

25/10/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars TURRITELLE, k. ridderdijk 66 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 19/10/2019 van 18h00 tot 19h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	672.00	13
	waren vertegenwoordigd	148.00	3
	waren afwezig	180.00	5
	totaal	1000.00	21

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Roger Theylaert
Stemopnemer : Dhr Christ Ooghe
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 20/10/2018

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 159 tem 162 (1/7/18-30/6/19) werden nagezien door Bea Desseyen.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Mvr Desseyen (0002).

Het reservefonds bevat op dit moment 102.686 euro. Vergadering beslist om de trimestriële bijdragen van 1.000 Euro te bevriezen zolang het reservefonds hoger is dan 100.000 euro.

5. Orde en netheid in het gebouw

We leven in een gemeenschap, dus denk aan de burens en maak geen lawaai na 22h00.
Doe het glas naar de glascontainer en deponeer het niet in de kelder.
Laat zoveel mogelijk zand achter op het strand en niet in de inkomhal.
Laat de inkomdeur niet dichtklappen maar sluit die zachtjes.

6. De lift: risico analyse

Wettelijk moet om de 15 jaar een risico analyse uitgevoerd worden op de lift. De laatste risico analyse dateerde van 14/07/2004. Een nieuwe werd uitgevoerd op 28/05/2019. Daarop staan enkele opmerkingen die moeten in orde gebracht worden. Er is een offerte van Cosmolift voor de prijs van +/- 4.785€ excl btw.
De vergadering merkt op dat er onlangs belangrijke kosten aan de lift zijn uitgevoerd en dit nav een eerdere risicoanalyse. Zij is risicoanalyse-moe en beslist om behandeling ervan te verdragen.

7. 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 RIO wordt aangevuld met de items uit punt 5.

8. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Op verzoek van Dhr Vandeneede is te onderzoeken of en waar er asbest in het gebouw aanwezig is en of de gasleiding in de kelder thv de trap wel reglementair is.

* 0601 : het windscherm met res Scalaire is weeral stuk gewaaid.

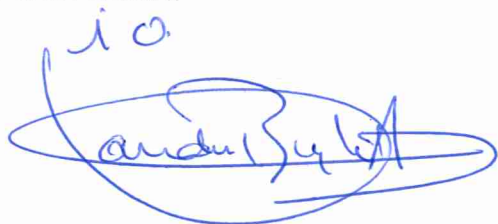
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 25/11/2019

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 19/02/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

io
A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Frank Rouseré', enclosed in a blue oval. Above the signature, the letters 'io' are written in blue ink.

25/10/2019

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires TURRITELLE, k. ridderdijk 66 à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 19/10/2019 de 18h00 à 19h30
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	672.00	13
	représenté par procuration	148.00	3
	absent	180.00	5
	total	1000.00	21

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : M. Roger Theylaert
Comptage de voix : M. Christ Ooghe
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

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

3. Rapport de l'assemblée du 20/10/2018

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 159 au 162 (1/7/18-30/6/19) ont été vérifiés par Bea Desseyn.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste Mme Desseyn (0002).

Le fonds de réserve contient à ce moment 102.686 Euro. L'assemblée décide d'arrêter les contributions trimestrielles de 1.00 euro tant que le fonds dispose de 100.000 euros.

5. Ordre et propreté dans le bâtiment

Nous vivons dans une communauté, alors pensez aux voisins et ne faites pas de bruit après 22h.
Mettez le verre dans le récipient en verre et ne le déposez pas au sous-sol.
Laissez le plus de sable possible sur la plage et non dans le hall d'entrée.
Fermez la porte d'entrée doucement.

6. L'ascenseur: analyse de risque

Une analyse de risque doit être effectuée sur l'ascenseur tous les 15 ans. La dernière analyse de risque date du 14/07/2004.
Une nouvelle a été réalisée le 28/05/2019. Quelques commentaires doivent être corrigés. Pour éliminer ces commentaires, il y a une devis de Cosmolift au prix de +/- 4785 € excl tva.
L'assemblée remarque que récemment, des travaux (et frais) importants ont été fait à l'ascenseur suite à une analyse ultérieure. Elle prend note de la nouvelle analyse et reporte la décision à la prochaine assemblée.

7. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & ROI

La loi sur la copropriété est à consulter sur le site du syndic.
Les remarques du point 5 sont ajoutés au ROI.

8. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * M. Vandeneede demande d'examiner la présence d'amiante dans le bâtiment. Il se pose la question si la conduite de gaz dans la cave est bien réglementaire.
- * 0601 : le paravent est à nouveau cassé.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 25/11/2019 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 19/02/2020 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Attention ! Ne régler le chauffage uniquement via le thermostat. Ne fermez pas les vannes des radiateurs !

10


Reglement van interne orde **Turritelle**

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.

Laat zoveel mogelijk zand achter op het strand en niet in de inkomhal.

Laat de deur niet dichtklappen maar sluit die zachtjes.

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 liftdeuren worden geschilderd in het kleur RAL 7035. Branddeuren dienen het kleur RAL 9010 te zijn.

Rolluiken dienen in witte kleur, bij voorkeur in (versterkt) PVC met dezelfde profielen als de voorgevel, te zijn.

4. Huisvuil en grof vuil

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

- 1) glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol en niet in de kelder
- 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 warm water staan in het privaat appartement in de keuken of toilet.

Tellers en afsluitkranen voor gas staan in de kelder

Dit gebouw is voorzien van individuele verwarming met een verrekeningsstelsel via calorimeters op de radiatoren-warmtemeters deze staan in het privaat appartement in de keuken of toilet

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 :

- Roger Theylaert (0101)
- Christ Ooghe (0002)

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 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.