

14/02/2019

Vereniging van Mede Eigenaars BEAU SOLEIL, priorijlaan 6 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/03/2019 om 14h00 (einde voorzien 15h00)
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - 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.

4. Verslag van de vergadering van 07/07/2018

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

5. Verslag van de vergadering van 29/12/2018

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

3. Verslag van de vergaderingen van 03/03/2018

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

6. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 49 & 50, 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.

7. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

8. Vernieuwen ramen stand van zaken

Het is bij wet verplicht om een borstwering te hebben om valgevaar te vermijden . De huidige houten ramen voldoen niet aan de wettelijke voorschriften .

De norm: van verdiep 1 tot en met verdiep 3 moet dit 1100mm boven vloerpeil en vanaf verdiep 4 moet dit 1200mm boven vloerpeil zijn.

Twee mogelijkheden :

- Ofwel verhoogt men het vast onderlicht van de ramen. Indien men kiest om het onderlicht van het raam te verhogen is het misschien beter om alle verdiepen op dezelfde maat te houden dit geeft dan hetzelfde zicht. Een hoger onderlicht geeft dan weer het probleem om de vaste ramen / onderlichten te wassen.
- Ofwel plaatst men een balustrade aan de buitenzijde die voldoet aan de norm.

9. Gevel reiniging Januari/Februari 2019

Begin februari is Batsleer begonnen met de gevelreiniging. De Syndicus volgt deze werken op. Indien er zich problemen voordoen of opmerkingen zijn mag dit altijd gemeld worden aan de syndicus.

10. Nieuwe wet op 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 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.

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 zal worden opgemaakt en ter goedkeuring voorgelegd.

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

Vergadering van 3/3/2002 besliste om een administratieve kost van 6,20 Euro per eigendom ten laste van de afwezigen aan te rekenen indien een vergadering niet kan doorgaan wegens onvoldoende quorum.

Voorzitter: Mevr. Moeremans - Delessier Huguette.