

17/06/2024

Vereniging van Mede Eigenaars VINO, distellaan 60-62-64 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 06/07/2024 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 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. Oprichting van een 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. VINO telt 14 appartementen en heeft hierdoor wettelijk geen raad van mede-eigendom nodig.

* Beslissing om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten en zo ja, bepaling van het aantal leden.

Kandidaturen graag enkel kenbaar maken op de vergadering.

* Aanstelling van een rekeningcommissaris.

4. Benoeming van de syndicus

* Taak van de syndicus : vervat in BW 3.94 par 4 en het reglement van mede-eigendom.

* Imasbo BVBA, gekend onder de handelsnaam ERA laPlage, is kandidaat.

* Andere kandidaturen, op initiatief van een eigenaar, zijn voorlegbaar op de vergadering.

* Beslissing tot aanstelling.

* Bepaling van zijn loon (24 Euro/apt.mnd + 5 Euro/gar.mnd) en administratiekosten (FF 20 Euro/mnd).

* Bepaling van de duurtijd van zijn mandaat (min 1 jaar, max 3 jaar).

5. Bepaling van een vaste datum van de jaarlijkse vergadering

De wet schrijft minimaal een 14-daagse periode voor waarbinnen de syndicus de vergadering dient te organiseren.

Praktischer is evenwel een vaste datum. Voorstel : de tweede of derde zaterdag van Juni.

6. Toelichting bij de contracten van geregelde levering

* brandverzekering : AG Insurance

* onderhoud liftinstallaties : Otis voor de personenlift, ? voor de autolift.

* technische controle liften : EDTC nog aanstellen.

* elektriciteit :

* water : Farys

* schoonmaak gebouw : bedrijf nog aanstellen

* controle brandblussers : bedrijf nog aanstellen

De lift praat en deelt boodschappen mee. Wenselijk of uitschakelen ?

7. Bepaling van het werkingskapitaal

- * Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- * Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget (*) op 18.000 Euro. Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn levert een budget op van, afgerond, 10.000 Euro. De verdeling per eigendom gebeurt in functie van de vermoedde kostenbijdrage.
- * Beslissing.

(*) budget raming

- * liften : 3.000
 - * verlichting, parlofonie : 250
 - * reiniging / vuilnis : 5.000
 - * elektriciteit : 1.000
 - * syndicus : 5.250
 - * verzekeringen : 2.000
 - * vergadering : 200
 - * bankkosten : 300
 - * diversen : 1.000
 - * reservefonds : pm
 - * diversen : 500
- totaal afgerond 18.000 euro.

8. Oprichting van een reservefonds

- * Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- * Voorbeelden zijn : vernieuwing dakdichting, renovatie aan de gevelelementen, vernieuwing lift, schilderwerken aan trappen en gangen, ...
- * Dergelijke uitgaven situeren zich ver vooruit in de tijd, (hopelijk) ten vroegste binnen 25 jaar.
- * Voorstel om de oprichting en de spijziging ervan uit te stellen tot na verkoop van de laatste entiteit.

9. Verdeling van de kosten en afsluiting boekjaar

- * 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.

10. Opmaak reglement van interne orde (RIO)

Een ontwerp zal gepubliceerd worden op : www.laplage.be/syndic/vino.

11. Oplevering van de gemene delen

De bouwheer zal binnenkort de syndicus verzoeken om de gemene delen op te leveren. Bij die oplevering is de syndicus aanwezig samen met de al dan niet verkozen raad van mede-eigendom.
Oplijsting van aandachtspunten.

12. Fietsenstalling

Inrichting en gebruiksmodaliteiten.

13. Poetsen, vuilnisophaling

- Aanstelling van een poetsdienst ?
- Wat is de opdracht ? Enkel gelijkvloers, paliers en trap door de bewoners zelf ?
- Ramen aan de trapzaal, poetsfrequentie ?
- Poetsen van het garagegedeelte ?

Organisatie vuilnislokaal. Wordt het gebruikt als een tijdelijke verzamelplaats vawaar elkeen zelf zorgt voor het buitenzetten ? Of wordt het een collectieve plaats waar de poetsdienst zorgt voor het buitenzetten ?

Uitbreiding van de opdracht naar privatieve delen :

- * ramen voor- en achteraan.
- * glas balustrades
- * andere ?

14. Inkom, sleutelkastjes

Als reserve of ten behoeven van verhuring, hoe kunnen sleutelkastjes georganiseerd worden.

15. Ramen : plaatsings screens

De voorgevel is gericht naar de zon waardoor zonnewering (screens) wenselijk is.
Organisatie. Aanstelling van één bedrijf teneinde uniformiteit te garanderen ?

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Overlast van duiven.

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

