

**VME residentie Gardenia**  
 Jozef Nellenslaan 223, KNOKKE  
 KBO nr. 0851.425.418

*Syndicus: Immo van de walle bv, Zeedijk-Albertstrand 506, 8300 KNOKKE-HEIST  
 info@immovandewalle.be - 050/63.22.22*

**NOTULEN algemene vergadering van 07/05/2022 om 10:30 (locatie: Immo Van de walle, Zeedijk Albertstrand 506, 8300 KNOKKE).**

\* Quorum (aanwezig en vertegenwoordigd):

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 850,00/1.125,00 - 75,56 %

Eigenaars: 14/26 - 53,85 %

\* Punten dagorde

01) Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven volmachten.

02) Verkiezing voorzitter en aanduiden secretaris (1/2 + 1)

Voorzitter: naam: dhr. [naam] meerderheid: unaniem

Secretaris: naam: de syndicus meerderheid: unaniem

03) Goedkeuring van de rekeningen en balans periode 01/04/2020 – 31/03/2022 + evaluatie leveringscontracten (1/2 + 1)

De rekeningen werden nagezien en goedgekeurd door de commissaris van de rekeningen mevrouw [naam]

Goedkeuring rekeningen afgesloten boekjaar:

Meerderheid: unaniem goedgekeurd

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

04) Wettelijke aanvulling reservefonds (BW art. 3.86, §3), bepaling bedrag of stemming tot niet uitvoering met 4/5e meerderheid (4/5)

De vernieuwde wet op de mede-eigendom voorziet een verplichting om een reservefonds aan te leggen en jaarlijks aan te vullen ten bedrage van minimum 5% van de lopende kosten van het afgesloten boekjaar.

Er is evenwel een opt-out voorzien : er moeten geen reservefonds worden aangevuld als de AV met 80% meerderheid beslist dit niet te doen.

**Stand huidig reservefonds = € 0,00 (reservefonds volledig opgebruikt)**

Beslissing AV voor aanvulling reservefonds:

Meerderheid: unaniem akkoord geen reservefonds aan te leggen.

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

05) Goedkeuring begrotingsraming 01/04/2022 – 31/03/2023 (zie ingesloten) (1/2 + 1)

De begrotingsraming werd ingesloten bij de uitnodiging tot deze AV.

De lopende uitgaven voor het huidige boekjaar dienen geraamd te worden op € 25.850

De buitengewone te verwachten kosten worden geraamd op: €  
(aan te vullen met kosten volgens beslissing huidige AV)

Meerderheid: unaniem goedgekeurd

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

06) Kwijting voor het afgesloten boekjaar aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de leden van de raad van mede-eigendom (1/2 + 1)

- aan de syndicus  
Ja unaniem
- aan de leden van de Raad van mede-eigendom  
Ja unaniem
- aan de commissaris van de rekeningen  
Ja unaniem

07) (Her)bekrachtigen mandaten Raad van mede-eigendom (1/2 + 1)

Leden raad van mede-eigendom:

Leden:

Akkoord AV met deze samenstelling:

Meerderheid: unaniem goedgekeurd

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

08) (Her)bekrachten mandaat commissaris van de rekeningen (1/2 + 1)

Naam: Mevr. meerderheid: unaniem goedgekeurd

09) Bekrachten mandaat syndicus tot volgende algemene vergadering (1/2 + 1)

Akkoord verlenging mandaat syndicus Immo Van de walle BV tot volgende algemene vergadering 2023.

Meerderheid: unaniem goedgekeurd

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

10) Voorstel wijziging RIO artikel 9 (zie ingesloten ontwerp tekst) (1/2 + 1)

Aan de tekst (artikel 9) RIO werd volgende aangepast:

Het is de mede-eigenaars in elk geval verboden hun appartement voor korte termijnverhuur te gaan verhuren louter via online platformen (zoals er niet limitatief zijn : Air bnb, booking, arbitel, ...) Teneinde overlast te voorkomen mag er meer bepaald in het gebouw geen verhuring geschieden zonder fysiek aanspreekbare tussenpersoon.

In geval van problemen moet er steeds snel een eigenaar, makelaar of agentschap opgeroepen kunnen worden om de problemen ter plaatse te bespreken

De AV is unaniem akkoord met deze aanpassing.

11) Aanbeveling brandbeveiliging:

\* plaatsen brandblussers (advies 9 stuks) € 69/stuk + BTW

\* plaatsen rookmelders (advies 9 stuks) € 35/stuk + BTW

\* plaatsen noodverlichtingen (advies 9 stuks): € 79/stuk + BTW - LED noodverlichting 3H autonomie of vernieuwen trapzaal LED verlichting met ingebouwde sensor en noodverlichting (€ 89 met +/- € 40 plaatsingskosten per stuk) (2/3)

Residentie Gardenia werd nu ook toegevoegd aan ons raamcontract met firma Dewofire, waarbij we genieten van een zeer voordelig tarief door groepsaankoop (voor alle brandbeveiliging (rookdetectie, noodverlichting, rookroepel ...)

Na vergelijkend marktonderzoek en offerte aanvraag bij verschillende brandbeveiligingsfirma's werd gekozen voor firma Dewofire: voordeligste offerte en ISO gecertificeerd en erkend Apragaz.

De residentie heeft momenteel NIETS van brandveiligheid.

Er kwam nu een aanbeveling van de firma Dewofire om:

- 9 brandblussers te plaatsen op elk verdiep in de trapzaal/paliers à € 69/stuk + BTW
- 9 rookmelders te plaatsen op elk verdiep in de trapzaal/paliers à 35/stuk + BTW
- 9 noodverlichtingen te plaatsen op elk verdiep in de trapzaal/paliers à € 79/stuk + BTW

Alternatief is nieuwe armaturen plaatsen met led, noodfunctie en bewegingsmelder

(kost : +/- € 130 / stuk).

Akkoord AV met deze voorstellen:

1. brandblussers: AV unaniem akkoord
2. rookmelders: AV unaniem akkoord
3. noodverlichtingen of nieuwe ledarmaturen met bewegingsmelder en noodfunctie: AV unaniem akkoord

+ ook afsluiten van onderhoudscontract +/- 250 € + BTW per jaar

Meerderheid: zie hiervoor unaniem goedgekeurd  
Hebben tegen gestemd: /  
Hebben zich onthouden: /

### 12) Bespreking vernieuwen garagepoort + motor (zie ingesloten offertes) (2/3)

Op de AV van 12/09/2020 werd gevraagd om offertes op te vragen om de garagepoort en motor te vernieuwen naar een stillere versie):

Er werd door de syndicus offerte opgevraagd voor een nieuwe garagepoort met stille motor.

#### **Ve-Tor Poorten (uit Torhout)**

€ 3.853,10 incl. BTW (+ € 75 / stuk + BTW voor signalisaties)

#### **Vemado (uit Zedelgem)**

Er werden door de firma Vemado 3 variantes voorgesteld, telkens is de vermelde prijs volledig.

- Variante A: standaardmaat 3,00m x 2,50m (smaller dan nu, maar hoger).  
Prijs: € 4.442,88 incl. BTW
- Variante B: standaardmaat 3,25m x 2,25m (zoals het nu ook is).  
Prijs: € 4.600,44 incl. BTW
- Variante C: maatwerk 3,23m x 2,50m (hoger dan nu, breedte gelijk).  
Prijs: € 4.843,88 incl. BTW

De syndicus heeft zelf de meeste (en beste) ervaring met de firma Vemado, zeker qua technische bijstand en eventuele interventies bij storingen.

In principe zijn er geen problemen met de garagepoort, maar ze maakt wel wat lawaai bij open en toegaan (dus vraag van app. 1A)

Beslissing AV:

Meerderheid: unaniem akkoord om niet te renoveren...  
Stemden tegen: /  
Onthouding: /

### 13) Bespreking verbreden doorrit in garage aan metalen balustrade.

Mede-eigenaar dhr. Avonts stelt voor om de doorrit in de garage te verbreden.

Dit kan eenvoudig door de voorste paal 15 cm op te schuiven.  
Hierdoor wordt de balustrade dus met dezelfde 15 cm ingekort.

Dit brengt geenszins de veiligheid voor de voetgangers en fietsers in gevaar,  
maar geeft wel een breder en veiliger doorrit aan de auto's die zowel op het  
gelijkvloers als op -1 zijn geparkeerd.

Dhr. [naam] is bereid dit zelf te bekostigen.

De Algemene Vergadering gaat hiermee niet akkoord gezien ze ook het nut hier niet van  
inziet.

14) Probleem lawaaihinder individuele rookmelders en te nemen maatregelen.

Verschillende keren werd melding gemaakt dat er een individuele rookmelder aan het  
piepen is. Telkens is de syndicus ter plaatse geweest maar er werd nooit een piepende  
rookmelder vastgesteld. Soms moeilijk te localiseren...

Er wordt gevraagd aan alle eigenaars om hun rookmelders op regelmatige basis na te  
zien zodat dit in de toekomst niet meer kan voorvallen.  
Individuele verantwoordelijkheid + juiste rookmelders met juiste batterij te gebruiken.

15) Allerlei (niet te notuleren bespreking)

- gevelwerken: Sea Side, nazicht dak garages samen met aannemer eisen...  
en opkuis doorgang garage. + check garagepoort (ev. op kosten Saey).  
+ cement / beton werd gemaakt op de blote vloer van de Gardenia.  
+ nazicht tussendeur naar koer Sea Side.  
Syndicus zal mail sturen aan firma Saey en eventuele schade moet aan VME Sea Side of  
Saey worden aangerekend.

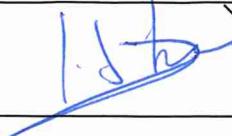

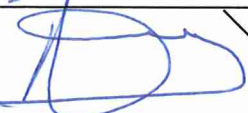
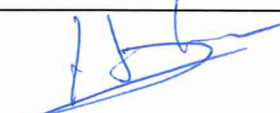
- betonzuil aangereden in garage links: na te zien naar structuur toe ..

16) Lezing van de genotuleerde beslissingen door de syndicus en ondertekening  
voor akkoord van deze notulen van de afgelopen AV door de voorzitter,  
secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers.

Lezing van de genotuleerde beslissingen door de syndicus en ondertekening voor akkoord  
van deze notulen van de afgelopen AV door de voorzitter, secretaris en alle nog  
aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers.

Handtekening voorzitter, secretaris en aanwezige eigenaars.

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
	G19		
	10,00 / 1.125,00 N		
	G12		
	10,00 / 1.125,00 N		
	1B		
	35,00 / 1.125,00 N		
	G03, G04	<i>Yvette De Noo</i>	
	20,00 / 1.125,00 N		
	G05, G06		
	20,00 / 1.125,00 N		
	G15		
	10,00 / 1.125,00 N		
	4A		
	65,00 / 1.125,00 N		
	G14		
	10,00 / 1.125,00 F		
	G13		
	10,00 / 1.125,00 N		
	4B, 5A, 5B, G20	<i>[Signature]</i>	
	170,00 / 1.125,00 N		
	G11		Vangramberen-Iers
	10,00 / 1.125,00 N		<i>[Signature]</i>
	3A, 3B	<i>[Signature]</i>	
	100,00 / 1.125,00 F		
	2A	<i>[Signature]</i>	
	65,00 / 1.125,00 N		
	G07		
	10,00 / 1.125,00 N		
	2B	<i>[Signature]</i>	
	35,00 / 1.125,00 F		
	3C	<i>Yvette De Noo</i>	<i>de Broek</i>
	75,00 / 1.125,00 N		

Persoon	App	Handtekening	Volmacht
	G02, G08 20,00 / 1.125,00 N		Vangramberen-Iers
	4C 75,00 / 1.125,00 F	 +V	
	1A 65,00 / 1.125,00 N		
	0A, G01 110,00 / 1.125,00 N		
	2C 75,00 / 1.125,00 N	 +V	
	G10 10,00 / 1.125,00 N		Vangramberen-Iers
	G17 10,00 / 1.125,00 F		t'Serstevens - Germeau
	G16, G18 20,00 / 1.125,00 N		
	G09 10,00 / 1.125,00 N		
	1C 75,00 / 1.125,00 F		X

**Totaal : 1.125,00 / 1.125,00 - Totaal eigenaars : 26 (N=20 / F=6)**