

09/03/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars MARIE JOSE, zeedijk 310 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 09/03/2019 van 10h00 tot 11h10
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	715.00	7
	waren vertegenwoordigd	285.00	3
	waren afwezig	0.00	0
	totaal	1000.00	10

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Didier Ysebaert
Stemopnemer : Dhr Robert Vanhoorde
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 10/03/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.
Evenwel is het buizenstelsel aan de water nauwlettend in de gaten te houden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 16 (2018) is nagezien door Didier Ysenbaert.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Ysenbaert (0301).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

6. Klimop

Het klimopplantje is vervangen door een wingerd. Het plantje krijgt tot volgend jaar om zich te bewijzen. Volgende vergadering zal de toestand evalueren.

7. Steegje achter het gebouw

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.>>

De vergadering pleegt overleg en neemt volgende principiële beslissing : Als er voldoende draagkracht is van alle aanpalende gebouwen, dan is ze bereid om de voorgestelde bedragen te betalen.

Eén eigenaar M. Vandendriessche (via volmacht) stemt als enige tegen.

8. Videofonie

De bedrading en de drukknoppen hebben last van oxidatie. De syndicus zal naar een oplossing zoeken.

9. Opfrissen inkom en hal

De syndicus zal voorstellen opvragen om de muren van de hall (niet de trap) te laten bekleden in natuursteen. De vergadering geeft volmacht aan de raad om een beslissing te nemen.
Financiering met het reservefonds.

11. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Het RIO wordt aangenomen.

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 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 volstreekte meerderheid voldoende (50 +1).

- In welomschreven situaties is er geen unanimitéit 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. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * De pomp op de derde inkomdeur werkt niet meer naar behoren. Te herstellen of te vervangen.
- * De minuterie op de paliers staat normaliter op permanent AAN. Dit zou onlangs gewijzigd zijn. Ter hezetten.
- * Kapotte minuterieknoplichtjes in de kelder zijn te vervangen.
- * Zie punt 3. Oxidatie buizenstelsel in het waterlokaal opvolgen.
- * De TL verlichting aan de achterdeur is zeer vuil evenals de muur eronder. Karel Rondou ziet na of hij dit kan reinigen.

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 09/04/2019

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 09/07/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

Eigenaars die een vraag of een voorstel behandeld willen zien op een eigenaarsvergadering worden verzocht dit schriftelijk te melden aan de syndicus, uiterlijk 3 weken voor de jaarvergadering zodat deze tijdig op de agenda kan worden geplaatst.

