

07/03/2019

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zondag 03/03/2019 van 10h30 tot 11h45  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

### Quorum

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	522.00	10
waren vertegenwoordigd	248.00	5
waren afwezig	230.00	5
totaal	1000.00	20

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Michel De Samblanx  
Stemopnemer : Dhr Guy Vertommen  
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 31/03/2018

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 51 en 52 werden nagezien door Michel De Samblanx  
De vergadering heeft volgende bemerkingsen gemaakt:  
- De reiniging dak van de winkelterrassen is privaatief door te rekenen  
- Bij elke afrekening dient de balans meegezonden te worden.  
De vergadering keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr. De Samblanx (0801).

### 5. Reservefonds

- De heren Vertommen (0802), Benoit (0502) en De Samblanx (0801) zullen tegen volgende vergadering een lijst opstellen met mogelijks te verwachten kosten in de toekomst. Op basis hiervan kan dan een reservefondsdoel worden bepaald.
- In afwachting beslist de vergadering om de actuele bijdrage te verdubbelen naar 5.000€/jaar, of 2.500 Euro per semester.

### 6. Toestand gevel

Er liggen 2 voorstellen (John Saey en Batsleer) voor een grondig gevelonderhoud. Dit houdt een reiniging in, herstel van aangetast beton en vernieuwing van alle voegwerk.  
Vernieuwing van het soepel voegwerk is momenteel echter het meest dringend uit te voeren.  
De syndicus zal 3 offertes opvragen enkel voor vernieuwing van het soepel voegwerk.  
Vergadering machtigt de raad om aansluitend te beslissen.  
Financiering met het reservefonds.

## 7. Problematiek Schouw

Dit probleem wordt privaat (door de winkel) opgelost.

## 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 erfdienstbaarheid 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 achterstallende 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 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 achterstallende.

## 9. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Het proefontwerp RIO zit in bijlage. Deze kan worden aangepast bij de volgende algemene vergadering.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Alarmknop lift controleren
- Glasje telefoon in de lift niet vervangen, wel het glas opruimen. De telefoon vrij beschikbaar houden.
- Videofoon
- Afdekplaatje op de benedenpost nog te plaatsen.
- Slot beneden vergrendelt niet vanzelf als deur na ontgrendelen niet wordt geopend.
- Afdekplaatje in sommige appartementen nog te plaatsen
- Matras in de kelder is nog weg halen. Die zou van Yves De Clerq zijn.
- De marmeren platen in de inkom een grondige poetsbeurt geven.

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 07/04/2019

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 03/07/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

