

26/03/2019

Vereniging van Mede Eigenaars CHAMBORD, rené mouchottestraat 10 te middelkerke

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 13/04/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
Hotel Continental KBO - 0851.272.097

dagorde

1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 21/04/2018

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 5 en 6, over de periode 2018.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

5. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

6. Verslag raad van mede-eigenaars

Toelichting bij werkzaamheden van het voorbije jaar.

7. Renovatie dak

Vanaf 1/1/2020 is dakisolatie verplicht in gebouwen die aan vaste bewoners wordt verhuurd. Omdat verhuring aan zee courant gebeurt is het raadzaam dat het dak dus voldoende (min 3 cm PUR) is geïsoleerd.

Uit de opgevraagde prijsvoorstellen werd het voorstel van firma ATAB uit Gistel weerhouden. Totaalkost € 20.396.

De werken waren oorspronkelijk voorzien te starten eind 2018 maar door een overvolle planning werd in samenspraak met de raad en ATAB beslist om de werken te verdagen naar september 2019.

De reeds opgevraagde voorschotten blijven op de projectrekening staan.

8. Renovatie voorgevel

De voegen van de voorgevel zijn op verschillende plaatsen in vrij slechte staat. De syndicus schreef verschillende firma's aan met de vraag om een prijsvoorstel over te maken. Enkele aannemers lieten weten dat ze enkel een offerte willen opmaken op basis van een bestek en meetstaat van een architect of ingenieur. Gezien dit een hogere kost impliceert, worden andere bereidwillige aannemers gezocht.

9. Evaluatie leveranciers

- De Lift:

Het onderhoud van de lift is sinds eind 2017 toegewezen aan firma "De Lift". Zij merkten op dat de motor slijtage vertoont en aan vervanging toe is: offerte voor een nieuwe motor is 7.918,88 € BTW excl.

De vergadering besliste vorig jaar het oordeel van het onafhankelijk keuringsorgaan BTV af te wachten. Zij gaven een blanco keuringsattest zonder opmerkingen af.

- PMR-Cleaning:

Evaluatie Poetsploeg.

10. Ongeldige vergadering: penalisatie afwezige eigenaars

Als een vergadering niet geldig kan beraadslagen omdat er onvoldoende eigenaars aanwezig én volmachten zijn afgegeven, dan dient de syndicus, na een wachttijd van minstens 14 dagen, de vergadering opnieuw bijeen te roepen. De (administratieve) kost hiervan bedraagt € 500.

Voorstel om de kosten hiervan ten laste te leggen van die eigenaars die én niet aanwezig waren én geen volmacht hebben toegezonden.

11. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

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 erfdienstbaarheid 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.

12. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een belangrijke wijziging van de wet bestaat in de afslanking van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom). Het RIO is niet langer vrijblijvend. Deze werd opgemaakt en is te vinden in bijlage.

13. Begroting: werkkapitaal en reservekapitaal

Planning begroting op lange termijn. Bepalen en evaluatie werk- en reservekapitaal. Bespreking.

14. Voorstel jaarlijks onderhoud rolluiken.

Doordat er veel tweede verblijvers zijn in het gebouw, zijn de rolluiken vaak naar beneden. Velen zijn in slechte staat. Voorstel voor een jaarlijkse, gemeenschappelijk onderhoud.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,
Stijn de Kievith

Raad Van Mede-eigenaars: Nicole Fraeyman (0301), Roger De Wolf (0303) en Geert Deschacht (0302).

AANDACHT :

Indien u niet aanwezig kan zijn, voorzie een volmacht!

Mogelijkheid deelname lunch - bevestigen aan Roger De Wolf: 0475/65.52.83 - roger.de.wolf@hotmail.com

