

28/09/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 21/09/2019 van 10h00 tot 12h20
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6351.00	14
	waren vertegenwoordigd	1327.00	4
	waren afwezig	3322.00	14
	totaal	11000.00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Freddy Wellens
Stemopnemer : Mvr Myriam Delelie
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 15/09/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 38 & 39 werden nagezien door Jean-Marie Kest.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissarissen worden Dhr Kest (Aramis) en Mvr Delelie (Aramis).

5. Aanstellen van nieuwe rekencommissaris

Zoals voornoemd : Dhr Kest (Aramis) en Mvr Delelie (Aramis).

6. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.
Een geactualiseerd RIO wordt in bijlage gevoegd.

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

De Raad van Mede-eigendom zal bestaan uit de volgende leden :
- Athos: Guido Van Heystraeten & Georgette Baston
- Porthos: Thierry Van den Meersche & Alex Verbesselt
- Aramis: Yvonne Van Loo en Myriam Delelie

8. Oprichten van reservefonds

Na overleg wordt naamsgewijs gestemd. Het stemresultaat wordt genoteerd op de aanwezigheidslijst.
Resultaat : unaniem wordt de oprichting van een reservefonds afgewezen.

9. Netheid van het gebouw

De netheid van de drie blokken is een zaak van alle eigenaars én bewoners, ook huurders ! IEDEREEN wordt verzocht de gemene delen net en rein te houden. Dit betekent ook : vrij van allerhande spullen.

Noot : Eddy Olivier haalt het riet in de kelder van de Porthos weg.

10. Stopzetten/behouden van Collectief abonnement Telenet

Er is een collectief abonnement bij Telenet ten bedrage van €2130/jaar of €89/jaar per eigenaar. Zolang Telenet het aanbiedt zal het worden aangehouden.

Eigenaars of huurders die meer diensten willen afnemen (digitale of interactieve televisie, internet of telefonie) kunnen dit bijkomend bij Telenet onderschrijven. Zij delen dan aan Telenet het collectieve klantnummer mee :

* Athos : 864 644 357

* Porthos : 881 820 431

* Aramis : 864 644 559

11. Aramis - aanpassen van de schouwen

Nieuwe atmosferische verwarmingstoestellen zijn verboden. Ook hoogrendementsketels zijn niet meer verkrijgbaar. Gesloten condensatietoestellen zijn verplicht en kunnen maar aangesloten worden op een CLV-kanaal.

Er is voor alle kokers (6 in totaal) te onderzoeken of (en hoe) een centraal CLV-kanaal kan worden gemonteerd zodat iemand die dit wil er een nieuwe ketel zondermeer kan op aansluiten.

Omdat enkelen al een nieuw toestel geplaatst hebben, telkens met een individuele schouw, is het nuttig na te gaan of montage van 4 in dividuele afvoeren per koker mogelijk is.

In afwachting van verder collectief genomen beslissingen mag niemand eigengereid werken in de koker(s) laten uitvoeren.

De raad zal over het resultaat van het onderzoek worden ingelicht en op basis daarvan bepalen wat de volgende acties kunnen zijn.

12. Plaatsen van branddeuren

Appartementsdeuren zijn privaatief. Wie een branddeur wil plaatsen, plaatst er één in RAL kleur 9010.

13. Parlofonie

Athos 3L : bel werkt niet.

Andere eigenaars met slecht werkende parlofoon (bel, gesprek) contacteren de syndicus. Hij kan de problemen dan in kaart brengen en zo mogelijk laten oplossen.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Porthos 1L, achterterras : de staaf waarop de schotelantenne was bevestigd is weg te halen.

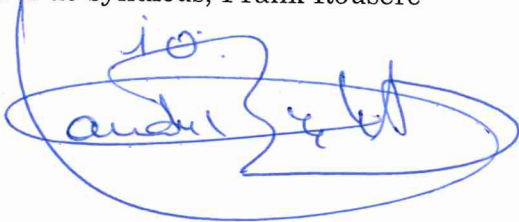
* De appartementen en de brievenbussen zullen correct worden genummerd.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 28/10/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 21/01/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré



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

- **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.
- Bij het plaatsen van nieuwe ramen
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: Thierry Van den Meersche & Alex Verbesselt

Voor Aramis: Yvonne Van Loo en Myriam Delelie

Voor Athos: Guido Van Heystraeten & Georgette Baston

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