

26/02/2019

Vereniging van Mede Eigenaars SANDY LANE, c. de broquevillelaan 14 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 16/03/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h00)
brasserie Alias, priorijlaan 32 - 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 17/03/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 14, over de periode 01/02/2018 - 31/01/2019.

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. Balkonranden, betonproblematiek

Uit onderzoek van studie bureau ABG is gebleken dat er hoge chlorideconcentraties in het beton aanwezig zijn en een renovatie van de balkons hoog dringend is.

Toelichting bij het verslag en kostenraming door ir. Hugo Wildemeersch van ABG. Bespreking.

6. Onderhoud tuin

Op de vorige vergadering bleek dat de eigenaars niet echt tevreden waren over het onderhoud van de tuin. Het tuinonderhoud kostte 700 Euro in 2015, 840 Euro in 2016, 1.200 Euro in 2017 en 635 Euro in 2018. De syndicus heeft Franky Ghesquiere, die het onderhoud van buurresidentie Sandy Beach voor zich neemt, gevraagd een voorstel over te maken tegen de vergadering.

7. 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 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 achterstallen.

8. 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.

9. 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

