

# Reglement van interne orde **Ter Streep**

## **A Bewoning, gebruik en leefbaarheid**

### **1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai**

Elke eigenaar zal er over waken dat de algemene rust niet onnodig verstoord wordt door zichzelf, de familie, kinderen, kleinkinderen, bezoekers en huurders. Abnormaal lawaai zal vermeden worden. Alle elektrische apparaten zullen ontstoord worden en mogen in geen geval hinderlijk zijn. Met respect voor elkaar zal goed nabuurschap nagestreefd worden zodat iedereen in harmonie kan omgaan met de andere eigenaars.

De syndicus is gemachtigd elk vreemd rijtuig te weigeren. Uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor wagens welke gebrekkigen of zieken vervoeren. De aanwezigheid van dergelijke voertuigen moet echter beperkt worden tot de noodzakelijke duur. Voertuigen die echt noodzakelijk zijn voor tussenkomsten in geval van nood of geplande werken zijn eveneens toegelaten (indien niet op rupsbanden) voor de duur van de interventie, zoals leveranciers, ruimingsvoertuigen, aannemers en hulpdiensten.

Bewaar de rust in het park door lawaai zoveel als mogelijk te beperken en zeker tussen 22h00 en 07h00. Dit betekent gezinszins dat er geen ambiance mag zijn tijdens de daguren.

Elk voertuig moet geparkeerd worden op de voorziene parkingruimten of op het privaat terrein, op zulkdanige wijze dat de wegen vrij blijven.

Het afval wordt door iedereen reglementair gesorteerd en in de correcte zakken (Middelkerke) gestoken. Deze zakken worden op het juiste tijdstip en op de juiste plaats gedeponeerd. Wat niet in die zakken hoort moet eigenhandig naar het gemeentelijk containerpark gebracht worden.

Bij langdurige afwezigheid worden de eigenaars gevraagd om geen losse delen te laten staan op het terras. Bij stormweer kunnen deze loskomen en schade veroorzaken in het park.

Iedereen zal een maximale inspanning leveren om de orde, netheid en aanschouwelijkheid om en rond de eigendom te optimaliseren.

### **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**

De tuinman onderhoudt de plantsoenen, de gemeenschappelijke tuinen, struiken en bomen. Zorg dat hij het gras kan afrijden, obstakels zijn nefast voor zijn uitvoering. Indien u even niet meer in uw huisje komt plaats uw tuinmeubelen op de verharde terrasvloer (indien u dit heeft) of in uw tuinhuis. Dan hoeft hij niet te proberen rond deze te maaien. **Laat u toch obstakels staan, dan blijft de tuinman hier ca30cm vandaan bij het maaien.** \*

Bovendien moeten de eigenaars op geregelde tijdstippen hun onkruid verwijderen en vernietigen. Een verwilderde privétuin (voor en/of achter) is zeer nefast voor de esthetiek van het park. Op regelmatige tijdstippen de haag scheren, privaatief gras afrijden en planten verzorgen is een must. **Indien u dit niet doet zal een tuinman worden aangesteld, de factuur word doorgestuurd naar de eigenaar.**

Werken aan private eigendommen dienen door de eigenaar zodanig uitgevoerd te worden dat zij de algemene harmonie niet storen. Tenzij noodgevallen, zal de eigenaar steeds trachten eventuele werken uit te voeren buiten het hoogseizoen, meer bepaald van 01 juli tot 31 augustus.

Het uitzicht om en rond de eigendommen is de verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaars. Er wordt gestreefd naar orde en netheid.

De huizen op het domein horen een **uniform karakter** uit te stralen, daarom moeten alle voorgevels op regelmatige basis geverfd worden. Verf hiervoor kan bij Rosa (60) verkregen worden. Bij de firma Ralstone

wordt de verf voor de bungalows speciaal gemaakt, De referentiecode voor de kleur is W24130. De heersende bovenrand dient in donker bruin of antraciet geschilderd worden.

**Beslissing 10 van de eigenaarsvergadering van 25/9/2005 vermeldt :**

- \* het terras mag worden ingenomen door een veranda.
- \* een bijkomend terras van max 3 meter diep wordt getolereerd
- \* met eventueel een afsluiting met een levende haag.

**Beslissing 9 van de eigenaarsvergadering van 25/9/2011, luidt :**

Voortaan dient elkeen die een veranda aanbouwt, een berghok of een omheining plaatst of wijzigt, het terras uitbreidt, ... een aanvraagdossier bij de syndicus in te dienen. Hij zal het op de komende vergadering voorleggen zodat voortaan alle eigenaars betrokken worden bij een eventuele goedkeuring.

Daarenboven wordt opgelegd aan diegenen die een deel van de tuin hebben 'geprivatiseerd' en die hun eigendom te koop aanbieden deze 'privatisering' ongedaan te maken.

**Zet terrasmeubilair binnen bij noodweer of beveilig het. Rondvliegend meubilair kan heel wat schade veroorzaken.**

#### **4. Huisvuil en grof vuil**

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

1. Glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbollen.
2. PMD in de blauwe zakken.
3. Restafval dient gedeponeed te worden in de bruine vuilniszakken van de gemeente. De zakken met restafval kunnen gedeponeed te worden in de ondergrondse gemeentelijke containers.
4. De bruine of paarse zakken dienen gedeponeed te worden in de shelters.
5. De PMD zakken en het papier en karton dient op de juiste plaats en tijdstippen buiten geplaatst te worden.

Meer informatie over de ophaaldagen vindt u op de site van IVOO (kies sector 3) : [www.ivoo.be/nl/inzameling-aan-huis/ophaalkalender/pdfbestanden](http://www.ivoo.be/nl/inzameling-aan-huis/ophaalkalender/pdfbestanden)

Tuinafval dient weggebracht te worden op het juiste tijdstip naar de vuilniswagen in de Hofstraat Westende of aan de sporthal te Lombardsijde, ofwel naar het containerpark te Middelkerke.

Alle andere afval moet door de eigenaar/huurder persoonlijk naar het gemeentelijk containerpark gebracht te worden. Voor de openingsuren zie mededelingenkast. Een toegangsattest voor de 2e verblijvers kan bekomen worden bij de syndicus.

Er wordt aan de verhuurders gevraagd om de correcte zakken ter beschikking te stellen van de huurders.

#### **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.

Zorg steeds dat uw riolering in orde is, bij grote werken aan uw huisje vernieuw dan ook de riolering die op uw privaat domein ligt. Bekijk geregeld de put om te controleren, zorg dat hier geen wortels in groeien of andere vormen van blokkades mogelijk zijn. Deze zorgen voor verstoppingen met nefaste gevolgen.

#### **6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming**

Iedere woning heeft zijn eigen officiële elektriciteitsmeter.

Iedere woning heeft zijn eigen watermeter en kranen.

De hoofdwatmeter staat in het tuinhuis zijde Rozenpad.

De hoofdelectriciteitsmeter staat naast de cabine kant Jagerspad.

De eigenaars zijn verplicht om hun verwarmingsinstallatie en ketels, waterleidingen en elektriciteitsvoorzieningen te laten nazien en keuren conform de wetgeving.

**Sluit uw water af bij afwezigheid van meer dan 3 dagen.**

## **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. Honden dienen aan de leiband gehouden te worden. Het domein is geen hondentoilet.

## **8. Verhuizen**

Bij het verhuizen dient u er voor te zorgen dat u zo min mogelijk de gemene delen beschadigd. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, ingangen en plantsoen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meld uw verhuis bij de syndicus.

## **9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw huisje**

**Vernieuw de riolering/afvoer tot aan de gemeenschappelijke delen, dus ook onder uw terras of tuintje. Vervang de oorspronkelijke Gres buizen door stevige duurzame buizen (bv PVC). Door de leeftijd van de buizen zijn scheurtjes mogelijk, ook de wortels van struiken en bomen en hebben hun weg gevonden doorheen de randen van de afvoer. Schade door lekken in oude leidingen is, na dak- en gevelproblemen, de grootste ergernis. Vernieuw ook ALLE water en verwarmingsleidingen.**

- 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.**

- Bij het plaatsen van nieuwe **dakbedekking**

**Zorg dat bij de plaatsing alle naden goed dicht zijn. Openstaande naden in de dakbedekking zorgen voor lekkages. Het is dan ook sterk aangeraden om zorgvuldig te werk te gaan wanneer u uw huisje voorziet van nieuwe dakbedekking.**

## **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 m.b.t. uw privaatieve 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**

In dit park is een raad van mede-eigendom actief. Haar leden worden op de jaarlijkse vergadering van eigenaars verkozen. Wie de leden zijn is te lezen in het verslag van de vergadering.

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 laatste zondag van de maand september**.

**Bij uitzondering zal de vergadering in 2024 plaatsvinden op 01/9/2024 !**

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.