

22/09/2018

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 22/09/2018 van 10h00 tot 12h10
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	2956,00	17
	waren vertegenwoordigd	881,00	4
	waren afwezig	1163,00	7
	totaal	5000,00	28

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 22/09/2017

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd, behalve wegname van de niet gemerkte fietsen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 14 & 15 (1/8/17- 31/7/18) werden nagezien door Patrick Vincent.

Enkele bemerkingen :

- Er is een (hopelijk tijdelijke) stijging van de kosten nav enkele eenmalige en toevallige kosten en herstellingen.
- Het syndicusloon steeg van 382,49 Euro (23x16,63) naar 515,53 Euro (31x16,63) op 25/8/2017 en op 25/1/2018 steeg het verder naar 527 Euro (31x17,00). Die evolutie vraagt verduidelijking.

Vooreerst wordt de basisprijs per 1/1 geïndexeerd.

Tot 25/8/17 werd de vergoeding berekend op de verkochte appartementen (toen 20 stuks) en voor de verdeling werd een speciale verdeelsleutel gebruikt. Die is in 2013 ingevoerd, nav agendapunt 5 van de vergadering van 28/9/2013.

Vanaf 25/8/17 wordt de vergoeding berekend op alle (31) appartementen maar werd de correcte verdeelsleutel niet toegepast. Daardoor is de verdeling van de syndicusvergoeding in de afrekeningen 14 en 15 foutief. Correctie zal opgenomen worden in de volgende afrekening (A16 van 31/1/19) volgens correctietabel in bijlage.

- De leidingbreuk aan de pomp heeft een kost van 754 Euro aan de lift veroorzaakt. De brandverzekeraar kwam voor 499 Euro tussen. Het verschil (255 Euro) is de vrijstelling en valt ten laste van de VME. Samen met het herstel aan de leiding bedroeg de uiteindelijke kost 393 Euro.

- Naar aanleiding van afvoerleidingproblemen op de zevende verdieping staan enkele kosten op een wachtrekening geboekt in afwachting van regeling door de bouwheer.

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

Rekeningcommissaris blijft Patrick Vincent (0902).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Waterinfiltraties in garages en kelder

Eind 2017 stond de kelder blank door een breuk in een koppeling aan de waterleiding van de drukverhogingsgroep. In januari 2018 stonden de garages onder water omdat de regenwaterpompen waren uitgezet. Hetzelfde gebeurde onlangs deze zomer.

Mogelijks wordt het stuursysteem van de poort verward met de schakelaars van de regenwaterpompen. De syndicus zal duidelijkere informatie plaatsen, eventueel de schakelaars laten verplaatsen of beter beschermen.

Een oplossing zal worden gezocht om water die per toeval of per ongeluk de kelder deels doet overstromen automatisch weggepompt te krijgen.

7. Gevelreiniging met ontmosser

Het ontmosingsproduct is opgebruikt. De syndicus zal voor nieuw zorgen.

Aan de eigenaars wordt gevraagd om de druksproeier na gebruik te spoelen. Het product doet de spuitmond verstopen en het 'verlijmt' ook de schroefdraad van de vuldop met de fles.

Een algemene reiniging van de gevel, eventueel met plating van een hydrofuge, wordt verschoven naar 2025. Dan is het gebouw 15 jaar en verlaagt de BTW-voet voor werken naar 6%.

8. Plaatsing waterverzachter

Voor- en nadelen worden besproken.

De vergadering beslist unaniem om een verzachter te plaatsen.

De syndicus zal offertes vragen. De vergadering geeft volmacht aan de raad om het beste voorstel te kiezen en tot plaatsing te beslissen.

Financiering door aanrekening in de kosten. Die worden geraamd op 3.000 Euro.

9. Zonnepanelen op dak ?

Of zonnepanelen (financieel) nuttig kunnen zijn, waar ze mogelijks geplaatst kunnen worden en wat de kost daarvan is zal worden onderzocht. Verdere bespreking op volgende vergadering.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De ruiten van het nog niet verkochte appartement 0101 zijn te poetsen op regelmatige basis.

- De dampkappen op de appartementen 0202 en 0601 zuigen niet of onvoldoende. Te onderzoeken.

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 22/10/2018

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 22/01/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.

