

18/09/2023

Vereniging van Mede Eigenaars VERITAS, arendlaan 19 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 07/10/2023 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
kantoren van de syndicus, distellaan 34 - 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. Verslag van de vergadering van 01/10/2022

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 7 en 8 (1/10/21-30/9/22) werden nog niet goedgekeurd.

Afrekening 9 (1/10/23-31/03/23)

Afrekening 10 (1/4/23-30/9/23) kon op het moment van vergadering nog niet opgemaakt worden.

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. Verschuiving boekjaar

Er worden per jaar twee afrekeningen opgemaakt : 31/3 en 30/9.

Omdat de vergadering standaard op de eerste zaterdag van Oktober valt is het niet mogelijk om de afrekening per 30/9 opgemaakt te hebben. Hierdoor wordt de analyse en de goedkeuring ervan telkens één jaar vertraagd.

De syndicus stelt voor om het boekjaar 1 maand naar voren te schuiven waardoor de afrekeningen voortaan worden opgemaakt per 28/2 en 31/8.

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)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

8. Doorlichting van het gebouw

Om de toekomstige Europese doelstellingen te halen naar isolatienormen en om de correcte stappen te zetten, stellen wij voor om het bedrijf IMMO Pass een grondige doorlichting/gezondheidsattest te laten maken van het gebouw door middel van een grondige technische en energetische audit. Aan de hand van een hele reeks van scans zullen ca. 80 punten van het gebouw nauwkeurig in kaart gebracht worden. Bij mogelijke gebreken zullen nauwkeurige kostenberekeningen gemaakt kunnen worden, kan een tijdschema opgesteld worden en kunnen prioriteiten voor herstel geduid worden. Het betreft zowel gemene als privatieve delen. De kostprijs van deze doorlichting komt neer op zowat 100 euro per appartement/studio/winkel. Het maken van een dergelijke doorlichting zal toelaten om het gebouw op een meer proactieve en dus duurzamere manier te beheren. Dit zal het uiteindelijke kostenplaatje drukken en op termijn alle eigenaars ten goede komen.

9. Oprichting reservefonds

Om toekomstige grote kosten voor het gebouw te kunnen financieren, is de oprichting van een reservefonds aangewezen. Een ideaal reservefonds bevat 3% van de verzekerde waarde, voor Veritas is dit 35.000 euro. Een spaarbijdrage van 3.500 euro per jaar, 1.750 euro per semester stelt dit bedrag in 10 jaar samen.
Bespreking en beslissing

10. Asbestattest: gemene delen

Vanaf 01/05/2025 is een asbestattest voor gemene delen verplicht in gebouwen gebouwd vòòr 2002. De prijs ervan zal ongeveer € 920 excl. BTW. Omdat mogelijk heel wat gebouwen begin 2025 een asbestonderzoek zullen uitvoeren is het aangewezen de aanvraag al vroeger te doen.
Bespreking en beslissing.

11. Inkom: renovatie vloer

Vorige jaar werd beslist om de inkom te vernieuwen. Met dat dit niet geagendeerd was op de algemene vergadering werd beslist om deze beslissing te verdagen naar de algemene vergadering van 2023. Wim Heggerick en Jan De Buck hebben een offerte gevraagd bij Intramuros uit Zonnebeke. De syndicus heeft twee offertes gevraagd, één offerte van Tegels Delaere en anderzijds van de aannemer Van Hoverbeke. De drie offertes zijn op het portaal van het gebouw te raadplegen.
Bespreking/ beslissing en financiering.

12. Inkom: herschilderen

Vorige jaar besliste de vergadering om eerst de inkomvloer te vernieuwen vooralleer de muren van de inkom te herschilderen. En bijgevolg verdaagt tot de vergadering van 2023. Wordt de inkom herschilderd?
Bespreking/ beslissing/ wijze van betaling.

13. EPC gemene delen

Het EPC van de gemene delen werd opgemaakt in januari en is te raadplegen op het website van het gebouw: www.eralaplage.be/syndic/veritas.php onder rubriek 5 attest en certificaten.

14. 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,
Alexandra Van den Bossche



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