

26/02/2019

Vereniging van Mede Eigenaars KANDY, k. ridderijk 18 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 16/03/2019 om 18h00 (einde voorzien 19h30)
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 17/03/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 57 en 58, boekjaar 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. Vluchtweg toegankelijk voor naastgelegen residentie Wagram

Apt 1001 in het buurgebouw Wagram wordt sinds vele jaren verhuurd. Het logiesdecreet vereist dat elke huurwoning twee vluchtwegen heeft. De enige mogelijkheid van een tweede vluchtweg voor dat appartement is via het gebouw Kandy.

De brandladder op het achterterras van apt 1001 naar het dak van het gebouw Wagram kan als tweede vluchtweg dienen.

6. Verluchtingsopeningen zijn voorzien van brandroosters.

De rooster is van het merk "Renson" met schuine lamellen. In geval van brand wordt de ventilatie onderbroken door het opzwellen van de lamellen.

7. Dak boven 10de verdieping vernieuwen en isoleren

Op de vorige vergadering werd beslist om het dak boven het 10de te vernieuwen en eventueel te isoleren. Dakwerken Jonckheere wil geen offerte geven wegens geen tijd.

Offerte ontvangen van MJ Roofs voor de prijs van: €11.281 ibtw.

8. 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 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 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. Een voorstel werd opgemaakt en is te vinden in bijlage. Dit document kan jaarlijks worden aangepast op de algemene vergadering.

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,

Ann Vanden Berghe

