

30/09/2025

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 27/09/2025 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	3873.00	21
	waren vertegenwoordigd	580.00	4
	waren afwezig	547.00	5
	totaal	5000.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Guy Temmerman
 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 28/09/2024

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

Uitvoering agendapunt 12 : Mvr Arens heeft een analyse gemaakt van de contracten. Te onthouden en verder af te handelen :

- De brandverzekering kan goedkoper. Daarenboven is het gebouw momenteel oververzekerd. De lopende polis bij AG verzekert het gebouw aan 5,450 mio euro. Een berekening volgens het evamatierooster van AG geeft een gebouwwaarde aan van 6,040 mio euro op.
- Engie is de leverancier voor elektriciteit voor de gemeenschap. Het lopende contract is Easy Pro (variabele prijs) 1jaar.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 28 & 29 (08/2024 - 07/2025) werden nagezien door Patrick Vincent. Hij geeft lezing van zijn bevindingen. Te onthouden :

- Er waren afgelopen jaar wat uitzonderlijke kosten : 1.300 euro herstelkosten aan de lift, 1.400 euro voor beschermkappen op de rioolventilatie bovendaks, 880 euro voor plaatsing van pijpen op de garageverluchting en 1.160 euro aan Anticimex voor de bestrijding van het spekkeverprobleem.
- Voor de waterverzachter wordt zout aangekocht. Guy Temmerman vult bij wanneer nodig en houdt ook de voorraad bij.
- Er wordt 5.000 euro per semester gespaard in het reservefonds. Op 31/7/24 is dit vergeten geweest. Het reservefonds is intussen een goede 130.000 euro groot. Daarvan is 100.000 euro belegd op een termijnrekening bij Fintro. De rekeningcommissaris stelt de vraag of het reservefonds niet zou mogen tussenkomen voor sommige uitzonderlijke uitgaven.

Tevens wordt overlegd of de bijdrages aan het reservefonds niet zouden mogen verlaagd worden gezien het relatief grote bedrag dat het bevat. Na overpeinzing wordt besloten de bijdrages (5.000 euro per semester) niet te verlagen.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed
 Dhr Vincent blijft rekeningcommissaris.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Michel Demol (0201), Guy Temmerman (0703) en Iris Arens (0901) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Iris Arens legt een voorstel van Dumo voor en somt voor- en nadelen op.

Na oveleg beslist de vergadering unaniem om het mandaat met BV Imasbo (laPlage) voor één jaar te verlengen. De vergadering geeft mandaat aan de leden van het bureau om het contract met Imasbo te tekenen, wat op de vergadering zelf ook gebeurt.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Volgende punten worden bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 4de zaterdag van september
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000eur.
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000eur.

Aan te passen en/of up te daten :

- Vermelding van de leden van de raad van mede-eigendom, punt B.2.
- Controle van de vermelde toe te passen kleuren voor het schrijnwerk.
- Rolluiken in witte kleur achteraan het gebouw toegelaten. Geen rolluiken toegelaten vooraan. Zie punt 12.
- Voegwerk rond bad en douche regelmatig nazien teneinde waterschade te voorkomen. Zie punt 14.

8. Commerciële verhuring: basisakte

De syndicus deelt mee dat dit item geen onderwerp is voor behandeling op de vergadering. Dit heeft niets met de gemene delen te maken.

De vraag wordt gesteld of het juridisch toegelaten is om appartementen of flats in dit gebouw te huur aan te bieden. Het is aan de hierbij betrokken partijen om dit eerst uit te klaren.

9. Gevelreiniging

De vergadering is van oordeel dat er geen collectief uit te voeren akies nodig is. Elke eigenaar zorgt zelf voor het onderhoud van de geveldelen ter hoogte van zijn eigendom. Hij/zij zal daarvoor PH-neutrale producten gebruiken. Javel en azijn zijn absoluut te mijden omdat deze het beton aantasten.

10. Spekkevers: stand van zaken

De 3 plaatsbezoeken van Anticimex in het voorjaar heeft weinig tot niets opgeleverd. De persoon van Anticimex bleek ook onvoldoende op de hoogte te zijn van het probleem.

Dus zal Anticimex volgend jaar niet meer gevraagd worden.

Zelf Vermigon Home van Anticimex gebruiken geeft de beste resultaten.

11. Sifonpitjes: geuroverlast bij afwezigheid

Enkele eigenaars hebben bij langere afwezigheid vastgesteld dat er onaangename geuren (urinelucht) uit de sifonputjes verspreid worden.

Mogelijke oorzaak: onjuist gebruik van afvoeren of uitdroging van sifons bij langdurige leegstand.

12. Verzoek 0202: installatie van rolluiken of oprolbare zonnewering

Rolluiken achteraan (NIET vooraan) zijn toegelaten mits ze in witte kleur zijn.

In de marge van dit punt wordt aan de eigenaars van de bovenste verdiepingen toegelaten om zonnestoors te plaatsen op de 10de verdieping, zowel voor- als achteraan.

13. Gelijkvloer en kelder: deuropeningsysteem

Omwille van mogelijke nadelige neveneffecten (schade aan deuren door tocht) zal geen systeem worden geplaatst dat de deuren kan open houden.

13. Fietsenberging: stand van zaken

Guy Temmerman (0702 - 0703) heeft een praktische oplossing gerealiseerd waardoor meer fietsen kunnen worden gestald binnen de beschikbare ruimte.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De regenwaterafvoer van het terras van 0902 "spuwt" op het terras van 0801. Een mogelijke oplossing bestaat in de plaatsing van een tuit op de afvoer.
- Een regelmatig nazicht van de voegen tussen baden/douches en het opgaand tegelwerk is ten zeerste aangeraden teneinde problemen van vocht bij de onderburen en in de eigen muren te vermijden.

15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 30/10/2025

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 27/01/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v. 

Informatie over deze en andere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/soleilla.