

24/08/2019

Vereniging van Mede Eigenaars DE MUSKETIERS, oorlogsinvalidenlaan 19-2 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 21/09/2019 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
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 15/09/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 38 en 39, boekjaar 2018.

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. Aanstellen van nieuwe rekencommissaris

Meneer Kest wenst zijn functie als rekencommissaris stop te zetten. Graag een oproep aan alle eigenaars die deze functie samen met Mevr. Delelie wensen uit te voeren.

6. 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.

7. Verlenging van mandaat van de Raad van Mede-eigendom

De Raad van Mede-eigendom bestaat momenteel uit de volgende leden:

- Porthos: Mr. Van den Meersche
- Aramis: Mr. Van Loo en Mevr. Delelie
- Athos: Mr. Putseys en Mr. Kest

8. Oprichten van reservefonds

Het reservefonds is nu wettelijk verplicht voor gebouwen van meer dan 20 kavels en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd. De jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen. De gemeenschappelijke kosten voor de residentie Muskietiers bedragen ongeveer een €15000 per jaar. Dit betekent dat er een reservekapitaal van €750 per jaar moet worden aangelegd.

9. Netheid van het gebouw

Een oproep aan alle eigenaars om de inkom en de trappenhal netjes te houden, eigenaars brengen hiervan ook hun huurders op de hoogte.

10. Stopzetten/behouden van Collectief abonnement Telenet

Er is een collectief abonnement bij Telenet ten bedrage van €2130/jaar of €89/jaar per eigenaar. Er is sprake dat Telenet de analoge dienstverlening zal stopzetten maar daar staat nog geen datum op. Het collectief abonnement is nog steeds goedkoper dan een privaat abonnement.

11. Aramis - aanpassen van de schouwen

De geiser op het 2de verdiep werd afgekeurd omdat het een open toestel is, de rookgassen gaan tot in de verluchtungskoker maar niet verder naar boven. Ook op het eerste verdiep betreft het een open toestel. Een oplossing hiervoor kan het plaatsen zijn van een gesloten toestel met een afvoer voor de rookgassen tot boven.

12. Plaatsen van branddeuren

Appartementsdeuren zijn privaat. Wie een branddeur wil plaatsen, dan graag één in hetzelfde kleur als die van de heer Olivier, lichtbruin.

13. Parlofonie

Verleden jaar heeft de elektricien van de heer Arickx de parlofonie in de Porthos hersteld, door de geoxideerde draden en de drukknopjes aan de buitenkant te vervangen. Hij wil dit echter niet doen voor Athos en Aramis.

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

Ann Vanden Berghe

Raad van mede-eigendom (in bijlage info) :

- Porthos: mevr. Van den Meerssche.
 - Aramis: mevr. Van Loo & mevr. Delelie.
 - Athos: mr. Putseys & mr. Vanheystraeten.
- Rekeningcommissarissen : mr. Putseys & mr. Verkest.
Voorzitter: mevr. Delelie.

Reglement van interne orde residentie De Muskietiers

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 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.

- ➔ - gevel + terrasplafonds : RAL 9002
- ➔ - wand bergkast : BS 00A13

4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd en buitengezet worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke: Glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol,

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.

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. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement

Steeds meer eigenaars verbouwen hun appartement.

Dit gaat steeds gepaard met hinder (stof, lawaai) en zelfs beschadiging aan gemene delen (lift, gangen en trappen).

Daarom enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

- **Licht de syndicus op voorhand in** van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- **Hang een nota** in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer **geen werken** uit die lawaai veroorzaken **tijdens schoolvakanties en weekends**. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het **afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten**. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- **Open in geen geval technische kokers**. Eén vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn. Als je verbouwt, doe het goed en grondig !
Niemand verbouwt omdat hij dat leuk vindt. Er wordt verbouwd om te moderniseren. Moderniseer dan ook alles wat onder de vloer zit. Vernieuw ook alle water en verwarmingsleidingen. Schade door lekken in oude leidingen is, na dak- en gevelproblemen, de grootste ergernis in appartementsgebouwen.

- Bij het plaatsen van **nieuwe ramen**

Ramen op de zeedijk of ramen naar het westen gericht krijgen het zwaar te verduren bij de combinatie regen / wind.

Geen enkel raam is 100% waterdicht. **Dat gebrek aan dichtheid geldt op twee niveau's :**

- dichtheid tussen de bewegende en vaste raamdelen.
- dichtheid tussen het raamkader en de constructie waarin het is opgesteld.

Gebreken op het eerste niveau uit zich in plaspvorming op vensterbank of vloer. Dit is op zich niet dramatisch omdat dit water vrij snel terug opdroogt. Een deel ervan sijpelt door de voegen naar de er onder gelegen chape, die dan fungeert als een soort spons.

Water die langs het raamkader - en dan vooral onderaan - doorsijpelt zorgt voor grotere problemen. Dit water sijpelt door naar de betonnen draagstructuur waar het door het beton (dit is van nature poreus) wordt opgenomen. Een gevolg daarvan is dat de wapening onder invloed van ingesloten zouten begint te roesten.

Voorzie daarom eerst in de plaatsing van een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarop dan het raam wordt gezet. Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

10. 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 :

Voor Porthos: Dhr. Van den Meersche

Voor Aramis: Dhr. Van Loo en Mevr. Delelie

Voor Athos: Dhr. Putseys en Dhr. Kest

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 3^{de} zaterdag van september.

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. Elke van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.