

13/03/2023

**Vereniging van Mede Eigenaars DE LOMBARDEN 2.0, lombardsijdelaan 154 te lombardsijde**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
dinsdag 28/03/2023 om 19h00 (einde voorzien 21h00)  
De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

**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 syndicus**

- \* Taak van de syndicus : vervat in BW 3.94 par 4 en het reglement van mede-eigendom.
- \* Imasbo BVBA, gekend onder de handelsnaam ERA laPlage, is kandidaat.
- \* Andere kandidaturen, op initiatief van een eigenaar, zijn voorlegbaar op de vergadering.
- \* Beslissing tot aanstelling.
- \* Bepaling van zijn loon (22 Euro/apt.mnd + 5 Euro/mnd.gar.parking) en administratiekosten (FF 10 Euro/mnd).
- \* Bepaling van de duurtijd van zijn mandaat (max 3 jaar).

**5. Bepaling vaste datum van de jaarlijkse vergadering**

De wet schrijft minimaal een 14-daagse periode voor waarbinnen de syndicus de vergadering dient te organiseren. Praktischer is evenwel een vaste datum, bvb "elke vierde dinsdag van Maart".

**4. Oprichting van een 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. De Lombarden telt 6 appartementen en 2 huizen.
  - \* 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.
- \* Aanstelling van een rekeningcommissaris.

**6. Toelichting bij de contracten van geregelde levering**

- \* brandverzekering
- \* onderhoud liftinstallatie & technische controle
- \* elektriciteit
- \* water
- \* schoonmaak gebouw
- \* controle brandblussers
- \* inrichting vuilnislokaal en huisvuilregeling.
- \* aanduiding van een eerst-aangewezen eigenaar-bewoner als lokaal aanspreekpunt en technisch luitenant.

## 7. Bepaling van het werkingskapitaal

- \* Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- \* Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget (\*) op 9.000 Euro. Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn levert een budget op van, afgerond, 6.000 Euro. De verdeling per eigendom gebeurt in functie van de vermoedde kostenbijdrage.
- \* Beslissing.

(\*) budget raming

- \* lift : 2.000
  - \* verlichting, parlofonie : 250
  - \* reiniging : 1.500
  - \* elektriciteit : 1.000
  - \* syndicus : 1.750
  - \* verzekeringen : 1.500
  - \* vergadering : 200
  - \* bankkosten : 300
  - \* reservefonds : pm
  - \* diversen : 500
- totaal afgerond 9.000 euro.

## 8. Belissing tot 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.

## 9. Verdeling van de kosten & bepaling afsluitdatum boekjaar

- \* Het reglement van mede-eigendom bepaalt de wijze waarop de kosten worden verdeeld. Hier geldt een bijzondere regeling omdat de VME bestaat uit een combinatie van 2 huizen, 6 garages en een complex met 6 appartementen.
- \* Bepaling van de afsluitdatum van elk boekjaar.
- \* Bepaling van het aantal afrekeningen per boekjaar.

## 10. Opstelling van een reglement van interne orde

Het ontwerp kunt u terugvinden op: [www.laplage.be/syndic/delombarden20](http://www.laplage.be/syndic/delombarden20).

## 11. Oplevering van de gemene delen

De voorlopige oplevering vond plaats op 2/3/2023.

Machting aan de raad van mede-eigendom voor de definitieve oplevering die geschiedt één jaar na de voorlopige oplevering. Zo er geen is, aanduiding van een mede-eigenaar om de definitieve oplevering te doen, samen met de syndicus.

## 12. Fietsenstalling, inrichting

Er is plaats voor fietsen voorzien in de passage naar de garages. Is een speciale inrichting gewenst ?

### 13. Poetsen, vuilnisophaling

Er zijn twee "locaties" waar regelmatig onderhoud gewenst is : het appartementencomplex en het garage-gedeelte.  
Aanstelling van een poetsdienst ?  
Zo ja, wat is de opdracht ? Enkel gelijkvloers, paliers en trap door de bewoners zelf ?  
Zo neen, wie doet wat ?  
Wat met het garagegedeelte ?

Organisatie vuilnislokaal. Wordt het gebruikt als een tijdelijke verzamelplaats vawaar elkeen zelf zorgt voor het buitenzetten ? Of wordt het een collectieve plaats waar de poetsdienst zorgt voor het buitenzetten ?

### 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,

Frank Rouseré

