

14/10/2024

Vereniging van Mede Eigenaars CON AMORE, distellaan 72 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/11/2024 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
brasserie Alias, priorijlaan 32 - 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 04/11/2023

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 53 & 54, over de periode 01/10/2023 - 30/09/2024.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Matthias Jordaens (0201), Véronique Hoylaerts (0203) en Iris Robbens (0501)

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?

Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

8. Elektriciteitslokaal: verbreden mogelijk?

De eigenaar van appartement 0102 meldt elektriciteitswerken te hebben uitgevoerd. Hiervoor was het nodig om ook de teller te verzwaren. Deze teller bevindt zich in de gemene delen, echter is het zo dat er heel weinig plaats is, als er andere eigenaars zijn die hun tellers willen verzwaren zal er onvoldoende plaats zijn. Bespreking.

9. Lift risico analyse: een stand van zaken

De werken volgens de risico analyse zijn uitgevoerd begin september en hebben een drietal dagen in beslag genomen. Het attest van regularisatie na de moderniseringswerken moet nog bekomen worden.

10. Verwarming: vernieuwing van het meetsysteem

Het huidige meetsysteem is in wezen een klok die de duurtijd meet waarop verwarming wordt afgenomen. Dit systeem is verouderd en is wettelijk ook niet meer toegestaan.

Aan SPM-technologies (*) is gevraagd welk meetsysteem in Con Amore mogelijk is.

Een warmtemeting op de toe-en afvoerleidingen is niet mogelijk. Een radiogestuurd warmtemetertje op elke radiator is het enige alternatief.

Prijs : 7,5 euro per radiator (9 euro voor een convector) + 111 euro netwerkkost, alles plus BTW. Totaal te schatten op 650 euro per jaar.

Bespreking / beslissing / financiering.

11. Eenheidsprijs verwarming en verlies

De gemeenschappelijke verwarming zorgt er voor dat er steeds warmte beschikbaar is, ook op momenten dat geen enkel apt/studio warmte afneemt. Die warmte wordt bijgevolg niet privaatief doorgerekend.

Tot 2015 werd die forfaitair geraamd op 10% van het totale gasverbruik. In 2015 werd die verhoogd naar 20% en in 2022 op 35%. Wellicht komt dit overeen met de realiteit.

De prijs per uur verwarming werd voorheen forfaitair bepaald. Dit was niet echt een probleem omdat de gasprijs vrij stabiel was. Door de volatilititeit van de gasprijs zal de prijs van de verwarming bij elke afrekening worden berekend op basis van het werkelijke verbruik.

Bij een nieuw meetsysteem zal dit ook nauwkeuriger kunnen gebeuren.

12. Schilderwerken appartementsdeuren


Eigenaars met een nieuwe branddeur die nog niet is geschilderd is (RAL 9010 satijn glans) kregen hiervoor de tijd tot 30/6/24. Enkele eigenaars hebben dit nog niet gedaan. Verzoek om dit in orde te brengen.

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.laplage.be/syndic/conamore of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.