

01/06/2021

**Vereniging van Mede Eigenaars GRAND LARGE, zeedijk 318 te westende**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 19/06/2021 om 10h00 (einde voorzien 12h00)  
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 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. 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.
- \* Beslissing tot aanstelling.
- \* Bepaling van zijn loon (19,27 Euro/apt.mnd) en administratiekosten (FF 25 Euro/mnd).
- \* Bepaling van de duurtijd van zijn mandaat (max 3 jaar).
- \* Taak van de syndicus : vervat in BW 577-8 par 4 en het reglement van mede-eigendom.
- \* Mandateren van de raad voor ondertekening van het syndicus contract.

### **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. Grand Large telt 20 appartementen.
  - \* 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.

### **5. Bepaling vaste datum van de jaarlijkse vergadering**

De syndicus stelt voor : tweede zaterdag Juni of tweede zaterdag Maart.

### **6. Te gebruiken landstalen**

- \* De gesproken taal tijdens vergaderingen is Nederlands en Frans.
- \* Standaarddocumenten zijn voorzien in twee talen.
- \* Definiëring van het aantal landstalen voor opmaak uitnodiging en verslag van de vergaderingen.
- \* Beslissing over verdeling van de vertaalkosten.

## 7. Bepalen van het werkkapitaal

- \* Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- \* Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget 25.000 Euro. Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn levert een budget op van, afgerond, 17.000 Euro. De verdeling per eigendom gebeurt aandelenwijs.
- \* Op 3/2/2021 is een voorlopig fonds van 10.000 euro opgevraagd.
- \* Beslissing.

## 8. Beslissing tot creatie van een reservefonds

- \* Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- \* Voorbeelden zijn : vernieuwing dakdichting, betonrenovatie aan de gevelementen, 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 90.000 Euro.
- \* Een jaarlijkse spaarbijdrage van 4.500 Euro haalt dit resultaat.
- \* Beslissingen.

## 9. Verdeling van de lasten: bepaling afsluitdatum boekjaar en aantal afrekeningen

- \* 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.

Omdat het gebouw intussen al een jaar in gebruik is zal elke eigenaar nog voor de vergadering al de eerste kostenafrekening (A01) ontvangen. De rekent de kosten af over de periode 1/6/2020 tot 31/5/2021.

- \* Duiding
- \* Goedkeuring

## 10. Verzekeringopolis gebouw

- \* Er is een brandverzekering afgesloten bij AG verzekeringen, polis nr 03/52.231.037.
- \* De huidige verzekeringopolis 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.

## 11. Lifttelefoon

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

## 12. Onderhoudscontract lift en aanstellen van een EDTC

- \* De lift werd geplaatst door Grytec. 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. Als Externe Dienst voor Technische Controle werd BTV aangesteld.

### 13. Inkomdeuren gebouw: veiligheid

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

### 14. Onderhoud gebouw en vuilnisregeling

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

### 15. Bepaling uniforme kleur overgordijnen

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.

### 16. Reglement van interne orde (RIO)

- \* Een ontwerp vindt u op de webpagina van het gebouw.
- \* Aan te passen en/of toe te voegen punten

### 17. 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.

### 18. 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 200 Euro.
- \* Beslissing om deze kost ten laste te leggen van de verkoper.

### 19. Opzetrolluiken achteraan

Vermoedelijk zullen enkele eigenaars rolluiken willen plaatsen aan de ramen van de slaapkamers.  
Bepaling van de modaliteiten daartoe.

### 20. 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,

Charissa Delys



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/grandlarge](http://www.laplage.be/syndic/grandlarge).