

14/06/2021

Vereniging van Mede Eigenaars GRAND HOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 03/07/2021 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
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.

Verwelkoming nieuwe eigenaars.

3. Verslag van de vergadering van 11/7/2020

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

De afrekeningen 2 en 3, over de periode 2019, werden door Carbofisc nagezien op 11/8/2020. Verslag van controle online beschikbaar.

Beslissing tot goedkeuring en kwijting.

Afrekeningen 4 en 5, periode 2020, werden nagezien op 25/5/2021. Verslag van controle online beschikbaar.

Beslissing tot goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris (Carbofisc) 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. Activiteitenverslag van de raad van mede-eigendom

De raad brengt verslag over haar activiteiten tijdens het voorbije jaar.

Ook het afgelopen jaar assisteerde Marleen Dewilde veelvuldig aan de onderzoeken. Ook dit jaar stelde zij haar garage ter beschikking van de aannemer(s).

Voorstel om ter compensatie van haar onkosten een vergoeding toe te kennen.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit volgende 5 leden : Marleen De Wilde (0010), Luc Lamerant (0101), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208) en Kathleen Bergez (0305).

De raad mag bestaan uit maximaal 7 leden, dus zijn er 2 "vacatures". Kandidaten kunnen zich melden bij de syndicus.

Indien nodig, stemming.

7. Oprichting van een "technisch comité renovatie"

Herstelwerken aan de betonnen gewelven, vernieuwing van de daken, herstel en renovatie van de gevels, ...

Naast heel wat overleg zullen ook keuzes moeten worden gemaakt en volgordes bepaald zodat de vergadering kan beslissen over een goed voorbereid en doordacht dossier.

Een technisch comité, bestaande uit 3 of 5 leden, als aanvulling op de raad van mede-eigendom is hiervoor het beste hulpmiddel.

Beslissing over de oprichting, het aantal leden, de samenstelling én de haar toe te wijzen taak.

Kandidaturen graag schriftelijk of per mail overmaken aan de syndicus uiterlijk tegen 2/7 18h00.

Er is één belangrijke voorwaarde : je moet de nodige tijd kunnen vrijmaken om op samenkomsten en besprekingen aanwezig te kunnen zijn.

8. Verrekening water

Farys levert water aan het gebouw en factureert dit water aan de VME. Daarbij wordt voor 62 entiteiten vast recht (106 euro) aangerekend.

Er zijn in het gebouw 128 onderscheiden entiteiten met aandelen waarvan 87 bewoonbare, 28 kelders en 13 garages.

Het (voormalige) hotel heeft een watermeter van Farys. De conciërgerie heeft een watermeter, maar geen aandelen. Er zijn 8 annex garages waar telkens een waterkraantje zou zijn. Enkele garages beschikken ook over water, maar doorgaans geen teller.

Het vast recht wordt verdeeld over die entiteiten die op zich bewoonbaar zijn.

De entiteiten met een teller worden afgerekend op basis van die teller.

Aan de entiteiten met een kraantje maar zonder teller wordt een forfait van 1 m3 per jaar aangerekend.

Voor het jaar 2020 werd door Farys 946 m3 water geleverd. Er werd via de individuele tellers en de forfaitaire aanrekening slechts 644 m3 doorgerekend. Er is maw een niet verrekenbaar verlies van 302 m3, of 33%.

De verrekening van het water is bijgevolg een zeer complexe aangelegenheid waarbij steeds een verlies zal moeten worden verrekend.

Daarenboven...

* dient de werking van de tellers te worden gecontroleerd.

* dient de toegang tot sommige tellers verbeterd te worden

* wordt elke eigenaar verzocht zijn waterrekening enigzins te controleren.

9. Brandverzekering

De brandverzekering is momenteel onderschreven bij B'Cover (polisnr GB073277 - online bij de niet publieke informatie). De dekking sluit expliciet gevolgen van waterschade en schade ingevolge insijpeling via gevels en terrassen uit.

Eigenaars die waterschade veroorzaken zullen bijgevolg moeten opdraaien voor de veroorzaakte schade.

Voor dit "verhaal van derden" kunnen ze evenwel een beroep doen op het familiale verzekering.

Gevolgschades van waterlekken veroorzaakt door de gemene delen (waterleiding, afvoeren, daken) kunnen nergens worden verhaald.

Elke eigenaar en bewoner wordt bijgevolg opgeroepen om bij afwezigheid **ALTIJD** de watertoevoer af te sluiten.

10. Beheersplan, stand van zaken

Momenteel nog "on hold" maar na de zomervakantie werkt Christophe Souliaert van Erfgoedstudio het af.

Meer informatie over een beheersplan : www.onroerenderfgoed.be/een-beheersplan-opstellen

11. Premies en subsidies, stand van zaken

Ontvangen :

- op 21/5/2020 : 10.600 euro voor gevelherstel
- op 29/1/2021 : 10.000 euro voor het beheersplan

Ingediend, maar nog geen nieuws :

- 6/11/2019 : gevelherstel
- 6/11/2019 : betonherstel interieur fase 1 kelders
- 23/12/2019 : zwamaantasting kelder
- 27/4/2020 : stabiliteit interieur 2019
- 27/4/2020 : stabiliteit exterieur 2019
- 4/5/2020 : stabiliteit interieur 2020
- 15/1/2020 : stabiliteit exterieur 2020
- 15/9/2020 : bijzondere premie dakherstel

12. Dossier Sissau

Na overleg tussen de raad en voormalig syndicus Sissau heeft hij op 24/5 21.000 euro betaald op de VME rekening en dit "tot slot van alle rekeningen tussen partijen".

13. Dossier huiszwam

Allianz, de voormalige brandverkeeraar, weigert de schade ten gevolge van de huiszwam in de balzaal, met schade in de appartementen 0010/0113/0114 en 0009 te vergoeden.

Bemiddeling door de rechtsbijstandsverzekeraar heeft tot niets geleid.

Mahla advocaten uit Mechelen bestudeert het dossier. Een stand van zaken.

14. RIO

Eventuele aanpassing aan het reglement van interne orde.

Alvast aangepast :

- De verplichting om de watertoevoer af te sluiten bij het niet bewoond zijn van appartementen.
- De verplichting om rookdetectoren te plaatsen.

15. Brandveiligheid

B'Cover legde het gebouw enkele verplichtingen op :

- keuring elektriciteit gemene delen. Moeilijk dossier wegens afwezigheid situatieschets en eendraadschema.
- voldoende brandblustoestellen

Rookdetectoren. Vlaamse regelgeving verplicht rookdetectoren (minstens twee) in elke woning !

16. Appartementen met schoringen, tijdelijke oplossing

In sommige appartementen staan schoringen die een normale bewoonbaarheid sterk hinderen.

De architect heeft een lastenboek opgesteld om de schoringen naar de vloer te vervangen door tijdelijke schoringen naar de muur.

Voor de gangen op de derde en vierde verdieping is die noodzaak er niet maar mogelijks wel in enkele appartementen.

De raad is van oordeel dat eigenaars die hiervoor opteren die kosten (offertes digitaal) ook privaat dragen.

Prijsoffertes online beschikbaar.

17. verzoek van BVBA Gicor om de zelfstandige studio af te scheiden van de Rotonde

Deze studio vormt één geheel met "0001".

Echter is ze een individuele entiteit en beschikt ze over een eigen toegang vanuit de inkomhal kant Zeedijk. Zie plan online.

De Rotonde heeft 782 aandelen (het totaal is 9872). Voorstel om aan het af te splitsen deel 82 aandelen toe te kennen waardoor het deel 0001 (hotel) er nog 700 overhoudt.

Te nemen beslissing (quorum 80%).

18. Nabeschouwingen bij het verslag van arch. LMS Vermeersch en Triconsult

Het verslag is online beschikbaar en zal per post aan elke eigenaar worden toegezonden.

Het zal door architect en ingenieur worden toegelicht in de inkomhal van het gebouw op Zaterdag 3/7 om 10h00 in de inkomhal van het gebouw.

19. Volgende fase van de renovatie

De vernieuwing van de daken is blijkt het meest dringend te zijn.

Daarbij hoort het herstel/vernieuwing van een aantal gewelven niveau 4 (plafonds vierde verdieping die het dak dragen).

Opdracht aan architect / studie bureau tot opmaak ontwerp lastenboek en meetstaat.

Assistentie en opvolging door het technisch comité en de raad van mede-eigendom.

Advies en inbreng van de dienst onroerend erfgoed.

20. 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



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.