

14/02/2019

Vereniging van Mede Eigenaars EDEN BEACH, k. ridderdijk 22-23 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 03/03/2019 om 10h30 (einde voorzien 11h30)
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 31/03/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 51 en 52, 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. Reservefondsen

AV 2018 :De heren Vertommen (0802), Benoit (0502) en De Samblanx (0801) zullen een lijst opstellen met mogelijks te verwachten kosten in de toekomst. Op basis van deze lijst kan een reservefondsen-doel worden bepaald.

Nu is te bepalen welke de meest aangewezen periodieke bijdrage zal zijn.

6. Toestand gevel

Naar aanleiding van regendoorslag in apt 0801 hebben wij onderzoek uitgevoerd op de hogere verdiepingen naar de mogelijke oorzaak. We hebben vastgesteld dat :

- alle soepele voegwerk (zowel aan de ramen als tussen de betonnen geveldelen) open staat en verregaand verweerd is.
- tussen de verdiepingen 8 en 9 het middelste betonelement vertikaal gebarsten is.
- onderaan het front van het balkon boven het terras van apt 0901 een stalactiet van kalk hangt.

Het eerste is de oorzaak van het insijpelen van regenwater in het (de) appartement(en).

Het tweede wijst op roestende onderliggende bewapening.

Het derde wijst op water die doorheen de beton sijpelt.

Het gebouw staat al bijna 30 jaar blootgesteld aan het zeeklimaat en dit laat zijn sporen na.

De gevel zal moeten aangepakt worden. Résumé van de prijzen :

John Saey: € 7.760,00 + € 56,00 / uur / arbeider

Batsleer: € 47.995

7. Problematiek Schouw

In februari 2019 werd opgemerkt dat de omkisting van de schouw aan de achtergevel in een zeer slechte staat was. Na onderzoek blijkt dit een privaatieve kost te zijn die wordt gedragen door de gelijkvloerse winkel. De nodige stappen worden ondernomen.

8. 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 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 achterstallen.

9. 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.

10. 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



Raad van mede-eigendom : Michel De Samblanx (0801), Carlos Benoit (0502) en Guy Vertommen (0802).

AANDACHT. Op de vergadering van 31/3/2018 is beslist :

Als een vergadering NIET kan doorgaan door onvoldoende aanwezigheden en/of volmachten, dan wordt een forfaitair bedrag van 300 Euro administratiekosten aangerekend aan aan die eigenaars die NIET AANWEZIG waren en GEEN VOLMACHT hadden gegeven.