

11/04/2019

Vereniging van Mede Eigenaars BAHIA I, k. ridderdijk 7 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 28/04/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 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 22/4/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 29, over de periode 1/2/18-31/1/19.

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

Luc Vanderstraeten verlaat de raad.

Wie is kandidaat om zijn plaats over te nemen ?

6. Fietsenhaken

Een verzoek aan die eigenaars die een niet (meer) gebruikte fiets in de kelder hebben staan om die weg te nemen en zodoende plaats vrij te geven aan mensen die regelmatig de fiets gebruiken.

7. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 en RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. Meer informatie over de aanpassing vindt u op de website van de syndicus.

Een belangrijke wijziging bestaat uit de opstelling van een nieuw reglement van interne orde, het zogenaamde RIO. Een RIO wordt in bijlage gevoegd.

8. Renovatie achtergevel

De werken werden aangevat begin september 2018 en afgewerkt in januari 2019.

De beton is daar waar nodig hersteld, de terrassen waterdicht gemaakt en van nieuwe balustrades voorzien, de beschadigde bakstenen zijn vervangen, het verweerde voegwerk hersteld en de gevels kregen een waterafstotende behandeling.

En zoals gewoonlijk gingen ook deze werken gepaard met hinder, ongewenste beschadigingen en ... een meerprijs. Ze waren begroot op 37.533 Euro. Uiteindelijk kostten ze 68.554 Euro. De balustrades (15.500 Euro) werden privaat aangerekend, de rest is gefinancierd vanuit het reservonds.

De meerkosten zijn in hoofdzaak veroorzaakt door herstel kapotte bakstenen (19.411), betonherstel (+6.363), voegwerk rond de ramen (+3.029) en vloerherstelling (+1.272).

9. Lift vernieuwing

De (linker ?) lift problemen zijn momenteel opgelost waardoor vernieuwing ervan niet dringend is. Evenwel blijft één lift ongekeurd.

Ook de scheidingswand met de leidingenkoker is conform te maken : die brandwerend maken.

10. 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

Raad van mede-eigendom : de heren Georges De Coster (0201), Luc Vanderstraeten (0901) en Ronny Vanmaercke (0301).

Bahia I - afrekening renovatie achtergevel 2018

9/03/2019

	reële kost	begroot	verschil
werfinrichting	5,668.00	5,668.00	0.00
betonherstel 413,60 dm2*17,5	7,238.00	875.00	6,363.00
variante terras A	2,488.32	2,488.32	0.00
variante terras B&C	5,102.16	5,102.16	0.00
vloerherstelling 642,52 * 1,98	1,272.19	0.00	1,272.19
druiprofiel algemeen	0.00	3,110.40	-3,110.40
druiprofiel eerste	85.20	0.00	85.20
coating witte beton	986.40	986.40	0.00
coating terrashemels	1,866.24	1,866.24	0.00
vervanging kapotte bakstenen	19,411.88	0.00	19,411.88
voegwerk metselwerk	1,273.86	0.00	1,273.86
voegwerk rond ramen	3,029.40	0.00	3,029.40
werf toilet	300.00	0.00	300.00
veiligheidscoördinatie	640.00	0.00	640.00
balustrades	15,312.00	15,312.00	0.00
totaal excl BTW	64,673.65	35,408.52	29,265.13
BTW 6%	3,880.42	2,124.51	1,755.91
totaal incl BTW	68,554.07	37,533.03	31,021.04

Reglement van interne orde Residentie Bahia

A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via de parlofoon of videofoon enkel voor personen die u kent.

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen,...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

Ramen vooraan : aluminium

4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke:

- 1) glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken in het huisvuillokaal in de kelder
- 3) het overige huisvuil dient gedeponneerd te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal in de kelder.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op middelkerke.be. Een attest voor 2^{de}-verblijvers kan verkregen worden bij de syndicus.

5. riolering

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC in de riolering geloosd.

6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

De individuele tellers voor elektriciteit staan in de kast op de paliers op het verdiep.

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de kast op de paliers telkens een verdiep lager.

Tellers en afsluitkranen voor warm water staan in de kast op de paliers telkens een verdiep lager.

Dit gebouw is voorzien van collectieve-individuele verwarming met een verrekeningsstelsel via calorimeters op de radiatoren-warmtemeters in de kasten-uurmeters....

Tellers en afsluitkranen voor warm water staan in de kast op de paliers telkens een verdiep lager.

7. Huisdieren

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

8. Verhuizen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meldt uw verhuis bij de syndicus.

9. Defecten, problemen en klachten

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privaat eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

B Beheer van het gebouw

1. De syndicus en zijn opdracht

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4.

Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

De zorg voor de privaat delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :
Georges De Coster, Luc Vanderstraeten, Ronny Vanmaercke.
Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

3. De algemene vergadering

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op de vierde zondag van april.

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber zijn, behalve de syndicus. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

C Privacy beleid

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.