

Vereniging van Mede-Eigenaars

Residentie Stormvogel

Hasseltstraat 20
8450 Bredene
KBO: 0.897.295.036
Bank: BE52 3630 5311 4109 BIC: BBRUBEBB

**SYNDIC
SOLUTIONS**

Syndicus

Syndic Solutions bvba

Kapelstraat 55
8450 Bredene
Tel: +32(0)59 705600
BIV: 506.748

De afgevaardigde van de vereniging van mede-eigenaars is gemachtigd tot het ondertekenen van dit verslag.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 23-05-2022 om 19:00

0. Verwelkoming

De syndicus verwelkomt alle aanwezige mede-eigenaars van residentie Stormvogel op hun jaarlijkse Algemene Vergadering.

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
	SV-SP5/SV-102	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	SV-302/SV-SP1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		200
	SV-201	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		109
	SV-SP2/SV-101	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		121
	SV-202/SV-SP6	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	SV-001/SV-SP7	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		116
	SV-SP4/SV-SP3/SV-301	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 4 Van totaal 7
Aandelen aanwezig 546 Van totaal 1000 Aandelen % 54.6%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	Agendapunt	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
0	Tekenen van register van aanwezigheden-Opnemen van de volmachten-Aanstelling van een voorzitter en een secretaris	546	0	0
Telling	546 van 546	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Alle aanwezige mede-eigenaars en volmachtdragers tekenen de aanwezigheidslijst. Er wordt aan de twee voorwaarden voldaan om geldig te kunnen vergaderen. (meer dan de helft van de mede-eigenaars (de helft+1) en de helft van de aandelen zijn vertegenwoordigd)

Voor de duur van de vergadering wordt het bureau als volgt samengesteld:
Voorzitter:
Secretaris:

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om akkoord te gaan met de samenstelling van het bureau (zie resultaat stemming hierboven).

Pag.: 1/7

Datum: 23-05-2022 om 19:00

1	Goedkeuring van de dagorde	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Slechts indien alle mede-eigenaars aanwezig zijn, kunnen er punten (waarover gestemd moet worden) aan de agenda worden toegevoegd. Mede-eigenaars kunnen vooraf punten op de agenda laten plaatsen, dit tot drie weken voor de aanvang van de vastgestelde periode waarin de Algemene Vergadering plaatsvindt.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om de dagorde goed te keuren (zie resultaat stemming hierboven).

2 Bespreking afrekening en balans van het afgelopen boekjaar - Verslag van de Commissaris van de rekeningen

De Commissaris van de rekeningen, heeft op 22/4/2022 de boekhouding nagezien. heeft nagezien of alle facturen en onkostennota's wel degelijk voor residentie Stormvogel bestemd zijn en of de bedragen overeenkomen met de cijfers op de afrekening. Het is de Algemene Vergadering die de afrekening moet goedkeuren.

Het verslag van de Commissaris van de rekeningen kunnen de mede-eigenaars in hun bundeltje terugvinden.

De totale kost voor het afgelopen boekjaar bedroeg €10.207,13 (eerder begroot op €8.765,00).

De 5-jaarlijkse druktest van de brandhaspels werd uitgevoerd, de motor van de garagepoort en een bewegingsmelder van de verlichting werd hersteld.

Alle facturen en onkostennota's zijn beschikbaar op de website van het gebouw en ook op het kantoor van de syndicus.

3	Goedkeuring afrekening, verdeling van de kosten en balans van het afgelopen boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om de afrekening, verdeling van de kosten en de balans voor het boekjaar 01/04/2021-31/03/2022 goed te keuren (zie resultaat stemming hierboven).

4	Kwijting Syndicus, Commissaris van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

a. Syndicus

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om kwijting te verlenen aan de syndicus voor alle daden van beheer van het afgelopen boekjaar (zie resultaat stemming hierboven).

b. Commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om kwijting te verlenen aan de Commissaris van de rekeningen voor het afgelopen boekjaar (zie resultaat stemming hierboven).

5	Goedkeuring individuele dringende beslissingen door de syndicus genomen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De Algemene Vergadering beslist om alle individuele dringende beslissingen door de syndicus genomen in het afgelopen boekjaar, goed te keuren (zie resultaat stemming hierboven)

6 Aanstelling Commissaris van de rekeningen voor volgend boekjaar-nieuwe kandidaten melden zich voor de vergadering

Datum: 23-05-2022 om 19:00

De nieuwe wet op mede-eigendom dd. 18/06/2018 bepaalt dat er volgens stemming een college van commissarissen van de rekeningen aan te duiden om de boeken op het einde van het boekjaar 01/04/2022-31/03/2023 te controleren. Het college bestaat uit volgende leden :

				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				546	0	0
Telling	546 van 546	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

(zie resultaat stemming hierboven)

6.2

(zie resultaat stemming hierboven)

7 Elektrisch laden voertuigen

Een VME dient absoluut een gemeenschappelijke installatie met load balancing te overwegen. Wanneer dit niet het geval is, dat zal er zich tegen de 5 aanvraag voor een particuliere laadbox een probleem stellen met de algemene elektriciteitstoevoer in de mede-eigendom. De capaciteit van het elektriciteitsnet van een gebouw zal onvoldoende zijn om 5 of meer voertuigen gelijktijdig te laden. Load balancing zorgt ervoor dat de beschikbare capaciteit zal verdeeld worden over de voertuigen die gelijktijdig laden. Daarom moet er een specifieke teller geplaatst worden, met een server die op een intelligente manier de verschillende auto's die stroom vragen, hierin voorziet.

Laden van elektrische voertuigen moet gebeuren via een laadmodus 3 laadsysteem, rechtstreeks verbonden aan de meter, er dient een noodstop en branddetectie aanwezig te zijn.

Een mede-eigenaar die privaat laadpaal wenst te installeren, moet hiervoor de richtlijnen van art 3.82§2BW volgen.

				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				546	0	0
Telling	546 van 546	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De vaste poetsvrouw is met pensioen. Momenteel wordt de residentie gepoetst door Clean2Go. De syndicus informeert naar de tevredenheid bij de bewoners. De eigenaars vragen vaste planning, ze melden dat ze steeds moeten zeggen wat er gedaan moeten worden. ze vragen om de lijst die uithangt te respecteren.

De syndicus heeft ondertussen een offerte laten opmaken door AClean voor volgende frequentie :
 wekelijks : inkom, gelijkvloers, afvallokaal
 2x/maand : overlopen,
 1x/maand : trappenhall
 Kostprijs per maand : €217,80
 per beurt : inrit garage : €9,68

Het poetswater mag wekelijks uitgegoten worden op de drive way en afgetrokken worden naar de straat.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om het poetsen in de toekomst toe te vertrouwen aan AClean (zie resultaat stemming hierboven).

Bij niet-akkoord zal het poetsen worden uitgevoerd door Clean2Go.

9 Algemene Delen: Stormschade - stand van zaken na opdracht aan de aannemer

Ingevolge de storm van 2/2022 is er gevolgschade aan de carports. De schade werd doorgegeven aan de verzekeraar, de opdracht tot herstel werd gegeven aan Van Gampelaere. Deze laatste heeft beloofd de schade te herstellen in de komende week. De syndicus dringt aan op een spoedige herstelling.

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 4/7

Datum: 23-05-2022 om 19:00

10	Algemene Delen: Vervangen vaste telefonie in lift door gsm module - offerte - beslissing - wijze van betaling	Akkoord 406	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----	---	----------------	-----------------	-----------------

Telling 406 van 406 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Op vraag van een mede-eigenaar werd een offerte opgevraagd voor het vervangen van de analoge telefoonlijn door een GSM module met goedkoper GSM abonnement.
Kone : €1.288,49.

De Algemene vergadering beslist volgens stemming om de analoge telefoonlijn in de lift te vervangen door een GSM module met goedkoper GSM abonnement (zie resultaat stemming hierboven)

10.1	Algemene Delen : Vervangen vaste telefoon in de lift door gsm module - bij goedkeuring wijze van betaling	Akkoord 0	Niet akkrd 406	Onthouding 0
------	---	--------------	-------------------	-----------------

Telling 0 van 406 Resultaat 0,0 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Verworpen

Niet akkoord: (188 aandelen); Kero-Pauwels (109 aandelen); (109 aandelen);

Bij goedkeuring van het plaatsen van de GSM-module, zal de kost betaald niet worden vanuit het reservekapitaal (zie resultaat stemming hierboven)

11	Algemene Delen: Vervangen rielen afsluimatten - offerte - beslissing - wijze van betaling	Akkoord 0	Niet akkrd 546	Onthouding 0
----	---	--------------	-------------------	-----------------

Telling 0 van 546 Resultaat 0,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Verworpen

Niet akkoord: (116 aandelen); (200 aandelen); (109 aandelen); (121 aandelen);

Op vraag van een mede-eigenaar werd er een offerte opgevraagd voor het vervangen van de kokosmatten.
De mede-eigenaars ontvingen de offertes van Segaf :
- Erica-matten : €1.770,23
- Zichtscherf : €1.393,92

Een mede-eigenaar stelt voor om eventueel te wachten tot de bouw naast de deur is afgewerkt.

Indien dit punt niet wordt goedgekeurd zal dit punt opnieuw op de agenda geplaatst worden.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om de kokosmatten tegen de omheining dit jaar niet te vervangen door het alternatief dat hieronder de meeste voorkeurstemmen krijgt (zie resultaat stemming hierboven)

11.1	Algemene Delen : Vervangen kokosmatten op de afuiting - bij goedkeuring - wijze van betaling
------	--

Aangezien dit punt niet werd goedgekeurd moet er hierover niet gestemd worden.

12	Algemene Delen : Vervangen kokosmatten - bij goedkeuring - type aanduiden :
----	---

Aangezien dit punt niet werd goedgekeurd moet er hierover niet gestemd worden.

12.1	- Erica-matten (€1.770,23)
------	----------------------------

(zie resultaat stemming hierboven)

12.2	- Zichtscherf (1.393,92)
------	--------------------------

(zie resultaat stemming hierboven)

13	Algemene Delen: Staat en onderhoud-gebouw en infrastructuur-kleine onderhoudswerken
----	---

Pag.: 4/7

Datum: 23-05-2022 om 19:00

Het gebouw en de infrastructuur zullen verder goed onderhouden worden.

De syndicus zal preventief het dak controleren.

De lamp op de 1ste verdieping blijft continu branden. Er zal nagekeken worden of het armatuur stuk is

De garagepoort maakt enorm veel lawaai en de rode lampen (verklikkerlampen) werken niet.

14 Algemene Delen: In de komende jaren eventueel te plannen buitengewone werken

In het volgende boekjaar zullen geen buitengewone werken worden ingepland.

15 Algemene Delen: Evaluatie leveringscontracten		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De syndicus overhandigt in de bundels een overzicht van de leveringscontracten. Dit overzicht zal tevens op de website geplaatst worden en maakt integraal deel uit van de notulen van deze Algemene Vergadering. De syndicus vraagt of er bemerkingen zijn bij de huidige leveranciers of dat er iets gewijzigd moet worden mbt de huidige leveringscontracten.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming dat ze akkoord gaan en tevreden zijn met de huidige leveranciers (zie resultaat stemming hierboven).

Noodtelefoon wordt vervangen door GSM module.
Poetsen gemene delen wordt in de toekomst uitgevoerd door Aclean.

16 Begrotingsraming lopende uitgaven onderhoud, werking en beheer gemeenschappelijke delen		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De begrotingsraming bedraagt € 11.065,00 (rekeninghoudend met een indexatie en zonder uitzonderlijke kosten of verfraaiingswerken).

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om akkoord te gaan met de begroting (zie resultaat stemming hierboven).

17 Bepalen bedragen Voorschotten, Werkkapitaal		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

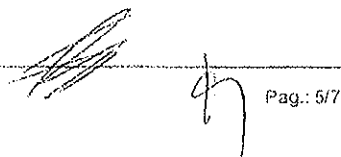
a) Voorschotten
Er zullen voor het huidige boekjaar 3 voorschotten, op basis van begroting (verhoogd met de in deze vergadering goedgekeurde werken) en naar rato van de kosten waarin de kavels bijdragen (volgens verdeelsleutel per rubriek), worden opgevraagd.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om akkoord te gaan met de voorgestelde opvragingen (zie resultaat stemming hierboven).

b) Werkkapitaal
Het werkkapitaal bedraagt €4.000,00

18 Bepalen bedrag Reservekapitaal indien meer dan wettelijk minimum - beslissing - datum opvraging		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		546	0	0
<i>Telling</i>	546 van 546	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Het reservekapitaal op het einde van het boekjaar bedraagt : €3.000,00



VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/7

Datum: 23-05-2022 om 19:00

De nieuwe Wet op Mede-eigendom van 18/6/2018 bepaalt dat de Vereniging van Mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal moet aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
Voor volgend boekjaar bedraagt deze 5% : €515,00

De Algemene Vergadering kan echter beslissen om een hogere bijdrage op te vragen.

De bijdrage aan het reservekapitaal zal opgevraagd worden op 15/02/2023.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming, om in tegenstelling tot wat de wet mede-eigendom bepaalt, dit jaar €1.000,00 te sparen (zie resultaat stemming hierboven).



Pag.: 6/7

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 7/7

Datum: 23-05-2022 om 19:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De Vergadering eindigt om : 20:45h.

Volgende Algemene Vergadering

De volgende Algemene Vergadering zal in principe doorgaan op 27/05/2023 om 10:00h in burelen van Syndic Solutions. De mede-eigenaars zullen uiteraard nog vooraf een uitnodiging met dagorde kunnen ontvangen.

Na de vergadering ondertekenen de voorzitter, stemopnemer, secretaris en de nog aanwezig mede-eigenaars (of hun lasthebbers) de notulen van de vergadering.

Art. 3.92§3 : Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Art.3.93§5 : ... Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

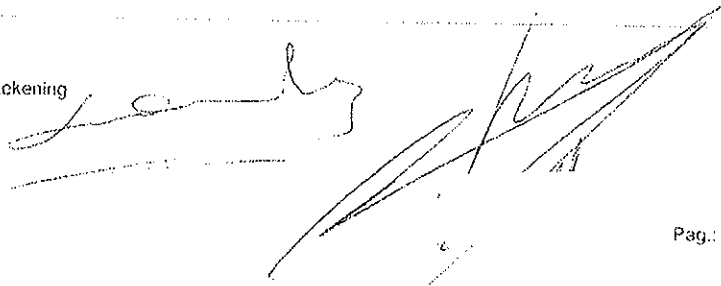
De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

23/5/22

Handtekening



Pag.: 7/7

Residentie Stormvogel

Hasseltstraat 20
8450 Bredene
KBC: 0.897.295.035
Bank: BE52 3630 5311 4109
BIC: BBRUBEBB

Syndic Solutions bvba

Kapelstraat 55
8450 Bredene
Tel.: +32(0)59 705600
BIV: 506.748

BALANS

Afrek 01/04/2021-31/03/2022

Periode 01/04/2021 - 31/03/2022

Opgemaakt: 11 april 2022

Afdrukdat.: 10/05/2022

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Afrekening mede-eigenaars	2.894,89	
410000 Reservekapitaal		3.000,00
410100 Werkkapitaal		4.000,00
440000 Nog te betalen leveranciers		114,88
491001 Verkregen opbrengsten interest	0,15	
493000*** Afrondingen		1,73
550001 Spaarrekening	2.787,85	
551000 Zichtrekening	1.633,72	
	7.116,61	7.116,61

Raming begroting**Vereniging van de Mede-eigenaars**

Residentie Stormvogel

Hasseltstraat 20

8450 Bredene

: 0.897.295.035

Op basis van Boekjaar 01/04/2021 - 31/03/2022

Bredene, 30 mei 2022

Rekening	Omschrijving	Verdeelsleutel	Basis	Begroting
610040	BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	Quotakv-Kostenverdeling vol	132,50	140,00
610050	BRANDPREVENTIE	Quotakv-Kostenverdeling vol	186,32	45,00
610100	KEURING LIFTEN	Alle app zonder gelijkvl-Alle a	264,12	280,00
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	Alle app zonder gelijkvl-Alle a	1.258,30	1.325,00
610120	O&H LIFTEN BUITEN CONTRACT	Alle app zonder gelijkvl-Alle a		1.500,00
610130	NOODTELEFOON LIFTEN	Alle app zonder gelijkvl-Alle a	346,32	370,00
610375	ONDERHOUD RIOOLNET	Quotakv-Kostenverdeling vol	159,00	170,00
610410	ONDERHOUD GARAGEPOORT	Quotakv-Kostenverdeling vol	1.446,90	
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	Alle appartementen-Alle app	2.452,18	2.575,00
610702	HERSTELLINGEN GEBOUW	Quotakv-Kostenverdeling vol		250,00
612000	VAST RECHT EN VERGOEDING WATER	Quotakv-Kostenverdeling vol	442,47	460,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	Quotakv-Kostenverdeling vol	572,79	650,00
612504	LAMPEN ALGEMENE DELEN	Quotakv-Kostenverdeling vol	118,40	
613000	ERELONEN - BEHEER	Alle appartementen-Alle app	1.680,36	1.755,00
614000	BRANDVERZEKERING	Quotakv-Kostenverdeling vol	685,63	720,00
614400	VERZ. RVM EN COMM.VD REKENINGEN	Quotakv-Kostenverdeling vol	85,00	85,00
614702	VRIJSTELLING SCHADEGEVAL 2	Quotakv-Kostenverdeling vol		280,00
616001	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	Alle appartementen-Alle app	134,13	140,00
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	Quotakv-Kostenverdeling vol		50,00
616600	INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	Quotakv-Kostenverdeling vol	176,56	190,00
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	Quotakv-Kostenverdeling vol	66,15	70,00
			10.207,13	11.065,00

- Syndic Solutions

Van: je>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 13:52
Aan:
CC:
Onderwerp: EXT: Nazicht rekeningen Stormvogel

OPGEPAST: Deze e-mail is extern. Wees voorzichtig met bijlagen en links.

Beste,

Ik heb de lijst van rekeningen betreffende de residentie Stormvogel nagekeken en voor waarheid bevonden, mits enkele opmerkingen betreffende de noodtelefoon van de liften, het vast recht en vergoeding water en de administratiekosten syndicus.

Met vriendelijke groeten,

Residentie Stormvogel

	Firma	Contract- of klantnummer	Vervaldatum
Elektriciteit	ENGIE	261005446091	altijd opzeg mogelijk, 1 maand opzeg
Telefoon lift	Proximus	611841947	altijd opzeg mogelijk, 1 maand opzeg
Onderhoud lift	Kone	(43290) E40521706 KTM	ten minste drie maanden voor 01/01 opzeggen
Controle lift	Kon Hef	969.072	ten minste zes maanden voor 04/09 opzeggen
Brandverzekering	Athora via Callant	GB044496	ten minste drie maanden voor 13/03 opzeggen
Verzekering RvM en/of Commissaris	Axa	730.320.937	ten minste drie maanden voor 01/08 opzeggen
Onderhoud rioolnet	Edelweiss		geen contract, is per beurt
Water	De watergroep	W002226512	geen vervaldatum
Brandpreventie	Sicli	100730283	altijd opzeg mogelijk
Nazicht brandcentrale	Omnicon	8072	
Onderhoud gemene delen	Clean2Go		altijd opzeg mogelijk