

Koninginnelaan 57 - 8430 MIDDELKERKE



info@syndic-beheer.com
www.syndic-beheer.com
BIV 511985

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

Vereniging van mede-eigenaars: **FREDERIK**
Ondernemingsnummer: 0851.511.530
Soort vergadering: algemene vergadering
Gehouden op: 14/05/2022 om 15:30
Locatie: Tearoom Riviera, Zeedijk 84, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN:

01 Tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, berekening van het aanwezigheidsquorum

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 1,799.00/2,470.00 - 72.83 %
Eigenaars: 18/26 - 69.23 %

Aanwezigheden:

Broodcoorens, Browaeys, Cosyns-De Brabanter, D'hoker, De Smedt Françoise, Ghyselincq Marc, Maesschalck, Vandewalle Frederik, Verspeet, Vingerhoets S., Vleirick-Vanhoutteghem, Yelkenci - Teke

De Algemene Vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten.

02 Benoeming van de Voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering

Mevrouw Broodcoorens wordt door de Algemene Vergadering met unaniem akkoord benoemd als voorzitter van deze Algemene Vergadering.

Syndic Beheer, hier vertegenwoordigd door Sara Tavernier, wordt met unaniem akkoord door de Algemene Vergadering aangesteld als secretaris van deze vergadering en zal de genomen

beslissingen notuleren.

03 Goedkeuring globale afrekening boekjaar 2020

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2020 unaniem goed.

04 Goedkeuring globale afrekening boekjaar 2021

De rekeningen werden door de rekencommissaris nagezien en worden op de vergadering toegelicht.

De eigenaars ontvingen de afrekening en hun individuele afrekening samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de globale afrekening over het boekjaar 2021 unaniem goed.

05 Goedkeuring balans boekjaar 2020

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 15/4/2021 unaniem goed.

06 Goedkeuring balans boekjaar 2021

De eigenaars ontvingen de balans samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. De syndicus beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Er zijn geen vragen of bijzondere opmerkingen buiten deze hierna vermeld: NIHIL

De Algemene Vergadering keurt de balans per 15/4/2022 unaniem goed.

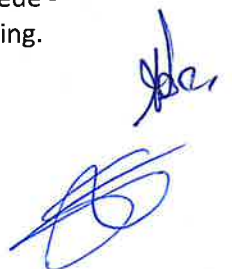
07 Kwijting aan de syndicus, Raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de syndicus.

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering verleent met unanimitéit kwijting aan de rekeningcommissaris.

Dit houdt formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars tegenover voornoemde organen afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze kwijting.



08 Aanstelling commissaris van de rekeningen voor het nieuwe boekjaar

De commissaris van de rekeningen moet het financiële beheer van de syndicus nauwkeurig controleren en heeft de specifieke taak om de boekhouding en de rekeningen na te zien. De heer Vleirick wordt met unanimité aangesteld als commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2022.

09 Benoeming leden raad van Mede-eigendom

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels en wordt samengesteld uit een kleinere groep van mede-eigenaars. De taak van de Raad van Mede-eigendom bestaat uit het bijstaan van de syndicus en toezicht houden op het beheer van de syndicus.

De heer Vleirick stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Mevrouw Broodcoorens stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Mevrouw De Smedt stelt zich kandidaat: de Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze aanstelling.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom is geldig gedurende één jaar en dit minstens tot de volgende Algemene Vergadering.

10 Bespreking en beslissing wijzigen boekhoudkundige periode 1/4-31/3

De huidige boekhoudkundige periode loopt van 16/4 tem 15/4 wat betekent dat er nooit een correct beeld kan gegeven worden van de kosten per jaar. Om dit in de toekomst te vermijden stelt syndicus voor om de boekhoudkundige periode voortaan vast te leggen van 1/4 tem 31/3.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met deze wijziging en legt de boekhoudkundige periode vast van 1/4 tem 31/3.

11 Goedkeuring hernieuwen mandaat van de syndicus

Syndic Beheer stelt zich kandidaat om het beheer van de residentie verder te zetten.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van Syndic Beheer voor de periode van 3 jaar en dit minstens tot de Algemene Vergadering van 2025.

De Algemene Vergadering verleent met unanimité volmacht aan mevrouw Broodcoorens om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

12 Evaluatie van de leveringscontracten

De leverancierscontracten zijn bij naam te vinden op de afrekening globaal detail factuur.

Contracten en voorwaarden zijn te vinden op www.syndic-beheer.com

Het vertrouwen blijft behouden bij voornoemde leveranciers buiten de hierna aangevoerde veranderingen: Er wordt goedgekeurd om plaatsingsmandaat te tekenen tvv. Kantoor Finaut als verzekeringsmakelaar.

12.01 Bespreking en beslissing afvalverwerking

De afvalverwerking gebeurt in eigen beheer in res. Frederik, maar de laatste maanden worden door de raadsleden bepaalde zaken opgemerkt die dit bemoeilijken. Er wordt met aandrang gevraagd om



aandachtig te blijven voor volgende zaken:

-Er is geen verzamelpunt meer voor papier en karton; elkeen moet zelf instaan voor het buiten zetten van papier en karton

Indien in de toekomst blijkt dat afvalverwerking in eigen beheer niet langer mogelijk is, zal noodgedwongen een contract afgesloten moeten worden met een firma om het afval te verwerken. Dit zal een grote meerkost zijn voor de residentie.

13 Goedkeuring opmaak wettelijk verplicht EPC gemene delen

Vanaf 2022 zal een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van verkoop en verhuur. Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Het EPC van de gemeenschappelijke delen zal een instrument zijn om de eigenaars en de gebouwbeheerder wegwijs te maken in de energieprestatie van het gebouw en hen te informeren over de stappen die best gezet worden om de energiezuinige renovatie op te starten. Bovendien zal de aanvraag van een EPC-attest voor een privaat appartement onmogelijk zijn zonder de aanwezigheid van het EPC gemene delen.

In functie van de opmaak van dit wettelijk verplicht EPC-attest moet de syndicus een energiedeskundige aanstellen die op basis van de informatie verkregen van de syndicus en een plaatsbezoek het EPC zal opstellen en aan de VME bezorgen.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de opmaak van EPC-attest toe te wijzen aan energiedeskundige Welovebuildings tegen de kostprijs van 315,00 € (exclusief BTW).

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om het voorbereiden van het dossier en verzamelen van alle noodzakelijke informatie en documenten en het bijstaan van de energiedeskundige in handen te geven van Syndic Beheer die hiervoor een éénmalige kostprijs van 75,00 € (exclusief BTW) zal aanrekenen.

14 Bespreking en beslissing opvraging prijsraming thermische isolatie en bezetting achtergevel

Reeds in 2011 stelde bouwdeskundige Ir. Dobbelaere schimmelvorming vast op de buitenmuurdelen in verschillende vertrekken van privaat A2. Er is een licht verhoogde oppervlakkige vochtigheid gemeten op de muurdelen in deze ruimtes wat in hoofdzaak wijst op condensvorming. Hierbij is voldoende verwarmen en verluchten in de woonvertrekken essentieel en te adviseren. Beste oplossing is het thermisch isoleren van de buitenmuren aan de buitenzijde van de residentie, gevolgd door gevelbezetting met een beplating (bv. leien, ...) Bij deze uitvoering is enige vorm van risico op hemewaterinslag uitgesloten.

De algemene vergadering beslist unaniem om tegen de volgende vergadering een detailmeting en prijsraming te laten uitvoeren ifv. isolatie en bezetting achtergevel.

15 Bespreking en beslissing offertes lift:



Op 12/9/2019 werd een risico-analyse uitgevoerd voor de lift. De offerte voor aanpassingswerken nav. risico-analyse werd goedgekeurd in de AV van 9/2020 en werken zijn gestart op 25/10/2021. Nadat de werken gestart waren ontving syndicus offerte van Coopman aangaande het vervangen van de microprocessor. Coopman stelde vast dat de lift stil viel tijdens het rijden. De oorzaak was een defecte input op de microprocessor. Ondertussen werd de microprocessor vervangen en is het euvel opgelost. Gezien dit een dringend en noodzakelijke interventie was ifv. goed beheer en behoud van de residentie heeft de syndicus deze offerte goedgekeurd.

15.01 Bespreking en beslissing offertes vervangen hijskabels coopman

De verantwoordelijke van Coopman sprak syndicus aan m.b.t. opmerking op de RA van 2019. Eén van de opmerkingen meldt volgende:

De hijskabels vertonen een vlakke slijtage en op de kabel van de snelheidsbegrenzer is er een torsing waarneembaar.

Dit werd de afgelopen jaren opgevolgd door de onderhoudstechnieker en er is nog steeds een A-besluit in het periodieke keuringsverslag.

De kans is echter groot dat hierdoor geen attest van regularisatie zal uitgeschreven worden omwille van deze opmerking.

Voor deze opmerkingen ontving syndicus een offerte ontvangen van Coopman die hier voorgelegd wordt aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om deze werken te laten uitvoeren cfr. offerte van Coopman tbv. 2.596,63€

15.02 Bespreking en beslissing offerte vervangen deurpomp coopman

De verantwoordelijke van Coopman sprak syndicus ook aan m.b.t. opmerking op de RA van 2019. Eén van de opmerkingen meldt volgende:

De deurpomp werd reeds bij geregeld maar zal om goed te zijn ook vervangen moeten worden.

Dit werd de afgelopen jaren opgevolgd door de onderhoudstechnieker en er is nog steeds een A-besluit in het periodieke keuringsverslag.

De kans is echter groot dat hierdoor geen attest van regularisatie zal uitgeschreven worden omwille van deze opmerking.

Voor deze opmerkingen ontving syndicus ook een offerte ontvangen van Coopman die hier voorgelegd wordt aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om deze werken te laten uitvoeren cfr. offerte van Coopman tbv. 312,55€.

16 Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven

Samen met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering werd het overzicht van budget, provisies, werkkapitaal en reservekapitaal verstuurd.

Gewone werking: permanent geboekt werkkapitaal 15.871,94€. Dit werkkapitaal is voldoende om het boekjaar te overbruggen. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het lopende werkjaar geen opvraag te doen voor de gewone werkingsmiddelen.

Buitengewone werking: volgens beslissing AV

17 Toestand van het reservekapitaal - opvraging

Toestand van het opgebouwd kapitaal: 15.222,00€.

De syndicus deelt mede dat ingevolge een wetswijziging elke VME jaarlijks een schijf dient op te vragen voor de aanleg/verhoging van het reservekapitaal van minimaal 5% van de kosten van het

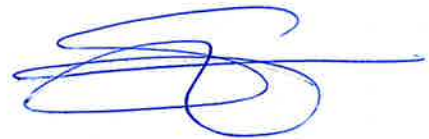
voorgaande boekjaar. Echter indien de Algemene Vergadering met 4/5den van de aandelen beslist geen opvraag uit te voeren kan afgeweken worden van deze verplichting.
De Algemene Vergadering beslist unaniem om voor het werkjaar 2022 een opvraging te doen met als vervaldag 30/6/2022 tbv. 2,00 € per aandeel ter verhoging van het reservekapitaal.

18 Varia (geen bindende beslissing mogelijk)

- Er wordt voorgesteld om de deur van de garages naar de kelders te veranderen omdat ze niet in slot valt. Dhr. Vleirinck zal de deurpomp bijregelen.
- Er wordt gevraagd of de mogelijkheid bestaat om per kwartaal tellerstanden van water op te nemen. Syndicus kan dit maar 1x/jaar opnemen.
- Er wordt gevraagd om er op te letten dat de sasdeur telkens gedicht wordt.
- Er is veel onkruid op de parking. Dit wordt door dhr. Ghyselinck aangepakt.
- Op de volgende algemene vergadering zal het schilderen van de overlopen besproken worden.

Handtekening voorzitter

Handtekening secretaris



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars

