

21/02/2019

Vereniging van Mede Eigenaars MARIE JOSE, zeedijk 310 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 09/03/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

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 10/03/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 16, 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. Klimop

Enkele jaren terug werd beslist om klimop te zetten tegen de achtergevel. Deze heeft geen hechtwortel op dit moment en lijkt de winter niet te hebben overleefd. Mogelijke oplossing hiervoor is het plaatsen van een klimrek. Ideeën zijn welkom.

7. Steegje achter het gebouw

Het steegje is in een erbarmelijke staat. Dit bemoeilijkt een vlotte in- en uitrit naar de garages. In samenspraak met de andere gebouwen kan een oplossing worden gevonden.

Omdat het steegje als toegang dient voor (bijna) alle gebouwen in de blok en die uitweg voor iedereen bijgevolg moeilijk begaan- en berijdbaar is zochten de betrokken syndici naar een oplossing.

Als elk aanpalend appartement 100 Euro en elke aanpalende garage 500 Euro zou bijdragen en als het totaal aantal bijdragen 40.000 euro zou bedragen, dan zou - mits akkoord van de grondeigenaar - de volledige uitweg verhard kunnen worden

8. Videofonie

Na problemen met de videofonie in appartement 0101 bleek dat de elektrische contacten vrij sterk geoxideerd zijn. Dit kan nefaste gevolgen hebben voor de andere gebruikers als dit niet wordt aangepakt. Ook appartement 0601 ondervindt geregeld problemen met de videofonie.

De beste oplossing hiervoor is vernieuwen.

9. Opfrissen inkom en hal

De inkom en het gedeelte na de tweede inkomdeur vraagt wat opfris werken. Indien genoeg draagkracht bij de eigenaars kan de syndicus hiervoor offertes opvragen.

Het herstel van de deurklink en bijstellen van de pomp is al in uitvoering.

11. 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.

10. 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 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 achterstallenen 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 volstreekte meerderheid voldoende (50 +1).

- In welomschreven situaties is er geen unanimiteit 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 achterstallenen.

12. 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,

Charissa Delys

Raad van mede-eigendom : Didier Ysenbaert (0301) en Bob Vanhoorde (0101).