

21/05/2019

Vereniging van Mede Eigenaars SUNNY BANK, zeedijk 340 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 08/06/2019 om 16h00 (einde voorzien 17u30)
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 09/06/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 54 (1/5/18 - 30/4/19).

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. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

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

6. Waterschade in appartementen 0102 en 0202 door een lek in de waterleiding

Er is waterschade vastgesteld in de badkamer en de slaapkamer van het appartement 0102 en in de badkamer van appartement 0202. De loodgieter heeft een lek in een waterleiding vastgesteld. Alle waterleidingen voor de hoekappartementen liggen naast elkaar in de vuilniskoker palend aan de badkamer (zie plannetje in bijlage). De loodgieter heeft een opening gemaakt in het appartement op de tweede verdieping en vastgesteld dat de waterleidingen in slechte staat zijn.

Een lokaal herstel is bijna niet mogelijk omdat de leidingen (bijna) tegen elkaar aan liggen. Een algehele vernieuwing is aangewezen. Daartoe moet in elk appartement op iedere verdieping een opening vanuit de badkamer worden gemaakt.

Loodgieter Sarrazijn Danny maakte een offerte (in bijlage) : € 40246 excl btw.

Beslissing tot uitvoering, financiering en verdeling van de kosten.

7. Verplaatsen van het vuilnislokaal naar berging van eigenaars app kelderverdieping

Het vuilnislokaal bevindt zich nu net aan de inkomdeur van het kelderappartement. Tijdens de vakantieperiodes is dit lokaaltje te klein voor de hoeveelheid afvalzakken waardoor men deze in de gang plaatst. Dit is natuurlijk niet aangenaam voor de eigenaars van het kelderappartement. Deze eigenaars stellen voor om hun berging om te bouwen als vuilnislokaal.

8. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

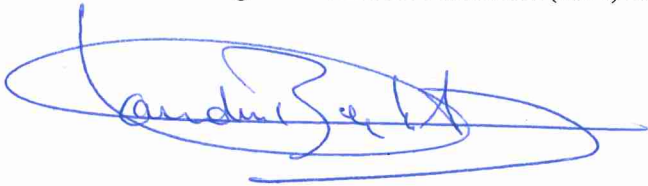
De wet op mede-eigendom is gewijzigd. Sinds 1 januari 2019 zijn enkele wijzigingen van kracht. De aangepaste en integrale tekst kan je vinden op de site van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom. Eén van de belangrijkste aanpassingen is het reglement van interne orde (RIO). Die is verplicht 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.

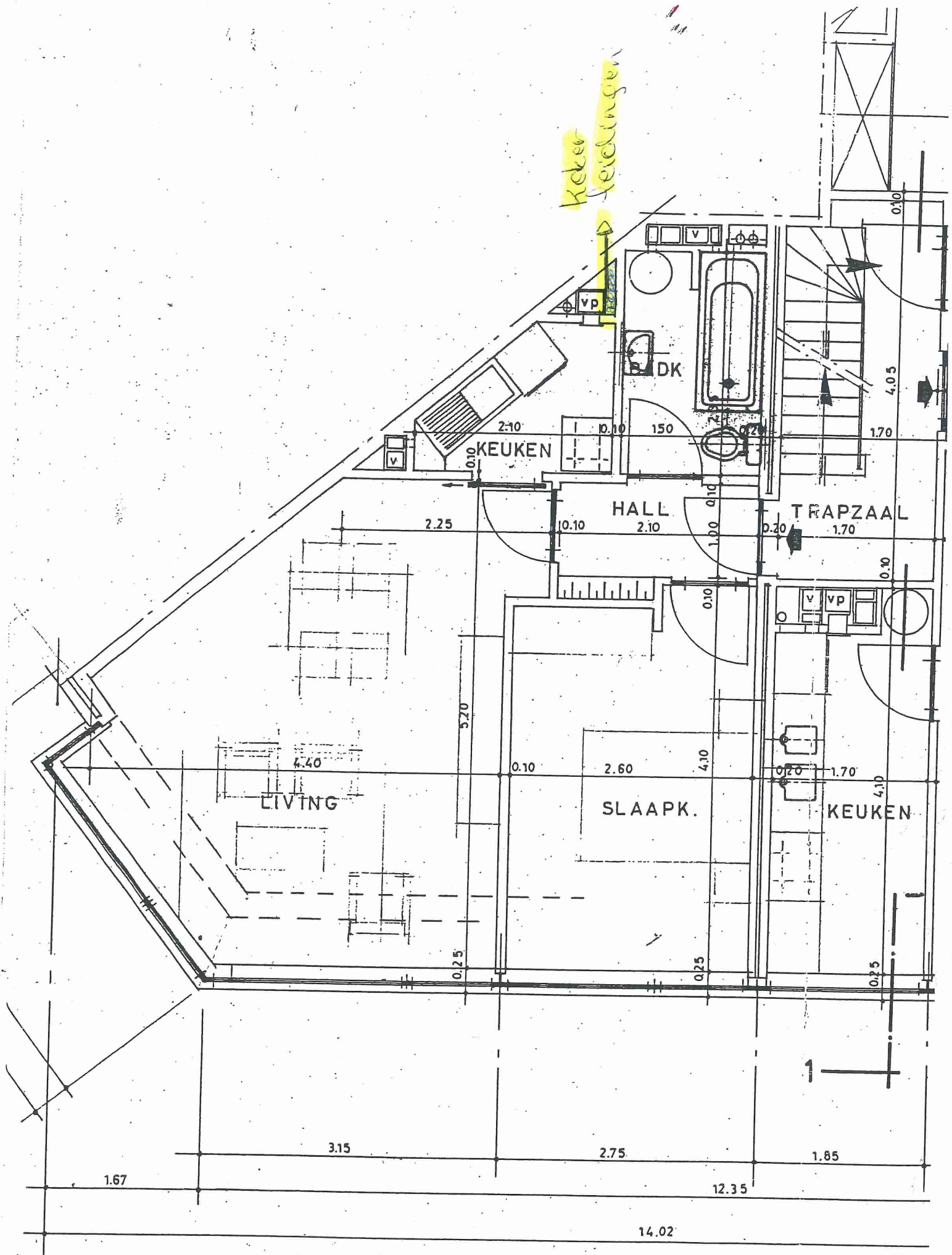
9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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.

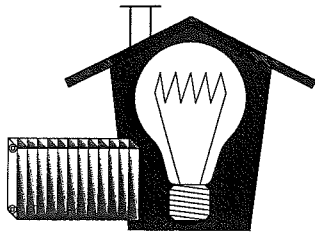
Hoogachtend, voor de syndicus,
Ann Vanden Berghe

Raad van mede-eigendom : Harold Plasschaert (0601) en Charles Van Hulle (0302)





TYPE VERDIEP



ELEKTRO SARRAZIJN BVBA

ELEKTRICITEIT , SANITAIR en VERWARMING

IJSLANDSTRAAT 12
8434 WESTENDE (MIDDELKERKE)

TEL:058/23.32.84
FAX:058/23.07.34

Aan VME res. "Sunnybank"
p/a La Plage vastgoed BVBA
Distellaan 34
8434 Westende

H.R.Veurne 38.912
B.T.W. BE473.678.021
Registratienr.473.678.021/05.26.11

PRIJSOFFERTE

DATUM: 16/5/2019

Prijsofferte voor het vernieuwen van stijgleidingen water (kolom 2) in res. "Sunnybank" te Westende, Zeedijk 340.

Kelderverdieping

Uitbreken plafond	€ 450,00
Opnieuw dichtmaken plafond met gyprox (geen schilderwerken)	€ 980,00
Onderste muurtegels zijn voor het ogenblik los van de muur	

Gelijkvloers

Uitbreken van de muur in de keuken	€ 380,00
Betegeling boven gootsteen kan niet behouden blijven	
Kast onder gootsteen wegnemen	€ 200,00
Herstellen van kast	€ 1.150,00
Herstellen van muur met witte volkernplaat (geen schilderwerken)	€ 680,00

Eerste verdieping


Openbreken van de muur in de slaapkamer	€ 640,00
Herstellen van de muur met metselwerk en pleisterwerk (geen schilderwerken)	€ 890,00

Tweede verdieping

Openbreken van de muur boven bad en de muur onder bad	€ 860,00
Herstellen van muur met metselwerk en afwerking met volkernplaat boven bad + onder bad	€ 970,00
Indien mogelijk blijft het bad staan.	
Indien niet mogelijk is er een meerprijs naar afwerking van de muren + voor het terugplaatsen van bad of douche	
Terugplaatsen douchedeur	€ 220,00

<i>Derde verdieping</i>	
Openbreken van de muur boven douche	€ 880,00
Herstellen van de muur met volkernplaat	€ 970,00
Terugplaatsen douchedeur	€ 220,00
<i>Vierde verdieping (onder voorbehoud – geen sleutel beschikbaar)</i>	
Openbreken + herstellen	€ 1.960,00
<i>Vijfde verdieping :</i>	
Uitbreken van muur naast WC	€ 970,00
Herstellen van de muur met metselwerk (geen betegeling voorzien)	€ 890,00
Terugplaatsen WC	€ 140,00
<i>Zesde verdieping (onder voorbehoud – geen sleutel beschikbaar)</i>	
Openbreken + herstellen	€ 1.960,00
<i>Zevende verdieping (onder voorbehoud – geen sleutel beschikbaar)</i>	
Openbreken + herstellen	€ 1.960,00
<i>Achtste verdieping : idem tweede verdieping</i>	
Openbreken	€ 860,00
Herstellen	€ 970,00
Terugplaatsen douchedeur	€ 220,00
<i>Negende verdieping : idem tweede verdieping</i>	
Openbreken	€ 860,00
Herstellen	€ 970,00
Terugplaatsen douchedeur	€ 220,00
<i>Vernieuwen leidingen</i>	
Uitbreken en vernieuwen van de leidingen met meerlagen buizen	€ 18.776,00
Diameter 20 voor de onderste 4 appartementen	
Diameter 26 voor de bovenste appartementen	
Totaal (zonder BTW 6 %)	€ 40.246,00

Hopende met Uw bestelling vereerd te mogen worden, groet ik U met de meeste hoogachting,


 Danny Sarrazijn

Reglement van interne orde Sunny Bank

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 vergezelde 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 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 kelder.
Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de kelder.
Tellers en afsluitkranen voor gas staan in de kelder.

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 privatieve 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 privatieve 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 :

Harold Plasschaert en Charles Van Hulle.

Rekencommissaris is Kurt Wayenberg
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 tweede zaterdag van juni.

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.