

26/10/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars SUN SHINE, zeedijk 335 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 26/10/2019 van 14h00 tot 15h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6588.00	8
	waren vertegenwoordigd	1863.00	3
	waren afwezig	1549.00	2
	totaal	10000.00	13

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Lieven Veeckman
Stemopnemer : Dhr Patrick Van Roosbroeck
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 27/10/2018

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

Bemerkingen :

- De poort van garage 1 is geschilderd maar vertoont alweer sporen van roest.
- Om de stippen roest van de balustrades te krijgen is polish beschikbaar bij de syndicus.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 80 & 81 (1/7/18-30/6/19) werden nagezien door Patrick Van Roosbroeck.

2 opmerkingen :

- kost aan de lift - ref 4755 A80 - is privaatief aan te rekenen. Zal gebeuren in A82, per 31/12/19.
- kost lampen 2018 tbv 126,60 Euro is de totaalkost voor vervanging van lampen van 2018.

De vergadering heeft verder geen bemerkingsen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Roosbroeck (0501).

5. Netheid in het gebouw

Het plaatsje onder de trap in de inkom is geen vuilnislokaal. Dikwijls zien we daar vuilniszakken en lege flessen staan.
Glas dient in de glasbol aan de overkant van het plein te worden gegooid.
Ook word er gevraagd om geen zand en water naar beneden te gooien bij het poetsen van de terrassen.

6. Fietsenstalling

De eigenaar van 0101 zoekt een plaatsje voor haar fiets. Zij zal met 0302 afspreken om een plaatsje in de nabijheid van zijn fietsen vrij te maken.

Er zijn eigenaars van een fiets die zeer weinig tot niet meer gebruiken. De syndicus verzoekt hen om die plaats vrij te geven aan mensen die wel regelmatig de fiets gebruiken.

7. Aanpassing van de basisakte

Dit dossier ligt nog steeds bij notaris Verhaeghe te wachten op behandeling.

Omdat de wet op mede-eigendom intussen alweer is veranderd is het aanpassen van het reglement aan de wet van 2010 niet meer actueel.

Vergadering beslist dan ook om de basisakte met het reglement niet meer aan te passen.

8. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (nooduitgang)

* Privatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Sun Shine werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen.

9. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.

Het RIO wordt verfijnd, oa de kleur van de ramen, de prijs tot waar de syndicus eigen bevoegdheid heeft, reiniging, ... en in bijlage gevoegd.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Gemeenschappelijke verlichting : offerte(s) vragen voor aanpassing naar radargestuurde LED.
- * Verzoek van een eigenaar om de gebouwdocumenten online te zetten.
- * Bij momenten is het niet mogelijk om van buitenuit via de achterdeur het gebouw binnen te komen. Het slot zit geblokkeerd. Nazien of een klepje mogelijk is.
- * Verf aankopen om de roest aan de achtergevel te overschilderen : Murfill van Mathys.
- * Zijgevel kant zee : er ontbreekt een lei op de schouw van res la Pimpolaise.
- * Een reiniging van de voorgevel zal niet met water worden gedaan. Elke eigenaar wordt verzocht om minstens jaarlijks en bij droog weer de gevel die vanop elk terras bereikbaar is droog af te borstelen.
- * Een bordje "verboden te storten" is te kleven aan de achtergevel of op de achterdeur.

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 26/11/2019

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 26/02/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

10.
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Rouseré', with a large, loopy flourish underneath.