

25/11/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars SOLIMAR, meeuwenlaan 11 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 25/11/2023 van 10h00 tot 12h00
op locatie Golden Point, sportpark Krokodiel, Westendelaan 96 Middelkerke

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		781,00	6
waren vertegenwoordigd		219,00	1
waren afwezig		0,00	0
totaal		1000,00	7

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Jeanine Sijmons
Stemopnemer : Mvr Valerie Vanhooren
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

BV Imasbo wordt aangesteld als syndicus en krijgt een mandaat voor één jaar.
De raad van bestuur wordt gemandateerd om het syndicuscontract te tekenen.
Vergoeding : 200 Euro/mnd, administratiekosten FF 20 Euro/mnd.

4. Raad van mede-eigendom

Er wordt een raad van mede-eigendom opgericht.
Volgende eigenaars vormen die raad : Valerie Vanhooren (0301) en Jeanine Sijmons (0601).

5. Reglement interne orde

De syndicus zal het basisreglement bijwerken en alvast toevoegen :

1. Vaste datum voor de jaarlijkse vergadering : vierde zaterdag November
2. Plaatsing van zonnewering en/of zonnetenten nog niet toegestaan. Verder overleg is nodig.
3. Toegang tot het gebouw, veiligheid : Ervoor zorgen dat de toegangsdeuren tot het gebouw ALTIJD dicht zijn, maar nooit op slot met de sleutel.
4. Vuilnis en poetsregeling, zie punt 11.

Hierna wordt het aan de raad overgemaakt voor verdere verfijning en op de volgende vergadering voorgelegd.

6. Bepaling van het werkingskapitaal

Het werkingskapitaal wordt vastgelegd op 6.000 euro.

Donderdag 30/11 is er een afspraak bij ARGENTA bank om een bankrekening te openen in naam van de VME. Het aandeel van elke kavel, verdeeld volgens de aandelen, zal hierna verstuurd worden aan elke eigenaar.

7. Creatie van een reservefonds

Principieel akkoord met de oprichting van een reservefonds.

Hoeveel periodiek zal worden bijgedragen zal worden vastgelegd op de volgende vergadering.

8. Verdeling van de kosten en bepaling van de afsluitdatum van het boekjaar

De verdeling van de kosten zal geschieden conform het reglement van mede-eigendom.

Het boekjaar sluit af op 30/9.

Jaarlijks worden 2 afrekeningen gemaakt : per 31/3 en per 30/9.

9. Verzekeringspolis van het gebouw

* Er is een brandverzekering afgesloten bij AG verzekeringen, polis nr 03/53.045.741. De makelaar is verzekeringshuys Lejaeghere, Meeuwenlaan 39.

* De verzekeringspolis 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.

De syndicus zal een evaluatioerooster invullen en op basis hiervan "afschaffing van de evenredigheidsregel" in de polis laten opnemen.

10. Lift, onderhoud en EDTC

* De lift werd geplaatst door Orona. Standaard wordt het onderhoud ook door deze firma uitgevoerd. De syndicus zal in overleg met de raad van mede-eigendom een onderhoudsovereenkomst afsluiten bij het einde van de waarborgperiode, op eerste verzoek van Orona.

* Voor de 6-maandelijkse keuring wordt ACA aangesteld.

11. Onderhoud gebouw en vuilnisregeling

* PMR Clean uit Nieuwpoort wordt aangesteld voor het onderhoud.

De overlopen (individuele paliers) dienen niet door PMR gereinigd te worden, daarvoor zorgt elke eigenaar/huurder zelf. Wel dient de kelder maandelijks één beurt te krijgen.

De offerteprijs bedraagt 195 + BTW per maand..

* Het vuilnislokaal wordt niet ingericht. Elke eigenaar/huurder zorgt zelf voor zijn/haar vuilnis en kan voor het tijdelijk opslaan de eigen kelder gebruiken.

12. Oplevering gemene delen

De bouwheer zal na verdere afwerking een verzoek tot oplevering richten aan de syndicus. De vergadering geeft volmacht aan de syndicus en de leden van de raad om dit vervolgens af te handelen.

Alvast wordt gemeld :

- De lift is nogal lawaaierig bij gebruik.
- De terrashemels zijn 'gevekt'. Een oplossing is in de maak.
- Een stukje linteel ontbreekt boven de inkomdeur
- De bronzen stijlen aan de voorgevel zijn nog te plaatsen.
- De camera aan de bellen staat te hoog gericht
- Boven de ramen ontbreekt het voegwerk.

Er komt nog een luchtdichtheidsmeting in elk appartement. De bouwheer communiceert hierover rechtstreeks met de eigenaars.

13. Diversen

- * De waterverzachter is in werking. Voor levering van zout en vulling van de verzachter wordt PMR-Clean aangesteld.
- * De syndicus zal de brievenbussen en bellen van namen voorzien.
- * Op het dak liggen zonnepanelen ten behoeve van 0601 en 0701 en er komt nog een buitenunit van een warmtepomp voor 0201. Toegang tot het dak is mogelijk via de koepel boven de trap of via het buurgebouw Beaufort.

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 25/12/2023

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 25/03/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over deze vergadering op www.laplage.be/syndic/solimar.

