

# immovandewalle

verkoop • vakantie • syndic

## VME residentie Gardenia

Jozef Nellenslaan 223, 8300 KNOKKE  
KBO n'a, r. 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 06/05/2023 om 10:30 (locatie: Immo Van de walle, Zeedijk Albertstrand 506, 8300 KNOKKE).**

\* Quorum (aanwezig en vertegenwoordigd):

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 955,00/1.125,00 - 84,89 %  
Eigenaars: 15/26 - 57,69 %  
waarvan 3 eigenaars volgen via Teams (4A, 1C en 3C)

\* Punten dagorde

01) Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven volmachten.

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

Voorzitter: naam: c' meerderheid: unaniem  
Secretaris: naam: de syndicus meerderheid: unaniem

03) Goedkeuring van de rekeningen en balans periode 01/04/2022 –  
31/03/2023 + evaluatie leveringscontracten (1/2 + 1).

De rekeningen werden nagezien en goedgekeurd door de commissaris van de rekeningen, mevrouw .....

Goedkeuring rekeningen afgesloten boekjaar:

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

Vast contract (3 jaar) bij Engie voor elektriciteit verviel op 30 april 2023.  
De syndicus heeft onderhandeld en o.a. via aanbod van leverancier BEE (Belgische firma) het nieuwe aanbod van Engie nog kunnen drukken om nog een scherper tarief te bekomen (variabel 1 jaar). Ook met een energie-makelaar werd gesproken en onderhandeld (en deze bevestigde dat aanbod Engie scherp is en ze deze in eerste instantie niet konden aanscherpen).

Poetsdienst: niet meer zo goed.

AV unaniem akkoord om uit te kijken naar andere (betere) poetsdienst aan +/- zelfde voorwaarden.

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 moet 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 vullen.

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

05) Goedkeuring begrotingsraming 01/04/2023 – 31/03/2024 (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

**€ 31.300**

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)bekrachten mandaten Raad van mede-eigendom (1/2 + 1).

Leden raad van mede-eigendom:



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: \_\_\_\_\_ 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 2024.

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

10) Toevoegen overschot wachtrekening verzekering (€ 1.388,74) aan werkkapitaal (1/2 + 1).

Op de balans staat nog een overschot van € 1.388,74 van een oud schadedossier, namelijk waterschade in trapzaal.  
Er wordt voorgesteld om dit bedrag toe te voegen aan het werkingsfonds.

Akkoord AV:  
Meerderheid: unaniem goedgekeurd  
Hebben tegen gestemd: /  
Hebben zich onthouden: /

11) Renovatie dak garages (zie ingesloten offertes) (2/3).

Er wordt voorgesteld om het dak van de garages te renoveren aangezien de huidige roofing op diverse plaatsen gescheurd en versleten is. Ook groeit er al onkruid door de roofing. Er zijn meerdere waterinfiltraties aan achterkant en via koepels.

Er werd prijs opgevraagd bij 3 firma's:

- AVN Dakwerken: € 26.365,85 + BTW (met roofing + en zonder isolatie)
- EPDM solutions: € 31.126,08 + BTW (EPDM inclusief 10 cm isolatie)
- DakEPDM: € 29.971,13 + BTW (EPDM inclusief 10 cm isolatie)

Er is ook een 4e offerte binnengekomen van mede-eigenaar (garage en app. in sea side) dhr. Frans Knops van Crabbe NV dakwerken: € 21.700 + BTW  
de werken zijn voorzien met IKO Carbon 250, is roofing met 15 jaar garantie + dakrandporfielen en vervangen van 4 koepels met geïsoleerde polyester koepelopstand en driewandige acrylaat koepel.

hun Besluit :

Isolatie prijzen moeten uit andere offertes gehaald worden om te vergelijken en zijn onnodige kost .

Koepels opaal of helder is te bespreken en beide opties zijn goed . Zeker méér geneigd om naar helder te gaan om zoveel mogelijk licht inval te hebben in de garages , nu steeds licht nodig ook overdag , dan niet meer .

Wel belangrijk 3 of 4-wandige schaal te plaatsen en géén dubbelwandige schaal . Meerschallig gaat prijs steeds lichter omhoog en ook beter isolerend tegen de zon . Alle offertes zijn de toplaag Firecare of vliegvuurbestendig in orde en voldoet aan de norm .

Dit wil zeggen dat de nieuwe dakbedekking een bepaalde weerstand moet hebben tegen vuur van een aanpalend gebouw of sigaretten of ander brandend materiaal dat op het dak terecht komt .

Is een belangrijk aspect in de brandwetgeving dat veranderd is sinds verschillende jaren en waar alle waterdichtingen aan moet voldoen . Alle aanbiedingen voldoen hieraan .

Avn dakwerken heeft technisch de meeste beste oplossing aangeboden voor deze toepassing . Koepels zijn aan de hoge kant vergeleken met de andere aanbieders .

Enkel de eigenaars van een garage zullen deze kosten dragen, zoals vermeld in de basisakte pagina 12 en 13, artikel 16.

*"Al de gemeenschappelijke lasten met betrekking tot de inrijpoort, de inrit en afrit naar de garages en het garagegebouw vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de autostaanplaatsen in verhouding tot hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen (tweehonderd/tweehonderdsten)."*

Akkoord AV met uitvoering van deze werken: renovatie dak garages + koepels

Meerderheid: unaniem goedgekeurd (door garage-eigenaars)

door firma : keuze tussen Crabbe en AVN dakwerken + vraag aan AVN om offerte te herbekijken vooral mbt Koepels

AV unaniem akkoord om volmacht te geven aan de RVME om de werken dan effectief toe te wijzen mits een maximum budget van € 30.000 + BTW

AV unaniem akkoord om expert/architect aan te stellen om de werken op te volgen en ev. keuze aannemer (vb. architect Joost Beke)

De AV is unaniem

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

timing / uitvoering: te voorzien najaar 2023

financiering: de nodige fondsen zullen in de loop van 1 maand voor de vermoedelijke uitvoeringsdatum opgevraagd worden.

12) Renovatie en isolatie hoofddak en dakterrassen (aanvraag mede-eigenaar) (2/3).

Punt aangevraagd door mede-eigenaar (4A).

punt eerder besproken enkele jaren terug mbt tot de Vlaamse dakisolatienorm en toen beslist niets verder te ondernemen.

EPC 4A = +/- 500 en dus niet verhuurbaar en renovatieverplichting om binnen 5 jaar naar label D te komen ...

Energie renovatiepremie ook van toepassing

AV akkoord om technisch te bekijken of dakterrassen voldoende kunnen geïsoleerd worden.



Offertes voor renovatie dakterrassen en hoofddak zullen opgevraagd worden en de AV stelt voor om dit op volgende vergadering voor te leggen.

+ AV ook akkoord om te laten nazien of er nu effectief isolatie zit onder hoofddak en dakterrassen.

13) Voorstel vernieuwen warm water tellers (2/3).

Jaarlijks dient de syndicus de warm water tellers op te nemen om de verbruiken te verdelen. Diverse tellers zijn zo goed of niet meer leesbaar. Ook zijn diverse tellers ontoegankelijk omdat de klep niet open kan. Bijna jaarlijks zijn er tellers die niet meer functioneren waardoor er een forfait dient te worden toegepast.

Hierdoor stelt de syndicus voor om alle warm water tellers in één keer te laten vervangen. Hiervoor werden prijsoffertes opgevraagd aan diverse loodgieters.

**VDK Chauffage:** € 1.873,11 + BTW

**Glenn Beuselinck:** € 1.411,15 + BTW

Akkoord AV om de warm water tellers te laten vernieuwen:

Meerderheid: unaniem goedgekeurd met offerte van Glenn Beuselinck.

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

14) Asbestinventaris algemene delen (verplicht vanaf 2025) (1/2 + 1).

Het wijzigend decreet (Vlaamse regering van 29 maart 2019) verplicht de VME's om voor de gemeenschappelijke delen vanaf 1 mei 2025 over een asbestinventaris te beschikken. Deze verplichting geldt voor elke residentie die gebouwd is voor 2001.

De syndicus vroeg meerdere offertes op, waarbij onder andere de experts:

A2 Advies

We Love Buildings (REAS)

Asbestoplossingen (Thomas Bonnamie)

De voordeligste offerte is deze van de firma A2 Advies (prijs: € 450).

Mede door groepsaankoop met alle andere gebouwen onder beheer kan de prijs hier gedrukt worden.

Beslissing AV om de asbestinventaris door de firma A2 Advies te laten opmaken:

Meerderheid: unaniem akkoord om reeds te laten uitvoeren.

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

15) Plaatsen noodverlichting kelder (budget € 938 + BTW) (offerte in bijlage) (2/3).

Aansluitend op de beslissing van de Algemene Vergadering van 2021 hebben wij opdracht gegeven aan Dewofire om op elke verdieping LED noodverlichting te plaatsen. In de kelder kan er niet 1 noodverlichting alleen geplaatst worden.

Indien er 1 verlichting moet vervangen worden door een LED noodverlichting in de kelder, moeten alle verlichtingen omgeschakeld worden naar LED noodverlichtingen

omdat noodverlichting permanente voeding nodig heeft en anders zouden de overige, bestaande verlichtingen in de kelder permanent blijven branden.  
De oplossing hiervoor is om alle 7 verlichtingen in de kelder te vervangen door LED noodverlichtingen.

Prijs offerte firma Dewofire: € 938 + BTW.

Beslissing AV om de verlichtingen in de kelder te vervangen door LED noodverlichtingen:

Meerderheid: unaniem akkoord

Hebben tegen gestemd: /

Hebben zich onthouden: /

#### 16) Bespreking betwisting verbruik CV eigenaars 1B.

De eigenaars van appartement 1B betwisten hun verbruik van verwarming aangezien ze er maar enkele keren in de winter geweest zijn. Mogelijks is er een foutieve aansluiting, volgens de desbetreffende eigenaars.

Hierop heeft de syndicus opdracht gegeven aan de chauffagist Beusaert om dit na te zien. Hij is hiervoor langs geweest op 20/03/2023. Hij heeft de uurteller nagezien en vastgesteld dat de thermostaat correct communiceert met de gemotoriseerde vanne en uurteller.

Met andere woorden is er niets fout aangesloten of iets te wijten aan de gemeenschap.

De Algemene Vergadering beslist dat de eigenaars van appartement 1B hun verbruiken van verwarming alsnog volledig dient te betalen.

#### 17) Installatie laadpalen en problematiek wetgeving en brandveiligheid.

Complexe materie waar de wetgeving momenteel nog niet op punt staat:

Vooreerst al probleem qua vermogen/stroomtoevoer: bekabeling, voltage, kunnen huidige meters en verbonden stroom capaciteit dit aan?  
verbinden op privé teller appartement of niet? traject .. afzonderlijke meter en stroomtoevoer laten plaatsen door Fluvius en dan werken met Load balancing...

Eerst grondige voorafgaande betalende studie nodig.

en qua brandveiligheid, zouden verplicht of aanbevolen worden:

- Afsluiter (stroom laadpaal) per laadpaal te plaatsen aan toegang gebouw (dit is een noodstop aan de ingang van de garage die de laadpalen onderbreekt in geval van interventie door brandweer en is een wettelijke verplichting die nu noodzakelijk is voor keuring van de laadstations.
- Compartimentering van de ruimtes (met oa. Branddeuren): alle openingen naar andere lokalen of keldergangen branddicht afsluiten
- Branddetectie (om de 7 m)
- Gedwongen rook en warmte afvoer (aanbevolen?)
- Installatie van sprinklers
- Brandweer moet brandende wagen gemakkelijk uit gebouw kunnen takelen om in bad te dompelen

Volledige wetgeving toch nog af te wachten..

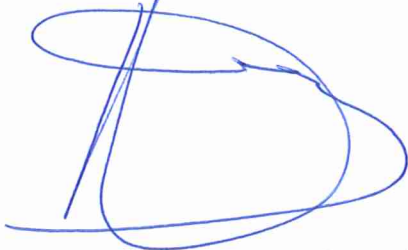


18) Allerlei (niet te notuleren bespreking).

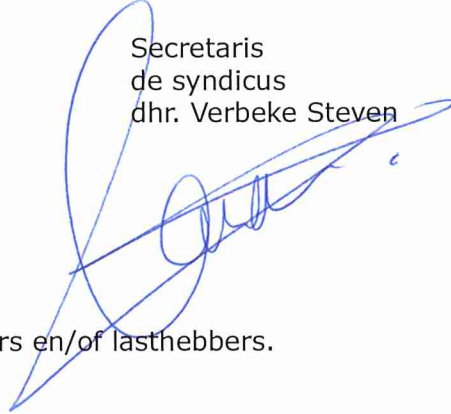
\* op volgende AV punt nieuwe garagepoort op dagorde

19) 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.

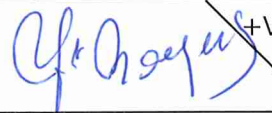
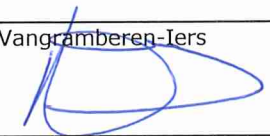


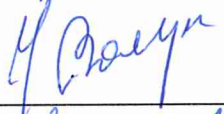
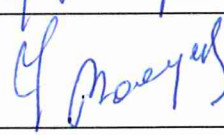
Voorzitter VME



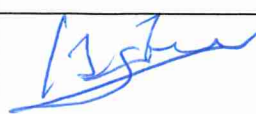
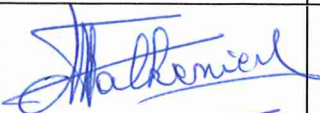

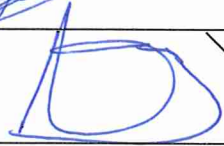
Secretaris  
de syndicus  
dhr. Verbeke Steven



Alle nog aanwezig mede-eigenaars en/of lasthebbers.

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 20,00 / 1 125,00 N	 +V	
	G05, G06 20,00 / 1 125,00 N		Vangramberen-Ters 
	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 170,00 / 1 125,00 N		
	G11 10,00 / 1 125,00 N		De Brock-Baeyens
	3A, 3B 100,00 / 1 125,00 F		De Brock-Baeyens
	2A 65,00 / 1 125,00 N		De Brock-Baeyens
	G07 10,00 / 1 125,00 N		
	2B 35,00 / 1 125,00 F		
	3C 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		
	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		
	G17 10,00 / 1 125,00 F		Vangramberen-Iers
	G16, G18 20,00 / 1 125,00 N		
	G09 10,00 / 1 125,00 N		
	1C 75,00 / 1 125,00 F		4C

**Totaal : 1 125,00 / 1 125,00 - Totaal eigenaars : 26 (N=20 / F=6)**