

04/02/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars PASIR MAS, priorijlaan 16 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 02/02/2019 van 14h00 tot 15h15
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	798,00	7
	waren vertegenwoordigd	0,00	0
	waren afwezig	200,00	4
	totaal	998,00	11

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Jackie Wulteputte
Stemopnemer : Maurice Verhaeghe
Secretaris : Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 02/02/2018

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 56 en 57, periode 2018, werden nagezien door Marèse Wijnen.
Twee facturen voor het vervangen van de privatieve watermeter van appartementen 0501 en 0801 moeten volgens de basisakte privaat aangerekend worden. Dit zal worden rechtgezet in de volgende afrekening.
De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Marèse Wijnen.

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1jaar.

6. Nieuwe wet op de 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 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 achterstellen.

Het reglement van inwendige orde zal worden opgemaakt en aan alle eigenaars worden bezorgd.

7. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- de syndicus zal tegen volgende vergadering richtprijzen opvragen voor gevelreiniging.
- Mevrouw Lemye zal de ramen van het gelijkvloers schilderen tegen de zomervakantie.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitéit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 04/03/2019

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 02/06/2019

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

