van de voorgevel vastgemaakte constructies zijn niet toegelaten.
- \* Toegelaten kleuren gordijnen, zie punt 15.

### 17. Oplevering gemene delen

De gemene delen zijn door de ingebruikname de facto voorlopig opgeleverd. Is evenwel nog uit te voeren, ten laatste tegen 30/11/2021 : schilderwerk en andere afwerking van trappen, overlopen en paliers.

Andere nog op te lossen items :

- \* Een deel van de verlichting in de inkom blijft permanent branden.
- \* De tweede inkomdeur slaat (te) hard dicht met stoornis voor de gelijkvloerse appartementen. Ook wipt de deur hierdoor soms terug uit slot.

Wat betreft de privatieve delen wordt door meerdere eigenaars (vooral) opgemerkt dat de individuele ventilatie niet goed werkt of is afgeregeld. Elkeen met problemen maakt een gedetailleerde probleemlijst over aan de syndicus uiterlijk 30/6. De syndicus maakt deze vervolgens gebundeld over aan de betrokken aannemer, Electro Verhelst.

### 18. Kosten bij verkoop van een appartement

De syndicus moet ten gevolge van het burgerlijk wetboek art 577 aan de notaris een staat opmaken van schulden die in de toekomst opeisbaar zullen zijn.

- \* De syndicus moet een speciale afrekening opmaken om de kosten tussen verkoper en koper te splitsen.
- \* De forfaitaire kost hiervan bedraagt 200 Euro.
- \* Deze kost valt onder de kosten van levering en valt derhalve ten laste van de verkoper.

## 19. Opzetrolluiken achteraan

Toegelaten met dien verstande dat de eerste plaatsing bepalend zal zijn voor de volgers.

## 20. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* De niet publieke sectie van de gebouw-webpagina bevat een eigenaarslijst. Elke eigenaar stemt er mee in dat zijn telefoonnummers en mailadres in die lijst wordt opgenomen.

\* Elke kelderberging is voorzien van een lichtpunt. Wie ook een stopcontact wenst, deelt dit mee aan de syndicus. Hij zal dan uitzoeken hoe dit kan worden gerealiseerd middels een afzonderlijk circuit mét een teller die het verbruik meet.

\* De helling in de fietsenberging afwerken met een wand. Komt de veiligheid ten goede én zorgt voor een extra wand voor de stalling van fietsen.

Peter Van Hauwermeiren zal uitvissen hoe de ingebruikname kan worden geoptimaliseerd en verzekeringstechnisch in orde gemaakt middels aanbrengen van 20 verankeringspunten.

**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 19/07/2021

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 19/10/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

