

**Vereniging van mede-eigenaars  
'Residentie Angulo'  
Ond. Nummer 0842.177.853  
Koninginnelaan 44 (8430) Middelkerke  
Algemene Vergadering van 14 februari 2014  
Notulen**

De syndicus, de bvba SyndicBuro.be, vertegenwoordigd door Carl Verstraete en Hannelore Deseranno, verwelkomt de aanwezigen op de eerste algemene vergadering.

**Verslag****0. Controle van de eventuele volmachten - tekenen van de aanwezigheidslijst - vaststelling van het aanwezigheidsquorum.**

De mede-eigenaars werden uitgenodigd via een aangetekende brief, verzonden naar de door de syndicus gekende adressen. In dit verband wordt er aan herinnerd om de naar elke eigenaar verzonden inlichtingenfiche zorgvuldig in te vullen en zo spoedig mogelijk aan de syndicus terug te bezorgen. Latere wijzigingen van bepaalde gegevens moeten onverwijld aan de syndicus worden gemeld.

Na controle van de volmachten en het tekenen van de aanwezigheidslijst, wordt vastgesteld dat het vereiste aanwezigheidsquorum (1/2 + 1) is bereikt,

- 4 van de 7 mede-eigenaars waren aanwezig over vertegenwoordigd.
- 846 van de 1.000 aandelen waren vertegenwoordigd.

Bijgevolge kan de vergadering rechtsgeldig doorgaan en bindende beslissingen nemen.

**1. Aanduiding van een voorzitter en een secretaris van de algemene vergadering (1/2 + 1).**

Mevr. Sap, vertegenwoordiger van mede-eigenaars VT Invest bvba, wordt unaniem (846 / 846 uitgebrachte stemmen) als voorzitter verkozen terwijl de syndicus met dezelfde meerderheid als secretaris wordt benoemd.

**2. Beheer van de residentie.****a. Wet op de mede-eigendom.****b. Statuten.****c. Reglement van orde**

Het gebouw bestaat uit privatieve delen enerzijds en gemeenschappelijke delen anderzijds. Terwijl de privatieve delen exclusief toebehoren aan de betrokken eigenaars, behoren de gemeenschappelijke delen/installaties in mede-eigendom toe aan alle mede-eigenaars, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaken. Het is deze vereniging van mede-eigenaars die bevoegd is voor de gemeenschappelijke delen en installaties.

De mede-eigendom wordt geregeld door de art. 577-2 t.e.m. 577-14 BW. Deze regeling is het resultaat van 3 wetten, de eerste van 1924, de tweede van 30 juni 1994 en de recentste van 2 juni 2010.

De wet bepaalt onder meer dat er statuten moeten opgesteld worden, bestaande uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom.

De statuten van de VME Residentie 'Angulo' dateren van 26 oktober 2011 en werden aan elke eigenaar overhandigd naar aanleiding van de koop van een privatieve kavel. Zij maken deel uit van de verkoopovereenkomst en zijn dan ook bindend voor elke eigenaar of houder van een ander zakelijk recht. Deze statuten zijn eveneens tegenstelbaar aan de bewoners of gebruikers (bv. huurders) van een kavel, dit ingevolge de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor. Zij zijn dan ook gehouden deze na te leven.

Bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht, of toelating tot bewoning zal de eigenaar de bewoner er op wijzen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning

verleent. Moet de syndicus hiervan inlichten, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht is ingegaan (zie inlichtingenfiche).

In de statuten, bestaande uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom, is o.m. het volgende opgenomen:

- Voorafgaandelijke bepalingen:

- o De oorsprong van het onroerend goed;
- o Aangehechte documenten;
- o Postinterventiedossier;
- o Erfdienstbaarheden;

- Basisakte:

- o Beschrijving gebouw;
- o Beschrijving privatieve kavels;
- o Beschrijving gemeenschappelijke delen
- o Overzicht aandelen.

- Reglement van mede-eigendom:

- o Rechten en plichten mbt de privatieve delen.
- o Rechten en plichten mbt de gemeenschappelijke delen.
- o Berekeningswijze van de verdeling van de lasten.
- o Brandverzekering.
- o Vereniging van mede-eigenaars: naam + zetel / Algemene Vergadering / Raad van mede-eigendom/ Commissaris rekeningen / Syndicus / Ontbinding.
- o Reglement van orde.

Daar de statuten werden verleden na het van kracht worden van de wet van 2/6/2010, moeten zij niet meer gecoördineerd worden of in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe wet.

De statuten kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, dat o.m. betrekking heeft op de veiligheid, netheid, uniformiteit, rust,... in het gebouw.

Er werd een afzonderlijk reglement opgemaakt.

De syndicus heeft dit aangevuld met de bepalingen uit de basisakte en reglement van mede-eigendom die betrekking hebben op de inwendige orde. Deze coördinatie wordt aan de aanwezigen overhandigd (zie bijlage voor de afwezigen).

Dit reglement moet opgehangen worden in de inkomhallen van het gebouw.

Dit reglement is tegenstelbaar aan de bewoners (huurders) van de privatieve kavels na kennisgeving ervan door de verhuurder op het moment van de verhuring. Het is aldus aangewezen om dit reglement als bijlage bij de huurovereenkomst te voegen.

Opdat de syndicus de eventuele huurders of bewoners zou kunnen wijzen op het bestaan en de naleving van dit reglement is het uiteraard noodzakelijk dat hij beschikt over de gegevens van de huurders. De eigenaar verhuurder is daarom verplicht om deze gegevens aan de syndicus mee te delen (zie inlichtingenfiche die naar elke eigenaar werd verzonden).

### **3. Organen van de vereniging van mede-eigenaars.**

#### **a. Algemene vergadering**

##### **- Taken en bevoegdheden**

##### **- 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse AV bijeenkomt.**

Elk jaar moet er een jaarvergadering bijeengeroepen worden.

De statuten bepalen dat de jaarvergadering wordt bijeengeroepen tijdens de 15-daagse periode 01/04 tot 15/04. De volgende jaarvergadering zal plaatsvinden op vrijdag 3 april 2015 om 19 u in Middelkerke.

Naast de jaarvergadering is er de buitengewone algemene vergadering die kan bijeengeroepen worden in dringende gevallen of op verzoek van 1 of meerdere eigenaars, die tenminste 1/5 van de aandelen hebben.

Alle mede-eigenaars worden uitgenodigd om deel te nemen aan elke algemene vergadering. De uitnodiging geschiedt bij aangetekende brief, tenzij de eigenaar schriftelijk en uitdrukkelijk toestemt om op een andere wijze te worden uitgenodigd (zie inlichtingenfiche).

De oproeping gebeurt 15 dagen voor de algemene vergadering en wordt verzonden naar het laatste gekende adres.

Indien niet kan deelgenomen worden aan de algemene vergadering, kan een volmacht (die op naam moet zijn) gegeven worden aan om het even wie, met uitzondering van de syndicus. Bovendien is het aantal volmachten per persoon beperkt tot 3. Voorstellen voor de agenda van de algemene vergadering kunnen schriftelijk worden ingediend bij de syndicus en dit uiterlijk 3 weken vóór 1 april (de eerste dag van de 15-daagse periode waarbinnen de Algemene Vergadering moet plaatsvinden).

De algemene vergadering kan maar geldig beraadslagen, wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én voor zover ten minste de helft van de aandelen aanwezig of

vertegenwoordigd zijn. Indien evenwel 3/4 van de aandelen aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn kan er geldig beraadslaagd worden, ook al is de helft van de eigenaars niet aanwezig of vertegenwoordigd.

Indien het quorum niet bereikt wordt, wordt een 2e algemene vergadering bijeengeroepen, ten vroegste 15 dagen na de eerste algemene vergadering. Op deze vergadering is er geen quorum vereist. Op elke vergadering moet een voorzitter (eigenaar) worden aangesteld die toeziet op het ordelijk verloop van de vergadering, de beraadslaging, de stemmingen en die op het einde van de algemene vergadering de notulen ondertekent.

Elke mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid (1/2 +1), tenzij de wet een bijzondere meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De syndicus staat in voor de opmaak van de notulen, die aan het einde van de algemene vergadering worden voorgelezen en ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars.

Binnen een termijn van 4 maanden na de algemene vergadering kunnen de beslissingen van deze algemene vergadering worden aangevochten bij het vrederegerecht.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn niet alleen bindend voor de eigenaars, maar eveneens voor de bewoners (zoals de huurders), mits behoorlijke kennisgeving.

#### **4. Organen van de vereniging van mede-eigenaars.**

##### **b. Syndicus**

###### **- Taken en bevoegdheden**

###### **- Voorstel om de bvba SyndicBuro.be te benoemen als syndicus tot de volgende algemene vergadering, overeenkomstig het voorstel van overeenkomst.**

Na de algemene vergadering is de syndicus het belangrijkste orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus is hoofdzakelijk belast met het dagelijks beheer van de gemeenschappelijke delen en installaties.

Bevoegdheid is beperkt tot de gemeenschappelijke delen en installaties.

Elke anomalie i.v.m. gemeenschappelijke delen/installaties moet gemeld worden aan de syndicus die dan de gepaste maatregelen zal nemen.

Zijn opdrachten zijn omschreven in de wet en de statuten en kunnen nog aangevuld worden door beslissingen van de algemene vergadering.

SyndicBuro.be bvba werd door de bouwheer als eerste syndicus aangesteld. Zijn mandaat eindigt van rechtswege op deze eerste algemene vergadering, maar kan hernieuwd worden.

SyndicBuro.be bvba heeft een voorstel tot samenwerking opgemaakt, dat met de uitnodiging van deze vergadering naar alle eigenaars werd verstuurd.

Het voorstel van contract geeft een opsomming van de opdrachten die SyndicBuro.be bvba op zich neemt en dit tegen een forfaitaire vergoeding van € 18,00 per appartement. Deze bedragen zijn vrij van BTW.

Voor de administratiekosten wordt een forfaitair bedrag van € 150,00 per jaar aangerekend. Jaarlijks worden deze bedragen aangepast aan de index der consumptieprijsen.

Dit voorstel wordt unaniem (846/846 uitgebrachte stemmen) goedgekeurd en de syndicus krijgt een mandaat tot de volgende jaarvergadering (3 april 2015).

De syndicus is niet alleen bereikbaar in het hoofdkantoor ter Tielt maar eveneens in het bijkantoor te Nieuwpoort (Residentieel Complex Waterfront, Deelgebouw Southampton, Robert Orlentpromenade 13 bus 00.01 - telefoon 058 77 77 10).

#### **5. Organen van de vereniging van mede-eigenaars.**

##### **c. Raad van mede-eigendom**

##### **d. Commissaris van de rekeningen**

De oprichting van een raad van mede-eigendom, moet er op toezien dat de syndicus zijn opdrachten naar behoren uitoefent, is facultatief voor gebouwen met minder dan 20 kavels (met uitzondering van garages/parkings), maar verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels.

De opdracht van deze raad bestaat erin toezicht uit te oefenen op het beheer van de syndicus. Verder wordt de raad meestal betrokken bij het uitschrijven van de agenda van de algemene vergadering, bij het begeleiden van bepaalde onderhoudswerken,... Indien nodig wordt er een bijeenkomst georganiseerd met de raad en de syndicus.

De raad van mede-eigendom moet ook een halfjaarlijks verslag opmaken en bezorgen aan de mede-eigenaars.

Aangezien het gebouw bestaat uit minder dan 20 kavels (de kelders buiten beschouwing gelaten) nl. 16, is de oprichting van een raad van mede-eigendom niet verplicht. Er wordt unaniem beslist (846/846 uitgebrachte stemmen) om voorlopig geen raad van mede-eigendom op te richten.

De aanduiding van een commissaris van de rekeningen is verplicht. Deze heeft als taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars na te zien.

De heer Claesen (app. 04.02) wordt unaniem (846/846 uitgebrachte stemmen) als commissaris aangesteld en dit voor 3 jaar.

Voor de rekencommissaris zal een verzekering BA worden afgesloten.

## 6. Financieel/ administratief beheer van de VME

- Vermogen van de VME.
- Uitgaven en inkomsten.
- Boekjaar.
- Rekening o naam van de VME.
- Afrekening gemeenschappelijke kosten.
- Balans
- Gemeenschappelijke brandverzekering gebouw.

Als rechtspersoon beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een eigen vermogen, dat voornamelijk bestaat uit de periodieke bijdragen betaald door de mede-eigenaars.

De belangrijkste kosten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en betaald worden door de vereniging zijn:

- De brandverzekering van het gebouw;
- Het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik/waterverbruik;
- Het onderhoud/controle van de gemeenschappelijke installaties (lift, brandbestrijdingsmiddelen, ventilatie, garagepoorten, tuin,...);
- De beheerskosten van de syndicus;
- De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen;
- De herstelling of vervanging van de gemeenschappelijke installaties;

De inkomsten bestaan uit de periodieke bijdragen die door de mede-eigenaars betaald worden.

Eenzijds is er het werkkapitaal dat dient om de periodieke, regelmatige kosten te betalen.

Dit werkkapitaal wordt bepaald op basis van een door de algemene vergadering goed te keuren begroting over een periode van 1 jaar (zie infra punt 6).

De syndicus heeft een voorstel van begroting van het werkkapitaal opgemaakt voor een periode van 12 maanden, op basis van een gelijkaardig gebouw en op basis van de te verwachten kosten. Op die manier hebben de mede-eigenaars een idee van de te verwachten kosten op jaarbasis.

Gezien de jaarvergadering telkens zal doorgaan in de 1e helft van de maand april, wordt unaniem beslist (10.000 / 10.000 uitgebrachte stemmen) om de boekhoudkundige periode af te sluiten eind februari.

De eerste periode zal derhalve lopen vanaf heden tot en met 28 februari 2015.

Naast het werkkapitaal, dat dient om de regelmatige vaste kosten te financieren, bestaat de mogelijkheid om een reservekapitaal te creëren, bestemd om toekomstige niet periodieke belangrijke kosten te financieren (bv vernieuwing lift, renovatie dak,...).

Dit kapitaal wordt op een afzonderlijke rekening gestort.

Belangrijk is dat de betaalde bijdragen niet worden terugbetaald aan de verkoper of overdragende partij. Het reservekapitaal blijft derhalve verbonden aan de vereniging.

De creatie van een reservekapitaal moet beslist worden door de algemene vergadering.

Alle bijdragen van de mede-eigenaars worden op een rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars gestort.

Als beheerder /syndicus van het vermogen van de vereniging worden volgende personen door de algemene vergadering gemachtigd de rekeningen van de vereniging te beheren:

- Karel Vlaemynck (zaakvoerder SyndicBuro.be bvba);
- Hannelore Deseranno (bediende SyndicBuro.be bvba);
- Carl Verstraete (bediende SyndicBuro.be bvba).

Na afsluiting van het boekjaar wordt een globale afrekening opgemaakt die, na controle door de commissaris van de rekeningen en vóór de algemene vergadering, naar alle eigenaars wordt verzonden.

Globale afrekening geeft een overzicht van de gemaakte kosten en de verdeelwijze ervan, rekening houdende met de verdeelsleutels vastgelegd in de statuten.

Na goedkeuring van de globale afrekening door de algemene vergadering ontvangt elke eigenaar zijn individuele afrekening, waarbij de betaalde voorschotbijdragen worden verrekend.

Ingeval van verhuring is het antwoord op de vraag welke kosten doorgerekend kunnen worden naar de huurder, afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst.

Op elke algemene vergadering zal een balans van de vereniging worden voorgelegd.

Overeenkomstig de statuten wordt het gebouw (zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen) verzekerd via een gemeenschappelijke brandpolis.

De verzekering wordt van kracht vanaf de voorlopige oplevering van elke privatieve kavel.

De gedekte risico's zijn: brand en aanverwante gevaren, waterschade, botsen tegen de verzekerde goederen, glasbraak, BA gebouw, natuurrampen, verhaal van derden, onroerende schade ten gevolge van inbraak, indirecte verliezen.

De eerste polis werd onderschreven via de syndicus en dit bij de verzekeringsmaatschappij Generali via makelaar Callant.

Het verzekerd kapitaal bedraagt momenteel € 1.265.541,09 (ABEX 739).

Er wordt opgemerkt dat de kavels pas verzekerd worden via de gemeenschappelijke brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering ervan. Voordien is de ABR-verzekering van de bouwheer van toepassing.

De netto-premievoet bedraagt 0,53 %, inclusief natuurrampen, indirect verlies (5 %) en afstand van verhaal.

Een kopij van de bijzondere en algemene voorwaarden wordt aan de aanwezige mede-eigenaars overhandigd (zie bijlage voor de afwezigen).

Een bijkomende brandverzekering is bijgevolg niet vereist, tenzij ingeval van belangrijke verfraaiingen. In dit geval is de bijpremie ten laste van de betrokken eigenaar.

De verzekering van de inhoud moet individueel gebeuren.

Overeenkomstig de statuten moeten de eigenaars die verhuren hun huurders/bewoners opleggen (via de huurovereenkomst) een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

## **7. Technisch beheer.**

### **- Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en installaties.**

### **- Onderhoud/controle van de gemeenschappelijke delen en installaties.**

6 appartementen + bijhorende bergingen werden reeds voorlopig opgeleverd. Dit is een privaatieve aangelegenheid waarvoor de betrokken eigenaar bevoegd is.

Daarnaast moeten de gemeenschappelijke delen en installaties eveneens voorlopig opgeleverd worden.

Hiervoor is de Algemene Vergadering bevoegd.

Het is gebruikelijk dat één of meerdere mede-eigenaars worden aangesteld door de AV om die voorlopige oplevering uit te voeren. Daarbij wordt door deze afgevaardigden, de bouwheer, de architect en de syndicus een rondgang gemaakt in het gebouw, waarbij de eventuele zichtbare gebreken en onvolkomenheden, waaraan de bouwheer moet verhelpen, in een PV worden opgenomen.

De voorlopige oplevering zal plaatsvinden op een later te bepalen datum.

De heer Muyle wordt unaniem (846/846 uitgebrachte stemmen) gemachtigd om de voorlopige oplevering uit te voeren en om het PV van voorlopige oplevering te ondertekenen.

Volgende kosten zijn te voorzien voor het onderhoud/controle van de gemeenschappelijke delen en installaties:

- Lift (7 stopplaatsen):
- Onderhoud: er loopt nog een waarborgperiode tot 31 juli 2014. Vanaf 1 augustus valt het onderhoud ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De offerte van de nv Kone (installateur) bedraagt € 1.100,00 + BTW voor 4 onderhoudsbeurten en depannages inbegrepen. Dit voor 1 jaar (hernieuwbaar). Dit voorstel wordt unaniem goedgekeurd (846/846 uitgebrachte stemmen).
- Inspectie van de lift (6-maandelijks): de offerte van de vzw BTV (€ 150,00 + BTW) wordt unaniem goedgekeurd (846/846 uitgebrachte stemmen).
- Schoonmaak gemene delen (Jama gcv uit Nieuwpoort): € 175,00 + BTW per maand, miv producten en verplaatsingskosten voor de volgende werkzaamheden:
  - o wekelijks: inkomdeuren, inkomhall (vloeren, ruiten brievenbussen, 2e inkomdeur) , sas lift en vloer, lift.
  - o 2-wekelijks: verdiepingen (overlopen).
  - o Maandelijks: trappen + kelder.

Dit voorstel wordt unaniem goedgekeurd (846/846 uitgebrachte stemmen) en op de volgende jaarvergadering zal een evaluatie gebeuren. Er zal een offerte opgevraagd worden voor de periodieke schoonmaak van de witte aluminium gevelbekleding.

## **8. Ontwerp van begroting werkkapitaal voor 12 maanden**

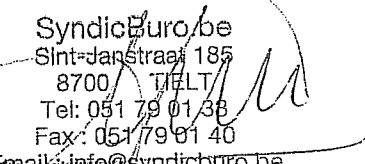
Een ontwerp van begroting voor een periode van 12 maanden wordt aan de algemene vergadering voorgelegd (zie bijlage voor de afwezigen).

Deze begroting (€ 15.460,00) wordt unaniem goedgekeurd (846/846 uitgebrachte stemmen). Dit bedrag zal in 4 schijven opgevraagd worden volgens de aandelen van de privaatieve kavels.

## **9. Varia**

- Bijkomende sleutels: Deze kunnen individueel besteld worden aan de hand van het sleutelcertificaat dat door de bouwheer aan elke eigenaar werd overhandigd.
- De aanwezige mede-eigenaars hebben er geen bezwaar tegen dat de gegevens aan elkaar worden overgemaakt: naam, adres, telefoon/gsm, e-mail adres (zie lijst in bijlage).

- Toewijzing fietsshaken: de fietsshaken in de kelder zijn gemeenschappelijk, terwijl de fietsshaken in de inkomhal privaat zijn.
- Er zal een stock reservelampen in het gebouw gelegd worden, alsook een zak strooizout (winterperiode).
- De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op vrijdag 3 april 2015.

  
SyndicBuro.be  
Sint-Janstraat 185  
8700 TIELT  
Tel: 051 79 01 38  
Fax: 051 79 01 40  
Email: info@syndicburo.be  
SyndicBuro.be vba  
i/o-Carl Verstraete

Verstuurd naar alle eigenaars op 4 juni 2014.