

05/03/2019

Vereniging van Mede Eigenaars GRANDHOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 06/04/2019 om 09h00 (einde voorzien 11h00)
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 bijzondere vergadering van 2/6/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen over de periode 2014 tot 2017

De boekhouding over die periode is door de vorige syndicus zeer onvolledig bijgehouden. De opeenvolgende afrekeningen werden dan ook niet goedgekeurd.

Boekhoudkantoor Carbofisc is op de vergadering van 2/6/2018 aangesteld om die boekhouding "uit te spitten en te controleren".

Een stand van zaken.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen van 2018

Syndicus Imasbo heeft op basis van de afrekening van Sissau over het jaar 2017 zo goed als mogelijk een balans per 31/12/2017 opgesteld en op basis daarvan een boekhouding opgesteld voor het gehele jaar 2018.

De financiering van de kosten voor 2018 geschiedde op basis van de op 2/6/18 goedgekeurde begroting. Op 18/6/18 - samen met verzending van het verslag van die vergadering - werd aan elke eigenaar zijn/haar bijdrage opgevraagd.

Een afrekening van de kosten van 2018 (A01) is aan deze bijeenroeping toegevoegd. De afrekening werd door Carbofisc nagezien.

Toelichting van de afrekening door de syndicus.

Verzoek tot goedkeuring en afsluiting van de rekeningen 2018.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor 2019.

6. Verlenging mandaat syndicus

Imasbo BVBA (commerciële benaming ERA laPlage) werd op 2/6/18 aangesteld als syndicus. Er werd geen duurtijd bepaald waardoor het mandaat op deze vergadering van rechtswege eindigt.

Beslissing om het mandaat te verlengen, dan wel een andere syndicus aan te stellen.

Bepaling van de duurtijd van aanstelling (max. 3 jaar).

7. Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat uit Marleen Dewilde (0010), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208) en Luc Lamerant (0101).

Mogelijke wedersamenstelling. Kandidaten melden zich op de vergadering.

8. Budget 2019, werkmiddelen, kostenafrekeningen

Teneinde de kosten van 2019 te kunnen betalen te krijgen besliste de raad op 8/1/19 om een voorlopig budget aan te nemen. Het bedrag werd bepaald op 50% van het budget van 2018. De syndicus verzocht elke eigenaar op 21/1/2019 zijn/haar aandeel hierin te betalen.

De syndicus stelt voor om de opgevraagde som (44.640 Euro) om te vormen naar werkingfonds en voortaan 2 reële kostenafrekeningen op te maken : een eerste per 30/6 en een tweede per 31/12.

Op die manier zal de elke eigenaar opgevraagde som voortaan zijn/haar aandeel zijn in de reële kosten. Het begrip voorschot vervalt.

Mogelijks volstaat 44.640 Euro niet om gedurende 6 maanden te kosten te betalen. In voorkomend geval zal de syndicus het werkingfonds verhogen in de semesterafrekening(en).

9. Huiszwam, uitroeiing, herstel gevolgschade, verzekeringsdossier

Brandverzekeraar Allianz is van oordeel dat er twee zwamhaarden zijn. De gevolgen van de eerste neemt zij ten laste. De tweede wordt (werd?) geweigerd.

Intussen is via rechtsbijstandsverzekeraar DAS een onafhankelijk expertisebureau (Condek) aangesteld om het zwamdossier op neutrale grond te onderzoeken.

Een stand van zaken.

Op heden bedragen de in de boekhouding geboekte kosten aan Vandermarliere (zwambestrijding) 20.371 Euro plus enkele kleine kosten 1.967 Euro, samen 22.338 Euro. Voor het herstel van het uitgebroken appartement 0113 vraagt de eigenaar een (billijk) forfait van 15.000 Euro.

Als Allianz de bedragen gedeeltelijk of geheel verwerpt zullen ze ten laste vallen van de VME.

10. waterschadedossier 0103 - 0006

Appartement 0103 heeft geleden onder waterschade die deels door het dak en deels door de gevel is veroorzaakt. De schade door het dak is gedekt in de brandpolis. De gevolgschade door infiltraties door de gevel(s) niet. 2.623 Euro schade wordt niet gedekt. De eigenaar verzoekt betaling door de VME.

Bespreking en beslissing.

11. Brandverzekering

Naar aanleiding van het schadedossier zwam heeft Allianz de brandpolis opgezegd. De dekking neemt een einde op 22/4/2019.

Een nieuwe polis dient afgesloten te worden. Dit is wegens de schadehistoriek geen eenvoudige opdracht. Een stand van zaken.

12. Aanrekening van het waterverbruik over de periode 2011-2018

De laatst gekende afrekening van het individuele waterverbruik dateert van einde 2010.

Op basis van de toen gekende meterstand en de diverse opgaven van meterstanden sinds juni 2018 en inschatting van de overige en forfaitbepaling van de aftappunten zonder teller werd op 21 januari een afrekening opgemaakt en aan elke eigenaar zijn aandeel opgevraagd.

Deze afrekening rekent over de laatste 8 jaar zowel het water aan als de vaste vergoeding.

Intussen is gebleken dat Sissau in een eerdere (niet goedgekeurde) afrekening over enkele jaren het vast recht al had verrekend. Die verrekening corrigeert zich in de afrekening over de periode 2014-2017, zie agendapunt 4.

13. Vernieuwing van de verdichting van alle daken

Op 2/6/18 werd beslist de werken toe te wijzen aan een aannemer die "aanbiedt" de werken te kunnen uitvoeren rond 600.000 Euro excl BTW.

Dakwerken Tectum (roofcomfort) maakte een voorstel in de prijsklasse 523.000 Euro.

Te bespreken / beslissen :

- subsidiëring vanwege de overheid
- financiering van de werken
- uitvoeringstermijn
- details van de uitvoering (materiaal, kleuren, profielen, ...)

14. Beheersplan

Gedurende 4 opeenvolgende donderdagen in november 2018 werden bijna alle kavels in het gebouw bezocht. Een stand van zaken mbt de inventaris.

Wat zijn de volgende stappen ?

15. gevelwijken uitgevoerd door MRT

MRT heeft in 2018 voor 58.523 Euro aan herstellingen en opzoekingen aan de gevels uitgevoerd.
Een stand van zaken.

16. Dossier Sissau

Voormalig syndicus Sissau werd aangeschreven voor talrijke fouten in zijn beheer.

Opstellen van een lijst.

Nemen van verdere stappen ?

17. brandveiligheid gebouw

Plaatsing van rookdetectoren in de gemene delen.

Ook in de individuele appartementen zullen rookdetectoren verplicht worden.

18. Onderhoud gebouw, vuilnisophaling

Het gebouw wordt geïmagineerd door JD Service Partners en de (gemeenschappelijke) ramen worden gelapt door Groene ster.

Er is Aneca die de mat in de inkom regelmatig ververst.

Zijn er aanpassingen hieraan nodig ?

Het vuilnis wordt verzameld in een ondergrondse opslag die periodiek door Suez wordt opgehaald.

De molok is bedoeld voor huishoudelijk afval ! Er is vastgesteld dat er ook bouwpuin en grof vuil wordt in gegooid. Dit is niet de bedoeling.

19. Verhuur van de (trap)lokaaltjes

Dat op de eerste verdieping staat leeg.

Het lokaal op de tweede verdieping is verhuurd aan Lefevre.

Het lokaal op de derde verdieping is verhuurd aan Louviau.

De aangerekende huur voor 2018 bedroeg 170 Euro.

(her)bepaling van huurprijs en huurder(s).

20. Sleutels van de appartementen

Het is aangewezen dat elke eigenaar een sleutel van zijn eigendom deponert bij de syndicus.

21. (nieuwe) wet op mede-eigendom - RIO

Sinds 1/1/2019 is een aangepaste versie van de wet op mede-eigendom van kracht.

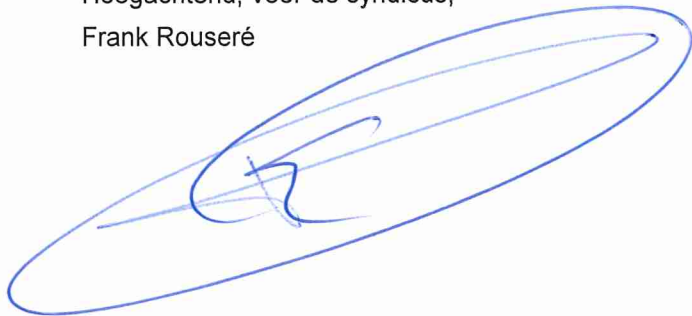
Eén van de wijzigingen omvat een verplicht reglement van interne orde (RIO). Een ontwerp in bijlage.

22. 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



frank

Van: Guido <info@celsiusplus.be>
Verzonden: maandag 4 maart 2019 18:51
Aan: frank
CC: Ann Vanden Berghe
Onderwerp: Nota toevoegen bij dé uitnodiging AUB !!!

Urgentie: Hoog

Hallo,

Wij wensen jullie heel graag verzoeken om een nota of een stukje tekst toe te voegen aan de uitnodiging voor de AV van 06/04/2019.

Aan alle mede-eigenaars,

Wij, de raad van mede-eigendom hoopt op een ruime aanwezigheid tijdens de AV.
Bovendien wensen wij heel graag een luisterend oor bieden én daarom een moment organiseren om na te praten, om wat suggesties te uiten, om verdere info te bekomen.

Dit zal doorgaan direct aansluitend met de AV van 06/04/2019 en op dezelfde locatie: Camping Westende – Westendelaan 341 te 8434 Middelkerke.

Er zal de kans zijn om te genieten van 1 of meer drankjes én een hapje of een 3-tal broodjes (pistolet / sandwich) met beleg (kaas / hesp / ...) tegen heel democratische prijs.

Graag wensen wij jullie vragen om uw aanwezigheid en het aantal personen te willen bevestigen aan Marleen De Wilde --- app. 0010 --- Bellevue.

Wij vragen dus om in te schrijven en dit voor eind maart 2019.

Via sms op het nr. 0496 28 12 22.

Of via mijn emailadres: info@celsiusplus.be

Met veel dank bij voorbaat.

Luc, Jan, Kris en Marleen --- Bellevue.

Reglement van interne orde Grand Hotel Bellevue

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.

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 gedeponeed te worden in de molok
- 2) 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 kelders en op de paliers.
Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de appartementen.
Tellers en afsluitkranen voor gas staan in de kelders.

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 privaatieve 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 privaatieve 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 :

- Marleen Dewilde (0010), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208), Luc Lamerant (0101)

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 eerste zaterdag 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.