

07/10/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars SOLEILLA, zeedijk 327-328 te middelkerke

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
die plaats had op **zaterdag 28/09/2019 van 10h00 tot 12h30**
op locatie **vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3442,00	19
	waren vertegenwoordigd	709,00	5
	waren afwezig	849,00	5
	totaal	5000,00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bob Voeten
Stemopnemer : Dhr Patrick Vincent
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 22/09/2018

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

Plaatsing van een waterverzachter was "geraamd" op een 3.000 Euro. In werkelijkheid heeft het 7.236 Euro gekost. De reden daartoe is dat er geen verzachter stond en er aanpassingen nodig waren aan het leidingnet, dat verzachter en zoutbak fysisch gescheiden staan en dat er een groter type verzachter nodig was.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 16 en 17 (1/8/18-31/7/19) werden nagezien door Patrick Vincent.
Enkele opmerkingen :

- Eén eigenaar blijft duidelijk in gebreke met zijn betalingen.
- De kosten van onderhoud en lift stijgen sneller dan de gewone inflatie.
- Er werden 3 nieuwe deurcilinders geplaatst (prijs 660 Euro - ref 2676 A17) (*)

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Vincent.

In het licht van de dure verzachter en de 3 deurcilinders wordt de vraag gesteld in welke mate en tot welk bedrag de syndicus en de raad van mede-eigendom de bevoegdheid heeft om over uitgaven te beslissen.

Beide gebeurtenissen dienen in hun context te worden geplaatst maar hebben wel tot gevolg dat zowel de syndicus als de raad met meer terughoudendheid zullen optreden in beslissingen die kosten veroorzaken.

(*) *Het plaatsen van een beschermkapje op het deurslot van de garage vereiste plaatsing van een langere cylinder. Op dat moment werden ook kapjes (en langere cylinders) geplaatst op de andere buitencylinders.*

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom wordt bevestigd : Sabrina Bastiaensen (0801 - bob@bobinas.be) & Michel Demol (0201 - mhdemol@hotmail.com - 0473.938.000).

6. 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 in volgende zin te worden aangepast:

- Rookverbod in de gemene delen.
- De aanbeveling bij verbouwingen (tijdelijk) schrappen.

7. Spekkever plaag

Vaststellingen :

- * De larven verschijnen van april tot juli en dit al voor het tweede jaar op rij. Ze zijn vooral te zien in de voegen van tegelvloeren en aan de raamkozijnen.
- * Die larven lijken op elke verdieping voor te komen, maar meer op de hogere.
- * Ze lijken op het eerste zicht dood, maar indien men aandachtig kijkt lijken ze te bewegen. De larven zijn afkomstig van volwassen kevers.

TO DO vanaf heden, maar vooral vanaf april 2020 :

Uiterst alert zijn en elke waarneming nauwgezet beschrijven (plaats en tijd). Aansluitend de syndicus informeren.

8. Waterinfiltraties in de garages

Er zijn drie aandachtspunten :

- * De verluchtingsgaten, zowel voor als achter, vrijhouden van zand
- * De regenwaterpompen AAN laten staan. Die bevinden zich ter hoogte van de hoofd garagepoort.
- * De afvoergeulen achteraan vrij houden.

9. Plaatsing zonnepanelen

Na overleg over de voordelen (gratis elektriciteit), maar zeker ook de nadelen (kostprijs, plaats en windgevoeligheid) wordt het idee afgevoerd.

10. Brandalarm: defecte voeding

Op de centrale van het brandalarm knipperde er een lampje die aangaf dat er een probleem was met de voeding. Firma Elektro Service Nieuwpoort werd gevraagd dit na te zien en liet weten dat de centrale defect blijkt te zijn en moet vervangen worden. Offerte vervanging: € 1.193,56 btw inclusief.

Het probleem dient verder te worden onderzocht. De raad krijgt volmacht om verder te beslissen.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Het zandklepje op het slot van het vuilnislokaal is weg te nemen. Het hindert teveel de vlotte toegang (met zak in de hand).
- * Klepje te plaatsen op het slot van de garagepoort.
- * Meerdere lampen op de gelijkvloerse verdiepingen zijn defect.
- * Flat 0002 staat te huur maar zijn uiterlijke toestand (ramen vuil) en innerlijke staat (meubilering) schaden aan de esthetiek van het gebouw.
- * Er is in meerdere (alle ?) garages elektriciteit. Er is na te gaan vanwaar die komt. De verbruikskosten dienen immers doorgerekend aan de verbruiker.
- * De nieuwe eigenaars van apt 0001 vragen om bij de verdeling van de liftkosten uitgesloten te worden. Dit verzoek zal op de volgende vergadering worden geëgendeerd.
- * In het vuilnislokaal een duidelijk pictogram aanbrengen: 'glas verboden'.
- * Het deksel van de (water)put in de kelder garage zit vast(geroest).

Naar aanleiding van recente kostenontsporing (zie punt 4) verzoekt de vergadering de raad én de syndicus om bij het

nemen van beslissingen mbt kosten rekening te houden met het onderscheid vernieuwing/investering versus onderhoud. Evenzo zal rekening worden gehouden met "dringendheid" en "belangrijkheid".

12. Mandaat syndicus

Een "vergeten" agendapunt.

De vergadering verlengt het mandaat met syndicus Imasbo (laPlage) met één jaar.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 07/11/2019

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 28/01/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré