

28/09/2017

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars RODERICK, zandvoordestraat 32 te oudenburg

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
vrijdag 22/09/2017 van 18h00 tot 20h40  
vergaderzaal Louis Clesse, marktplein 19 Oudenburg

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	715,00	5
	waren vertegenwoordigd	110,00	2
	waren afwezig	175,00	3
	<b>totaal</b>	<b>1000,00</b>	<b>10</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Yvan de Ruytter  
Stemopnemer : Dhr Freddy Bauwens  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

### 2. Geldigheid van de vergadering

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

### 3. Benoeming van een syndicus

- \* Taak van de syndicus : vervat in BW 577-8 par 4 en het reglement van mede-eigendom.
- \* Het mandaat van syndicus wordt voor één jaar (tot de volgende vergadering) toegekend aan BVBA Imasbo, distellaan 34 te 8434 Westende.
- \* Zijn verloning bedraagt 16 Euro/apt.mnd, 1 Euro/mnd.gar en de administratiekosten worden per forfait aan 1 Euro/apt.mnd gerekend.
- \* De syndicus neemt de administratieve en financiële verplichtingen op zich. Voor het technisch beheer zorgen de eigenaars zoveel als mogelijk zelf.

### 4. Raad van mede-eigendom

Er wordt geen raad van mede-eigendom opgericht.

### 5. Bepaling van een vaste datum voor de jaarlijkse vergadering

De jaarlijkse vergadering wordt vastgelegd op de derde vrijdag van oktober om 18h00.

### 6. Bepaling van het werkkapitaal

- \* Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- \* Het wordt vastgelegd op 8.000 Euro.
- \* De verdeling gebeurt aandeelsgewijs en wordt eenmalig opgevraagd met overschrijving, gehecht aan dit verslag.
- \* Het bedrag komt op een **zichtrekening BE53 7360 4298 9353 bij KBC op naam VME Roderick**. De gelden blijven eigendom van elke betrokken eigenaar maar het beheer van én de verantwoordelijkheid over die gelden is de taak van de syndicus.

## 7. Beslissing tot creatie van een reservefonds

- \* Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- \* Voorbeelden zijn : vernieuwing dakdichting, betonrenovatie aan de gevelementen, vernieuwing lift, schilderwerken aan trappen en gangen, ...
- \* Dergelijke uitgaven situeren zich ver vooruit in de tijd, (hopelijk) ten vroegste binnen 15 à 20 jaar.
- \* Het WTCB stelt 3% van de verzekerde waarde voorop als ideaal reservefonds. Dit is 54.000 Euro.
- \* Een jaarlijkse spaarbijdrage van 2.500 Euro haalt dit resultaat.
- \* Vergadering schuift de beslissing tot oprichting door naar de volgende vergadering.

## 8. Verdeling van de lasten, bepaling afsluitdatum boekhouding

- \* Het reglement van mede-eigendom bepaalt de wijze waarop de kosten worden verdeeld.
- \* De syndicus zal twee kostenafrekeningen maken per jaar : één per 28/2 en één per 31/8. In de afrekening van 31/8 worden de verwarmingskosten verdeeld.

## 9. Verzekeringpolis gebouw

- \* De verzekeringpolis is onderschreven bij AG verzekeringen (polisnummer 03/51.430.873). De makelaar is Imasbo, tevens de syndicus.  
De polis dekt brand- en aanverwante schade aan het gebouw. De verzekerden zijn de eigenaars zelf en al diegenen die bij hem onder één dak wonen. Iedere eigenaar blijft derde tegenover de andere eigenaars.
- \* Deze polis dekt niet :
  - Schade aan roerende goederen, eigendom van eigenaars en anderen.
  - Aansprakelijkheid voor brand en andere gevaren in hoofde van huurders en gebruikers. (BW art 1732, 1733 en 1735)
- \* Huurders via een vastgoedmakelaar zijn automatisch verzekerd in een door hem onderschreven globale 'villegiatuurpolis'.
- \* Andere huurders en occasionele gebruikers zijn doorgaans verzekerd via de vakantieclausule in hun eigen brandpolis. Afhankelijk van de maatschappij en de polisvoorwaarden kunnen hier uitsluitingen en beperkingen voorkomen.
- \* Er is tevens een polis BA uitbating (polis 03/66.387.822) onderschreven. Deze polis dekt aansprakelijkheid van de VME tegenover derden.

## 10. Liftelefoon

Is een noodtelefoon met directe verbinding naar de onderhoudsdienst Schindler van de liftinstallatie.

## 11. Onderhoudscontract lift en aanstelling van een EDTC

- \* De lift werd geplaatst door Schindler. Standaard wordt het onderhoud ook door deze firma uitgevoerd. De waarborgperiode is ten einde. Een onderhoudscontract is afgesloten met Schindler.
- \* Wettelijk dient elke lift 6-maandelijks door een onafhankelijk organisme gekeurd te worden op zijn veiligheid. De syndicus zal een EDTC (Externe Dienst voor Technische Controle) aanstellen.

## 12. Toegang tot het gebouw, veiligheid

- \* De tweede inkomdeur dient ten alle tijde dicht te zijn, doch mag niet met de sleutel worden op slot gedaan. Op die wijze is de ingang ook steeds een vluchtweg. Deze beslissing is unaniem genomen, uitgezonderd Hendrik en Henk Claeys.
- \* De zijdeur naar de garages moet altijd op slot zijn.

## 13. Onderhoud van het gebouw, vuilnisregeling

- \* Er zal geen onderhoudsfirmen worden aangesteld. Elke bewoner reinigt een deel van de overlopen, trap en inkom.
- \* Elke bewoner zorgt ook zelf voor het buitenzetten van zijn eigen afval, dit volgens de richtlijnen van het stadsbestuur.
- \* Hendrik Claeys houdt de netheid van het gebouw, de functie van de technische installaties in de gaten. Uit erkentelijkheid wordt hem daarvoor maandelijks 26 Euro als kostenvergoeding toegekend. De syndicus verwerkt die bedragen in de periodieke afrekeningen.

#### 14. Bepaling uniforme kleur gordijnen

De bepalingen van de basisakte zijn op te volgen. Die schrijft voor dat gordijnen naar buiten toe wit of ecru moeten zijn.

#### 15. Reglement van orde

Een ontwerp is op te stellen. Belangrijke punten zijn :

- het dichthouden en sluiten van de inkomdeuren
- stilte en rust bewaren 's nachts

#### 16. Oplevering gemene delen

De gemene delen werden opgeleverd op 13/10/2016.

Nog op te lossen aandachtspunten zijn..

- de dakgoot kant straat waarin water blijft staan.
- lichtregeling trapzaal bij de regelen
- de tweede inkomdeur valt vaak niet in het slot

#### 17. Kosten bij verkoop van een appartement

De syndicus moet ten gevolge van het burgerlijk wetboek art 577 aan de notaris een staat opmaken van schulden die in de toekomst opeisbaar zullen zijn.

\* De syndicus moet een speciale afrekening opmaken om de kosten tussen verkoper en koper te splitsen.

\* De forfaitaire kost hiervan bedraagt 150 Euro.

#### 18. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Noot ! In de agenda is vergeten om de eerste kostenafrekening als punt aan te halen. De syndicus bracht ze ter sprake en gaf duiding.

Samen met de bijeenroeping tot die vergadering werd een eerste kostenafrekening opgesteld. Het betreft de kosten lastens de gemeenschap die door de bouwheer werden voorgeschoten.

Die afrekening (A01) ventileert ze over de appartementen en garages, inclusief de verwarmingskosten tot 31/7/17. Op die wijze wordt een deel van de kosten aan de bouwheer terugbetaald.

De vergadering neemt kennis van die afrekening en aanvaardt ze.

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 28/10/2017

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 22/01/2018

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o. B. Namerville