



Knokke-Heist, 25.06.2022

De mede-eigenaars van
residentie "Grimaldi"
Zwaluwenlaan 17
8300 Knokke-Heist

NOTULEN van de jaarlijkse algemene statutaire vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Grimaldi", Zwaluwenlaan 17 te Knokke-Heist, gehouden op **25.06.2022** om 14.00 u in de kantoren van de syndicus, Sparrendreef 77 te Knokke-Heist.

AGENDA

1. Ondertekening van de aanwezigheidslijst

De presentielijst wordt door de aanwezige mede-eigenaars ondertekend en bij het origineel van huidig verslag gevoegd.

Het door de statuten en de wet vereiste quorum is bereikt: er zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd die samen meer dan de helft van de aandelen bezitten, nl. **815/1000sten. (14/17)** van de eigenaars zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd

De vergadering is er bijgevolg toe gemachtigd bindende besluiten te nemen nopens de punten die op de agenda staan.

2. Verkiezing mede-eigenaar tot voorzitter van de algemene vergadering

De heer Loncke wordt aangesteld om de vergadering te leiden.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

De syndicus wordt aangesteld om de vergadering te notuleren.

4. Statutaire benoemingen: voorzitter en rekencommissaris + verlenging mandaat syndicus

Na overleg beslist de vergadering haar administratiecomité voor het dienstjaar **2022-2023** als volgt samen te stellen:

- **Voorzitter:** De heer Loncke-Van Loon
- **Rekencommissaris:** Mevr C. Becquet
- **Syndicus:** Willemyns Syndic BVBA, vertegenwoordigd door mevr. An Willemyns.
Het mandaat wordt verlengd voor een periode van 1 jaar.

5. Goedkeuring administratierekeningen (1/2+1) + kwijting syndicus en rekencommissaris + goedkeuring van de balans tem 31/05/2022

Mevr. Becquet, rekencommissaris, geeft in haar rapport d.d. 16/06/2022 de mening te kennen dat de afrekeningen die aan elke mede-eigenaar toegestuurd werden overeenstemmen met de haar voorgelegde rekeningstukken.

1

KBO-nr 0817.711.384

Gemaakte opmerkingen:

De indexatie van de huur van de speelgoedwinkel is niet toegepast.

De syndicus heeft een brief verstuurd naar de huurder. Dit wordt verder opgevolgd door de syndicus.

In die omstandigheden keurt de vergadering de administratierekening goed en verleent decharge zowel aan de rekencommissaris als aan de syndicus. Tevens goedkeuring van de balans.

Waarvan akte.

Stemming: Unaniem goedgekeurd

6. Begroting 2022 - 2023 en lopende contracten + Evaluatie reservefonds

Lopende contracten:

- Schoonmaak gemene delen: 5.041,00 €
- Elektriciteit gemene delen: 720,55 €
- Brandverzekering: 4.265,60 €
- Onderhoudscontract lift: 952,08 €
- Noodtelefoon lift: 377,39 €
- Elektriciteit lift: 373,87 €
- Keuring lift: 238,12 €

De kosten van afgelopen boekjaar bedroegen ongeveer 17.000 €.

Er wordt voorgesteld om voor volgend boekjaar een provisie op te vragen van 17.000 €.

Een eerste provisie van 5.000 € werd reeds opgevraagd.

Een 2^{de} en 3^{de} provisie van telkens 6.000 € volgt later op het jaar. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Het reservekapitaal bedraagt momenteel 38,43 €. De mede-eigenaars beslissen unaniem het reservefonds niet te verhogen.

7. Opvolging en/of evaluatie van de dagordepunten op de vorige algemene vergadering dd. 2.10.2021**Evaluatie nieuwe poetsfirma:**

De mede-eigenaars zijn tevreden over de nieuwe poetsfirma Multiclean.

Er wordt gevraagd om de vensters van het teller- en vuilnislokaal extra te poetsen. De mede-eigenaars gaan hiermee unaniem akkoord.

EPC en elektrische keuring gemene delen:

Een EPC attest en een elektrische keuring is opgesteld. Het energieprestatiecertificaat wordt meegestuurd met het verslag.

KBO-nr 0817.711.384

De elektricien Geert Pauwels bezorgt een offerte (raming) voor het in orde brengen van de elektrische installatie van de gemene delen naar aanleiding van het ontvangen rapport met vaststellingen en inbreuken.

- Opstellen schema's en uitzoeken kringen : +/- 3 à 4 werkuren.
- Labelen zekeringskast
- Aarding vernieuwen
- vervangen van 2 oude kastjes (extra 450,00 €); Deze dienen vernieuwd te worden.

Alle werken worden in regie uitgevoerd aan 45,00 € /u. Raming: +/- 500,00 €.

Opstellen dossier en keuring: +/- 203,00 €.

Totale kostprijs bedraagt +/- 1.400,00 € excl. BTW.

De mede-eigenaars zijn unaniem akkoord om de elektrische installatie van de gemene delen in orde te laten brengen door Geert Pauwels.

Aanpassingen lift door firma Herbo:

De offerte van Herbo voor het in orde zetten van de lift n.a.v. de risicoanalyse werd bevestigd. Kostprijs: 1.739 € excl. BTW. De werken staan klaar voor uitvoering bij de liftfirma. Er is een wachttijd van 8 maand.

De syndicus ontvangt een offerte voor een nieuwe vloerbekleding Marmoleum of linolium in de lift. De kostprijs bedraagt 375,00 € excl. BTW. Er dient een donkere kleur vloer geplaatst te worden. Er wordt mandaat gegeven aan mevrouw Becquet en mevrouw Quataert.

Ontstoppen van de afvoeren van koertje aan conciërgerie:

De zimperput op het koertje werd gereinigd door SOS Eric. Er wordt gemeld dat de put in slechte staat is. De bakstenen brokkelen af. Dit kan hersteld worden door een aannemer.

Het koertje dient onderhouden te worden door de huurder van de conciërgerie. Er was een probleem met het vensterraam. Het raam zat geklemd en kon niet meer open. De syndicus heeft contact opgenomen en gevraagd het nodige te doen.

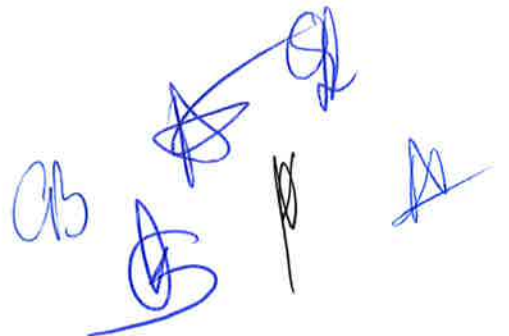
Nieuwe voordeur:

De buitendeur is vervangen door schrijnwerker Pyckavet. Er is een bredere deur geplaatst.

De gemeente heeft het voetpad ter hoogte van de roosters hersteld. Dit ligt nu meer effen met het voetpad.

Vernieuwing verlichting overlopen:

De elektricien Geert Pauwels heeft de verlichting in het gebouw geautomatiseerd, blinde afsluitplaten geplaatst en de timer afgekoppeld.



KBO-nr 0817.711.384

Plaatsen van een nieuwe veiligheidscilinder in de sasdeur:

Er is tijdens de vorige algemene vergadering beslist om een veiligheidscilinder te laten plaatsen. De sleutels liggen klaar op kantoor en worden uitgedeeld aan de aanwezige mede-eigenaars. De overige eigenaars kunnen de sleutels steeds ophalen op kantoor. De veiligheidscilinder in de sasdeur wordt in de 1^{ste} week volle week van juli geplaatst. De exacte datum wordt per mail bevestigd.

Er wordt gevraagd of het probleem met de afsluiting van het gas in het afvallokaal is opgelost.

8. Bespreking en beslissing m.b.t. de uitbreiding van de fietsenstalling.

Er is tijdens de vorige algemene vergadering voorgesteld om een gedeelte van de conciërgerie te gebruiken als fietsenberging. Dhr. Renaer bezorgt een ontwerp en voorstel.

De syndicus gaat ter plaatse met twee aannemers en ontvangt een raming als volgt:

Bouwteam De Groote:

- Afbraakwerken
- Herstel- en pleisterwerken
- Overdekken koer + verdichting met koepel en plafond / afwerking
- Voorzetwand buitenmuur overdekte koer
- Problematiek sterfput + ondervloer overdekte koer
- Overal nieuwe vloeren
- Exclusief elektriciteitswerken, grote stabiliteitswerken, fietsshaken,

Raming: 32.500€ excl. BTW

Guido Ideler:

De aannemer Maakt volgende opmerkingen:

Een volledige overkapping is niet haalbaar: de gemene muur dient opgemetst te worden, afwerking schalies aanpalend gebouw. Indien er een constructie gemaakt wordt dienen er koepels aangebracht te worden om conciërgerie niet in donker te plaatsen.

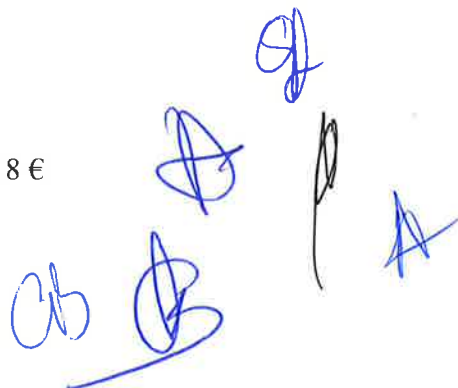
Aanbreng van de fietsen tegen muurzijde conciërgerie zorgt voor problemen: ramen en toegangsdeuren. Deuropening en raamopening zijn 2m25 hoog, haken worden ongeveer tussen 1,9m en 2,10 opgehangen.

Voorstel 1:

- Afbreken constructies + doorgang maken
- Uitbreken muur, raam en maken opening
- Plaatsen van fietsrekken en fietsshakenhaken
- Opkuis

Kostprijs (zonder overkapping binnenkoer): 4.620,00 €

Voorstel 2: met gedeeltelijke overkapping bedraagt de prijs 10.301,18 €



KBO-nr 0817.711.384

De ontvangen offertes zijn niet vergelijkbaar.

Er wordt gevraagd of de conciërgerie kan ingenomen worden voor het uitbreiden van de fietsenstalling.

Er wordt voorgesteld om eigenaars die extra fietsen wensen te stallen een vergoeding d.i. een jaarlijkse huurprijs zullen moeten betalen.

Er dient een rondvraag te gebeuren met de vraag wie er interesse heeft voor het plaatsen van een extra fiets.

De mede-eigenaars beslissen unaniem om een afspraak te maken met mevrouw Quataert. Er wordt ter plaatste afgesproken met enkele mede-eigenaars om de mogelijkheden te bespreken voor de eventuele ombouw van de conciërgerie naar een fietsenstalling.

9. Varia

- De jaarlijkse vergadering vindt telkens plaats tussen 15 en 30 juni. De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 24 juni 2023 om 14u30 (onder voorbehoud)
- De gemene delen werden onlangs geschilderd. Deze zijn reeds erg vuil geworden. Er zijn zwarte strepen op de muren.
- Er wordt gevraagd om de eigenaarslijst mee te sturen met het verslag van de algemene vergadering.
- De huurders dienen zich te houden aan de regels (RIO) van het gebouw. Huurders dienen steeds goed ingelicht te worden.

16. Voorlezen notulen algemene vergadering en ondertekening door de aanwezigen

De notulen worden voorgelezen en ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars.

Niets méér aan de orde zijnde, wordt de vergadering gesloten om 15u30

An Willemys
Syndicus

Géraldine Roels
Dossierbeheerster