

10/08/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars ARCHIPEL, k. ridderdijk 49 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 01/08/2020 van 15H00 tot 16h40
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	444,00	10
	waren vertegenwoordigd	382,00	11
	waren afwezig	174,00	5
	totaal	1000,00	26

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Ria Heymans
Stemopnemer : Dhr Mark Balcaen
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 20/04/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 24 en 25 (1/4/19-31/3/20) werden nagezien door Dhr Paul Heymans. Het verslag van controle wordt aan dit verslag toegevoegd en is beschikbaar op www.laplage.be/syndic/archipel.

Punten van aandacht :

- * De superindexering van het ereloon van de syndicus zal worden gecrediteerd.
- * De opmaak van het RIO is een eenmalige kost.
- * ACS : er zijn twee facturen van brandbluscontrole terwijl er maar één verwacht wordt.
- * De spaarbijdrage op de reservefondstrekening zal voortaan gebeuren op het ogenblik van inboeking.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Rekeningcommissaris blijft Dhr heymans.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van de leden Ria Van Assche-Heyman (0401) en Markc Balcaen (0202) worden verlengd. Francois Januarius (0001) vervoegt de raad.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn aan te passen in het RIO :

- uitbreiding van de raad met Francois Januarius.
- Gebruik van barbecues op de terrassen is verboden.

9. Plaatsen van bijkomende leuning aan de inkom

Na overleg blijkt dat een bijkomende leuning meer hinder zal veroorzaken dan dat het zal oplossen.

10. Liffproblematiek

Naar aanleiding van recente problemen met de lift, te wijten aan een gebrek aan onderhoud (objectief bewezen) beslist de vergadering om van liftbedrijf te veranderen.

De vervaldag van het contract is 1/11. De opzegperiode bedraagt 3 maanden. Een opzeg tegen 1/11 lijkt dus moeilijk.

De syndicus zal offertes opvragen.

De vergadering geeft volmacht aan de raad om hierin alle nodige beslissingen te nemen.

11. Bezwaar tegen omgevingsvergunning 'In the Seventies'

De uitbaatster, Ann Van Thielen, heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om haar horecazaak uit te breiden naar een (nacht)café. Momenteel mag er volgens de basisakte enkel dagcafé gehouden worden. Er werd in naam van de VME Archipel een bezwaar aangetekend tegen deze omgevingsvergunning.

De provincie West Vlaanderen deelt ons mee dat de beslissing hierover valt op 10/09/2020.

De vergadering bekrachtigt alle door de raad genomen beslissingen in deze materie en geeft volmacht om ook in de toekomst alle nuttige en nodige acties te ondernemen.

12. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De syndicus zal alvast de nodige pictogrammen laten voorzien en rookdetectoren laten plaatsen.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Meeuwennest(en) op het dak. Zoeken naar oplossingen om dergelijke overlast in de toekomst te vermijden.
- * Fietsenberging : Eigenaars die er niet gebruikte fietsen hebben staan worden verzocht om die te verwijderen zodat er plaats is voor eigenaars / huurders die wel regelmatig de fiets gebruiken.
- * Een geactualiseerde lijst met eigenaars wordt hier toegevoegd.
- * Voor werfwerk buitenschrijnwerk : Glenn Niville 0475.48.49.60

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 10/09/2020

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens geïndagete klacht, definitief op 01/12/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

10


Verlag van de commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen "Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL" afrekening 24periode 1/04/2019->30/9/2019en afrekening 25 periode 1/10/2019->31/3/2020

Ondergetekende Paul Heymans, commissaris heeft de rekeningen gecontroleerd van de "Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL" voor de periode 01/04/2019 tot 31/03/2020, opgenomen in de afrekening 24 en 25, opgesteld door de syndicus, BVBA IMOSBO, Distellaan 34, 8434 Westende

In de afrekening 24 en 25 werden uitgaven(exclusief private kosten) geregistreerd voor een totaal bedrag van 27461.50 € waarvan 15959.70 € (S1) te verdelen over de oppervlakte basis van de kavels,evenals de stortingen aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 € (S5) en 5739.25 € (syndicus kosten+ schadegeval) (S2) te verdelen op basis van aantal der kavels en 4262.55 € (S3-1) op basis van individuele water verbruiken. Dit laatste bedrag omvat tevens de uitgestelde kosten voor waterverbruik van de periode oktober 2018 tot maart 2019 ten belope van 2426.00 €.

Ook in deze laatste afrekening werd geen verdeling van water opgenomen voor de periode oktober 2019 tot maart 2020 en werd de kost van water voor de laatste periode overgedragen voor een bedrag van 2300.21.00 € .

De evolutie van de totale kost over de laatste jaren is als volgt:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
22473.76	24779.43	28178.08	21969.99	27873.07	25365.60	32216.87	27461.50
Verschil	2305.67	3398.65	-6208.09	5857.94	-2507.47	+6851.27	-4755.37

Het grote verschil met vorig jaar is uiteraard de kost voor het herstellen van voegen van de gevels en betonelementen en het plaatsen van een zinkkraal op de betonelementen op de hoogste verdieping ; anderzijds werden er dit jaar stortingen gedaan aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 €

Grote herstellingen:

De belangrijkste uitgaven zijn terug te brengen tot herstellingskosten aan de lift (zie verder) Verder is er dit jaar de uitgaven voor 2 strips op maat voor de 2 inkomdeuren voor een bedrag van 501.34 €

Volgende vaststellingen dienen te worden vermeld:

Onderhoud:

. De kosten blijven echter op een normaal niveau van 7030.84 €, ook het verbruik van de restafvalzakken (-20%) en de PMD zakken (-48%) blijven terug gunstig evolueren.

Elektriciteitsverbruik:

het verbruik voor elektriciteit blijft normaal l;

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbruik	4710 kWh	4023kWh	3413 kWh	3251 kWh	3360 kWh	3347 kWh	3348kWh*

- Geschat verbruik

Verlichting:

Geen opmerkingen, de kost is laag en slechts enkele lampen dienden vervangen;

Waterverbruik

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jaarlijks verbruik	363 m ³	400 m ³	448m ³	375m ³	472m ³	421m ³	419 m ³	303m ³

Het prive waterverbruik was uitzonderlijk laag met 252 m³ of 33% lager dan vorig jaar, ondanks de warme zomer waardoor het verlies met de aangekochte hoeveelheid 51 m³ of een afwijking van 20 % wat terug merkkelijk hoger is dan vorig jaar.

Een onderhoudscontract van de waterverzachter is actief , in de huidige rekeningen zit slechts één controle in plaats van twee , voor een bedrag van 84.80 €

Er werd dit jaar 600 kg zout aangekocht wat ,gezien er vorig jaar niets in de rekeningen was opgenomen normaal is .

Kosten syndicus

De syndicuskosten worden, zoals contractueel afgesproken , aangepast aan de gezondheidsindex , ik had vorig jaar gevraagd met de facturatie van januari de gebruikte indexformule mede te delen maar dit is niet gebeurd.

De toegepaste verhoging december 2019 16.90 € naar januari 2020 17.50 € bedraagt 3.6%

Waar de gezondheidsindex tussen januari 2019 en januari 2020 slechts 1.1% (tussen december 2018 en december 2019 is de indexstijging slechts 0.7 %..)

De prijsaanpassing kan dus maximaal 1.1% bedragen of voor dit jaar dus $16.90 \times 109.72 / 108.50 = 17.09$ afgerond **17.10 €** per appartement per maand of **444.60 €** i.p.v.455.00 €. **Deze facturaties dienen aldus aangepast.**

De administratiekosten 150.00 € werden in de afrekening 24 aangerekend.

Ook werd er dit jaar voor de eerste maal een jaarlijkse kost van 150.00€ aangerekend voor de aanpassing van het ROI (Reglement van Interne Orde)

Kosten brandpolis Ethias

De kosten van onze brandpolis bedroegen dit jaar 3341.99 €

Kosten lift

De kosten voor de lift beperken zich dit jaar niet tot het onderhoudscontract (1314.23 €), de jaarlijkse technische controle (250.52 €) en de telefoonaansluiting (238.04 €) maar er werden aanzienlijke onderhouds- en herstellingswerken uitgevoerd door Cosmolift zoals:

- vervangen van kooischoenen voor 853.55 €
- vervangen rubber stoppen voor 148.40 €

Daarenboven waren aanpassingen aan de kabels , die door hen werden uitgevoerd niet voldoende en diende een derde specialist ingeschakeld (de Liftingenieur) 318.00 € om de toestand te laten aanpassen en de herstellingen voor hun rekening te nemen.

Bankkosten

Er werden voor 138.20 € kosten in rekening gebracht voor de verzending van rekeninguittreksels en de kost voor het voeren van de rekening

Brandvoorzieningen

De normale controle van de brandblusapparaten en haspels werd uitgevoerd in oktober 2019 en de kosten hiervan bedragen 201.60 €.

Er werd echter een tweede factuur ref 3291 ACS Fire protect BVBA in rekening gebracht op 24/3/ 2020 voor controle brandblusapparaten voor een bedrag van 79.86 €

Deze factuur, die me niet werd voorgelegd, is **normaal niet ten laste** van de VME Archipel en dient te worden gecrediteerd, ze werd trouwens ook niet via de normale zichtrekening betaald vandaar dat ik denk dat het hier om een vergissing gaat .

Gelieve dit na te kijken (actie syndicus)

Schadegeval

Voor de glasbreuk van de balustrade van app 001 blijft de vrijstelling van 269.65 € ten laste van de gemeenschap en werd deze opgenomen in de afrekening.

Reservefonds

Er werden twee toewijzingen aan het reservefonds gedaan ten bedrage van 750.00 €.

De spaarrekening waarop deze bedragen dienen gestort te worden nml de rekening BE72744080192216 vertoont slechts een saldo van 750.00 € .

Een overboeking naar deze rekening vanuit de zichtrekening dient dan ook nog te gebeuren.

Vergelijking met budget

Het banksaldo's van de zichtrekening bedraagt op 31/3/2020 11583.720 € , rekening houdend met de nog te boeken uitgaven uit deze afrekening 25 via deze rekening, met name de laatste factuur van Vermoclean 3/20 voor 508.92 en de overboeking naar het reservefonds van 750.00 E is het saldo voldoende om de lopende betalingen te doen er dient dan ook geen verhoging van de provisie doorgevoerd .

Besluit

Graag mijn dank aan de administratie van de BVBA Imasbo om mij de financiële stukken te bezorgen zodat ik deze analyse kon opstellen.

Gedaan te Elewijt op 17 juli 2020.

Paul Heymans
Commissaris



0001 (0A) + k28 p 1 aandelen : 38.00	volle eigenaar sedert 21/12/2006	Dhr en Mvr ANTOINE NIJSSTRAAT 16 tel mail	JANUARIUS Francois 1070 ANDERLECHT	CLAESSENS Annie fax :
0002 (0C) + k19 p 2 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Mr en Mvr 8 NIEUWSTRAAT tel mail	VAN MECHELEN Paul 2547 LINT	NAGELS maria fax :
0101 (1C) + k24 p 3 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Dhr LIERSESTWG 308 / 5 tel mail	DECLERCQ GEORGES 2640 MORTSEL	fax :
0102 (1B) + k16 p 4 aandelen : 20.00	volle eigenaar	Mr en Mvr PEPERSTRAAT 11 tel mail	WALRAEVE Roger 9890 GAVERE	BOVYN Rita fax :
0103 (1A) + k12 p 5 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Mr en Mvr ZEVENBUNDERWEG 26 tel mail	DE BECKER Roger 3191 BOORTMEERBEEK	CEULEERS Elvire fax :
0201 (2C) + k5 p 6 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Dhr POTEGEMSTRAAT 16 BUS 14 tel mail	RENTY pieter 8790 WAREGEM	ELLEBUYCK manon fax :
0202 (2B) + k7 p 7 aandelen : 20.00	volle eigenaar	NV. 10 LATEMSTRAAT tel mail	AMADE 9840 DE PINTE	BALCAEN Mark fax :
0203 (2A) + k2 p 8 aandelen : 38.00	volle eigenaar sedert 19/11/2013	Dhr BOOKMOLENSTRAAT 116 tel mail	MORUANX Arie 9200 DENDERMONDE	LAVENS Ilse fax :
0301 (3C) + k15 p 9 aandelen : 30.00	vruchtgebruiker sedert 07/02/2006	Dhr en Mvr STATIONSTRAAT 77 tel mail	THIRY Alphonse 3350 LINTER	FOSSE Anna fax :
0302 (3B) + k13 p 10 aandelen : 20.00	volle eigenaar	Mvr 207 APPELDONKSTRAAT tel mail	TIERENS Carine 2830 WILBROEK	fax :
0303 (3A) + k1 p 11 aandelen : 46.00	volle eigenaar	M. et Mme RUE DR HUET 100 tel mail	REUNIS Etienne 1070 BRUXELLES	fax :
0401 (4) k8910 p 12 aandelen : 96.00	volle eigenaar	Mvr VINKENSTRAAT 49 tel mail	HEYMANS Ria 2530 BOECHOUT	VAN ASSCHE Lieven fax :
0501 (5C) + k22 p 13 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Mvr. GEMEENTESTRAAT 14/0201 tel mail	VERSLIJPE Moniek 3210 LINDEN	fax :
0502 (5B) + k29 p 14 aandelen : 20.00	volle eigenaar	Dhr en Mvr PR. JORIS EECKHOUTSTR 38 tel mail	ALLAERT Astère 9800 DEINZE	VANDEN DRIESSCHE Marie pa fax :
0503 (5A) + k18 p 15 aandelen : 38.00	volle eigenaar sedert 24/07/2020	Dhr en Mvr VILLERSHOF 5 tel mail	SCHOTS Kris 3071 ERPS KWERPS	DE VRIENDT Karen fax :
0601 (6C) + k17 p 16 aandelen : 38.00	volle eigenaar	NV. 2 SLOOVERLOSSTRAAT tel mail	LINA STAR 9870 MACHELEN ZULTE	fax :
0602 (6B) + k6 p 17 aandelen : 20.00	volle eigenaar	Mr en Mevr 15 PIETER PRUIMSTRAAT tel mail	DESPRIET Dirk 8870 IZEGEM	DECOSTER Kateleem fax :



0603 (6A) + k4 p 18 aandelen : 38.00	volle eigenaar sedert 29/03/2016	Dhr en Mvr KOUTER 48 tel mail	FORRET Marnix	STACINO Daniëlle 9000 GENT fax :
0701 (7C) + k23 p 19 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Mvr 27 ZAVEL tel mail	DE BORGER Christine	9280 LEBBEKE fax :
0702 (7B) + k11 p 20 aandelen : 20.00	volle eigenaar sedert 06/08/2013	Dhr en Mevr WESTSTRAAT 17 tel mail	ROUSSEL	BUYSE 8670 OOSTDUINKERKE fax :
0703 (7A) + k14 p 21 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Mvr en Mr 17A NIEUWSTRAAT tel mail	DE RON Sandra	EGGERMONT Marc 1540 HERFELINGEN fax :
0801 (8C) + k25 p 22 aandelen : 38.00	volle eigenaar	Mr en Mvr DAM 2B/113 tel mail	BUYSSCHAERT Pierre	DECADT Hilda 8500 KORTRIJK fax :
0802(8AB)k20+21 p 23 aandelen : 58.00	volle eigenaar sedert 25/01/2011	Dhr en Mvr LEKESTRAAT 71 tel mail	DE JAEGER Jean-Paul	LAMBRECHT Anne-Marie 9900 EEKLO fax :
0901 (9C) + k26 p 24 aandelen : 60.00	volle eigenaar sedert 31/05/2012	Dhr & Mevr JAN VAN RIJSWIJCKLAAN 74 tel mail	BALLET Axel	GONNISSEN Annamaria 2018 ANTWERPEN fax :
0902 (9B) + k3 p 25 aandelen : 36.00	volle eigenaar	Mr en Mvr 30 RUE DE KEISPELT tel mail	VAN DER PUTTEN Werner	VERCRUYSSSE Godelieve L 8291 MEISPELT/LUX. fax :
0903 (9A) + k27 p 26 aandelen : 60.00	volle eigenaar sedert 02/10/2018	Dhr & Mevr RIJDENDE ARTILLERIELAAN 9 tel mail	CROLS Jan	RABIJNS Anja 3000 LEUVEN fax :

aantal kavels 26

aantal aandelen 1000.00