

23/09/2023

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 23/09/2023 van 10h00 tot 12h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		2959.00	17
waren vertegenwoordigd		1047.00	6
waren afwezig		994.00	6
totaal		5000.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Guy Temmerman
Stemopnemer : Dhr Etienne Jeuniaux
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 24/09/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 24 en 25 (1/8/22-31/7/23) werden nagezien door Patrick Vincent.

Te onthouden opmerkingen :

- De premie van de brandverzekering (AG Insurance) stijgt sneller dan de ABEX index. De syndicus zal onderhandelen over de prijs.
- Er was een interventie tbv 1.588 euro aan het bellenbord (1).
- Het poetsen is in 2 jaar tijd 20% duurder geworden (2).

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

Rekeningcommissaris blijft Dhr Vincent.

(1) Op 9/2/23 werd gemeld dat de parlofonie en de deuropeners in het ganse gebouw niet werkte. Na plaatsbezoek oordeelde Electro Service Nieuwpoort dat het bellenbord defect was en vervangen diende te worden. De offerte bedroeg 1.740 euro.

(2) De poetskosten zijn de som van een basisprijs plus de kostprijs vuilniszakken (bruin en PMD) verhoogd met een toeslag voor nachtophaling. De basisprijs evolueert met de index. Het aantal gebruikte zakken is afgelopen jaar (fors) gestegen en de toeslag verhoogde afgelopen jaar van 65 naar 95 euro.

De poetskosten bedroegen :

1/8/18-31/7/19 : 6.497

1/8/19-31/7/20 : 6.437 (-2%)

1/8/20-31/7/21 : 6.767 (+5%)

1/8/21-31/7/22 : 7.516 (+11%)

1/8/22-31/7/23 : 8.087 (+8%)

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Michel Demol (0201) en Guy Temmerman (0703) worden unaniem verlengd.
Iris Arens (nieuwe eigenaar 0901) wordt unaniem als derde lid verkozen.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen in het RIO :
* de (nieuwe) verfkleur van de deur van het vuilnislokaal.
* Reinig het terras en de balustrades met respect voor de onderburen.

8. Spekkeverplaag

Er zijn (nog steeds) spekkevers maar hun aantal vermindert telkens.
Wellicht dank zij het gebruik van Vermigon Home van Edialux ?

9. Brandveiligheid gemene delen: plaatsen van rookmelders

Op elke palier is intussen een rookmelder geplaatst.

Herinnering aan elkeen om ook in elk appartement minstens één rookdetector te plaatsen, in de gang nabij de slaapkamers.
Verplichting Vlaamse wetgeving.

10. Groendak: jaarlijks onderhoud

Het groendak boven de garges blijkt in prima staat te zijn. Het wordt door enkele eigenaars jaarlijks meerdere keren ontdaan van vuilnis.

De eigenaar van 0901 zal het (groen)dak boven de 10de verdieping controleren.

11. Energie onderzoek: stand van zaken

Het onderzoek wijst uit dat het meeste elektriciteit wordt verbruikt door :
* De verlichting : nog heel wat halogeenlampen en oude TL's.
* Het ventilatiesysteem

Vervanging van zo veel mogelijk lampen door hun LED tegenhanger zal voor een besparing zorgen.
Het verminderen of aanpassen van de uurregeling van de ventilatie wordt momenteel niet weerhouden.

12. Verlichting aanpassen: radar gestuurde led verlichting

Omdat de verlichting op de paliers door een IR sensor wordt aangestuurd is een aanpassing ervan naar radar gestuurde geen optie.

13. Zonnepanelen: dak garages

Zonnepanelen op het dak van de garages zal een impact hebben op het zicht vanuit de eerste verdieping. Omwille van een aantal praktische bezwaren (onder andere de belasting op het groendak) wordt dit onderwerp verschoven naar later.

14. Betonnen geveldelen, barstjes

Barstjes en scheurtjes hebben een nefaste invloed op de betonkwaliteit en dienen bijgevolg zo snek als mogelijk te worden afgedicht. Hiervoor bestaan enkele producten, oa. van Sika.

Elke eigenaar wordt (nogmaals) verzocht om de beton vanop zijn/haar terras goed te onderzoeken.

Bijkomend wordt herhaald om ook het most regelmatig te bestrijden met een niet agressief produkt.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De syndicus ontving recent het gemeenschappelijk postinterventie dossier. Hij zal het aan elke eigenaar overmaken en zo mogelijk publiceren op de webpagina van het gebouw.
- De waterverzachter verbruikt ongeveer 900 kg zout per jaar. Er is na te vragen op welke basis het toestel regeneert. (*)
- Er staan (te) veel niet of weinig gebruikte fietsen. Dit terwijl er veel nood is aan ruimte voor eigenaars die wel regelmatig de fiets gebruiken. Aan die eigenaars wordt (nogmaals) gevraagd hun fiets te verwijderen. De raad van mede-eigendom zal tegen de volgende vergadering een fietsreglement uitwerken.

() De verzachter is een "Water Genius Indap L" en wordt volumetrisch aangestuurd. De prouktfiche is op de webpagina geplaatst in de rubriek 10. Diversen.*

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 23/10/2023

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 23/01/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

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

