

Knokke-Heist, 22.06.2024

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 **22.06.2024 om 14.30 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. **850 /1.000sten. (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.

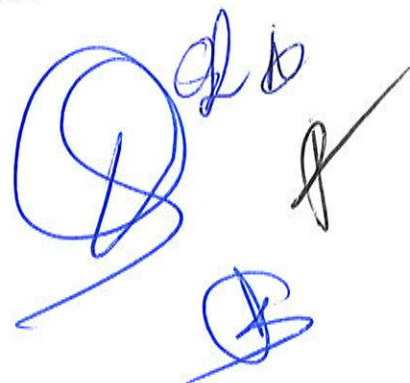
4. Statutaire benoemingen: voorzitter en rekencommissaris

Na overleg beslist de vergadering haar administratiecomité voor het dienstjaar **2024-2025** als volgt samen te stellen:

- **Voorzitter:** De heer Loncke-Van Loon
- **Rekencommissaris:** Mevr C. Becquet

5. Bespreking en beslissing m.b.t. het aanpassen van het ereloon van de syndicus en verlenging van het mandaat.

Het ereloon van de syndicus bedraagt momenteel 17,49 €/maand/appartement. Er wordt voorgesteld om het ereloon te verhogen naar 22,00 €/maand/appartement.



KBO-nr 0817.711.384

De mede-eigenaars beslissen unaniem om akkoord te gaan met het ereloonvoorstel en de syndicusovereenkomst te verlengen voor 1 jaar.

6. Goedkeuring van de administratierekeningen (1/2+1) + kwijting syndicus en rekencommissaris + goedkeuring van de balans 31/05/2024

Mevr. Becquet, rekencommissaris, geeft in haar rapport d.d. 8 juni 2024 de mening te kennen dat de afrekeningen die aan elke mede-eigenaar toegestuurd werden overeenstemmen met de haar voorgelegde rekeningstukken.

De administratieve kosten bij KBC (bankkosten) bedragen nog 250,00 €. Er werd gekeken of er naar AXA, nu Crelan kon overgestapt worden. Momenteel kunnen de coda-bestanden nog niet ingelezen worden. De syndicus volgt dit verder op en doet hiervoor het nodige wanneer dit mogelijk is.

Er werden extra kosten (2 x 45,00 € in juli en augustus) aangerekend door de poetsfirma voor het opkuisen van urine in het gebouw.

De extra vuilniszakken waren afkomstig van de verhuis van het 7de verdiep.

Het RIO en reglement bij verbouwwerken dienen nageleefd te worden.

Er wordt gevraagd aan familie Segers of de waarborg is gestort?

Multi Clean facturen afzonderlijk hun poetsproducten, glas en vuilniszakken, karton en extra opkuisbeurten per kwartaal.

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.

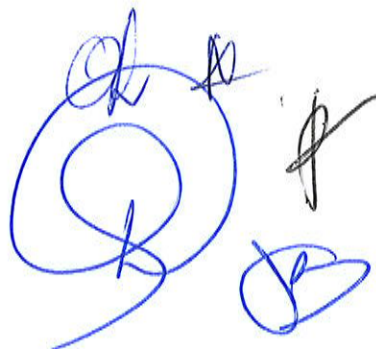
Waarvan akte.

Stemming: Unaniem goedgekeurd

7. Begroting 2024 – 2025 en lopende contracten + Evaluatie reservefonds

Lopende contracten:

- Schoonmaak gemene delen: 5.860,68 €
- Elektriciteit gemene delen: 696,94 €
- Brandverzekering: 5.013,34 €
- Onderhoudscontract lift: 1.099,65 €
- Noodtelefoon lift: 334,97 €
- Elektriciteit lift: 456,74 €
- Keuring lift: 292,55 €



KBO-nr 0817.711.384

De kosten van afgelopen boekjaar bedroegen ongeveer 19.175,35 €.
Er wordt voorgesteld om voor volgend boekjaar een provisie op te vragen van 22.000 €
Een eerste provisie van 6.000 € werd reeds opgevraagd op 01.06.24
Een 2^{de} en 3^{de} provisie van telkens 8.000 € volgt later op het jaar.
De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Het reservekapitaal bedraagt 38,43 €. Volgens de hervorming van de wet op mede-eigendom dient de VME per jaar 5% van het jaarbudget te sparen.
Dit komt neer op een bedrag van 1.100,00 €.
De mede-eigenaars beslissen unaniem het reservefonds niet te verhogen.

8. Bespreking en beslissing m.b.t. het ombouwen van de oude conciërgewoning tot een fietsenstalling:

Er werd tijdens de vorige algemene vergadering beslist om de oude conciërgewoning in te nemen en uit te breiden naar een fietsenstalling (2/3).

Het aangestelde comité (mevrouw Vanhulle, mevrouw Geurts en mevrouw Becquet) maken een studie van beide fietsenstallingen. Naar aanleiding van de rondgang vraagt de syndicus offerten op voor volgende werken:

a) wegnemen behangpapier en schilderen van de muren en plafonds

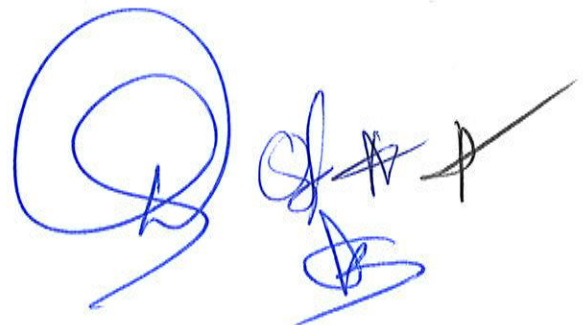
- **Atelier S:** 8.255,00 €
- **VanauDeco/Estrik:** 1.344,00 € + 1.555,00 € + 3.100,00 €
- **Pro Construct:** 1.350,00 € + 3.250,00 € + 3.589,55 €

De mede-eigenaars beslissen unaniem om het behangpapier te verwijderen en de muren en plafonds te laten schilderen.

b) verwijderen keukenkasten, lavabo, boiler, wc, douche

- **Atelier S:** 3.050,00 €
- **VanauDeco/Estrik:** 2.500,00 € + 500,00 €
- **Pro Construct:** 875,00 €

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de keukenkasten, lavabo, boiler, wc, douche te ^{laen} verwijderen.



KBO-nr 0817.711.384

c) verwijderen muur tussen slaapkamer en douche

Mevrouw Geurts meldt dat het muurtje vermoedelijk geen steunmuur is volgens het plan. Dit moet bevestigd worden door een expert.

- **Atelier S:** te bevestigen door architect
- **VanauDeco/Estrik:** zie supra punt b)
- **Pro Construct:** 980,00 €

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord met bovengenoemd voorstel en het muurtje dient verwijderd te worden.

d) vervangen dubbele deur en ramen

- **Atelier S:** 8.321,00 € - ramen in hout, reeds geschilderd, dit kan ook in PVC
- **VanauDeco/Estrik:** 6.990,00 € in PVC, meerprijs 1.565,00 € in ALU
- **Pro Construct:** 4.675,00 € in PVC

Atelier S en VanauDeco melden dat de ramen en deur met enkel glas niet rot is. VanauDeco bezorgt een raming tbv +/- 1.500 € voor het schilderen van de ramen en vensterdeur.

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de dubbele deur en ramen te vernieuwen in PVC.

e) vernieuwen betegeling en afvoerput op de koer:

- **Atelier S:** 8.325,00 € + putje in regie à 42,00 €/uur
- **VanauDeco/Estrik:** 11.303,46 €
- **Pro Construct:** 6.720,00 € + 1.435,00 € + 2.915,00 € + 2.850,00 € + 950,00 €

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de betegeling en afvoerput op de koer te vernieuwen.

f) vernieuwen van roosters van keldergaten op de koer:

- **Atelier S:** 2.155,00 €
- **VanauDeco/Estrik:** 1.756,00 €
- **Pro Construct:** 425,00 €

Meneer Loncke meldt dat punt e) en f) samen dienen aangepakt te worden inclusief het plaatsen van kelderrooster en tegels Totaal ESTRİK: 13.059 euro

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de kelderrooster te plaatsen.

g) plaatsen van fietsrekken:

De kostprijs voor een fietsrek bij atelier S bedraagt 325,00 €/per stuk excl. btw, geleverd en geplaatst. Verankering in de vloer is mogelijk.



KBO-nr 0817.711.384

De mede-eigenaars beslissen unaniem om fietsrekken te plaatsen na de verbouwingswerken. Het aantal en grootte van de fietsrekken in de conciërgerie en koertje dient in overleg te gebeuren met het comité.

Elke eigenaar mag tijdens de zomervakantie één gelabelde fiets plaatsen in de oude conciërgerie woning. Bij aanvang van de werken dienen de fietsen verwijderd te worden. De mede-eigenaars worden op voorhand verwittigd. De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord met supra voorstel.

h) plaatsen blinde platen op stopcontacten en sensorlampen

Er is gevraagd om de stopcontacten te neutraliseren met een blinde plaat en het plaatsen van sensorarmatuur.

Pauwels Elektriciteitswerken bv bezorgt een offerte ten bedrage van 573,00 €.

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de werken uit te voeren na de renovatie van de koer en oude conciërgewoning.

i) toewijzen van de werken beslist onder punt a tem h – keuze aannemer(s) – 1/2+1

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de werken zoals hierboven gestemd onder punt 8 a) t/m h) toe te wijzen aan Atelier S. de werken dienen in het najaar uitgevoerd te worden.

j) verdeling van de kosten voor de bovengenoemde besliste werken (4/5)

Er wordt voorgesteld aan iedereen gelijke delen toe te kennen per kavel. Dit is /17.

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de kosten te verdelen in gelijke delen, 1/17^{de} voor de renovatie van de conciërgerie en koer.

Er wordt een éénmalige provisie opgevraagd tbv 33.000 € voor aanvang van de werken.

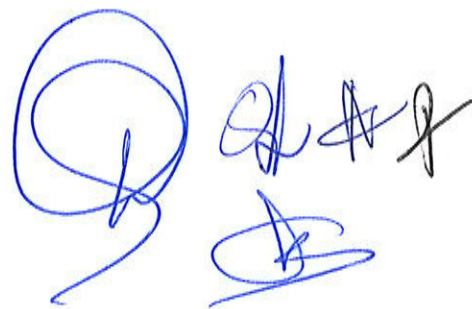
Het comité krijgt mandaat om eventuele bijkomende onvoorziene werken goed te keuren tot een maximum bedrag van 2.000,00 €

9. Bespreking en beslissing m.b.t. het opstellen van een asbestattest voor de gemene delen.

Tegen januari 2027 dienen alle appartementsgebouwen te beschikken over een asbestattest van de gemeenschappelijke delen. De syndicus legt 2 offertes voor

- **Vastgoed experts:**
 - Asbestinventaris t/m 3 bouwlagen incl. stalen: 500,00 €
 - Per extra bouwlaag: 50,00 €

- **Asbest platform:**
 - Asbestinventaris incl. 4 stalen: 500,00 €
 - Per verdiep extra: 45,00 €
 - Per trappenhuis extra: 115,00 €



KBO-nr 0817.711.384

Alle prijzen zijn exclusief btw

De mede-eigenaars beslissen unaniem dit punt uit te stellen en opnieuw op de dagorde zetten in 2026 wanneer het wettelijk verplicht is.

10. Bespreking en beslissing m.b.t. het uitvoeren van een schouwenonderzoek in het gebouw

De loodgieter Raf (Gebr.) Reubens bevestigt dat een 10tal jaar geleden de schouwen reeds werden omgebouwd voor condenserende ketels.

In de open aera (kant Zeebrugge) is een clv (d.i. centrale luchttoevoer en verbrandingsafvoer kanaal) geplaatst enkel voor de centrale verwarming. De schouw is klaar voor het plaatsen van condenserende cv ketels met dezelfde type ventilatiekracht.

Op de 2^{de} kolom (kant Zwaluwenstraat) werd er individueel getubeerd in het kanaal van de vuilnisschacht..

Dit betekent dat iedereen kan aansluiten met een condens ketel.

Het verslag van de loodgieter wordt meegestuurd met de notulen.

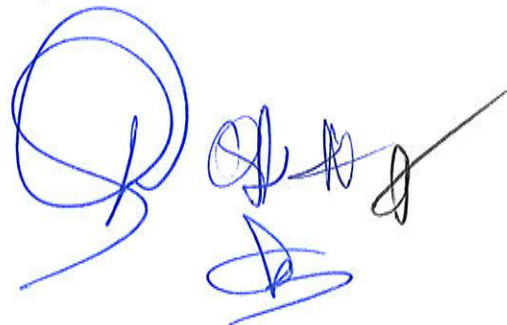
De mede-eigenaars beslissen met meerderheid van de stemmen om geen verder schouwonderzoek te laten uitvoeren.

11. Melding m.b.t. het wettelijk verplicht onderhoud van de cv-ketels en openhaarden - bezorgen van de reinigingsattesten aan de syndicus

Er wordt gevraagd om de onderhoudsattesten voor het reinigen van de cv-ketels en/of de open haarden te bezorgen aan de syndicus. De cv-ketels dienen om de 2 jaar gekuist te worden en de openhaarden jaarlijks. Dit is een wettelijke verplichting. Dit wordt opgevolgd en geëvalueerd op de eerstvolgende vergadering.

12. Varia

- De jaarlijkse vergadering vindt telkens plaats tussen 15 en 30 juni. De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op **zaterdag 21 juni 2025 om 14u30** (onder voorbehoud)
- *De gemene delen (lift, trapzaal ..) moeten netjes gehouden te worden.
Er wordt nogmaals gevraagd om het reglement van interne orde na te leven.*
- De lift dient periodiek gekeurd te worden.
- Het RIO wordt nagezien en wordt meegestuurd met de notulen.
- Er mogen geen handdoeken of dergelijke gedroogd worden op het terras vooraan. Het RIO dient nageleefd te worden.



KBO-nr 0817.711.384

- De voordeur dient terug ingeregeld te worden. De schade is veroorzaakt door de verbouwwerken.
- Er is een blaas in de 1^{ste} deur in de kelder naar het vuilnislokaal. Dit dient nagezien en hersteld te worden.
- Er is aan de Gemeente gevraagd om een helling te plaatsen voor rolstoelgebruikers thv de toegang van het gebouw. Dit wordt voorgelegd op de verkeerscommissie op 25/6/24 voor aanpassing openbaar domein. Dit is een privaatieve zone en is bijgevolg een privaatief kost.
- Er dienen rookmelders geplaatst te worden in de gemene delen. Dit moet ook op de privaatieve appartementen/kavels.
- Er wordt een affiche gehangen in de oude conciërgerie met de melding 1 gelabelde fiets te mogen plaatsen per eigenaar. De labels zijn verkrijgbaar op het kantoor van de syndicus

13. 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 16u30

An Willemyns
Syndicus

Géraldine Roels
Dossierbeheerster

