

30/09/2024

Vereniging van Mede Eigenaars CHAMPA, distellaan 68 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 19/10/2024 om 16h00 (einde voorzien 17h30)
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.

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 21/10/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 65 & 66, over de periode 01/04/2023 - 31/03/2024.

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. Periodieke kostenafrekening: wijziging data

De afrekening data zullen één maand vervroegd worden: 28/02 en 31/08 (i.p.v. 31/03 en 30/09) om ze zo beter af te stemmen op de vergaderdatum.

6. Verhoging bijdrages reservefonds?

Een algemene regel zegt dat een goede reservefonds 3% bevat van de verzekerde waarde van het gebouw. De huidige verzekerde waarde van het gebouw is 3.108.000 euro. Idealiter zou het reservefonds afgerond 93.000 euro moeten bevatten.

Vorig jaar werd beslist om de semestriële bijdrages aan het reservefonds te verhogen naar 2.500 euro. Zo spaart de VME jaarlijks 5.000 euro. Op heden bevat het reservefonds net geen 20.000 euro. Zonder uitgaven wordt het beoogde doel pas bereikt binnen 15 jaar, als het gebouw 43 jaar oud geworden zal zijn.

De bijdrages behouden of verdubbelen? Bespreking / beslissing.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Gert Daumerie (0105), Eddy Van den Eynde (0301) en Jos Lievens (0502).

8. 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.

9. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

- Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.
- Bespreking van stalling van elektrische fietsen, auto's en andere elektrische verplaatsingstoestellen
- Rappel aan verhuurders, gelieve het RIO mee te delen aan huurders
- Rappel: de nachtrust dient bewaard te worden in het gebouw, dit werd niet ten alle tijden gerespecteerd door het appartement dat verhuurt via airBnB
- In de vakantieperiode was er een grote hond aanwezig in de residentie, het gaf ongerustheid onder enkele bewoners.

10. Gebouw: veiligheid & rust van de bewoners

- Ter info: elk eigendom dient voorzien te zijn van rookmelders.
- Fluvius kwam een paar keer kijken voor de installatie van digitale elektriciteitsmeters, uitvoering hangt in de lucht.

11. Lift: Risico analyse en moderniseringswerken

Om de 15 jaar wordt door de overheid verplicht om een risico analyse uit te voeren. Deze vermeldt een aantal opmerkingen en gebreken. De opmerkingen dienen vervolgens binnen de drie jaar verholpen te worden. De risico analyse werd uitgevoerd eind juni. Het verslag is online te raadplegen.

Een onderhoudsfirma deed een voorstel voor deze modernisatiewerken.

Kostprijs: 5.000 euro excl. 6% BTW (offerte eveneens online te raadplegen).

De bordesverlichting zou ook aangepast moeten worden op alle verdiepingen. Hiervoor maakte De lift een offerte in optie voor 1.400 euro excl. 6% BTW.

Bespreking / Beslissing/ wijze van financiering.

12. Onderhoud gemeenschappelijke delen

- Kuisen en ophalen afval: voortzetten met de huidige onderhoudsploeg?
- Enkele opmerkingen voor de goeie gang van zaken.

13. 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.eralaplage.be/syndic/champa of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.