

15/02/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars IMPALA SUN PALACE, haverstraat 40 te oostende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 09/02/2019 van 10h00 tot 11h15
Strandhuis, Troonstraat 107 te Oostende (tel 059.50.52.07)

dagorde

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|--------|---|----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 705,00 | 10 |
| | waren vertegenwoordigd | 245,00 | 5 |
| | waren afwezig | 50,00 | 5 |
| | totaal | 1000,00 | 20 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Roger Vandamme
Stemopnemer : Dhr Marc Vanhooren
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 10/02/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 11 en 12 (2018) werden nagezien door Bob Jacobs.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Jacobs (0303).
Noot : Sommige kleine kosten, meestal poetsen, worden verdeeld met verdeelsleutel S11. Die sleutel verdeelt enkel onder de garages zonder gekoppeld appartement.

5. Geurprobleem van garages naar gelijkvloers appartement

Roger heeft een dubbeldetector geplaatst met regelbare relais zodat de ventilatie werkt gedurende 15 minuten wanneer een auto in of uitrijdt in de ondergrondse garages. Deze detector werkt niet bij doorgang met de fiets.

6. Jaarlijkse vergoeding aan Roger Vandamme voor werken in de residentie

Afgelopen jaar waren er nogal veel kleine ingrepen en aanpassingen. Daarom wordt voor 2018 bovenop de jaarvergoeding van 200 Euro een supplement betaald van 150 Euro.

7. Nieuwe wet op mede-eigendom

Sinds 1 januari 2019 is er een nieuwe wet op mede-eigendom in voege. De belangrijkste wijzigingen werden hieronder opgelijst :

- Een mede-eigenaar of nutsmaatschappij kan zelf beslissen werken uit te voeren aan leidingen op de gemene delen, bijvoorbeeld voor het installeren van een laadpaal voor een wagen, distributie,...
- Een bepaalde eigenaar rechten geven op bepaalde gemene delen (bijv. de tuin) wordt als een erfdiensbaarheid aanzien.
- Een aantal zaken die vroeger deel uitmaakten van het reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het reglement van inwendige orde. Hierdoor kunnen ze gemakkelijker gewijzigd worden, want er is geen tussenkomst van een

notaris meer voor nodig.

- Het reservefonds is nu wettelijk verplicht (voor gebouwen met meer dan 20 kavels) en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd : de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

- De syndicus kan zelf het initiatief nemen achterstallen te gaan invorderen.

- De betaler beslist: enkel eigenaars die meebetalen aan een kost (bijvoorbeeld de lift) stemmen mee over dit thema.

- Werken aan de gemene delen en aanpassingen van de statuten kunnen beslist worden met een 2/3 meerderheid i.p.v. een 3/4 meerderheid.

Om wettelijk opgelegde aanpassingen te stemmen is een volstrekte meerderheid voldoende (50 +1).

- In welomschreven situaties is er geen unanimité meer nodig om voor afbraak of volledige wederopbouw van het gebouw te stemmen.

- Transparantie van het syndicuscontract. Zaken die niet expliciet vermeld staan als apart aan te rekenen kunnen niet aangerekend worden. De taak van commissaris van de rekeningen kan nu door meerdere personen als college uitgevoerd worden.

- De VME wordt bevoorrechte schuldeiser t.o.v. een mede-eigenaar met achterstallen.

8. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een eerste RIO voor Impala Sun Palace in bijlage.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Een gepaste ongevallenverzekering is af te sluiten voor de poetsdame. De syndicus vraagt dit aan de makelaar Gryson.

* Nav een (poging tot) inbraak is de toegang tot het gebouw beter te beveiligen. Het is vrij eenvoudig om het gebouw binnen te dringen zonder sleutel. De vergadering beslist :

- het slot te vervangen door een elektrisch-mechanisch exemplaar

- een nepcamera te plaatsen in de inkom

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 15/03/2019

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 09/06/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

