

07/09/2017

Vereniging van Mede Eigenaars RODERICK, zandvoordestraat 32 te oudenburg

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

een algemene eigenaarsvergadering
vrijdag 22/09/2017 om 18h00 (einde voorzien 20h00)
vergaderzaal Louis Clesse, marktplein 19 Oudenburg

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. Benoeming van een syndicus

- * Taak van de syndicus : vervat in BW 577-8 par 4 en het reglement van mede-eigendom.
- * Het mandaat van Imasbo, syndicus aangesteld door de bouwheer, neemt van rechtswege een einde op deze vergadering, maar is verlengbaar.
- * Andere kandidaturen.
- * Beslissing tot aanstelling.
- * Bepaling van zijn loon (19 Euro/apt.mnd, 2 Euro/mnd.gar) en administratiekosten (FF 1 Euro/apt.mnd)
- * Bepaling van de duurtijd van zijn mandaat (max 3 jaar).

4. Raad van mede-eigendom

- * De taak van een raad van mede-eigendom is de syndicus bijstaan en toezicht houden op zijn beheer.
- * Het mandaat van deze raad is principieel onbezoldigd. De leden ervan dragen dan ook geen verantwoordelijkheid maar dienen wel elke 6 maanden een omstandig verslag op te maken.
- * Krachtens de wet moet elk gebouw met 20 of meer appartementen een raad van mede-eigendom hebben. Hier is dergelijke raad dus facultatief.
- * Bepaling van het aantal leden. Kandidaturen graag enkel kenbaar maken op de vergadering.

5. Bepaling van een vaste datum voor de jaarlijkse vergadering

Voor de toekomstige jaarlijkse vergadering stellen wij voor om deze op een vaste vrijdag 's avonds te houden, bvb de derde vrijdag van september.

6. Bepaling van het werkkapitaal

- * Het werkingskapitaal dient op de periodieke uitgaven te financieren.
- * Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget 12.000 Euro. Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn levert een budget op van 8.000 Euro. De verdeling per eigendom gebeurt aandelenwijs.
- * Beslissing.

7. Beslissing tot creatie van een reservefonds

- * Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- * Voorbeelden zijn : vernieuwing dakdichting, betonrenovatie aan de gevelelementen, vernieuwing lift, schilderwerken aan trappen en gangen, ...
- * Dergelijke uitgaven situeren zich ver vooruit in de tijd, (hopelijk) ten vroegste binnen 15 à 20 jaar.
- * Het WTCB stelt 3% van de verzekerde waarde voorop als ideaal reservefonds. Dit is 54.000 Euro.
- * Een jaarlijkse spaarbijdrage van 2.500 Euro haalt dit resultaat.
- * Beslissingen.

8. Verdeling van de lasten, bepaling afsluitdatum boekhouding

- * Het reglement van mede-eigendom bepaalt de wijze waarop de kosten worden verdeeld.
- * Bepaling van de afsluitdatum van elk boekjaar.
- * Bepaling van het aantal afrekeningen per boekjaar.

9. Verzekeringspolis gebouw

- * De huidige verzekeringspolis dekt brand- en aanverwante schade aan het gebouw. De verzekerden zijn de eigenaars zelf en al diegenen die bij hem onder één dak wonen. Iedere eigenaar blijft een derde tegenover de andere eigenaars.
- * Deze polis dekt niet :
 - Schade aan roerende goederen, eigendom van eigenaars en anderen.
 - Aansprakelijkheid voor brand en andere gevaren in hoofde van huurders en gebruikers. (BW art 1732, 1733 en 1735)
- * Huurders via een vastgoedmakelaar zijn automatisch verzekerd in een door hem onderschreven globale 'villegiatuurpolis'.
- * Andere huurders en occasionele gebruikers zijn doorgaans verzekerd via de vakantieclausule in hun eigen brandpolis. Afhankelijk van de maatschappij en de polisvoorwaarden kunnen hier uitsluitingen en beperkingen voorkomen.
- * Insluiting van 'aanschaffing van de evenredigheidsregel' in de polis.

10. Lifttelefoon

- * Is een noodtelefoon met directe verbinding naar de onderhoudsdienst van de liftinstallatie.

11. Onderhoudscontract lift en aanstelling van een EDTC

- * De lift werd geplaatst door fa. Kone. Standaard wordt het onderhoud ook door deze firma uitgevoerd. Machtiging aan de raad van mede-eigendom om een onderhoudsovereenkomst af te sluiten bij het einde van de waarborgperiode.
- * Wettelijk dient elke lift 6-maandelijks door een onafhankelijk organisme gekeurd te worden op zijn veiligheid. Aanstelling van een Externe Dienst voor Technische Controle.

12. Toegang tot het gebouw, veiligheid

Beslissing tot het al dan niet afsluiten met de sleutel tussen 22h00 en 7h00.

13. Onderhoud van het gebouw, vuilnisregeling

- * aanstelling van een onderhoudsfirma
- * inrichting van het vuilnislokaal

14. Bepaling uniforme kleur gordijnen

Voorstel om als kleur gebroken wit aan te nemen en het model vrij te laten kiezen door elke individuele bewoner op voorwaarde dat het een esthetisch geheel is.

15. Reglement van orde

- * Een ontwerp is op te stellen.
- * Welke punten zijn belangrijk ?

16. Oplevering gemene delen

- * De gemene delen dienen opgeleverd te worden vòòr de definitieve oplevering van de private delen.
- * Verlenen van een volmacht aan de raad van mede-eigendom om de oplevering te acteren en voor akkoord te tekenen op eerste verzoek van de bouwheer.

17. Kosten bij verkoop van een appartement

De syndicus moet ten gevolge van het burgerlijk ertboek art 577 aan de notaris een staat opmaken van schulden die in de toekomst opeisbaar zullen zijn.

- * De syndicus moet een speciale afrekening opmaken om de kosten tussen verkoper en koper te splitsen.
- * De forfaitaire kost hiervan bedraagt 150 Euro.

18. 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,

Frank Rouseré