

30/09/2019

## 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 19/10/2019 om 16h00 (einde voorzien 18h00)  
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 20/10/2018

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

#### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 55 en 56, over de periode 01/10/2018 - 30/09/2019.

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. Raad van Mede-eigendom

BW. Art. 577-8/1. § 3. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Herbenoeming en verkiezing van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Dhr. Jos Lievens, Dhr en Mevr. Eddy en Ingrid Van Den Eynde, Dhr. en Mevr. Gert en Kathleen Daumerie.

#### 6. Vernieuwen dak

Op de algemene vergadering van 2018 werd beslist dat er offertes voor het dak diende opgevraagd te worden. Vanaf 1/1/2020 is dakisolatie verplicht in gebouwen die aan vaste bewoners wordt verhuurd. Omdat verhuring aan zee courant gebeurt is het raadzaam dat het dak dus voldoende (min 3 cm PUR) is geïsoleerd. In Res. Champa bedraagt dit 6cm PUR, dus ruim voldoende.

Een offerte werd ons bezorgt door Dakwerken Danny Lefevre, de offerte van Jonckheere volgt tegen de vergadering. EPDM-Solutions weigerde op het einde zijn offerte door te geven.

## 7. Soepel voegwerk

Samen met het dak werd ook gevraagd om offertes aan te vragen voor het soepel voegwerk. Enkel John Saey heeft ons die aangeboden.

## 8. Verder uitbouwen van het reservefonds

Per semester wordt er nu 625 Euro gespaard. Beslissing tot verdere of grotere opbouw.

## 9. Onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Evaluatie van de diensten van Vermoclean. Mogelijks verlengen van het huidige contract.

Het vuilnislokaal moet proper en ordelijk blijven. Enkele opmerkingen van Dhr. Lievens voor een goeie gang van zaken in het vuilnislokaal.

## 10. Lifttelefoon

Systeem GATEWAY, interessant of niet ? Momenteel is de lift voorzien van een vaste telefoon, deze kan worden vervangen door een gsm/simbox.

## 11. Verhuur in 2A met AirBnb.

In 2018 werd Mevr. Carlier aangeschreven door de syndicus. Waarin verzocht werd om niet meer te verhuren via AirBnB. Hierop kwam een reactie van de advocaat. Mevrouw Carlier overtreed geen wet en de syndicus kan hier niet in tussenkomen. Verdere bespreking tussen de eigenaars.

## 12. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is gewijzigd. Sinds 1 januari 2019 zijn enkele wijzigingen van kracht. De aangepaste en integrale tekst kan je vinden op de site van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

Eén van de belangrijkste aanpassingen is het reglement van interne orde (RIO). Die is verplicht en dient elementaire gegevens te bevatten over het beheer van het gebouw. Zo ondermeer de organisatie van de eigenaarsvergaderingen en de benoeming en de taak van de syndicus.

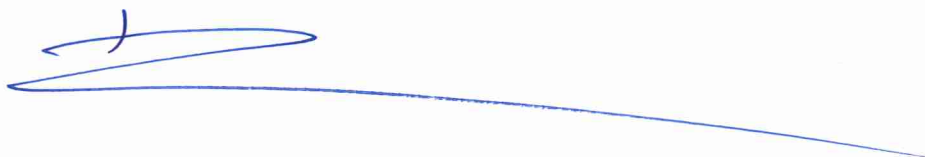
Een eerste ontwerp ervan in bijlage.

## 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,

Charissa Delys



30/09/2019

**Association des Copropriétaires CHAMPA, distellaan 68 à westende**

vous invite à  
qui aura lieu le  
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires  
zaterdag 19/10/2019 à 16h00 (fin prévue 18h00)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## ordre du jour

### 1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

### 2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

### 3. Rapport de l'assemblée du 20/10/2018

Remarque, ajouts sur le rapport.  
Execution des décisions.

### 4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 55 et 56, sur la période 01/10/2018 - 30/09/2019.  
Explication éventuel par le syndic.  
Contrôle des comptes.  
Approbation et décharge.  
Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

**En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.**

### 5. Conseil de copropriété

BW. Art. 577-8/1. § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Renouvellement du mandat et élection du conseil de copropriété.

Il se compose actuellement de M. Jos Lievens, M. en Mme. Eddy et Ingrid Van Den Eynde, M. et Mme. Gert en Kathleen Daumerie.

### 6. Renouveler le toit

Lors de l'assemblée générale de 2018, il a été décidé de solliciter des offres pour le toit. À partir du 01/01/2020, l'isolation de la toiture est obligatoire dans les bâtiments loués à des résidents permanents. Parce que la location en mer est courante, il est recommandé que le toit soit suffisamment isolé (min. 3 cm PUR). En res. Champa équivaut à ces 6 cm de PUR, donc plus que suffisant.

Dakwerken Danny Lefevre nous a fourni un devis, que le devis de Jonckheere suit contre la réunion. EPDM-Solutions a refusé de transmettre son offre à la fin.

## 7. Joint flexible

Avec le toit, ils ont également été invités à demander des devis pour le joint flexible. Juste John Saey nous l'a offert.

## 8. Extension du fonds de réserve

625 euros sont maintenant économisés par semestre. Décision pour construction ultérieure ou plus grande.

## 9. La maintenance des parties communes.

Evaluation des services de Vermoclean. Prolongation possible du contrat en cours.

La salle des déchets doit rester propre et en ordre. Quelques remarques de M. Lievens pour un bon état des choses dans la salle des ordures.

## 10. Ascenseur téléphone

Système GATEWAY, intéressant ou pas? L'ascenseur est actuellement équipé d'un téléphone fixe, qui peut être remplacé par un gsm / simbox.

## 11. Location de 2A avec AirBnb.

## 12. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & ROI

La loi sur la copropriété a été changée. Depuis le 1 janvier 2019, les modifications sont d'application. Le texte intégral est publié sur le site du syndic sous la rubrique gestion de copropriété.

Une des modifications les plus importantes est le règlement d'ordre interne (ROI). Il est obligatoire et doit contenir des informations de base sur la gestion du bâtiment. Entre autre l'organisation des assemblées et la mission du syndic.

Un premier projet en annexe.

## 13. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,  
pour le syndic, Charissa Delys

