



Alex Dewulf nv  
 Zeedijk 527  
 b-8300 Knokke-Heist  
 tel: 050 623 623  
 fax: 050 622 623  
 info@alexdewulf.be  
 www.alexdewulf.be

btw BE 0457.822.083  
 rpr Brugge  
 erkend vastgoedmakelaar  
 biv: 207 495

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

Lippenslaan 72  
 Piers de Raveschootlaan 55

8300 KNOKKE -HEIST

KBO 897.350.661

Notulen van de Algemene Vergadering (dd. 05/02/2021) van de vereniging van Mede-eigenaars residentie Archimedes I & II, uitgesteld gehouden op vrijdag 9 juli 2021 om 9.30 uur, in de vergaderzaal van hotel Paviloon du Zoute, Bronlaan 4 te 8300 Knokke-Heist.

Naam	Aandeel	Aanwezig	Volmacht	Afwezig
	579		579	
	20	20		
	25		25	
	26	26		
	15	15		
	25			
	26	26		
	4			
	82			
	28	28		
	26			
	25	25		
	15		15	
	61	61		
	15	15		
	26	26		
	25			
	26			
	37			
	1086	242	619	225
Aantal eigenaars	19	9	3	7

Zijn aanwezig :

242 / 1.086

Laten zich verontschuldigen en geven volmacht :

619 / 1.086

Zijn afwezig of ongeldig vertegenwoordigd :

225 / 1.086

Dewulf vastgoedbeheer nv  
 Koningslaan 27  
 btw BE 0443.221.011

waarborgorganisme: Axa B  
 polisnr. 7303793800323  
 FSMA 015339 A

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

*[Handwritten signatures and initials]*

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

Wij noteren de aanwezigheid van 9 mede-eigenaars, 3 mede-eigenaars laten zich verontschuldigen en geven volmacht, 7 mede-eigenaars zijn afwezig of ongeldig vertegenwoordigd.

De 861/1.086sten 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 benoemd tot voorzitter van de vergadering.

De syndicus wordt beoemd 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 4 februari 2022 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 2020.**

De facturen, de bankuittreksels, de afrekeningen en de boekhouding der inkomsten en uitgaven over de periode 2020 t.e.m 31/12/2020 werden door de nagezien.

De syndicus verwijst naar het toegestuurde verslag van Dhr. De

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. het verlenen van kwijting voor rekeningcommissaris.**

De vergadering verleent bij éénparigheid van stemmen kwijting aan de rekening-commissaris voor het verlopen boekjaar.

**6. (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 :**

**7. (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 dd. 04.02.2022.

**8. Bespreking en beslissing m.b.t. verschillende uit te voeren werken:**

Op voorgaande algemene en bijzondere algemene vergaderingen werden onderstaande punten reeds besproken en aangehaald.

**a) Opfrissen van de inkomhal Archimedes I + schilderen van de liftkaders.**

De syndicus heeft geprobeert om offerte te ontvangen voor het vervangen van de brievenbusmeubel maar dat is niet gelukt voor Arch. I, ook bij navraag bij dezelfde firma die geweest is voor Arch. II

Deze werken worden hernomen op de volgende algemene vergadering. Er moeten offertes gevraagd worden

Vervangen sasdeur of schilderen – brievenbusgeheel – schilderen volledige trapzaal tot boven

Nieuwe combinatieslot – nieuwe deurpompen die kunnen blokkeerd worden op 90 °

**VOLT: vernieuwen van de videofooninstallatie:**

Bellenbord van merk BTICINO: € 1.959,01

Privatief toestel:

- Type A: gewone parlofoon hoornloos: € 123,41
- Type B: gewone parlofoon met hoorn: € 128,69
- Type C: videofoon zonder hoorn: € 266,10
- Type D: videofoon zonder hoorn, ook via wifi: € 393,10
- Type E: video zonder hoorn groter toestel: € 440,40
- Type F: idem E incl wifi: € 562

De algemene vergadering beslist om deze werken pas uit te voeren na de renovatie van de stijgleidingen en te verdagen naar de volgende vergadering.

**b) Schilderen trapzaal en vernieuwing verlichting**

De syndicus heeft wel een offerte voor het vervangen van de verlichting en schilderen van de gemene delen:

**VOLT: € 1.460,80 excl. btw**

Inkom: vernieuwen inbouwspots

Gelijkvloers tot 5<sup>de</sup> verdiep: vernieuwen van de armaturen traphal, hal gelijkvloers, fietsberging + berging aan lift: led-araturen met ingebouwde sensor en/of noodunit.

**DIDIER D'HOORE: € 10.514,15 excl. btw**

Muren en plafonds: € 5.319,60

Deuren en omlisitngen: € 1.473,15

Liftenkaders: € 576,66

Kasten in trappenzaal: € 1.334,90

Trappleuning: € 446

Kast inkomhal: € 568,14

Inkomdeur , omlijsting + sateur: € 266,85

Brievenbusgeheel: € 528,80

De algemene vergadering beslist om deze werken pas uit te voeren na de renovatie van de stijgleidingen en te verdagen naar de volgende vergadering.

**c) Opfrissen van de inkomhal Archimedes II.**

E heeft hier 2 algemene offertes opgevraagd bij de firma Maenhout – Verschelden Nico

**MAENHOUT WOONINTERIEUR:**

Vloeren: uitbreken en plaatsen van nieuwe vloeren en plinten, incl. vloermat: € 9.296,70

Gyproc plafond inkom: € 2.321,62

Interieur + meubels: € 5.152,06

Afwerking muur rechterover lift: € 1.604,74

Electro kast 1<sup>ste</sup> verdiep: € 1.542,94

Electro kast 2<sup>de</sup> verdiep: € 1.542,94

Electrowerken: € 3.281,30

Verlichting led gyproc plafond: € 2.026,40

Schilderwerken: € 13.809,73

**Totaal: € 40.578,43 excl. btw**

**NICO VERSCHELDEN:**

Vloeren: 9.408

Gyproc plafond: € 2.488,20

Binnendeuren en meubels: € 6.042,28

Afwerking muur: € 5.218,59

Elektriciteit: € 5.657,07

Schilderwerken: € 14.914,50

**Totaal: € 43.728,64 excl. btw**

Daarnaast heeft syndicus opgevraagd : **VOLT: vernieuwen van de videofooninstallatie:**  
Bellenbord van merk BTICINO: € 1.435,67  
Privatief toestel:

- Type A: gewone parlofoon hoornloos: € 123,41
- Type B: gewone parlofoon met hoorn: € 128,69
- Type C: videofoon zonder hoorn: € 266,10
- Type D: videofoon zonder hoorn, ook via wifi: € 393,10
- Type E: video zonder hoorn groter toestel: € 440,40
- Type F: idem E incl wifi: € 562

De algemene vergadering beslist te verdagen naar volgende vergadering.

**d) Schilderen van de trappenzaal**

**DIDIER D'HOORE: € 7.538,29 excl. btw**

Muren en plafonds: € 3.985,76  
Deuren en omlisitingen: € 1.080,31  
Liftenkaders: € 480,55  
Kasten in trappenzaal: € 581,52  
Trapleuning: € 631,60  
Inkomdeur , omlijsting + sateur: € 266,85  
Brievenbusgeheel: € 511,70

De mede-eigenaars beslissen unaniem om deze beslissing uit te stellen tot de volgende algemene vergadering.

**e) Vernieuwen van de sanitaire stijgleidingen Archimedes I.**

Op de laatste vergadering werd er gevraagd dit verder uit te werken.

Dhr. Goeminne Geert heeft hiervoor een offerte opgemaakt :

- Vernieuwen van de standleidingen voor de kring verwarming:  
De standleidingen worden vernieuwd tot aan de evenwicht fles aan de ketels.  
De circulatiepomp wordt vervangen naar een energie zuinige pomp (frequentie sturing). De nodige afsluiters worden geplaatst. Alle aansluiting worden voorzien van een afsluitkraan op zowel depart en retour. Op alle aansluitingen worden de 2-weg kranen vervangen naar een model met een hulpkontakt die de ketels zullen sturen. Op alle aansluitingen worden er aflatkranen geplaatst. De leidingen worden geplaatst in elektrolytisch verzinkte buis. Alle aansluitstukken zijn van het merk viega. Alle leidingen worden met een isolatie voorzien. De leidingen worden op een hoogte geplaatst dat er later eventueel makkelijker een individuele calorie meter kan geplaatst worden. Alle aansluitingen worden afzonderlijk gelabeld volgen appartement of studio.  
Totale kostprijs € 9.796,91 excl. btw
- Vernieuwen saniatiore leidingen  
De oude standleiding wordt verwijderd, De bestaande tellers worden gemarkeerd en bewaard in stooklokaal. Nieuwe standleiding wordt geplaatst met tellers die een doorstroom volume hebben van 1,5 kubiek/uur.  
De totale kostprijs: € 3.313,51. excl. btw

Algemeen totaal: € 13.110,42 excl. btw (prijs 2020) zal licht geïndexeerd worden.

De syndicus heeft bijkomende offertes proberen op te vragen maar de loodgieters hebben niets bezorgd. De syndicus kan de algemene vergadering wel meedelen dat de prijs van loodgieter Goeminne zeer goed zit en dat bijkomende offertes duurder zullen uitvallen.

De mede-eigenaars beslissen unaniem om de werken uit te voeren en toe te wijzen aan de firma Goeminne. De werken kunnen uitgevoerd worden in september 2021

**f) Elektrische keuring en in orde stellen van de elektriciteit gemene delen**

Elke elektrische installatie dient om de 25 jaar gekeurd te worden. De syndicus heeft offertes opgevraagd om dit in orde te laten brengen voor beide kanten bij de firma VOLT

Archimedes I : € 1.717,48 excl. btw  
Aanpassingen elektrisch bord  
In orde stellen van de kleine inbreuken  
Elektrische keuring incl. opmaken van plannen en schema's.  
Nieuwe aarding

Archimedes II: € 1.673,50 excl. btw

De algemene vergadering beslist unaniem om de elektriciteit van de gemene delen in orde te zetten en te laten keuren.

**g) Aanpassen sturing koepel trappenzaal Archimedes I**

meldt dat de koepel boven de trappenzaal niet kan geopend worden.

De syndicus kan de koepelsturing in orde laten brengen maar deze mag in principe enkel geopend worden door de brandweer.

De syndicus zal een prijs offerte opvragen voor de vervanging ervan en eventueel ook voorstel om dit elektrisch te laten bedienen.

De brandveiligheid van het gebouw moet in kaart gebracht worden.  
De syndicus vraagt hierover advies.

**9. Bespreking vochtproblematiek app. 22 – verzekering & uit te voeren herstelling.**

De syndicus heeft de offerte om de herstellingswerken op het terras bij D1  
*Syndicus bezorgt info van waar schade werd doorgegeven !!*  
Het schade dossier is ook nog geopend bij de verzekering. Er dient nog een offerte bezorgd te worden om aan het dossier toe te voegen.

**10. Begroting : bespreking en beslissing m.b.t. de gewone werkmiddelen / de buitengewone uitgaven. Beslissing m.b.t. vastleggen werkkapitaal.**

Het werkkapitaal 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 :

- renovatie stijgleidingen van archimedes I
- keuring en aanpassen elektriciteit I en II
- renovatie inkomhallen en trapzaal in de toekomst (dagorde volgend jaar)

#### **11. Evaluatie reservefonds en beslissing met betrekking tot de datum van de kapitaalopvragingen.**

Het reservefonds Archimedes I bedraagt momenteel € 7.000  
Het reservefonds Archimedes II bedraagt momenteel € 14.000.

Volgens de nieuwe wetgeving dient er minstens 5% van de werkingskosten gespaard te worden als reservefonds.

De mede-eigenaars Archimedes I beslissen unaniem om 9000 € te sparen en op te vragen in het de 2 en 3<sup>de</sup> trimester van 2021.

Er moet nagegaan worden of het handelsgelijkvloers moet bijdragen ivm de keuring van de elektriciteit.

De fondsen die opgevraagd worden worden aangewend voor de sanitaire leidingen en keuring elektriciteit

De mede-eigenaars Archimedes II beslissen unaniem om 15 000 € te sparen voor toekomstige grote uitgaven en op te vragen in 3 trimesters 2 en 3 en 4<sup>de</sup> trimester van 2021, zijnde 5000 € per kwartaal.

De electriciteitskeuring mag betaald worden van het reservefonds.

#### **Uitrol Fibernetwerk Proximus:**

*Proximus is volop bezig zijn Fibre netwerk aan het aanleggen in gans de gemeente.*

*Het voorstel werd doorgestuurd naar de mede-eigenaars. In geval van gevel distributie heeft Proximus 'gevelrecht'.*

*De verticale bekabeling wordt besproken op de algemene vergadering.*

*Er wordt verwacht dat de oude Proximus-aansluiting binnen maximum 5 jaar dienst wordt geplaatst.*

*Er is absoluut geen verplichting om een contract te nemen dit betreft enkel het klaar leggen van de bekabeling. De bekabeling gaat via de kast waar de brandhaspel zicht bevindt.*

*De mede-eigenaars zijn unaniem akkoord met de voorgestelde gratis TSA aansluiting.*

De vergadering wordt afgesloten om 11u30.

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 9 juli 2021 in zoveel exemplaren als er eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

*Detav*

An Dewulf-Detavenier  
voor Dewulf vastgoedbeheer nv  
Syndicus

*D*

*[Signature]*

*[Signature]*  
Linus Dony  
voor Belfius

*[Signature]*

io. DHOOTY,

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*