

15/10/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars ST JAMES, koning ridderdijk 32 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 12/10/2019 van 10h00 tot 11h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	630,00	15
	waren vertegenwoordigd	240,00	5
	waren afwezig	130,00	4
	totaal	1000,00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Leo Callebaut
Stemopnemer : Dhr Peter Bauwmans
Secretaris : Mevr. Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 13/10/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 13 (01/08/2018 - 31/07/2019) werd nagezien door de heren Alain Debois (0201) en Julien Liegeois (0403).
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijven de heren Alain Debois en Julien Liegeois.

5. Herbenoeming Raad van Mede- eigendom

De Raad van Mede-Eigendom wordt bevestigd:
- Leo Callebaut
- Walter Vanden Enden
- Peter Bauwmans

6. Vernieuwing van het stooklokaal

De tank is in het verleden al verwijderd.
Tegen volgende vergadering zullen offertes worden voorgelegd voor het vernieuwen van de leidingen, het meetsysteem.
Offertes zullen ook gevraagd worden voor het plaatsen van een waterverzachter.

7. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

De laatste fase van de dakwerken (8ste verdiep) is afgewerkt. Daarmee voldoet het gebouw aan de Vlaamse dakisolatienorm 2020.

8. Achtergevel

De achtergevel toont sporen van veroudering vooral ter hoogte van de 7de verdieping. Een opdracht zal worden gegeven aan Architecten Atelier Vyvey uit Nieuwpoort om een evaluatie van de voor- en achtergevel op te stellen en een prijsraming op te maken tegen volgende vergadering.

9. Reservefonds

Het reservefonds bevat momenteel € 40.500 en wordt jaarlijks met € 15.000 verhoogd. Er is een bijkomend reservefonds van 10.000/jaar om het vernieuwen van de verwarmingsinstallatie te financieren.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

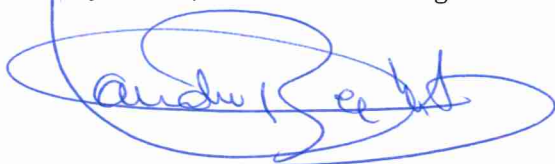
- * De eerste inkomdeur sluit soms niet goed af. Peter Baumans zal beide deuren afstellen + een bericht hangen aan beide deuren met opschrift "niet duwen - deur sluit automatisch".
- * Er zullen rookmelders geplaatst worden op de paliers.
- * De wet op de mede-eigendom is sinds 1/1/2019 gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus. RIO in bijlage.
- * Vanaf 1 januari 2020 moeten **alle** **privatieve appartementen** voorzien zijn van rookmelders. Meer informatie over het type rookmelder en de beste plek om ze te plaatsen op onderstaande link:
<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/rookmelders-richtlijnen-voor-plaatsing>

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 15/11/2019

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 12/02/2020

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe



15/10/2019

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires ST JAMES, koning ridderdijk 32 à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 12/10/2019 de 10h00 à 11h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

ordre du jour

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	630,00	15
	représenté par procuration	240,00	5
	absent	130,00	4
	total	1000,00	24

1. Composition du bureau

Président : M. {Leo Callebaut
Comptage de voix : M. Peter Bauwmans
Secrétaire : Mme. Ann Vanden Berghe

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 13/10/2018

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
Toutes les décisions ont été exécutées.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 13 (01/08/2018 - 31/07/2019) ont été vérifiés par Alain Debois (0201) en Julien Liegeois (0403).
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste Alain Debois en Julien Liegeois.

5. Remouvellement du Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété est confirmé:
- Leo Callebaut
- Walter Vanden Enden
- Peter Bauwmans

6. Rénovation de la chaufferie

Le réservoir a déjà été enlevé dans le passé.
Les offres pour le renouvellement des tuyaux, le système de mesure, seront soumises lors de la prochaine réunion. Des devis seront également demandés pour l'installation d'un adoucisseur d'eau.

7. Isolation obligatoire de la toiture à partir de 2020

La rénovation du toit au-dessus du 8ème étage est également terminée.

8. Façade arrière

La façade arrière présente des traces de vieillissement, notamment à la hauteur du 7ème étage.

Une mission sera confiée aux architectes Atelier Vyvey de Nieupoort afin de préparer une évaluation des façades avant et arrière et d'établir une estimation de prix pour la prochaine réunion.

9. Fonds de réserve

Le fonds de réserve contiens actuellement 40.500 euros et est augmenté de 15.000 euros par an.

Il y a un fonds de réserve supplémentaire de 10.000 euros par an pour financer le renouvellement de l'installation de chauffage.

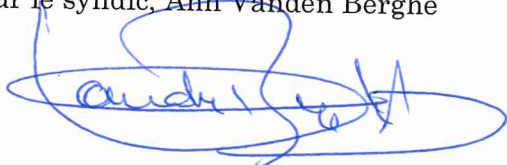
10. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * La première porte d'entrée ne ferme pas toujours correctement. Peter Baumans ajustera les deux portes + un message sera affiché sur les deux portes avec les mots "ne poussez pas - la porte se ferme automatiquement".
- * Des détecteurs de fumée seront placés sur les paliers.
- * La loi sur la copropriété est à consulter sur le site du syndic.
- * À partir du 1er janvier 2020, **tous les appartements privés** doivent être équipés de détecteurs de fumée. Plus d'informations sur le type de détecteur de fumée et le meilleur endroit pour les placer sur le lien ci-dessous:
<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/rookmelders-richtlijnen-voor-plaatsing>

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 15/11/2019 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 12/02/2020 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Ann Vanden Berghe



Reglement van interne orde Residentie St James

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,...

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.

De kleur van de gevelverf is RAL 1015.

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 gedeponeerd te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal in de inkom achter het fietslokaal.

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.

4. 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.

5. 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 warm water staan op de paliers

Dit gebouw is voorzien van collectieve-individuele verwarming met een verrekeningsstelsel via uurmeters in de kasten.

6. 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.

7. 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 :

De heren Leo Callebaut, Walter Van den Enden en Peter Bauwmans.

Rekencommissarissen zijn de heren Alain Dubois en Julien Liegeois.

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 2^{de} zaterdag 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.