

11/06/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars SUNNY BANK, zeedijk 340 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 08/06/2019 van 16h00 tot 18h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5840.00	12
	waren vertegenwoordigd	2978.00	6
	waren afwezig	1182.00	3
	totaal	10000.00	21

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Johan Osaer
Stemopnemer : Dhr Patrick Delrue
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 09/06/2018

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 54 (1/5/18-30/4/19) werd nagezien door Kurt Wayenberg.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Wayenberg (0002).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2021.

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

De waterleidingen van de hoekappartementen (type 02) liggen naast elkaar in de koker tussen badkamer en keuken. Ter hoogte van de tweede verdieping zijn die leidingen in zeer slechte staat. Op minstens één plaats is de leiding lek met waterschade in de badkamers van de appartementen 0102 en 0202.

Het is aangewezen om al die 50 jaar oude gegalvaniseerde leidingen te vernieuwen.
Daartoe moet in elke badkamer de koker geopend worden.

Er is één offerte, van Danny Sarrazijn, en die kost 42.661 Euro, BTWi.

Op de vergadering wordt een tweede voorgelegd, van Jan Biesmans uit Tongeren, en die bedraagt 29.540 Euro, BTWi.
Een derde offerte wordt gevraagd.

Na ontvangst ervan zal de voorkeur van elke eigenaar worden gevraagd en die aannemer met de meeste voorkeuren zal het werk worden gegund. Toegang in alle hoekappartementen is vereist.

Uitvoering van de werken bij voorkeur in oktober 2019.

Financiering : de kosten verdeeld over elke betrokken eigenaar in gelijke delen, elk 1/10de dus.

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

Na overleg beslist de vergadering om de gemeenschappelijke berging naast het tellerlokaal in te richten als vuilnislokaal. Dit lokaal wordt al enkele jaren gehuurd door het kelderappartement. Die huur komt bijgevolg te vervallen vanaf 1/6/2019.

De bestaande kleine lokalen worden uit dienst genomen.

R. Visser (-101) zal het lokaal inrichten.

8. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. Meer informatie over de aanpassing vindt u op de website van de syndicus.

Aan het RIO is toe te voegen : aanbevelingen bij de verbouwing van appartementen.

9. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* De kelderdeuren zijn op een uniforme wijze te nummeren en de gemene lokalen duidelijk te identificeren.

* Katrien Alliet (0502) zal beide inkomdeuren bewerken en fatsoenlijk maken.

* Zij zal tegen de volgende vergadering een voorstel doen om de inkom met brievenbussen, de trappenhall en de overlopen op te frissen.

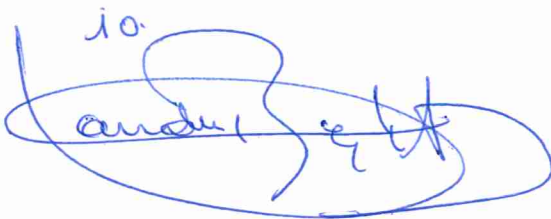
* Mark Van Eyken (0101) zal de verlichtingsarmaturen veranderen door radargestuurde LEDs.

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 11/07/2019

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 08/10/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Rouseré', with a large blue oval scribble over it.

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 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.

4. Huisvuil en grof vuil

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

- 1) glazen flessen en bokaal 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 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. 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.

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 :

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.