

07/11/2023

Vereniging van Mede Eigenaars SOLIMAR, meeuwenlaan 11 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 25/11/2023 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
Golden Point, sportpark Krokodiel, Westendelaan 96

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 (200 Euro/mnd) en administratiekosten (FF 20 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. Reglement interne orde

1. Bepaling van een vaste datum voor de jaarlijkse vergadering.

Voorstel : vierde zaterdag November of tweede zaterdag Februari.

2. Bepalingen omtrent de plaatsing van zonnewering of zonnetenten.

3. Toegang tot het gebouw, veiligheid

De toegangsdeuren tot het gebouw dienen ALTIJD dicht te zijn, maar nooit op slot met de sleutel.

6. Bepaling van het werkingskapitaal

- Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget 10.000 Euro. (*) Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn betekent dat een werkingsfonds van, afgerond, 6.000 Euro volstaat. De verdeling per eigendom gebeurt aandelenwijs.
- In functie van de kostenevolutie in de toekomst zal de syndicus het werkingsfonds aan de noodzaak aanpassen.
- Beslissing.

(*) budget raming

- * lift : 2.000
 - * verlichting, parlofonie : 250
 - * reiniging : 2.000
 - * elektriciteit : 1.000
 - * syndicus : 2.500
 - * verzekeringen : 1.500
 - * vergadering : 200
 - * bankkosten : 300
 - * reservefonds : pm
 - * diversen : 500
- totaal afgerond 10.000 euro.

7. Creatie 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.

8. Verdeling van de kosten en bepaling van de afsluitdatum van het boekjaar

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

9. Verzekeringspolis van het gebouw

- * Er is een brandverzekering afgesloten bij AG verzekeringen, polis nr 03/53.045.741. De makelaar is verzekeringshuys Lejaeghere, Meeuwenlaan 39.
- * De 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 'afschaffing van de evenredigheidsregel' in de polis.

10. Lift, onderhoud en EDTC

- * De lift werd geplaatst door Orona. 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. Voorstel om als Externe Dienst voor Technische Controle ACA aan te stellen.

11. Onderhoud gebouw en vuilnisregeling

- * PMR Clean uit Nieuwpoort is aangesteld voor het onderhoud. De offerteprijs bedraagt 195 + BTW per maand..
- * Inrichting van het vuilnislokaal
- * Opstelling van een vuilnisregeling.

12. 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.

13. Diversen

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

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

