

07/03/2024

Vereniging van Mede Eigenaars ANITA, zeedijk 365 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 23/03/2024 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
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.

3. Verslag van de vergadering van 26/03/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 10 en 11, over de periode 01/03/23-29/02/24.
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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.
Die bestaat momenteel uit de heren René Deleu (0401), Lievin Vander Meeren (0902) en Etienne De Samblanckx (0803 & 0903)

6. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.
Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).
Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Op te nemen : RAL 9004 als (nieuwe) kleur van het buitenschrijnwerk.
Andere aanpassingen ?

8. Renovatiewerken gebouw

Stand van de renovatiewerken:
- De afbraakwerken zijn beëindigd.
- Het betonherstel is uitgevoerd.
- Elektriciteit voor de lichtpunten werden op elk verdiep aangepast.
- Plaatsen van isolatie is bezig.
- Schrijnwerk zal geplaatst worden volgens de wensen van de betrokken eigenaars. De kosten hiervan zijn privaat en niet opgenomen in de kostentabel. Die worden afzonderlijk aangerekend.

- Voor de mensen die hun schrijnwerk behouden is RAL kleur 9004 te gebruiken om de ramen te schilderen. Dit zal ook opgenomen worden in het RIO zodat er geen misverstanden kunnen opkomen.
- Stand van zaken wat er nog te doen is.

De ontvangen werfverslagen worden gepubliceerd op de web-pagina van de residentie.

Financiering van de werken :

- De uitgaven zijn begroot op 950.000 euro.
- 450.000 euro is tot nu toe opgevraagd : 250k van het reservefonds en 2 keer 100k in A10 en A11.
- Er is dus nog nood aan 500.000 euro.
- Intussen werd al 245.000 euro betaald, waardoor er momenteel nog 205.000 euro beschikbaar is.
- Er zit (ook) nog 81.000 euro in het reservefonds.

Voorstel om het saldobedrag (volgens tabel in bijlage) op te vragen samen met het verslag van deze vergadering.

De opvragingen van deze gelden zijn te aanzien als voorschotten met als doel de werken te kunnen betalen. Na de werken, als de uiteindelijke kost gekend is, zal een definitieve verdeling/afrekening worden opgemaakt waarbij de opvragingen verrekend worden.

Bespreking / beslissing

9. Liftdeuren

Regelmatig staat de lift in panne omwille van een probleem veroorzaakt door het "schevekant schaatssyndroom". Maw, de kooideur kan geopend worden als de lift "er bijna is" waardoor die dan ook geblokkeerd blijft staan. Dit is een gevolg van het ontwerp van de lift.

Een mogelijke oplossing is de plaatsing van kooideuren, maar dat zou de kooi zwaarder maken.

Bespreking / beslissing / financiering.

10. Bestemming gemene kelder

De gemeenschappelijke kelder is verhuurd aan Desablens (0503) aan 350 euro per jaar voor de periode 1/9/23 tot 31/8/24. Het is gebruikelijk dat de huur, aangepast aan de index, jaarlijks wordt verlengd tenzij huurder aangeeft deze niet te willen verlengen.

OK voor iedereen ?

11. Aanvraag EPC voor gemene delen

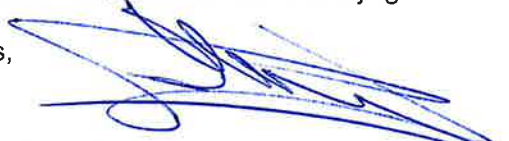
Een gemeenschappelijk EPC attest is wettelijk verplicht en zal opgemaakt worden na renovatie.

12. 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,

Nadia Adam



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/anita of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

Anita

7/03/2024

kostenverdeling obv bestek 25/8/2022

					I	II	III	IV	V	tot excl	VI	VII	tot incl	RF	saldo							
					36,600	19,500	95,600	12,700	666,600	831,000	0.060	0.078		-450,000								
	aand	I	II	III	IV																	
1	0101 (1A)	393	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,197	32,883	1,973	2,565	37,420	-17,685	19,735						
2	0102 (1B) + k12	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
3	0103 (1C)k20-21	405	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,997	33,682	2,021	2,627	38,331	-18,225	20,106						
4	0201 (2A)	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
5	0202 (2B) + k8	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
6	0203 (2C)	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
7	0301 (3A) + k25	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
8	0302 (3B) + k10	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
9	0303 (3C)	393	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,197	32,883	1,973	2,565	37,420	-17,685	19,735						
10	0401 (4A) + k14	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
11	0402 (4B) + k11	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
12	0403 (4C) + k15	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
13	0501 (5A)	393	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,197	32,883	1,973	2,565	37,420	-17,685	19,735						
14	0502 (5B)	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
15	0503 (5C)	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
16	0601 (6A)	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
17	0602 (6B) + k27	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
18	0603 (6C)k23-24	405	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,997	33,682	2,021	2,627	38,331	-18,225	20,106						
19	0701 (7A) + k20	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
20	0702 (7B)	240	1		1	1,356	0	3,541	0	15,998	20,895	1,254	1,630	23,778	-10,800	12,978						
21	0703 (7C) + k2	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
22	0801 (8A) + k3	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
23	0802 (8B)k28-29	252	1		1	1,356	0	3,541	0	16,798	21,695	1,302	1,692	24,688	-11,340	13,348						
24	0803 (8C) + k6	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
25	0901 (9A) + k31	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
26	0902 (9B) + k5	246	1		1	1,356	0	3,541	0	16,398	21,295	1,278	1,661	24,233	-11,070	13,163						
27	0903 (9C) + k1	399	1	1	1	1,356	1,083	3,541	706	26,597	33,283	1,997	2,596	37,876	-17,955	19,921						
28	winkel A (R)	296				0	0	0	0	19,731	19,731	1,184	1,539	22,454	-13,320	9,134						
29	winkel C (L)	296				0	0	0	0	19,731	19,731	1,184	1,539	22,454	-13,320	9,134						
30	k 18,19,30	18				0	0	0	0	1,200	1,200	72	94	1,365	-810	555						
		10,000	27	18	27	18				36,600	19,500	95,600	12,700	666,600	831,000	49,860	64,818	945,678	0	-450,000	0	495,678

I = terrassen voor (posten 56 en 57)

II = terrassen achter (post 55)

III = balustrades voor (posten 123 en 124)

IV = balustrades achter (post 122)

V = gemeenschappelijk (al de rest)

VI = BTW 6%

VII = architect e.a. 7,8%

RF = reeds beschikbaar (250 reservefonds en 2 opvragingen van 100)