

22/10/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars RODERICK, zandvoordsestraat 32 te oudenburg

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op vrijdag 18/10/2019 van 18h00 tot 19h30
op locatie Brasserie 't Steedje - Weststraat 8 - 8460 Oudenburg

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	719,00	7
	waren vertegenwoordigd	140,00	3
	waren afwezig	141,00	2
	totaal	1000,00	12

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Yvan de Ruytter
Stemopnemer : Dhr Freddy Bauwens
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 19/10/2018

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

Sommige ventilatiesystemen werden (individueel) gereinigd.
Een raadgeving : stofzuig voorzichtig maandelijks de filters.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 2,3,4 en 5 (1/8/17-31/8/19) werden nagezien door Hendrik Claeys.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Claeys (0102).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

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.

Het aangepaste RIO wordt in bijlage gevoegd.

Belangrijk ! De vaste datum van de jaarlijkse vergadering wordt hierbij gewijzigd naar de derde **DONDERDAG** van de maand Oktober om 18h00.

7. Plaatsen van een waterverzachter

Na overleg blijkt dat plaatsing van een gemeenschappelijke waterverzachter onvoldoende draagvlak heeft.
3 eigenaars met 191 aandelen (25%) stemmen voor,
4 eigenaars met 563 aandelen (75%) stemmen tegen (d'Hulster, de Ruytter, Meyfrootd en Sys),
1 eigenaar (Bauwens) onthoudt zich.

Een mogelijks alternatief voor zij die dit wensen is het plaatsen van een (kleine) verzachter in de berging van het eigen appartement, desnoods enkel op het circuit warm water.
De syndicus vraagt sanitairman P. Coopman of dit mogelijk is.

8. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * 0201 en 0206 zijn geïnteresseerd in de plaatsing van een zonneluifel. Zij spreken onderling af.
- * Garage 10 blijkt een hoog verbruik aan elektriciteit te hebben. De eigenaar informeren.
- * De leilinden van de buurman groeien boven de gemeenschappelijke rijruimte. Snoei wordt gevraagd aan de buurman (dokterjohan.be)
- * Onderhoud van die rijruimte : Elke eigenaar/huurder wordt verzocht de passage voor zijn eigen garage te onderhouden en onkruidvrij te houden.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 22/11/2019

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 18/02/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Frank Rouseré', enclosed within a blue circular scribble.

Reglement van interne orde Roderick

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,... Het fietslokaal kan 8 fietsen herbergen.

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.

Rolluiken op Velux ramen worden zondermeer toegestaan of voorwaarde dat ze in zwarte kleur zijn. Zonnestoors in lichtgrijze kleur worden eveneens toegelaten op open terrassen teneinde de directe zoninval op de ramen tegen te gaan. De gordijnen naar buiten toe moeten wit of ecru zijn.

4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Oudenburg:

- 1) glazen flessen en bokalen in de stedelijke glasbol,
- 2) PMD in blauwe zakken
- 3) het overige huisvuil dient gedeponeerd te worden in grijze vuilniszakken en zelf buiten zetten.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op oudenburg.be/recyclagepark. Een attest voor 2^{de}-verblijvers kan verkregen worden bij de milieudienst. Documenten hiervoor zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

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 het lokaal in de doorgang.

De individuele tellers van de garages voor elektriciteit staan in de garages.

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan bij het verwarmingslokaal in de doorgang

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 en bij Hendrik 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 :

Deze residentie heeft geen raad.

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} donderdag van oktober**.

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.