

Aan de Vereniging van mede-eigenaars
residentie " Archimedes I & II "

Lippenslaan 72
Piers de Raveschootlaan 55

8300 KNOKKE -HEIST

Alex Dewulf nv
Zeedijk 527
b-8300 Knokke-Heist
tel: 050 623 623
info@alexdeuwulf.be
www.alexdeuwulf.be

btw BE 0457.822.083 **KBO 897.350.661**
rpr Brugge
erkend vastgoedmakelaar
biv: 207 495

Notulen van de Algemene Statutaire Vergadering van de vereniging van Mede-eigenaars residentie Archimedes I & II gehouden op vrijdag 3 februari 2023 om 14.00 uur, in de vergaderzaal van hotel Albertplage, Meerminlaan 22 te 8300 Knokke-Heist.

Naam	Aandeel	Aanwezig	Volmacht	Afwezig
	25	25		
	579		579	
	20		20	
	25	25		
	26	26		
	15	15		
	15		15	
	26	26		
	4			4
	82	82		
	26		26	
	28	28		
	26			26
	25	25		
	15			15
	26	26		
	25	25		
	61			61
	37	37		
	1086	340	640	106
	19	11	4	4

Zijn aanwezig : 340 / 1.086
Laten zich verontschuldigen en geven volmacht : 640 / 1.086
Zijn afwezig of ongeldig vertegenwoordigd : 106 / 1.086

Dewulf vastgoedbeheer nv
Koningslaan 252
btw BE 0443.221.011

waarborgorganisatie: Axa Belgium
polisnr. 730379380223
FSMA 015339 A

bank: ING
iban: BE93 3800 0832 2267
bic: BBRUBEBB

1. Telling van de aanwezigen en vaststelling quorum, rechtsgeldigheid van de vergadering.

Wij noteren de aanwezigheid van 11 mede-eigenaars, 4 mede-eigenaars laten zich verontschuldigen en geven volmacht, 4 mede-eigenaars zijn afwezig of ongeldig vertegenwoordigd.

De 980/1.086sten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd.

De vereiste dubbele meerderheid bereikt zijnde, kan de vergadering geldig beraadslagen.

De aanwezigheidslijst, ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars, alsook de volmachten, zijn aan het dossier gehecht.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering.

_____ wordt met meerderheid van stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering. _____ voorbehoud voor de aanstelling van mevrouw _____

De syndicus wordt benoemd tot secretaris van de vergadering.

3. Beslissing m.b.t. de datum van de jaarlijkse algemene statutaire vergadering.

De volgende algemene vergadering (1-15/02) zal plaatsvinden op **vrijdag 2 februari 2024 om 14.00 uur.**

De eigenaars worden vriendelijk verzocht om in geval van afwezigheid, een degelijk ingevulde en ondertekende volmacht met aanduiding van de naam van de volmachtdrager te bezorgen aan de syndicus, zodat het vereiste quorum kan worden bereikt. Er mogen maximaal 3 volmachten aan een mede-eigenaar gegeven worden.

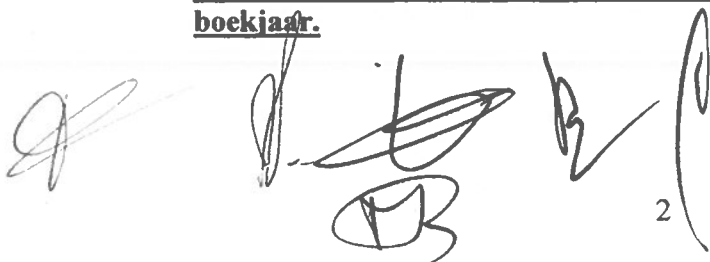
4. Verslag van het beheer en de financiële toestand van het verlopen boekjaar 2022.

De facturen, de bankuittreksels, de afrekeningen en de boekhouding der inkomsten en uitgaven over de periode 2022 t.e.m 31/12/2022 werden door _____ nagezien. De syndicus verwijst naar het toegestuurd verslag van Dhr. _____

De facturen en afrekeningen kunnen geraadpleegd worden op de website van de residentie.

De mede-eigenaars keuren unaniem de boekhouding goed.

5. Bespreking en beslissing m.b.t. aanpassing van de verdeling van de voorschotten gasverbruik op basis van het privatieve verbruik van het vorig boekjaar.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with 'MB' initials in the center, and a signature with the number '2' on the right.

Er is een opmerking binnen gekomen tijdens het afgelopen jaar dat eigenaars/bewoners die hun appartement niet of nauwelijks gebruiken ook heel veel voorschotten moeten betalen voor gas.

De vraag is om deze voorschotten te verdelen pro rata het verbruik van afgelopen boekjaar zodat er onmiddellijk aan de correcte eigenaar kan aangerekend worden en er geen te grote terugboekingen en of afrekeningen volgen bij de eindafrekening.

Deze redenering kan in pricipie ook doorgetrokken voor het waterverbruik.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met dit voorstel en mag toegepast worden op de voorschotfacturen voor gas en ook op het watervoorschotfacturen vanaf huidig boekjaar.

6. **Bespreking en beslissing m.b.t. het verlenen van kwijting voor rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom en syndicus.**

De vergadering verleent bij éénparigheid van stemmen kwijting aan de rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom en syndicus voor het verlopen boekjaar.

7. **(Her)verkiezing en (her)benoeming van de raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris.**

De Algemene Vergadering verkiest bij éénparigheid van stemmen, voor de duur van één jaar, tot :

Voorzitter:

Bijzitter:

De Algemene Vergadering verkiest bij éénparigheid van stemmen, voor de duur van één jaar, tot :

Rekeningcommissaris :

8. **(Her)verkiezing en (her)benoeming syndicus**

Syndicus: Dewulf Vastgoedbeheer nv, vertegenwoordigd
Door Mevr. An Detavenier-Dewulf

De syndicus wordt herbenoemd voor tot aan de volgende statutaire algemene vergadering terug voor één jaar.

9. **Bespreking m.b.t. verzekeringsdossier app. 2.2 en uit te voeren werken t.h.v. de terrassen:**

a) **Het uitzoeken van de oorzaak van de waterschade bij studio 2.2**

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature on the left, several smaller signatures in the middle, and a vertical line on the right.

De oorzaak bevindt zich t.h.v. appartement 3.1. Daar dient het terras uitgedroogd en vernieuwd te worden. Alles daar aanwezige aansluitingen dienen bekeken en correct terug uitgevoerd te worden tot aan de regenafvoerbuiscap in de muur.

b) Het laten herstellen van deze bouwkundige tekortkoming en de eigenaar hiervan op de hoogte te houden wanneer deze werken niet worden uitgevoerd.

De syndicus zal de eigenaar van de desbetreffende appartementen 3.1 en 2.2 op de hoogte brengen wanneer deze werken nu eindelijk kunnen uitgevoerd worden.

De syndicus zal de betrokken eigenaars asap doorgeven wanneer de werken kunnen uitgevoerd worden.

c) Het herstellen en schilderen van de waterschade t.h.v. studio 2.2

Van zodra de herstellingswerken zijn uitgevoerd dient er gekeken te worden naar de gevolgschade en het opdrogen van deze. Er dient dan een offerte gemaakt te worden en aangegeven aan de verzekering. Een dossier is reeds geopend.

10. Bespreking m.b.t. loszittende balustrade studio 2.2

Volgens de basisakte is de balustrades privaat, zie beschrijving gemeenschappelijke en privaat delen in de basisakte – bijlage onroerende staat III Regelen van mede-eigendom - Hoofdstuk II & III

Deze dient dan ook privaat hersteld te worden.

De eigenaars mag alvast geen wijziging aan brengen naar de uniformiteit van het gebouw.

De syndicus vraagt eveneens of de firma PDS deze werken kan uitvoeren ten privaat titel.

11. Bespreking m.b.t. problematiek van ruitenwasser (voor app. 3^{de} verdiep) die de onderliggende ramen/balustrades telkens besmeurt door te werken vanop straat.

De ruitenwasser van de 3^{de} verdieping werkt via osmose techniek vanaop straat waardoor deze telkens op onregelmatige wijze de onderliggende ramen.balustrades besmeurt bij elke passage.

Vorig jaar werd dit al aangehaald.

Er wordt gevraagd om het onderhoud op een andere manier te doen en de onderbuur geen overlast te bezorgen. Er wordt gevraagd om hier definitief op te lossen. Dit wordt ook opgenomen in het reglement van interne orde (RIO)

12. **Archimedes II:**

a) **Bespreking en beslissing m.b.t. schilderen van fietsenberging en plaatsen van lambrisering tegen de muur.**

Schilder Didier D'Hoore heeft hiervoor een offerte opgemaakt. Muren en plafond worden nagezien en hersteld, op een hoogte van 1,20 m rondom wordt een vloer vinyl geplaatst, de muren erboven en plafond worden dan geschilderd.

Kostprijs: € 2.746,53 excl. btw (€ 2.911,32 incl. btw) inbegrepen vinyl
Het plaatsen en leveren van de vinyl alleen is al een kost van € 1.803,54 (1.911,75).

Er kan ook eventueel gekozen worden om de onderste boord zwart te schilderen met een stevige vloer/muurverf. Dit zal de prijs enorm drukken.

Er wordt unaniem beslist om enkel te schilderen onderaan een zwarte boord tot 1,20 m hoogte en de rest in het wit

Er wordt een bijkomende prijs opgevraagd. De werken wordt toegewezen aan de goedkoopste schilder.

b) **Bespreking en beslissing m.b.t. schilderen van de kelder : muren en deuren (incl. omlijstingen).**

Schilder Didier D'Hoore heeft hiervoor een offerte afgeleverd.

Muren: 2.785,32 excl. btw

Deuren en omlijstingen: € 1664,04 excl. btw (éénzijdig)

Totaal: € 4.449,27 excl. btw (€ 4.716,22 incl. btw)

De algemene vergadering beslist om voorlopig deze werken niet uit te voeren.

c) **Bespreking en beslissing m.b.t. gemeenschappelijk vernieuwen van de ramen.**

Ramen zijn op zich privaat alsook de bijhorende balustrades.

heeft offerte opgevraagd bij Maenhout. Voor het vervangen van de ramen van de appartementen :

De prijzen zijn opgemaakt voor aluprofielen + balustrades met spijlers

Type-appartement: € 8.358,37 excl. btw (€ 10.980,19 incl. btw)

Elke eigenaar kan op zich zelf beslissing of hij zijn ramen vernieuwd

De uniformiteit moet behouden blijven.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones in the center and right.

d) Bespreking en beslissing m.b.t. vervangen glas in balustrades – vervangen van de voordeur en afsputten van de voorgevel incl. aanbrengen van hydrofuge.

..... heeft ook offerte opgevraagd voor het plaatsen van een nieuwe deur aan Maenhout.

Aludeur met zijpaneel geleverd en geplaatst: € 2.759,60 excl. btw (€ 2.925,18 incl. btw)

Daarnaast ook offerte ontvangen van firma 'Mosman':

- Curatieve gevelreining: kleurloos, biologisch afbreekbaar, bestrijd vervuiling tot in de kern
- Gevelreining: specifieke warmwatertemperatuur 'stoom', grondge opkuis rondom inbegrepen

Kostprijs: € 5.272 excl. btw (€ 5.588,32 incl. btw)

Voor het vervangen van het glas in de balustrades is er niet tijdig een offerte binnenkomen.

De algemene vergadering beslist om een bijkomende offerte op te vragen om de gevel te schilderen naar analogie van Archimedes I. (coating)

De syndicus vraagt een bijkomende offerte voor de vervanging van de garagepoort.

13. Archimedes I:

a) Algemene bespreking m.b.t. uit te voeren werken en genomen beslissingen.

Na de laatste vergadering werd er een rondgang gedaan in de gemeen delen en werd hierover een korte samenvatting afgeleverd aan de syndicus die op die basis de nodige aangepaste offertes heeft opgevraagd en verder in overleg met de voorzitter de verschillende zaken heeft besproken en besteld zie mail aan alle mede-eigenaars dd. 08.11.2022.

b) Mededeling m.b.t tussenkost van de verzekering in de vernieuwing van de voordeur na aanbrengen van schade door derden.

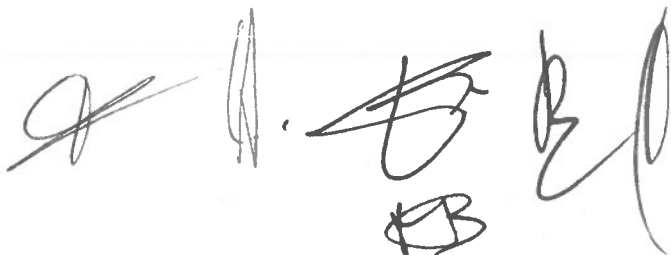
Na de beslissing om de sasdeur en deur fietsenberging te vernieuwen werd afgelopen zomer de buitendeur beschadigd. De syndicus heeft hiervoor aangifte gedaan bij de politie en verzekering.

De verzekering is tussengekomen voor € 3.422,89 excl. btw.

De franchise van € 297,75 is gemeenschappelijk.

Er werd reeds € 2.440,56 (80% 3.422,89 – franchise) op rekening van VME gestort; de ontvangen eindfactuur werd ook doorgestuurd naar de verzekering voor de reseterende 20% en btw.

De totale factuur voor de deuren € 12.254,66 incl. btw (3 deuren)



D. : is niet akkoord met de aangerekende kosten van de werken die reeds uitgevoerd werden, dit gaat over de deuren. *Greun kostenbydrage → mail 8/11/22*

De andere mede-eigenaars zijn met meerderheid van stemmen akkoord met de bestelde werken.

c) Bespreking en beslissing m.b.t. toewijzing van het vervanging van het brievenbusmeubel en vervangen plafond gelijkvloers

Zoals reeds gemeld in het schrijven aan de eigenaars van 08.11.2022 werd het brievenbusmeubels besteld bij de firma Maenhout om het brievenbusmeubel te maken, volgens het voorbeeld van Archimedes II.
Kostprijs € 4.214,40 excl. btw (€ 4.467,26 incl. btw).

De algemene vergadering bevestigt unaniem de bestelling van de brievenbussen in het kleur zwart idem deuren.

Daarnaast dient er nog beslist te worden of de eigenaars het plafond (momenteel in planchetten) wensen te vervangen door gyproc.

Maenhout interieurinrichting (zelfde firma als Archimedes II)
Gyprocplafond inkomhallen: **€ 4.320 excl. Btw (€ 4.579,20 incl. btw)** niet geschilderd

schilder Stanley Decor die alles doet : vervangen plafond en schilderen

Deze werken worden uitgesteld naar een latere datum.

d) Bespreking en beslissing m.b.t. toewijzing van de schilderwerken gemene delen inkomhal en trappenzaal

- a. Didier Dhoore: trappenzaal € 10.395,96 excl. btw (excl. Inkom)
- b. Stanley Decor: € 19.013 excl. btw (incl. alles en ook vervanging en afwerking van gyproc plafond – muren, plafonds en deuren)
- c. Maertens decoratie: € 16.825,40 excl. Btw

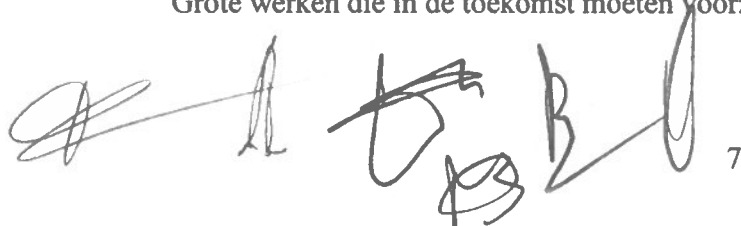
De algemene vergadering beslist om deze werken uit te stellen en dit zal op een latere datum besproken worden.

14. Begroting : bespreking en beslissing m.b.t. de gewone werkingsmiddelen / de buitengewone uitgaven. Beslissing m.b.t. vastleggen werkkapitaal.

Het werkingsfonds dient om de courante uitgaven te betalen.

Daarnaast wordt veelal een reservefonds aangelegd om de toekomstige grote uitgaven te kunnen financieren.

Grote werken die in de toekomst moeten voorzien worden :



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones in the center and right, with a small number '7' at the bottom right.

- Vervanging brievenbusmeubel – Archimedes I
- Fietslokaal in Archimedes II (schilderwerken)

15. Evaluatie reservefonds en beslissing met betrekking tot de datum van de kapitaalopvragingen.

Het reservefonds Archimedes I bedraagt 31.12.2022: € 4.458,62 (wordt gebruikt voor het brievenbus meubel)

+ reeds een provisie van € 11.020,83 (wordt aangewend voor de inkomdeuren)

De mede-eigenaars Archimedes I beslissen unaniem om 5000 € te sparen per kwartaal en telkens dit bedrag op te vragen per trimester, dus 20 000 op jaarbasis

De overschot van de verzekering wordt in het reservefonds geboekt.

De mede-eigenaars Archimedes II beslissen unaniem om 8 000 € te sparen dwz 2000 € per kwartaal.

Het fietsenlokaal van Archimedes I moet gereinigd worden en de tellerkasten Sluiting moeten ook nagezien worden.

De overlopen (bordessen) moeten volledig vrijgemaakt worden van privatieve goederen.

De vergadering wordt afgesloten om 16u00

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 3 februari 2023 in zoveel exemplaren als er eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.



An Dewulf-Detavenier
voor Dewulf vastgoedbeheer nv
Syndicus

