



Vereniging van mede-eigenaars **Bel Air**
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211
8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer: 0850.445.520

Notarissen DJV

Middelkerke, 20/01/2025

Betreft: Verkoopsbrief Registratie Notarissen DJV - 20/01/2025

Uw referentie: 211/0202

Onze referentie: 2025/00010

Geachte heer/mevrouw,

Wij bezorgen u namens de VMe Bel Air te 8430 MIDDELKERKE de inlichtingen die u ons vroeg op 15/01/2025

In antwoord op uw schrijven en in overeenstemming met art. 3.94 § 1/ §2 BW van het Burgerlijk Wetboek, deel ik u het volgende mee:

PARAGRAAF 1:

1° Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

	Totaal residentie	Totaal privaatief
Werkkapitaal	€ 55.000,00	€ 1.563,73
Reservekapitaal	€488.307,12	€ 3.476,25

2° Het bedrag van de eventuele door de uitredende Mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering:

Werkkapitaal	€ 0,00
Reservefonds	€ 0,00
Achterstallen	€ 276,78
Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering	€ 0,00

Kost inlichtingen krachtens §1 : € 150,00

Kost inlichtingen krachtens §2 : € 150,00



Vereniging van mede-eigenaars **Bel Air**
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211
8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer: 0850.445.520

Wat de normale uitgaven betreft (onderhoud gemene delen, globale verzekering, ereloon syndicus, dringende en noodzakelijke herstellingswerken aan de gemene delen,...) wordt een jaarlijkse afrekening opgemaakt. Voor het lopende boekjaar zullen de gewone lasten het voorwerp uitmaken van een prorata-temporis verdeling tussen de verkopende en de kopende eigenaars. Deze zullen na afloop van het boekjaar nog bezorgd worden aan de verkopende Mede-eigenaars.

3° De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten:

zie verslag Algemene Vergadering

4° Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de Mede-eigendom:

zie verslag Algemene Vergadering

5° De notulen van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekening van de lasten van de vorige twee jaar

In bijlage vindt u de notulen van de laatste 3 jaar, alsook de periodieke individuele afrekeningen van het laatste jaar.

6° Een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars werd goedgekeurd.

In bijlage vindt u de recentste goedgekeurde balans.

PARAGRAAF 2:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

zie verslag Algemene Vergadering

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering van de Mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken;

zie verslag Algemene Vergadering

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht;



Vereniging van mede-eigenaars **Bel Air**
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211
8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer: 0850.445.520

zie verslag Algemene Vergadering



Vereniging van mede-eigenaars **Bel Air**
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211
8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer: 0850.445.520

4° een staat van de door de Vereniging van Mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van ontstane geschillen, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht.

nihil

Bijkomende inlichtingen:

Indien aanwezig kunt u ook het EPC van de gemeenschappelijke delen terugvinden.

Bij ons weten werden er geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waarvan het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.

Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.

Het gebouw beschikt niet over een stookolietank met een vermogen van meer dan 20.000L, noch over een transformator van meer dan 1.000 kVA.

Gelieve de nieuwe eigenaar(s) te melden dat er een register bestaat die zich op ons kantoor bevindt waarin alle beslissingen van de A.V. zijn opgetekend.

Mogen wij er bij u op aandringen kort na het verlijden van de akte ons de identificatiegegevens van de nieuwe eigenaar(s) en datum akte over te maken.

In bijlage ook de factuur voor het verstrekken van de gevraagde informatie.
(factuur B13 in bijlage)

Hopende u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij met de meeste hoogachting.

Voor de vereniging van de mede-eigenaars,

Voor de syndicus,
Caenen Vastgoed nv
Nancy Vanderstichele

nancy@caenen.be

Listing aandelen in werkkapitaal
Bel Air (0850.445.520)
Toestand op: 20/01/2025

20/01/2025
Pagina: 1 / 1

<u>Eigenaar</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te Betalen</u>
	1.563,73	1.563,73	0,00
Algemeen Totaal :	1.563,73	1.563,73	0,00

Listing aandelen in reservefonds(en)
Bel Air (0850.445.520)
Toestand op: 20/01/2025

20/01/2025
Pagina: 1 / 1

Privatief	Totaal	Betaald	Te Betalen
211/0202	3.476,25	3.476,25	0,00
Algemeen Totaal :	3.476,25	3.476,25	0,00

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	4.754,88	440 Leveranciers	39.518,85
		4.754,88		39.518,85
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	21.354,46	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	39.518,85
		21.354,46	618007 Schadedossier 211/00.01 - 211/-1.01	2.420,00
490	Over te dragen kosten	13.017,70		2.420,00
499	Wachtrekeningen	284,40	Kosten	2.420,00
4990	Afrondingen	0,64	700 Reservefonds algemeen	80.777,28
		13.302,74	700101 Reservefonds gevels - buiten krediet deel 2	3.619,26
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	39.412,08		700110 Reservefonds gevels - afbetaling 1ste krediet KBC	49.226,20
5521	Zichtrekening	102.142,69	700112 Reservekapitaal - buffer 1ste krediet KBC	32.331,40
5522	Spaarrekening Crelan	9,11	700113 Reservekapitaal - vervroegde terugbetalingen	1.429,29
5524	Reserverekening Crelan	70.858,59	700115 Reservekapitaal inkomhallen	41.490,91
5529	Spaarrekening reservefonds KBC	32.285,29		208.874,34
		205.295,68	Opbrengsten	208.874,34
Geldbeleggingen en liquide middelen	205.295,68			
618	Schadegevallen	3.562,23		
618009	Schadedossier 209/00.02	1.064,80		
		4.627,03		
Kosten	4.627,03			
700111	Reservefonds gevels - afbetaling 2de krediet KBC	1.478,40		
		1.478,40		
Opbrengsten	1.478,40			
Totaal:	250.813,19		Totaal:	250.813,19

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
31 Gehele complex - GAR				(1.020,00 - 1.020,00)
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				
23/12/2022	IF	2023/00007	vervangen toevoer waterleidingen	3.643,57
01/01/2023	IF	2023/00022	leveren en plaatsen parkeerbeugel verhuurde autostaanplaats	261,77
06/12/2023	MB	2023/00009	herstelling waterschade kelder	270,32
26/12/2023	IF	2023/00096	herstel oprit	2.204,68
31/12/2023	IF	2023/00097	herstel inkomdeur	101,97
31/01/2024	IF	2023/00101	ophogen van deuren	188,91
08/02/2024	IF	2023/00110	nazicht en smeren sluitwerk sasdeur, vervangen cilinder	294,31
14/02/2024	IF	2023/00113	noodinterventie : openen sasdeur	190,80
27/03/2024	IF	2023/00139	aanmaak cc-sleutel	41,39
30/04/2024	IF	2023/00124	optimalisatie vuilnislokaal	564,10
30/04/2024	IF	2023/00125	diverse interventies	495,23
21/06/2024	IF	2023/00138	plaatsen verluchttingsroosters in deuren	504,01
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	8.761,06
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	8.761,06
61001 - Brandblustoestellen				
24/11/2023	IF	2023/00088	nazicht blussers	376,50
			Brandblustoestellen	376,50
			Brandbeveiliging	376,50
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties				
06/12/2022	IF	2023/00005	vernieuwen zekeringkast	939,60
31/12/2022	IF	2023/00006	herstel verlichting	50,54
13/06/2023	IF	2023/00050	nazicht drukknoppen bellenbord	82,68
31/07/2023	IF	2023/00055	herstel verlichting	64,98
15/09/2023	IF	2023/00120	2 schroefbollen 60 w opaaiglas	16,98
06/12/2023	MB	2023/00008	factuur verlichting - herstel verlichting nav uitgevoerde werken	205,75
			Overige onderhoud elektrische installaties	1.360,53
			Elektrische installaties	1.360,53
6103 - Sanitair en verwarming				
13/02/2023	IF	2023/00011	vervangen afvoer	2.345,21
			Sanitair en verwarming	2.345,21
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
10/02/2023	IF	2023/00012	periodiek onderhoud controleputten en afvoeren	250,00
11/09/2023	IF	2023/00069	periodiek onderhoud controleputten en afvoeren	250,00
20/03/2024	IF	2023/00116	periodiek onderhoud controleputten en afvoeren	250,00
17/06/2024	IF	2023/00137	herstel controleput binnenkoer	362,52
			Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.112,52
			Sanitair en verwarming	3.457,73
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
28/02/2023	IF	2023/00002	1ste kwartaal 2023	2.450,07
31/03/2023	IF	2023/00025	2de kwartaal 2023	2.450,07
30/06/2023	IF	2023/00052	3de kwartaal 2023	2.450,07
30/09/2023	IF	2023/00068	4de kwartaal 2023	2.450,07
29/02/2024	IF	2023/00095	1ste kwartaal 2024	2.483,15
31/03/2024	IF	2023/00115	2de kwartaal 2024	2.483,15
			Schoonmaak gebouw volgens contract	14.766,58
61051 - Schoonmaak gebouw andere				
30/06/2024	IF	2023/00149	vuilniszakken	2.745,00
			Schoonmaak gebouw andere	2.745,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	17.511,58
6111 - Renovatie				
31/10/2022	IF	2023/00079	renovatie voor- en achtergevel	155.774,82
22/05/2023	IF	2023/00080	renovatie voor- en achtergevel creditnota	-56.784,00
30/06/2024	MB	2023/00026	Afname Reservefonds gevels	-92.321,76
30/06/2024	MB	2023/00027	Afname Reservefonds algemeen	-6.669,06
			Renovatie	0,00
			Renovatie	0,00
61201 - Water algemene delen				
26/02/2023	IF	2023/00019	periode 15/11/2022 - 14/02/2023	31,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	15/06/2023	IF 2023/00146	periodieke aanrekening	31,00
	16/08/2023	IF 2023/00065	afrekening periode 20/07/2022 - 31/07/2023	31,95
	26/11/2023	IF 2023/00089	periode 01/08/2023 - 14/11/2023	30,00
	25/02/2024	IF 2023/00109	periode 15/11/2023 - 14/02/2024	30,00
	26/05/2024	IF 2023/00131	periode 15/02/2024 - 14/05/2024	30,00
			Water algemene delen	183,95
			Water	183,95
61300 - Erelonen syndici				
	31/01/2023	IF 2023/00001	1ste kwartaal 2023	2.278,76
	31/03/2023	IF 2023/00026	2de kwartaal 2023	2.278,76
	30/06/2023	IF 2023/00051	3de kwartaal 2023	2.278,76
	30/09/2023	IF 2023/00067	4de kwartaal 2023	2.278,76
	29/02/2024	IF 2023/00094	1ste kwartaal 2024	2.309,52
	31/03/2024	IF 2023/00114	2de kwartaal 2024	2.309,52
	30/06/2024	IF 2023/00147	Suppl. opvolging technische dossiers riolering, centrale afvo, inkomhalle	750,00
	30/06/2024	IF 2023/00148	Suppl. : VME t/ Sissau provisioneel	500,00
			Erelonen syndici	14.984,08
61301 - Erelonen advocaten				
	25/01/2023	IF 2023/00018	VME residentie Bel Air / Sissau Alexander	605,00
	25/04/2023	IF 2023/00034	VME residentie Bel Air i.v.m. aandelen/basisakte	605,00
	25/04/2023	IF 2023/00073	VME residentie Bel Air / Sissau Alexander	877,25
	24/10/2023	IF 2023/00077	VME residentie Bel Air / Sissau Alexander	1.599,93
	28/11/2023	IF 2023/00091	VME residentie Bel Air / Decova NV : afsluiten dossier	152,35
	22/03/2024	IF 2023/00118	VME residentie Bel Air i.v.m. aandelen/basisakte	453,75
			Erelonen advocaten	4.293,28
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs				
	30/09/2022	IF 2023/00135	advies mbt afdekking binnenterras	405,35
	31/03/2023	IF 2023/00030	renovatie voor- en achtergevel 23ste ereloonnota	5.380,24
	31/12/2023	IF 2023/00100	renovatie inkomhallen	3.509,00
	30/06/2024	MB 2023/00029	Afname Reservefonds algemeen	-5.785,59
	30/06/2024	MB 2023/00030	Afname Reservefonds inkomhallen	-3.509,00
			Erelonen architecten/ingenieurs	0,00
			Erelonen	19.277,36
6140 - Brandverzekering				
	01/01/2023	MB 2023/00014	periode 01/01/2023 - 30/04/2023	1.704,55
	12/04/2023	IF 2023/00033	periode 01/05/2023 - 30/04/2024	5.809,19
	11/04/2024	IF 2023/00123	periode 01/05/2024 - 30/06/2024	1.029,16
			Brandverzekering	8.542,90
			Brandverzekering	8.542,90
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid				
	01/01/2023	MB 2023/00014	periode 01/01/2023 - 23/03/2023	44,93
	08/02/2023	IF 2023/00017	periode 24/03/2023 - 23/03/2024	204,00
	07/02/2024	IF 2023/00108	periode 24/03/2024 - 30/06/2024	56,44
			Burgerlijke aansprakelijkheid	305,37
			Burgerlijke aansprakelijkheid	305,37
6160 - Administratiekosten syndicus				
	30/09/2024	IF 2023/00145	administratiekosten per 30/06/2024	1.623,26
			Administratiekosten syndicus	1.623,26
			Administratiekosten syndicus	1.623,26
6161 - Kosten vergaderingen				
	28/02/2023	IF 2023/00020	RVME dd. 28/02/2023	39,70
			Kosten vergaderingen	39,70
			Kosten vergaderingen	39,70
61631 - Andere procedurekosten				
	14/09/2023	IF 2023/00072	rolrecht procedure SISSAU A.	25,00
			Andere procedurekosten	25,00
			Procedurekosten	25,00
640 - Belastingen en retributies				
	16/03/2023	IF 2023/00027	onroerende voorheffing 2022	32,44
	12/10/2023	IF 2023/00074	onroerende voorheffing 2023	36,02

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Belastingen en retributies	68,46
			Belastingen en retributies	68,46
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	03/01/2023	B1	2023/00004 Bankkosten	30,00
	03/01/2023	B1	2023/00005 Bankkosten	12,00
	03/01/2023	B1	2023/00006 Bankkosten	3,00
	03/01/2023	B2	2023/00001 Bankkosten	6,00
	03/01/2023	B2	2023/00002 Bankkosten	12,00
	03/01/2023	B3	2023/00001 Bankkosten	6,00
	03/01/2023	B3	2023/00002 Bankkosten	12,00
	02/02/2023	B1	2023/00018 Bankkosten	3,00
	02/03/2023	B1	2023/00028 Bankkosten	3,00
	13/03/2023	B1	2023/00038 coda januari - juni 2023	35,94
	04/04/2023	B1	2023/00057 Bankkosten	1,50
	03/05/2023	B1	2023/00082 Bankkosten	1,50
	02/06/2023	B1	2023/00114 Bankkosten	1,50
	04/07/2023	B1	2023/00123 Bankkosten	1,50
	18/07/2023	B1	2023/00126 coda juli - december 2023	43,48
	02/08/2023	B1	2023/00130 Bankkosten	1,50
	04/09/2023	B1	2023/00139 Bankkosten	1,50
	03/10/2023	B1	2023/00182 Bankkosten	1,50
	29/12/2023	B4	2023/00176 bankkosten	289,00
	02/01/2024	B2	2023/00004 Bankkosten	0,02
	02/01/2024	B3	2023/00004 Bankkosten	88,84
	03/01/2024	B1	2023/00302 Bankkosten	30,00
	03/01/2024	B1	2023/00303 Bankkosten	12,00
	03/01/2024	B2	2023/00005 Bankkosten	12,00
	03/01/2024	B3	2023/00005 Bankkosten	12,00
	12/02/2024	B1	2023/00319 coda januari - juni 2024	45,60
			Bankkosten en kosten van schulden	666,38
			Bankkosten en kosten van schulden	666,38
7514 - Bankintresten				
	02/01/2024	B2	2023/00003 intresten	-0,08
	02/01/2024	B3	2023/00003 intresten	-296,12
			Bankintresten	-296,20
			Bankintresten	-296,20
759 - Diverse financiële opbrengsten				
	30/06/2024	MB	2023/00023 verhuur autostaanplaatsen	-2.160,00
			Diverse financiële opbrengsten	-2.160,00
			Diverse financiële opbrengsten	-2.160,00
			Gehele complex - GAR	59.743,58
51 Liftkosten 211 (lift 1)			(100,00 - 100,00)	
610101 - Keuring lift 211				
	08/06/2023	IF	2023/00049 periodieke inspectie	145,20
	23/02/2024	IF	2023/00107 periodieke inspectie	146,46
			Keuring lift 211	291,66
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				
	03/05/2023	IF	2023/00038 verwijderen liftvreemd materiaal liftmachiniekamer	163,03
	04/05/2023	IF	2023/00037 L&V kooiverlichting door ledtegel	711,31
	16/11/2023	IF	2023/00087 L&V contactoren stuurkast	1.004,28
			Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	1.878,62
61013 - Noodtelefoon liften 211				
	04/01/2023	IF	2023/00003 januari	26,13
	04/02/2023	IF	2023/00009 februari	26,13
	04/03/2023	IF	2023/00023 maart	26,13
	04/04/2023	IF	2023/00036 april	26,13
	04/05/2023	IF	2023/00039 mei	26,13
	04/06/2023	IF	2023/00047 juni	26,13
	04/07/2023	IF	2023/00053 juli	27,13
	04/08/2023	IF	2023/00059 augustus	27,13
	05/09/2023	IF	2023/00062 september	27,13
	04/10/2023	IF	2023/00070 oktober	27,13

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	04/11/2023	IF 2023/00082	november	27,13
	04/12/2023	IF 2023/00092	december	27,13
	04/01/2024	IF 2023/00098	januari	29,13
	04/02/2024	IF 2023/00103	februari	29,13
	04/03/2024	IF 2023/00111	maart	29,13
	04/04/2024	IF 2023/00119	april	29,13
	04/05/2024	IF 2023/00127	mei	29,13
	04/06/2024	IF 2023/00134	juni	29,13
				494,34
Noodtelefoon liften 211				494,34
61015 - Andere kosten liften				
	04/10/2023	IF 2023/00075	jaarlijkse bijdrage simkaart	130,68
				130,68
Andere kosten liften				130,68
61016 - Onderhoudscontract lift 211				
	01/01/2023	MB 2023/00014	periode 01/01/2023 - 30/09/2023	741,98
	04/10/2023	IF 2023/00076	periode 01/10/2023 - 30/06/2024	869,62
				1.611,60
Onderhoudscontract lift 211				1.611,60
				4.406,90
Liften				4.406,90
61211 - Elektriciteit liften 211				
	14/02/2023	IF 2023/00015	voorschotrekening 01/12/2022 - 28/02/2023	397,00
	14/05/2023	IF 2023/00042	voorschotrekening 01/03/2023 - 31/05/2023	397,00
	15/08/2023	IF 2023/00058	voorschotrekening 01/08/2023 - 31/08/2023	79,00
	10/09/2023	IF 2023/00063	afrekening periode 09/08/2022 - 08/08/2023	-378,52
	14/11/2023	IF 2023/00086	voorschotrekening 01/09/2023 - 30/11/2023	193,00
	14/02/2024	IF 2023/00105	voorschotrekening 01/12/2023 - 29/02/2024	193,00
	14/05/2024	IF 2023/00128	voorschotrekening 01/03/2024 - 31/05/2024	193,00
				1.073,48
Elektriciteit liften 211				1.073,48
				1.073,48
Elektriciteit				1.073,48
				5.480,38
Liftkosten 211 (lift 1)				5.480,38
<hr/>				
61 Liftkosten 209 (lift 2)	(100,00 - 100,00)			
61010 - Keuring liften 209				
	08/06/2023	IF 2023/00049	periodieke inspectie	145,20
	23/02/2024	IF 2023/00107	periodieke inspectie	146,47
				291,67
Keuring liften 209				291,67
610103 - Noodtelefoon lift 209				
	04/01/2023	IF 2023/00004	januari	26,13
	04/02/2023	IF 2023/00010	februari	26,13
	04/03/2023	IF 2023/00024	maart	26,13
	04/04/2023	IF 2023/00035	april	26,13
	04/05/2023	IF 2023/00040	mei	26,13
	04/06/2023	IF 2023/00048	juni	26,13
	04/07/2023	IF 2023/00054	juli	27,13
	04/08/2023	IF 2023/00060	augustus	27,13
	05/09/2023	IF 2023/00061	september	27,13
	04/10/2023	IF 2023/00071	oktober	27,13
	04/11/2023	IF 2023/00081	november	27,13
	04/12/2023	IF 2023/00093	december	27,13
	04/01/2024	IF 2023/00099	januari	29,13
	04/02/2024	IF 2023/00102	februari	29,13
	04/03/2024	IF 2023/00112	maart	29,13
	04/04/2024	IF 2023/00121	april	29,13
	04/05/2024	IF 2023/00126	mei	29,13
	04/06/2024	IF 2023/00133	juni	29,13
				494,34
Noodtelefoon lift 209				494,34
61011 - Onderhoudscontract liften 209				
	01/01/2023	MB 2023/00014	periode 01/01/2023 - 30/09/2023	741,98
	04/10/2023	IF 2023/00076	periode 01/10/2023 - 30/06/2024	869,63
				1.611,61
Onderhoudscontract liften 209				1.611,61
61015 - Andere kosten liften				
	04/10/2023	IF 2023/00075	jaarlijkse bijdrage simkaart	130,68
				130,68
Andere kosten liften				130,68
				2.528,30
Liften				2.528,30

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
612115 - Elektriciteit lift 209				
	14/02/2023	IF 2023/00013	voorschotrekening 01/12/2022 - 28/02/2023	397,00
	14/05/2023	IF 2023/00043	voorschotrekening 01/03/2023 - 31/05/2023	397,00
	15/08/2023	IF 2023/00056	voorschotrekening 01/08/2023 - 31/08/2023	79,00
	07/09/2023	IF 2023/00064	afrekening periode 09/08/2022 - 09/08/2023	-416,46
	14/11/2023	IF 2023/00084	voorschotrekening 01/09/2023 - 30/11/2023	192,00
	14/02/2024	IF 2023/00104	voorschotrekening 01/12/2023 - 29/02/2024	192,00
	14/05/2024	IF 2023/00130	voorschotrekening 01/03/2024 - 31/05/2024	192,00
				Elektriciteit lift 209 1.032,54
				Elektriciteit 1.032,54
Liftkosten 209 (lift 2)				3.560,84

71 Kosten ELEKTR210

(100,00 - 100,00)

61210 - Elektriciteit algemene delen				
	14/02/2023	IF 2023/00014	voorschotrekening 01/12/2022 - 28/02/2023	39,00
	14/05/2023	IF 2023/00041	voorschotrekening 01/03/2023 - 31/05/2023	39,00
	15/08/2023	IF 2023/00057	voorschotrekening 01/08/2023 - 31/08/2023	33,00
	07/09/2023	IF 2023/00066	afrekening periode 09/08/2022 - 07/08/2023	92,58
	14/11/2023	IF 2023/00085	voorschotrekening 01/09/2023 - 30/11/2023	69,00
	14/02/2024	IF 2023/00106	voorschotrekening 01/12/2023 - 29/02/2024	69,00
	14/05/2024	IF 2023/00129	voorschotrekening 01/03/2024 - 31/05/2024	69,00
				Elektriciteit algemene delen 410,58
				Elektriciteit 410,58
Kosten ELEKTR210				410,58

900 INDIVIDUELE KOSTEN

(1,00 - 1,00)

400004 - Indiv. rek. 209/0002 BOVEN				
	30/06/2024	MB 2023/00023	verhuur autostaanplaatsen	1.080,00
				Indiv. rek. 209/0002 BOVEN 1.080,00
400006 - Indiv. rek. 209/0102 Van Droogenbroeck - De Pelecijn				
	06/12/2023	MB 2023/00008	factuur verlichting	-205,75
	06/12/2023	MB 2023/00009	herstelling waterschade kelder	-270,32
				Indiv. rek. 209/0102 Van Droogenbroeck - De Pelecijn -476,07
400013 - Indiv. rek. 209/0501 Claes - De Jans				
	14/02/2023	MB 2023/00001	art.3,94 BW 1 notariële inlichtingen	200,00
	28/03/2023	MB 2023/00002	art.3,94 BW 2 notariële inlichtingen	200,00
	14/06/2023	B1 2023/00230	storting notaris kavel 209/0501	-400,00
				Indiv. rek. 209/0501 Claes - De Jans 0,00
400015 - Indiv. rek. 209/0601 Vanden Abeelen michel et philippe				
	25/11/2023	MB 2023/00007	aanmaak sleutel	40,31
	30/06/2024	MB 2023/00023	verhuur autostaanplaatsen	1.080,00
				Indiv. rek. 209/0601 Vanden Abeelen michel et philippe 1.120,31
400027 - Indiv. rek. 211/0201 Dereume M.				
	26/05/2024	MB 2023/00013	art. 3,94 BW 1 notariële inlichtingen	200,00
				Indiv. rek. 211/0201 Dereume M. 200,00
400032 - Indiv. rek. 211/0402 Augustinus - Van Den Bossche				
	11/04/2023	MB 2023/00003	interventie nav waterdruk - onderhoud filters	80,56
				Indiv. rek. 211/0402 Augustinus - Van Den Bossche 80,56
400041 - Indiv. rek. GAR2 Pauwels Pierre				
	23/05/2023	MB 2023/00005	art.3,94 BW notariële inlichtingen	300,00
	11/08/2023	B1 2023/00136	D117789 garage ruil Pauwels Pierre GAR2	+300,00
				Indiv. rek. GAR2 Pauwels Pierre 0,00
400074 - Indiv. rek. GAR10* Augustinus - Van Den Bossche				
	11/08/2023	B1 2023/00135	D117789 garage ruil Augustinus GAR10	-300,00
				Indiv. rek. GAR10* Augustinus - Van Den Bossche -300,00
400076 - Indiv. rek. GAR10 Augustinus - Van Den Bossche				
	23/05/2023	MB 2023/00004	art.3,94 BW notariële inlichtingen	300,00
				Indiv. rek. GAR10 Augustinus - Van Den Bossche 300,00
400084 - Indiv. rek. 211/0202 Fondation Roi Baudouin				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	11/11/2023	MB 2023/00011	art.3.94 BW notariële inlichtingen	300,00
	20/03/2024	MB 2023/00010	handzender + nood sleutel	276,27
	30/06/2024	MB 2023/00021	kostensplitsing	90,00
			Indiv. rek. 211/0202 Fondation Roi Baudouin	666,27
400086 -		Indiv. rek. 209/0501 BEHAEGEL Mia		
	30/06/2024	MB 2023/00015	kostensplitsing	90,00
			Indiv. rek. 209/0501 BEHAEGEL Mia	90,00
400087 -		Indiv. rek. GAR2 Augustinus - Van Den Bossche		
	30/06/2024	MB 2023/00019	kostensplitsing	90,00
			Indiv. rek. GAR2 Augustinus - Van Den Bossche	90,00
400089 -		Indiv. rek. GAR10* Pauwels Pierre		
	30/06/2024	MB 2023/00017	kostensplitsing	90,00
			Indiv. rek. GAR10* Pauwels Pierre	90,00
				2.941,07
619 -		Privatieve kosten		
	14/02/2023	MB 2023/00001	art.3.94 BW 1 notariële inlichtingen	-200,00
	28/02/2023	IF 2023/00008	art.3.94 BW 1 notariële inlichtingen	200,00
	28/03/2023	MB 2023/00002	art.3.94 BW 2 notariële inlichtingen	-200,00
	31/03/2023	IF 2023/00028	art.3.94 BW 2 notariële inlichtingen	200,00
	10/04/2023	IF 2023/00029	interventie nav waterdruk - onderhoud filters	80,56
	11/04/2023	MB 2023/00003	interventie nav waterdruk - onderhoud filters	-80,56
	23/05/2023	MB 2023/00004	art.3.94 BW notariële inlichtingen	-300,00
	23/05/2023	MB 2023/00005	art.3.94 BW notariële inlichtingen	-300,00
	31/05/2023	IF 2023/00044	art.3.94 BW notariële inlichtingen	300,00
	31/05/2023	IF 2023/00045	art.3.94 BW notariële inlichtingen	300,00
	11/11/2023	MB 2023/00011	art.3.94 BW notariële inlichtingen	-300,00
	13/11/2023	IF 2023/00090	aanmaak sleutel	40,31
	25/11/2023	MB 2023/00007	aanmaak sleutel	-40,31
	30/11/2023	IF 2023/00083	art.3.94 BW notariële inlichtingen	300,00
	18/03/2024	IF 2023/00117	handzender + nood sleutel	276,27
	20/03/2024	MB 2023/00010	handzender + nood sleutel	-276,27
	26/05/2024	MB 2023/00013	art. 3.94 BW 1 notariële inlichtingen	-200,00
	30/06/2024	IF 2023/00132	art. 3.94 BW 1 notariële inlichtingen	200,00
	30/06/2024	IF 2023/00141	kostensplitsing	90,00
	30/06/2024	IF 2023/00142	kostensplitsing	90,00
	30/06/2024	IF 2023/00143	kostensplitsing	90,00
	30/06/2024	IF 2023/00144	kostensplitsing	90,00
	30/06/2024	MB 2023/00015	kostensplitsing	-90,00
	30/06/2024	MB 2023/00017	kostensplitsing	-90,00
	30/06/2024	MB 2023/00019	kostensplitsing	-90,00
	30/06/2024	MB 2023/00021	kostensplitsing	-90,00
			Privatieve kosten	0,00
			Privatieve kosten	0,00
			INDIVIDUELE KOSTEN	2.941,07
			Algemeen totaal	72.136,45

Bel Air
 Zeedijk, 209-210-211
 8430 MIDDELKERKE
 0850.445.520

Kantoor
~~Bel Air~~
~~Bel Air~~
~~Bel Air~~

Afrekening - Periode: 2023/2024 (1/01/2023 - 30/06/2024)

Privatief 211/0202	(21/03/2023 - 30/06/2024) (468/547 dagen)	Totaal	Uw aandeel
Gehele complex - GAR (29,00/1.020,00)			
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		8.761,06	213,11
Brandblustoestellen		376,50	9,16
Overige onderhoud elektrische installaties		1.360,53	33,10
Sanitair en verwarming		2.345,21	57,05
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		1.112,52	27,06
Schoonmaak gebouw volgens contract		14.766,58	359,20
Schoonmaak gebouw andere		2.745,00	66,77
Renovatie		0,00	0,00
Water algemene delen		183,95	4,47
Erelonen syndici		14.984,08	364,49
Erelonen advocaten		4.293,28	104,43
Erelonen architecten/ingenieurs		0,00	0,00
Brandverzekering		8.542,90	207,81
Burgerlijke aansprakelijkheid		305,37	7,43
Administratiekosten syndicus		1.623,26	39,49
Kosten vergaderingen		39,70	0,97
Andere procedurekosten		25,00	0,61
Belastingen en retributies		68,46	1,67
Bankkosten en kosten van schulden		666,38	16,21
Bankintresten		-296,20	-7,21
Diverse financiële opbrengsten		-2.160,00	-52,54
		59.743,58	1.453,27
Liftkosten 211 (lift 1) (6,00/100,00)			
Keuring lift 211		291,66	14,97
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		1.878,62	96,44
Noodtelefoon liften 211		494,34	25,38
Andere kosten liften		130,68	6,71
Onderhoudscontract lift 211		1.611,60	82,73
Elektriciteit liften 211		1.073,48	55,11
		5.480,38	281,33
	Kosten	65.223,96	1.734,60
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
art.3.94 BW notariële inlichtingen		300,00	300,00
handzender + nood sleutel		276,27	276,27
kostensplitsing		90,00	90,00
		666,27	666,27
	INDIVIDUELE KOSTEN	666,27	666,27
Totaal kosten		65.890,23	2.400,87
BETALINGEN (1,00/1,00)			
07/11/2023 S204: provisie werkingsfonds 1 van 2		-702,52	-702,52

07/11/2023 S204: Bel Air: voorschot algemene kosten 25.000 euro (2 van 2)	-568,63	-568,63
14/05/2024 S204: Bel Air: Voorschot algemene kosten € 30.000,00 (Provisie 1 van 2)	-852,94	-852,94
	-2.124,09	-2.124,09
BETALINGEN	-2.124,09	-2.124,09
Totaal privaatief 211/0202		276,78
Privaatief GAR23 (21/03/2023 - 30/06/2024) (468/547 dagen)	Totaal	Uw aandeel
BETALINGEN (1,00/1,00)		
07/11/2023 S204: provisie werkingsfonds 1 van 2	-24,22	-24,22
	-24,22	-24,22
BETALINGEN	-24,22	-24,22
Totaal privaatief GAR23		-24,22
Totaal		252,56
Te betalen		252,56

BEL AIR

NV IMMOBILIA

MAR'IMMO

SYNDICBUREAU

4 KANTOREN OP TOPLOCATIES ZORGEN VOOR 4X MEER RESULTAAT !

www.immo-bel-air.be

NV IMMO BEL AIR Derdenrekening: IBAN BE85 7360 6007 6006 • Bank Bel Air: IBAN BE86 7380 1657 0450 • BIC : KREDBEBB • BTW BE 0878.330.644 • RPR Oostende

Verslag

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Bel Air"
die heeft plaatsgevonden op **12/10/2024** om 11:00 uur in de vergaderzaal van Middelpunt, Westendelaan 37, 8430
MIDDELKERKE
kbo nummer 0850.445.520

01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Er zijn 25 op 35 eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd. Samen goed voor een quorum van 745 op 1.020

zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Dhr. ~~Argentius~~ is kandidaat.

Vervolgens wordt de heer ~~Argentius~~ bij unanimité van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.



MAR'IMMO BV STRANDPLEIN
Zeedijk 146 – 8400 OOSTENDE
Tel. 059/330.430 – 0476/88.94.17
syndic.strandplein@agencemanimmo.be



MAR'IMMO BV STAD
Hoek. K. Janssenslaan – Leopold II – laan nr.2
8400 OOSTENDE
Tel 059/242.010 – 0474/17.78.95
syndic.stad@agencemanimmo.be

25



MAR'IMMO BV MIDDELKERKE
Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE
Tel. 059/411.111
syndic.middelkerke@agencemanimmo.be



MAR'IMMO BV BREDENE
Duninstraat 328/001 – 8450
BREDENE
Tel 059/517.435
syndic.bredene@agencemanimmo.be

MAR'IMMO BV
Bank : IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC : KREDBEBB
K.B.O. BE 0476 814 980

Open Ma t/zat 10-12.30 & 14.15u – Zondag gesloten
Zondag BEL AIR/Strandplein Oostende open! Naodnummer GSM 0476/88.94.17

Erkende makelaar en/of syndicus : 51.10.86 en 50.55.64 | Waarborgorganisme via collectieve BIV polis 730.390.160

04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar.

Dhr. Verstraete Filip wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Hij/zij zal ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding. In de geest van de wet op de mede-eigendom wordt er dus van uit gegaan dat de rekeningcommissaris in naam van ALLE mede-eigenaars de controle uitvoert. Het initiatief voor het uitvoeren van het nazicht ligt bij de rekeningcommissaris. Deze is vrij een afspraak te beleggen met de syndicus voor het uitvoeren van zijn opdracht.

05. Op vraag van de RVME : Voorstel opheffing mandaat syndicus

Syndicbureau Mar'immo is heden vertegenwoordigd door Kristof Scharley. Syndicbureau Mar'immo heeft nog een contract tot de volgende vergadering van 2025. Eerst en vooral wenst Kristof Scharley de toenmalige raad van beheer en algemene vergadering te bedanken voor de kans die destijds werd geboden. Zo heeft de organisatie Mar'immo het mandaat als syndicus voor de VME Res. Bel Air meer dan 10 jaar mogen uit oefenen voor de VME res. Bel Air I. In laatstgemelde periode werd met Mar'immo als syndicus zeer belangrijke werken uitgevoerd. Deze werden naar inziens van de huidige syndicus succesvol tot een goede einde gebracht. De huidige syndicus is dan ook van oordeel dat er een sterke meerwaarde voor de residentie werd gerealiseerd. De huidige syndicus is dan ook van oordeel dat passage Mar'immo als positief kan beoordeeld worden.

Niettemin werd in samenspraak met de raad van mede-eigendom en in overleg met onder ander de heer Davy Terryn als tussenpersoon een overeenkomst bereikt dat Syndicusbureau Mar'immo z'n mandaat heden op deze vergadering zou neerleggen. Doch mandaat Mar'immo zal maar per direct eindigen als er een nieuwe syndicus zou benoemd worden zodat de overdracht rechtsgeldig kan gebeuren.

Het volgende voorstel wordt door de RME geformuleerd aan algemene vergadering : Mar'immo wordt betaald tot slot van alle rekeningen tot 31-12-2024. Als nieuwe syndicus zou het agentschap Caenen worden benoemd gelet de vele dossiers gekend zijn door de heer Terryn.

Firma Mar'immo wenst wel te onderstrepen dat ze enkel en alleen kan akkoord met bovenvermelde syndicuswissel voor de VME res. Bel Air en niet van toepassing zal zijn op andere VME waar Mar'immo syndicus is. Daarvoor werden immers recent de nodige extra schriftelijke overeenkomsten gemaakt specifiek en alleen met betrekking tot de VME res. Bel Air (zonder medewerking van huidige syndicus Mar'immo was zoiets immers door eerdere contractuele overeenkomsten).

De heer Davy Terryn kent de residentie als dus niemand anders en kreeg daartoe destijds alle tijd en kansen van de huidige syndicus.

De RME stelt dan ook firma Caenen voor als nieuwe syndicus die zal vertegenwoordigd worden door de heer Terryn als nieuwe syndicus voor de VME Res. Bel Air. De raad van mede-eigendom meldde op de hoogte te zin van prijs en voorwaarden van de nieuwe syndicus.

Na kennisname en korte voorstelling nieuwe syndicus wordt de firma Caenen door de AV unaniem aangesteld voor een volgende periode van 3 jaar en het bovenvermelde voorstel van schadevergoeding



aan syndicus Mar'immo wordt tevens unaniem goedgekeurd. Ook over het nevenbedrijf La Cuba werd volgend unaniem akkoord bereikt : blijven nog één jaar in dienst.

Uitslag stemming tot aanstelling nieuwe syndicus volgens bovenvermelde akkoorden.

De firma Caenen wordt per direct tegen de gekende voorwaarden unaniem aangesteld VME res. Bel Air (zie bovenvermelde overeenkomsten) voor een periode van 3 jaar en tegen de basisremuneratie van 825 euro.

06. Verslag van de werkzaamheden van de Raad van Mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom stelt voor dit punt te verdagen naar de BAV van 7 dec. Ook stelt de voorzitter voor om sommige andere agendapunten van de dagorde niet te behandelen en verdagen naar diezelfde BAV van 7 dec. Zie detail door vermelding : Pro Memorie (PM).

07. Beslissing omtrent het aanstellen van de leden van de raad van mede-eigendom.

PM

08. Verslag van de rekeningcommissaris.

De boekhouding werd voorafgaandelijk aan de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris.

Dhr. Verstraete formuleert een gunstig advies.

09. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2023 - 30/06/2024 (in- en uitgaven + balans).

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen waarna de algemene vergadering op unanieme wijze beslist om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren.

De heer Verstraete wenst wel duidelijk te maken dat het over een verlengd boekjaar gaat (rekeningen tot 30-6-24). De vergadering keurde de rekeningen van het verlengde boekjaar unaniem goed.

10. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.



De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn gevoerde beheer (zijnde algemeen het financiële beheer waaronder de boekhouding valt, het technische en het administratieve beheer) en aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding.

11. Algemene delen : evaluatie leveringscontracten.

In het kader van het administratieve beheer worden de lopende en voornaamste leveringscontracten overlopen en geëvalueerd.

PM

12. Op vraag van de RVME : wijziging in wetgeving bestuurdersaansprakelijkheid

PM

13. Algemene delen : Staat en onderhoud-gebouw en infrastructuur : toelichting uitgevoerde of in uitvoering zijnde onderhoudswerken.

PM

13.01. Op vraag van de RVME : dossier terrasdeuren

PM

13.02. Op vraag van de RVME : dossier riolering en controleputten

PM



13.03. Op vraag van de RVME : stand van zaken liftproblematiek

PM

14. Algemene delen : eventueel toekomstige, buitengewone werken.

PM

14.01. Op vraag van de RVME : optimaliseren afvallokaal

PM

14.02. Op vraag van de RVME : vraag eigenaar tot plaatsing warmtepomp

PM

15. Op vraag van de RVME : aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouwproject St-Theresiastraat / Leopoldlaan. Beslissing omtrent bezwaar door gebouw en aanstelling/bevestiging raadsman.

PM



16. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen.

De algemene vergadering dient zich te buigen over het goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar evenals de eventuele creatie of aanpassing van kapitalen of inbrengen.

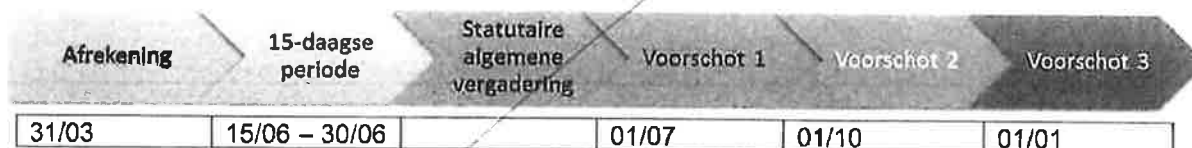
Begroting komende werkjaar :

Op basis van de begroting stelt de syndicus voor om als volgt de liquiditeit te garanderen :

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal :

Voorschotten :



Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal : geen,

de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De algemene vergadering beslist op wijze om de voorgestelde begroting, analyse en kapitaal inbrengen of voorschotten goed te keuren.

Met betrekking tot het reservekapitaal wordt op unanieme wijze beslist om xxx op te vragen.

Ook dit agendapunt werd niet behandeld.

17. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

De voorzitter van de alg. vergadering tekende de originele notulen evenals sommige eigenaars alsook de afscheidnemende syndicus Mar'immo die iedereen persoonlijk nog bedankte voor de samenwerking van meer dan 10 jaar als syndicus en ook voor de vele verkopen in deze residentie die het autonoom verkoopbedrijf "nv Immobilia Bel Air" mocht realiseren.



De vergadering wordt gesloten om 12 h :

Genotuleerd
Voor VME Bel Air

Kristof Scharley namens Syndicusbureau Mar'immo

"Voor Akkoord"

Voorzitter Alg. Vergadering
Dhr. Augustinus



BEL AIR

NV IMMOBILIA

MAR'IMMO

SYNDICBUREAU

4 KANTOREN OP TOPLOCATIES ZORGEN VOOR 4X MEER RESULTAAT !

www.immo-bel-air.be

NV IMMO BEL AIR Derdenrekening: IBAN BE85 7360 6007 6006 • Bank Bel Air: IBAN BE86 7380 1657 0450 • BIC : KREDBEBB • BTW BE 0878.330.644 • RPR Oostende

VERSLAG

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Bel Air"

die heeft plaatsgevonden op **14/10/2023** om 10:00 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo Middelkerke, Zeedijk 107, 8430 MIDDELKERKE - kbo nummer 0850.445.520

01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 731.00/1,020.00 - 71.67 %
Eigenaars: 25/35 - 71.43 %

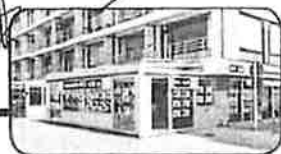
zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Dhr. ~~Blommaert~~ is kandidaat.

Vervolgens wordt dhr. ~~Blommaert~~ bij unanimité van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.



MAR'IMMO BV STRANDPLEIN
Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel 059/330 430 - 0476/88 94 17
syndic strandplein@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV STAD
Hoek K. Janssenlaan - Leopold II - laan nr 2
8400 OOSTENDE
Tel 059/242 010 - 0474/17 78 95
syndic stad@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV MIDDELKERKE
Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE
Tel 059/411 111
syndic.middelkerke@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV BREDENE
Duijnstraat 328/001 - 8450
BREDENE
Tel 059/517 435
syndic.bredene@agencemarimmo.be

MAR'IMMO BV
Bank : IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC : KREDBEBB
K B O : BE 0476 814 980

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.

04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar.

Dhr. Filip Verstraete wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Hij zal ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding. In de geest van de wet op de mede-eigendom wordt er dus van uit gegaan dat de rekeningcommissaris in naam van ALLE mede-eigenaars de controle uitvoert. Het initiatief voor het uitvoeren van het nazicht ligt bij de rekeningcommissaris. Deze is vrij een afspraak te beleggen met de syndicus voor het uitvoeren van zijn opdracht.

05. Raad van mede-eigendom05.01. Verslag werkzaamheden en aanstellen mede-eigenaars.

De raad van mede-eigendom brengt omstandig verslag uit van hun werkzaamheden over de afgelopen periode.

Er zijn twee nieuwe kandidaten: dhr. ~~Debaes~~ (211/0501) en dhr. ~~Debaes~~ (211/0601).

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om:

- dhr. ~~Debaes~~
- dhr. ~~Verstraete~~
- dhr. ~~Braeken~~
- dhr. ~~Augustinus~~
- dhr. ~~Debaes~~
- dhr. ~~Debaes~~

aan te stellen als leden van de raad van mede-eigendom en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist unaniem om een bijkomend mandaat aan de raad van mede-eigendom te verlenen: het verder onderzoeken van de eigendomssituatie van de koer, de garageboxen en het vuilnislokaal, alsook het voorzien in een oplossing - in de mate van het mogelijk - op vlak van beheer en organisatie van de koer en aanpalende entiteiten.

05.02. Opdrachten en mandaten

05.02.01. Opleveren werken gevels.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat van de raad van mede-eigendom om de werken voorlopig en/of definitief op te leveren en het dossier in zijn totaliteit af te handelen, te verlengen tot aan de volgende algemene vergadering.

De afrekening van de werken bedraagt 98.990,83 euro (incl. btw). De oorspronkelijke afrekening bedroeg 155.774,83 euro (incl. btw) maar Buro Nova heeft hierop een kredietnota van meer dan 50.000 euro kunnen bekomen.

05.02.02. Nieuwbouwproject St.-Theresiastraat/Leopoldlaan.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat van de raad van mede-eigendom met betrekking tot het potentieel nieuwbouwproject op de St.-Theresiastraat/Leopoldlaan te verlengen tot aan de volgende algemene vergadering.

Dit mandaat omvat alle mogelijke stappen (minnelijk en/of gerechtelijk) alsook het indienen van bezwaar en het aanstellen van deskundige (technisch of juridisch). Deze opsomming is niet-limitatief.

06. Wijziging 15-daagse periode.

De 15-daagse periode is momenteel 01/10-15/10.

Tijdens deze periode moet de algemene vergadering jaarlijks plaatsvinden.

In functie van het boekjaar van de boekhouding (01/01-31/12), acht de syndicus het nuttig om ofwel de 15-daagse periode te wijzigen ofwel het boekjaar.

Voorstel 15-daagse periode: 16/05-31/05.

Voorstel boekjaar: 01/07-30/06.

In dit laatste geval zou er uiterlijk een verlengd boekjaar zijn: 01/01/2023-30/06/2024.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de 15-daagse periode te behouden.

07. Wijziging periode boekjaar.

De 15-daagse periode is momenteel 01/10-15/10.

Tijdens deze periode moet de algemene vergadering jaarlijks plaatsvinden.

In functie van het boekjaar van de boekhouding (01/01-31/12), acht de syndicus het nuttig om ofwel de 15-daagse periode te wijzigen ofwel het boekjaar.



Voorstel 15-daagse periode: 16/05-31/05.

Voorstel boekjaar: 01/07-30/06.

In dit laatste geval zou er uitzonderlijk een verlengd boekjaar zijn: 01/01/2023-30/06/2024.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om het boekjaar aan te passen naar 01/07-30/06. Hierdoor zal er een uitzonderlijk lang boekjaar zijn van 01/01/2023-30/06/2024.

08. Verslag van de rekeningcommissaris.

De boekhouding werd voorafgaandelijk aan de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris.

Hij formuleert een gunstig advies.

09. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2022 - 31/12/2022 (in- en uitgaven + balans).

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen waarna de algemene vergadering op unanieme wijze beslist om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren, mits correctie van de huuropbrengsten van autostaanplaatsen. Deze huuropbrengsten dienen teruggestort aan de huurders.

10. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn gevoerde beheer (zijnde algemeen het financiële beheer waaronder de boekhouding valt, het technische en het administratieve beheer) en aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding.

11. Gerechtelijke procedure(s) : overzicht en eventuele beslissingen.

Meester Thomas Soete van advocatenkantoor Soete is aanwezig op de vergadering om hierbij enige toelichting te geven.

Procedure ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ riep op in verzoening. De VME verzette zich hiertegen.

~~XXXXXXXXXX~~ stelde geen verdere vordering in. Het dossier kan dan ook afgesloten worden.

Procedure ~~XXXXXXXXXX~~

Gelet op de achterstallen van ~~XXXXXXXXXX~~ was de VME genoodzaakt over te gaan tot dagvaarding van ~~XXXXXXXXXX~~. Deze hoofdvordering werd ingewilligd voor een bedrag van 3456,69 €.

~~XXXXXXXXXX~~ stelde een tegenvordering in omtrent de quotiteiten van de garages en de boekhouding. Bij vonnis dd. 7 september 2023 werd ook deze tegenvordering ingewilligd.



Het vonnis is ter inzage op de portaalsite van het gebouw.

Op 11 september 2023 werd betaling opgevraagd van de voormelde bedragen bij de raadsman van ~~XXXXXXXXXX~~. Inmiddels volgde hier betaling.

Voor zover ~~XXXXXXXXXX~~ beveneens berust in het vonnis, beslist de Algemene Vergadering om te berusten in het vonnis van het Vrederecht over het Tweede Kanton, dit dus enkel en alleen in het geval ~~XXXXXXXXXX~~ ook berust. Dhr. ~~XXXXXXXXXX~~, aanwezig op de algemene vergadering, stelt te berusten in het vonnis. Dit werd ook zo schriftelijk bevestigd.

In de mate ~~XXXXXXXXXX~~ hoger beroep zou aantekenen tegen het tussengekomen vonnis zal de VME incidenteel hoger beroep aantekenen en wordt de raadsman van het gebouw gemandateerd om incidenteel hoger beroep aan te tekenen.

In de mate beide partijen berusten in het vonnis zullen de achter het gebouw gelegen garages niet langer betrokken worden in de mede-eigendomswerking. Dit doet geen afbreuk aan alle erfdienstbaarheden en de feitelijke toestand. Concreet betekent dit dat de eigenaars van de garages zelf het nodige zullen dienen te doen om voor één en ander te zorgen: verzekering van privatieven en gemene delen; schoonmaak en onderhoud van gemene delen; afrekening van gemene lasten;... Het komt aangewezen voor dat de eigenaars van de garages een eigen VME oprichten of formeel een gezamenlijk beheer opstarten (bv. verzekering).

Wat betreft het verleden, hierop kunnen geen correcties gemaakt worden, ook op vlak van afrekeningen, er werd enkel een duidelijk kader geschept voor de toekomst.

12. Situatie appartementen, garageboxen en koer vuilnislokaal/garages

12.01. Toelichting gewijzigde aanpak en benaderingswijze.

Het is algemeen bekend dat in theorie en juridisch gezien, de garages geen deel uitmaken van de vereniging van mede-eigenaars. In de praktijk werden de garages wel bij de VME gerekend en samen beheerd. Dit is een situatie die historisch gegroeid is en gedurende tientallen jaren zonder problemen werd toegepast.

Tijdens de algemene vergadering van 2018 werd deze situatie nogmaals expliciet en officieel aangekaart door de syndicus, en toen werden er afspraken gemaakt tussen de appartementen en de garages. Er werd overeengekomen dat er na uitvoering van alle grote werken zou gekeken worden naar een manier om de situatie te regulariseren. In afwachting bleef de situatie zoals deze was.

In het kader van het vonnis in de procedure tegen dhr. ~~XXXXXXXXXX~~ heeft de rechtbank hierover uitspraak gedaan: de garages maken geen deel uit van de vereniging van mede-eigenaars en de kosten dienen verdeeld in 1.020 aandelen in plaats van in 1.032 aandelen.

In de mate beide partijen berusten in het vonnis zullen de achter het gebouw gelegen garages niet langer betrokken worden in de mede-eigendomswerking. Dit doet geen afbreuk aan alle erfdienstbaarheden en de feitelijke toestand. Concreet betekent dit dat de eigenaars van de garages zelf het nodige zullen dienen te doen om voor één en ander te zorgen: verzekering van privatieven en gemene delen; schoonmaak en onderhoud van gemene delen; afrekening van gemene lasten;....

12.02. Dubieuze debiteuren afboeken.

Concreet omvat dit het totaal van de openstaande bedragen van de eigenaars van garages: 4.116,10 euro.

Het voorstel is om dit af te boeken van het reservekapitaal van de VME.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om deze openstaande bedragen af te boeken van het bestaande reservekapitaal.

13. Goedkeuring van de gecorrigeerde boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2021 - 31/12/2021 (in- en uitgaven + balans), na aanpassing aantal aandelen cfr. vonnis.

De afrekening van 2021 werd gecorrigeerd naar aanleiding van het vonnis besproken onder punt 11.

Er werd hiervoor een begeleidend schrijven meegestuurd op 28 september 2023.

Er wordt door dhr. Sissau nog één opmerking gemaakt omtrent de gecorrigeerde afrekening, namelijk de opbrengst voor de VME van de autostaanplaatsen ten bedrage van 1.080 euro.

Rekening houdende met hetgeen eerder vermeld, dienen deze inkomsten teruggestort te worden aan de huurders in kwestie. Hoe dit al dan niet verder worden benaderd of beheerd, is niet langer de bevoegdheid van de VME BEL AIR.

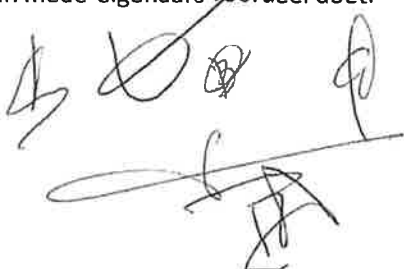
De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen waarna de algemene vergadering op unanieme wijze beslist om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren, mits correctie van de huuropbrengsten van de autostaanplaatsen.

14. Evaluatie leveringscontracten.

In het kader van het administratieve beheer worden de lopende en voornaamste leveringscontracten overlopen en geëvalueerd.

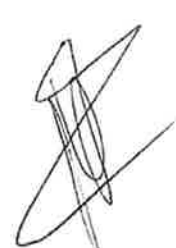
- Electriciteit gemene delen : Engie/Electrabel
- Water gemene delen : Farys
- Periodieke keuring liften : B.T.I.
- Liftonderhoud & bijstand : Thyssen
- Brandveiligheid : Ansul
- Schoonmaak gemene delen en vuilnisbeheer: La Cuba (zusterverenootschap)
- Telefoon lift : Proximus
- Blokpolis : AG Insurance (makelaar HOSA, zusterverenootschap)
- BA RVME & Rekeningcommissaris : AXA

Overwegend de marktpositie van Agence Mar'immo bvba kan zich gedurende het werkjaar een gelegenheid voordoen waarbij bepaalde groepsaankopen of raamcontracten kunnen worden afgesloten waarbij de vereniging van mede-eigenaars voordeel doet.








Wat betreft schoonmaak en vuilnisbeheer, wenst de RVME mandaat te ontvangen om:

- Contract schoonmaakdienst te ondertekenen met duidelijke taakomschrijving
- Het vuilnislokaal te optimaliseren

Wat betreft het verwijderen van glas, het is strikt verboden om glas in het vuilnislokaal te plaatsen.

Er wordt een oproep gedaan dat alle eigenaars hierin initiatief nemen om het glas naar de glascontainer af te voeren.

Inzake het vuilnislokaal en vuilnisbeheer, wordt er andermaal een oproep gedaan tot correct gebruik van het vuilnislokaal en het respecteren van de regels rond vuilnisbeheer. Onder meer werd er herhaaldelijk vastgesteld dat er zich glas in de PMD zakken bevindt.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om volmacht te verlenen aan de syndicus om het nodige te doen om in voorkomende gevallen waar door middel van het onderschrijven van een raamcontract of groepsaankoop een voordeel voor het gebouw kan gerealiseerd worden.

De RVME krijgt het mandaat om het contract met de schoonmaakdienst te ondertekenen en de organisatie van het vuilnislokaal te optimaliseren.

15. Uit te voeren werken.

15.01. Overzicht.

Overzicht genomen beslissingen tot uitvoeren renovatiewerken:

- Renovatie inkomhallen (AV 2020, beslissing genomen)
- Liften: totaalaanpak (AV 2022, GEEN beslissing genomen, enkel standpunt VME)
- Gemeenschappelijke afvoeren (AV 2022, GEEN beslissing genomen dossier in uitwerking)
- Riolering en controleputten vernieuwen (AV 2022, beslissing genomen)

Er werden dus reeds verschillende beslissingen genomen tot uitvoering van werken, andere dossiers zijn nog in uitwerking en andere dossiers worden jaarlijks op de algemene vergadering hernomen.

De syndicus acht het aangewezen om na te denken over een totaalaanpak, of minstens een realistische tijdslijn, zowel financieel als praktisch.

De VME kan hiermee vermijden dat er om de haverklap ingrijpende werken worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen, met telkens een aanzienlijke impact op de gemene delen en de particulieren, terwijl een efficiëntere aanpak mogelijk is.

15.02. Stand van zaken.

Inkomhallen: tijdens AV 2022 beslist om werken tot nader order uit te stellen, punt jaarlijks te hernemen op de AV.

Lift: uitgewerkte oplossing aan de liftdeuren verder evalueren (evaluatie blijkt OK), VME eerder voorstander van totaalaanpak, samen met de inkomhallen. Punt jaarlijks te hernemen op de AV.

Gemeenschappelijke afvoeren: dossier uitgewerkt door firma De Preter na rondgang ter plaatse.

Riolering en controleputten: dossier uitgewerkt door firma De Preter na rondgang ter plaatse.

De dossiers riolering en controleputten in de kelderverdieping + vernieuwen centrale afvoeren en technieken in de kokers werden verder onderzocht door de firma De Preter.

Hun rapport en bevindingen worden toegelicht aan de algemene vergadering.

Samengevat zijn dit erg delicate werken met een niet te onderschatten impact op de appartementen zelf omwille van de moeilijke bereikbaarheid.

15.03. Plan van aanpak.

Voorstel:

- Prioriteitenlijst opmaken
 1. Riolering en controleputten kelder
 2. Centrale afvoeren & technieken
 3. Lift
 4. Inkomhallen
- Planning
- Budgettering

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om het bovenvermelde plan van aanpak goed te keuren, op vlak van de prioriteiten.

Wat betreft de riolering en controleputten, wordt het mandaat van de raad van mede-eigendom verlengd om de werken toe te wijzen. Het reservekapitaal voor de inkomhallen ten bedrage van 45.000 euro, dient opnieuw toegevoegd aan het algemene reservekapitaal, die kan aangewend worden om bijvoorbeeld de riolering en controleputten te bekostigen.

IN GEVAL VAN PRIVATIEVE RENOVATIEWERKEN, WORDEN DE EIGENAARS VERZOCHT OM DE SYNDICUS STEEDS TE CONTACTEREN, ZODAT KAN ONDERZocht WORDEN IN WELKE MATE BEPAALDE WERKZAAMHEDEN AAN DE AFVOEREN EN TECHNIEKEN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN, GELIJKTIJDIG KUNNEN UITGEVOERD WORDEN MET DE WERKEN AAN HET APPARTEMENT. OP DIE MANIER KAN MOGELIJK VERMEDEEN WORDEN DAT MEN OP EEN LATER MOMENT OPNIEUW OPENENINGEN MOET MAKEN IN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET APPARTEMENT.

IN GEVAL VAN ACUTE PROBLEMEN (BV. LEKKEN) DIENEN DEZE UITERAARD AD HOC OPGELOST DOOR DE SYNDICUS.

16. Punten ingediend.

16.01. Plaatselijke en noodzakelijke herstellingswerken koer.

Enkele eigenaars hekelen de toestand van de koer, in die mate dat men voorstander is om op kosten van de appartementen herstellingen te voeren aan de koer.

De VME kan beslissen om hieraan herstellingen uit te voeren (erfdienstbaarheden, vuilnislokaal, etc.)

Beslissing:

De algemene vergadering beslist
Resultaat stemming punt 16.01: Voor

Voor: 697.00/731.00 aandelen - 95.35 %

Tegen: 34.00/731.00 aandelen - 4.65 %

Namen tegen:

The image shows several handwritten signatures in black ink, some of which are crossed out with a diagonal line. Below the signatures is a circular stamp containing the number '25' surrounded by a laurel wreath.

om plaatselijke en noodzakelijke herstellingswerken uit te voeren aan de koer en dit omwille van het feit dat de VME de koer gebruikt als uitgang, erfdienstbaarheid alsook het vuilnislokaal zich hier bevindt. Dit omwille van het feit dat dit geldt als onderhoud van bestaande erfdienstbaarheid/erfdienstbaarheden onder andere naar de koer en doorgang naar het vuilnislokaal.

16.02. Factuur herstellingswerken koer tbv 4.409,37 euro zonder opdracht, eventuele tussenkomst VME.

Een andere VME die zich in een gelijkaardige situatie bevindt op vlak van de koer en garages, had opdracht gegeven aan een aannemer om enkele plaatselijke herstellingen uit te voeren.

De aannemer heeft zich compleet vergist van VME, en heeft herstellingen uitgevoerd aan de koer achteraan de VME BEL AIR.

Het standpunt van de aannemer is dat er ter plaatse heel wat mensen aanwezig waren die inderdaad bevestigden dat er herstellingen nodig waren aan de koer.

Een menselijk fout, doch uiteraard een delicate situatie, rekening houdende met de situatie van de koer en het verdelen van de lasten.

De factuur in kwestie bedraagt 4.409,37 euro.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist
Resultaat stemming punt 16.01: Voor

Voor: 697.00/731.00 aandelen - 95.35 %

Tegen: 34.00/731.00 aandelen - 4.65 %

Namen tegen:

om voor 50% in deze factuur tussen te willen komen, en dit tot slot van alle rekeningen. De aannemer dient hiervoor zijn voorafgaandelijke toestemming te verlenen. Dit omwille van het feit dat dit geldt als onderhoud van bestaande erfdienstbaarheid/erfdienstbaarheden onder andere naar de koer en doorgang naar het vuilnislokaal.

17. Statutaire verkiezingen - kandidaat Agence Mar'immo BV: bespreking en beslissing inzake duur mandatering, voorwaarden en ondertekening syndicuscontract.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om Agence Mar'immo BV aan te stellen als syndicus en dit voor een periode van 2 jaar met als belangrijkste voorwaarden:

- 759,59 euro per maand
- jaarlijkse indexatie
- inlichtingen conform artikel 3.94 B.W. §1 : 200,00 EUR
- inlichtingen conform artikel 3.94 B.W. §2 : 200,00 EUR
- de administratie- en licentiekosten worden afzonderlijk in rekening gebracht
- buitencontractuele prestaties worden bijkomend in rekening gebracht aan 80 euro/uur
- de voorzitter krijgt het mandaat om het syndicuscontract te ondertekenen
- voorwaarde is dat dhr. Davy Terryn dossierbeheerder blijft

18. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen.

De algemene vergadering dient zich te buigen over het goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar evenals de eventuele creatie of aanpassing van kapitalen of inbrengen.

Begroting komende werkjaar : 157.396,93 euro waarvan +/- 100.000 euro via RF.

Begrotingsraming
Bel Air (0850.445.520)

14/10/2023
Pagina: 1 / 1

Periode : 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
31 Gehele complex - GAR (1.020,00 / 1.020,00)				
6160	Administratiekosten syndicus	1.310,49	1.450,00	
61303	Erelonen deskundigen	1.152,81	1.270,00	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	200,55	230,00	
6140	Brandverzekering	5.084,70	5.600,00	
650	Bankkosten en kosten van schulden	469,66	520,00	
6161	Kosten vergaderingen	337,90	380,00	
61301	Erelonen advocaten	1.024,48	1.130,00	
61300	Erelonen syndici	8.260,12	8.500,00	
640	Belastingen en retributies	726,70	800,00	
6103	Sanitair en verwarming	4.220,57	2.500,00	
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	2.165,56	1.000,00	
61641	Wijziging van de statuten	195,00	0,00	
61038	Meters en meteropname	36,30	40,00	
618	Schadegevallen	3.500,00	3.500,00	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	950,18	4.000,00	
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	917,00	1.010,00	
61201	Water algemene delen	22,89	30,00	
61001	Brandbluustoestellen	349,74	390,00	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	8.881,12	9.500,00	
61051	Schoonmaak gebouw andere	2.643,10	2.250,00	
417	Dubieuze debiteuren	0,00	4.116,10	
61071	Onderhoud gevels	0,00	98.990,83	afrekening gevels
642	Diverse kosten	0,00	2.160,00	huur autostaanplaatsen
51 Liftkosten 211 (lift 1) (100,00 / 100,00)				
61016	Onderhoudscontract lift 211	984,93	1.090,00	
610101	Keuring lift 211	186,86	210,00	
61211	Elektriciteit liften 211	945,44	1.040,00	
61013	Noodtelefoon liften 211	295,56	330,00	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	253,70	1.250,00	
61 Liftkosten 209 (lift 2) (100,00 / 100,00)				
61011	Onderhoudscontract liften 209	984,93	1.090,00	
612115	Elektriciteit lift 209	956,17	1.060,00	
610103	Noodtelefoon lift 209	295,56	330,00	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	777,09	1.250,00	
61010	Keuring liften 209	186,84	210,00	
61015	Andere kosten liften	1.457,50	0,00	
71 Kosten ELEKTR210 (100,00 / 100,00)				
61210	Elektriciteit algemene delen	152,56	170,00	
Totaal :		49.926,01	157.396,93	

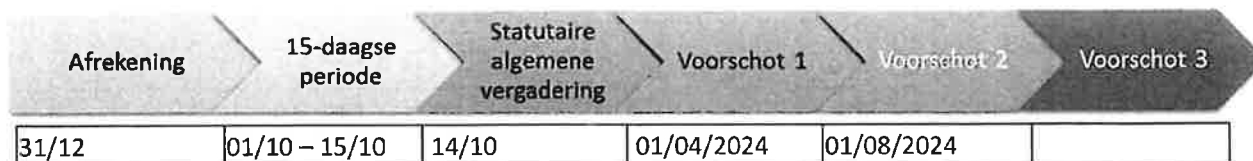


Op basis van de begroting stelt de syndicus voor om als volgt de liquiditeit te garanderen :

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal : nihil

Voorschotten: 60.000 euro a rato van twee provisies van telkens 30.000 euro en dit per 01/04/2024 en 01/08/2024.



Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal algemeen: 77.790,07 euro

Reservekapitaal gevels: 93.321,76 euro

Reservekapitaal inkomhallen: 45.000 euro: toevoegen aan Reservekapitaal algemeen.

de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de voorgestelde begroting, analyse en kapitaalbrengen of voorschotten goed te keuren.

Met betrekking tot het reservekapitaal wordt op unanieme wijze beslist om 20.000 euro op te vragen samen per 31/12/2023.

19. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

De vergadering wordt gesloten om : 12.00 uur.

Genotuleerd
 Voor VME Bel Air
 Agence Mar'immo BV
 Davy Terryn

Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via schermdelen.



BEL AIR

NV IMMOBILIA

MAR'IMMO

SYNDICBUREAU

4 KANTOREN OP TOPLOCATIES ZORGEN VOOR 4X MEER RESULTAAT !

www.immo-bel-air.be

NV IMMO BEL AIR Derdenrekening: IBAN BE85 7360 6007 6006 • Bank Bel Air: IBAN BE86 7380 1657 0450 • BIC : KREDBEBB • BTW BE 0878.330.644 • RPR Oostende

VERSLAG

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Bel Air"
die heeft plaatsgevonden op **15/10/2022** om 10:00 uur in de vergaderzaal van Hotel Middelpunt, Westendelaan 37, 8430
MIDDELKERKE
kbo nummer 0850.445.520

01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

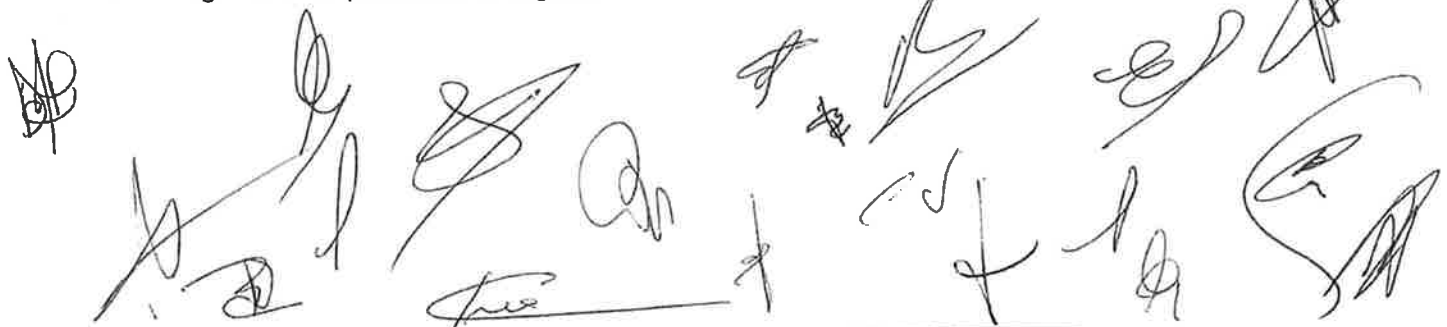
Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 805.00/1,032.00 - 78.00 %

Eigenaars: 28/38 - 73.68 %

Aanwezigheden:

zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.



MAR'IMMO BV STRANDPLEIN
Zeedijk 148 – 8400 OOSTENDE
Tel. 059/330 430 – 0476/88.94.17
syndic.strandplein@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV STAD
Hoek. K. Janssenslaan – Leopold II – laan nr 2
8400 OOSTENDE
Tel. 059/242 010 – 0474/17.78.95
syndic.stad@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV MIDDELKERKE
Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE
Tel. 059/411 111
syndic.middelkerke@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV BREDENE
Duijnstraat 328/001 – 8450
BREDENE
Tel. 059/517.435
syndic.bredene@agencemarimmo.be

MAR'IMMO BV
Bank : IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC : KREDBEBB
K.B.O. : BE 0476.814.980

Open : Ma à Zal. 10-12.30 & 14-18u – Zondag gesloten
Zondag : BEL AIR/Strandplein Oostende open ! – Noodnummer GSM 0476/88 94 17

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

* is kandidaat.

Vervolgens wordt dhr. Picquart bij unanimité van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.

04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar.

Art 3.91 BW voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar.

Dhr. Filip Verstraete wordt op unanieme wijze aangesteld als rekeningcommissaris. Hij zal ten kantore van de syndicus of digitaal overgaan tot controle van de boekhouding. In de geest van de wet op de mede-eigendom wordt er dus van uit gegaan dat de rekeningcommissaris in naam van ALLE mede-eigenaars de controle uitvoert. Het initiatief voor het uitvoeren van het nazicht ligt bij de rekeningcommissaris. Deze is vrij een afspraak te beleggen met de syndicus voor het uitvoeren van zijn opdracht.

05. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/01/2021 - 31/12/2021 (in- en uitgaven + balans).

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen **waarna de algemene vergadering op beslist**

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 771.00/805.00 aandelen - 95.77 %

Tegen: 34.00/805.00 aandelen - 4.23 %

Namen tegen:

om de gevoerde boekhouding over de in rand vermelde periode goed te keuren.

06. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn



gevoerde beheer (zijnde algemeen het financiële beheer waaronder de boekhouding valt, het technische en het administratieve beheer) en aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde controle van de boekhouding.

07. Renovatie gevels en dak.

07.01. Stand van zaken.

In het renovatiedossier van het dak werd in februari 2022 de isolatiepremie ten bedrage van 1.666 euro. Hiermee kan het dossier van het dak afgesloten worden.

Inzake de werken aan de gevels, werden sinds de vorige algemene vergadering het merendeel van de openstaande punten opgelost door de (onder)aannemers.

Belangrijkste resterende punten:

- afrekening (aannemer Van Huele heeft in september 2022 de afrekening aan studie bureau Buro Nova overgemaakt, die nu de afrekening aan het controleren is)
- problematiek opbergkasten terrassen

De werken werden tot op heden niet opgeleverd.

07.02. Mandaat raad van mede-eigendom, om de werken voorlopig en/of definitief op te leveren en het dossier in zijn totaliteit (inclusief bergingen en overschrijding overeengekomen uitvoeringstermiin) af te handelen, verlengen tot aan de volgende algemene vergadering.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat van de raad van mede-eigendom te verlengen tot aan de volgende algemene vergadering.

08. Gemeenschappelijke afvoeren

08.01. Toelichting huidige staat.

In het recente verleden hebben er zich verschillende waterlekken voorgedaan ter hoogte van de centrale afvoeren. Uit meerdere uitgevoerde lekdetecties blijkt de slechte staat van de leidingen.

Een vernieuwen van de centrale afvoeren en aansluitingen naar de appartementen toe, dringt zich op.

Er werd een offerte opgevraagd en bekomen: 12.099,26 euro op in de Zeedijk 209 de centrale afvoer van het sanitair en van het toilet te vernieuwen.

Belangrijke opmerkingen:

- om deze herstelling uit te kunnen voeren, dient een opening gemaakt in het toilet van elke verdieping
- afvoer sanitair moet toegankelijk zijn
Er zijn namelijk andere technieken in de koker aanwezig die het werken aan deze afvoerleiding kunnen verhinderen)
- openingen nadien terug dichtn momenteel niet voorzien in de offerte, is afhankelijk van situatie tot situatie

08.02. Uit te voeren werken: vernieuwen gemeenschappelijke afvoeren en/of privatieve aansluitingen.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om deze beslissing uit te stellen en het dossier eerst verder uit te werken:

- In kaart brengen aantal afvoeren:
 - Zeedijk 209 type XX1 en XX2
 - Zeedijk 210
 - Zeedijk 211
- Bereikbaarheid afvoeren
- Impact schade appartementen

Evenwel beslist de algemene vergadering unaniem dat eventuele plaatselijke lekken steeds dienen hersteld in functie van het vermijden en beperken van gevolgschade.

08.03. Toewijzen werken.

Niet van toepassing.

08.04. Bespreking en beslissing inzake financiële benadering eventuele privatieve schade (voorstel 1: alles ten laste van de VME, voorstel 2: niets ten laste van de VME, voorstel 3: pleister- en metselwerken ten laste van de VME, afwerking (bv. schilderen of behangen) ten laste van het appartement.

Niet van toepassing.

09. Riolering en controleputten kelder

09.01. Toelichting huidige staat.

Tijdens het periodieke onderhoud van de riolering en de horizontale centrale afvoeren, bleek de slechte staat van de riolering en controleputten in de kelder.

Op zich hoeft dit niet te verwonderen, rekening houdende dat deze nog origineel zijn.

Het voorstel is om ter hoogte van de kelderverdieping de controleputten en riolering te vernieuwen, alsook de aansluiting naar de sous-sol appartementen.

De centrale regenwaterafvoer van het gebouw loopt onder de koer door naar de Leopoldlaan en bevindt zich in betere staat.

09.02. Uit te voeren werken: vernieuwen riolering en controleputten kelder ter hoogte van meterlokalen.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om in alle kelderverdiepingen ter hoogte van de lift, de controleputten en riolering richting de Zeedijk te vernieuwen.

Er zouden zich ook controleputten in de sous-sol appartementen bevinden.

Dit zal worden onderzocht en desgevallend ook vernieuwd worden.

De werken dienen bekostigd via het reservefonds.

09.03. Toewijzen werken.

Beslissing:



De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen.

10. Renovatie inkomhallen

10.01. Toelichting aanbestedingsdossier.

Tijdens de algemene vergadering van 2020 werd beslist om de inkomhallen te renoveren en het dossier verder uit te werken.

Uit het uitgewerkte aanbestedingsdossier van Buro Nova bleek dat de kostprijs van de werken aan de inkomhallen het voorziene budget ten bedrage van 45.000 euro ruimschoots overschrijdt.

Concreet zouden de werken ongeveer het dubbel kosten.

Gelet de grootteorde van de overschrijding werd in samenspraak en overleg met de raad van mede-eigendom alsook het technisch comité beslist om dit opnieuw voor te leggen op de algemene vergadering.

Meerdere eigenaars hebben de syndicus voorafgaandelijk de algemene vergadering gecontacteerd en verzocht om deze werken tot nader order uit te stellen, rekening houdende dat het dossier van de gevels nog afgehandeld alsook dat andere werken dringender zijn zoals de riolering en de centrale afvoeren.

Na overleg met de algemene vergadering blijkt duidelijk dat deze werken tot nader order dienen uitgesteld.

Dit punt wordt hernomen tijdens de algemene vergadering van 2023.

10.02. Budgettering.

Niet van toepassing.

10.03. Mandaat technisch comité verlengen tot aan de volgende algemene vergadering.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat van het technisch comité niet te verlengen, doch op het moment dat er zou beslist worden om tot uitvoering over te gaan en de werken toe te wijzen, opnieuw een technisch comité op te richten.

11. Lift Zeedijk 209

11.01. Toelichting rapport firma De Liftingenieur.

De syndicus verwijst naar het rapport van firma De Liftingenieur die bezorgd werd aan alle mede-eigenaars.

Er werd op deze firma beroep gedaan naar aanleiding van aanhoudende problemen met de lift van de Zeedijk 209 en de ontvangen offerte van de liftmaatschappij voor het vernieuwen van alle liftdeuren voor een bedrag van 35.705 euro (excl. btw).

Inmiddels heeft de firma nieuwe hefbomen geplaatst ter hoogte van de deuren op de vierde en zesde verdieping van de Zeedijk 209.

Sindsdien doen er zich geen problemen meer voor.

Gelet de grootte van de kostprijs om nieuwe liftdeuren te plaatsen, werd firma De Liftingenieur gevraagd enkele bijkomende vragen te beantwoorden:

- Mogelijkheid tot vergroten liftkooi
Blijkt mogelijk: minstens 28 centimeter dieper. Breedte dezelfde.
- Kostprijs nieuwe lift: 95.000 euro
- Kostprijs totaalmodernisering: 50.000 euro

Meerdere eigenaars wensen dat investeringen aan de liften duurzaam en structureel zijn.

11.02. Plan van aanpak.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om nota te nemen van het verslag van firma De Liftingenieur en de door hem uitgewerkte oplossing aan de liftdeuren verder te evalueren.

Uit rondvraag blijkt dat de algemene vergadering eerder voorstander is van een totaalaanpak zowel het plaatsen van nieuwe liften of het uitvoeren van een totaalmodernisering. Dit dient uiteraad nog, bij het eventueel structureel en duurzaam aanpakken van de liften in de toekomst, officieel beslist door de algemene vergadering.

Een idee zou zijn om dit te combineren met de kosten aan de inkomhallen.

Dit punt dient ook jaarlijks op de algemene vergadering opgenomen.

12. Goedkeuring ontwerp tekst Reglement van Interne Orde.

De algemene vergadering beslist unaniem om de ontwerp tekst van het Reglement van Interne Orde goed te keuren.

13. Toestand koer Zeedijk 211/-1.01

13.01. Toelichting.

Er wordt verwezen naar het rapport van Buro Nova in verband met de uitgevoerde werkzaamheden op de koer van de Zeedijk 211/-1.01.

De eigenaar in kwestie heeft een vergunning aangevraagd en bekomen bij de gemeente voor het plaatsen van een afdak op hun koer.

Uit het plaatsbezoek van Buro Nova blijkt dat de werken overeenkomstig deze vergunning werden opgericht. De afwatering van het gebouw komt niet in het gedrang.

De eigenaars hebben meegedeeld de intentie te hebben om het huidige afdak nog te vervangen door een duurzame en kwalitatieve variant.

13.02. Toestemming verlenen om gewenste constructies op te richten en werken uit te voeren op de koer; desgevallend bepalen van voorwaarden hieraan verbonden.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem dat de eigenaar de gevraagde toestemming krijgt, mits het respecteren

van de voorwaarden vooropgesteld door de gemeente en Buro Nova.
In bijzonder mag de afwatering van het gebouw via de koer nooit in het gedrang komen.
In bijzonder mag er geen keuken komen noch mag er een BBQ gebruikt worden.

14. Mandaat raad van mede-eigendom met betrekking tot potentieel nieuwbouwproject op de St.-Theresiastraat/Leopoldlaan verlengen tot aan de volgende algemene vergadering.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om dit mandaat te verlengen tot aan de volgende algemene vergadering. Dit mandaat omvat alle mogelijke stappen (minnelijk en/of gerechtelijk) alsook het indienen van bezwaar en het aanstellen van een raadsman. Deze opsomming is niet-limitatief.

15. Punten ingediend.

15.01. De eigenaar van studio nr. 5, met busnummer 210/-101 vraagt de goedkeuring dat de doorgang van de eigenaars en bewoners van de residentie BEL AIR, Zeedijk 210 via zijn koer naar het achterliggende garagecomplex zou verboden worden, en dat het sleutelplan in deze zin zou aangepast worden.

Meester LANDUYT licht het standpunt van zijn cliënt toe aan de algemene vergadering.

Meester SOETE licht het standpunt van de VME toe.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist
Resultaat stemming punt 15.01: Tegen

Voor: 89.00/719.00 aandelen - 12.38 %
Tegen: 630.00/719.00 aandelen - 87.62 %

Onthouding: 50.00/769.00 aandelen - 6.50 %

Namen onthouding:

om dit punt niet goed te keuren.

15.02. De eigenaar van studio nr. 5, met busnummer 210/-101, vraagt de goedkeuring om het huidige venster dat uitgeeft op zijn koer te vervangen door een vensterdeur - raam tot op de vloer (porte-fenêtre). Zonodig zal hiervoor nog een technisch dossier bezorgd worden.

Meester LANDUYT licht het standpunt van zijn cliënt toe aan de algemene vergadering.

Meester SOETE licht het standpunt van de VME toe.



Beslissing:

De algemene vergadering beslist

Resultaat stemming punt 15.02: Tegen

Voor: 89.00/517.00 aandelen - 17.21 %

Tegen: 428.00/517.00 aandelen - 82.79 %



Onthouding: 252.00/769.00 aandelen - 32.77 %



om deze toestemming niet te verlenen.

16. Gerechtelijke procedure(s) : overzicht.

VME BEL AIR \ 

De eigenaar in kwestie werd gedagvaard naar aanleiding van het niet betalen van zijn mede-eigendomsbijdragen.

Deze procedure is lopende.

17. Raad van mede-eigendom: aanstellen mede-eigenaars - verslag werkzaamheden 2021 - eventuele opdrachten.

De raad van mede-eigendom geeft een overzicht van en toelichting bij hun werkzaamheden van het afgelopen jaar.

Dhr. Johan Claes is niet langer kandidaat.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de mede-eigenaars:



aan te stellen als leden van de RVME en dit tot aan de volgende algemene vergadering.



18. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen.

Conform artikel 577-8, § 4, 18° BW dient de algemene vergadering zich te buigen over het goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar evenals de eventuele creatie of aanpassing van kapitalen of inbrengen.

Begroting komende werkjaar : 66.600 EUR.

Begrotingsraming
Bel Air (0850.445.520)
Periode : 2022 (1/01/2022 - 31/12/2022)

15/10/2022
Pagina: 1 / 2

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
11 Gehele complex (1.032,00 / 1.032,00)				
759	Diverse financiële opbrengsten	-1.080,00	-1.080,00	
6147	Franchise	271,61	0,00	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	200,00	
616	Administratie- en beheerskosten	40,00	0,00	
61301	Erelonen advocaten	2.585,84	1,00	
6160	Administratiekosten syndicus	1.464,63	1.500,00	
61621	Vertaling documenten	349,69	400,00	
6140	Brandverzekering	4.818,81	5.200,00	
650	Bankkosten en kosten van schulden	257,36	275,00	
61660	Informatieverstrekking op het internet	395,00	0,00	
61300	Erelonen syndici	7.819,12	8.260,12	
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	0,00	20.000,00	riolering en controleputten
12 Gehele complex (naakte eigenaar) (1.032,00 / 1.032,00)				
613001	Buitencontractuele prestaties syndicus	4.100,00	1,00	
6111	Renovatie	805,59	1,00	
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	0,00	0,00	
61303	Erelonen deskundigen	816,75	1.000,00	
61073	Onderhoud daken	0,00	0,00	
61303	Erelonen deskundigen	0,00	1.100,00	EPC

Handwritten signatures and initials are present below the table, including a large signature on the right side and several smaller ones scattered across the page.

31 Gehele complex - GAR (1.020,00 / 1.020,00)		
61051	Schoonmaak gebouw andere	1.465,16 2.700,00
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	1.328,12 5.500,00 opsporen en herstellen lekken
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	332,70 1.000,00
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	3.530,21 1.000,00
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	8.406,93 8.600,00
61201	Water algemene delen	620,22 350,00
61001	Brandblustoestellen	129,42 150,00
41 Garages (12,00 / 12,00)		
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	0,00 1.850,00 optimaliseren verlichting garages
51 Liftkosten 211 (lift 1) (100,00 / 100,00)		
610101	Keuring lift 211	266,23 275,00
61016	Onderhoudscontract lift 211	976,41 1.050,00
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	3.090,55 1.000,00
61211	Elektriciteit liften 211	963,01 1.000,00
61013	Noodtelefoon liften 211	289,56 325,00
61 Liftkosten 209 (lift 2) (100,00 / 100,00)		
610103	Noodtelefoon lift 209	289,56 325,00
612115	Elektriciteit lift 209	494,03 650,00
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	245,50 2.000,00 onderzoek DLI
61010	Keuring liften 209	178,26 200,00
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	223,66 500,00
61011	Onderhoudscontract liften 209	976,41 1.050,00
71 Kosten ELEKTR210 (100,00 / 100,00)		
61210	Elektriciteit algemene delen	185,85 185,85
Totaal :		48.154,92 66.568,97

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal: nihil.

Voorschotten : 50.000 euro a rato van twee provisies van telkens 25.000 euro en dit per 01/04/2023 en 01/08/2023.

Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal algemeen: 57.789,98 euro

Reservekapitaal gevels: 93.321,76 euro

Reservekapitaal inkomhallen: 45.000 euro

Inbreng: 20.000 euro samen met het verslag.

Op heden stelt de wetgever conform artikel 577-5 dat het oprichten en aanvullen van een reservefonds nu verplicht is. Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

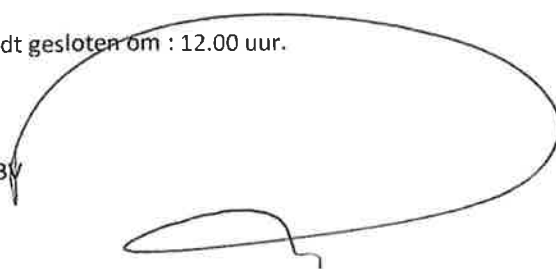
De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de voorgestelde begroting, analyse en kapitaalbrengen of voorschotten goed te keuren.

19. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

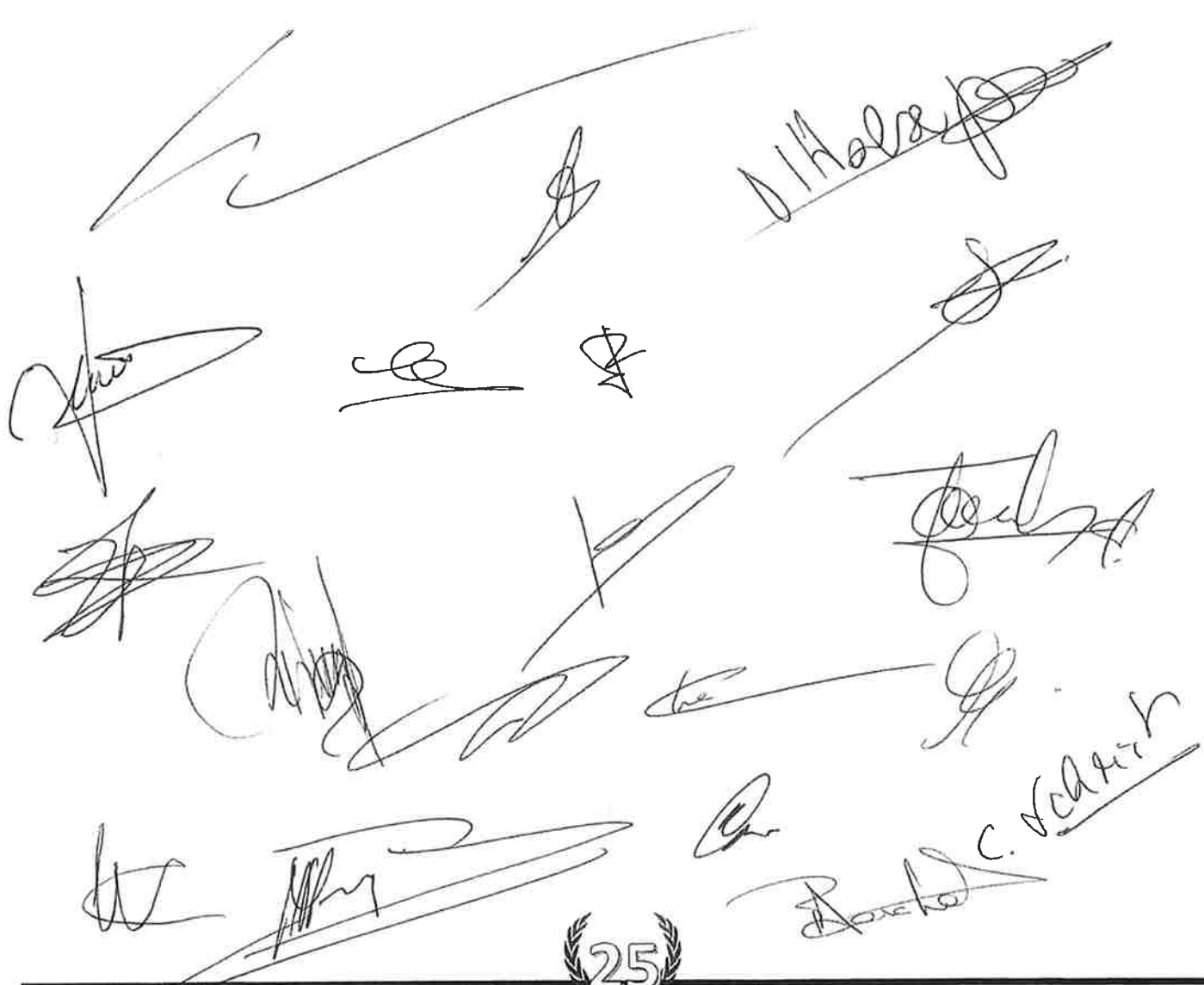
- asbestattest: verplicht vanaf november 2022, de syndicus doet het nodige om het wettelijk verplichte attest te bekomen.
- datum algemene vergadering 2023: zaterdag 14/10/2023 om 10.00 uur
- Meester VERKEYN licht het standpunt van haar cliënt ~~XXXX~~ toe. Meester SOETE reageert namens de VME.
- Mevrouw VERKEYN verlaat de zaal hierna om 10.47 uur.
- Schadedossier 211/-1.01: makelaar dient met eigenaar contact op te nemen voor verdere afhandeling

De vergadering wordt gesloten om : 12.00 uur.

Genötuleerd
Voor VME Bel Air
Agence Mar'immo BV
Davy Terry



Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via schermdelen.





Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

01. Verwelkoming door de syndicus, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten en vaststelling van het aanwezigheidsquorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezigen.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 755,00/1.020,00 - 74,02 %

Eigenaars: 26/35 - 74,29 %

zodoende kan de algemene vergadering overeenkomstig art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig vergaderen.

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Enkel een eigenaar kan de vergadering voorzitten.

Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

Dhr. Augustinus is kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om dhr. Augustinus aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt.

In het verlengde hiervan is het gebruikelijk dat de syndicus ook optreedt als secretaris van de vergadering en het verslag opmaakt.

De syndicus stelt zich kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.

1/14



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

04. Evaluatie leveringscontracten, keuringen en attesten

Jaarlijkse contracten:

Brandpreventie	Ansul
Schoonmaak en vuilnisbeheer	La Cuba
Lift: Onderhoud - keuring - noodtelefoon	TK Elevator (Thyssen) - BTI - Proximus
Verzekering: polis - BA - Rechtsbijstand	AG Insurance - AXA - niet aanwezig
Elektriciteit	Engie

De Algemene Vergadering is over het algemeen tevreden van de huidige leveringscontracten.

De Algemene Vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te onderhandelen en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Keuringen en attesten:

EPC gemene delen	05.06.2022-05.06.2032
Asbest	verplicht vanaf 01/01/2027
Elektriciteit algemene delen	uit te voeren

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de elektrische installaties van de gemeenschappelijke delen conform te laten maken in functie van het bekomen van de nodige blanco keuringsattesten.

De algemene vergadering beslist unaniem om een marktstudie te laten uitvoeren op vlak van schoonmaak en vuilnisbeheer, raad van mede-eigendom krijgt mandaat om toe te wijzen, rekening houdende met de periode van 1 jaar dat de VME nog bij La Cuba dient te blijven (tot oktober 2025).

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het asbestattest voor de gemene te laten te laten opmaken na uitvoering van de renovatiedossiers van de stijgleidingen en de riolering.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het mandaat van de verzekeringsmakelaar te plaatsen bij kantoor De Jonghe uit Middelkerke, zusterverenootschap van de syndicus.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om een marktanalyse te laten uitvoeren door de nieuwe makelaar. De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om de bestaande eventueel op te zeggen en te herplaatsen, alsook om eventueel nieuwe polissen af te sluiten (bv. rechtsbijstand).

Leopoldlaan 150, B-8430 Middelkerke
syndic.middelkerkeldcaenen.be
www.caenen.be
T +32 59 30 50 50

Caenen Vastgoed NV
BIV erkenning Gregory Caenen 201.696
BTW BE 0459.345.775

RRR Brugge
BA en waarborg
AXA Belgium nv
polis 730.390.160 via B



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

05. Renovatiedossier gevel(s).

05.01. Stand van zaken.

Het renovatiedossier van de gevel(s) bevindt zich in een allerlaatste fase.

Inmiddels is de VME erin geslaagd om via de hoofdaannemer en onder garantie de levering en plaatsing van nieuwe fronten/deuren van de bergingskasten te bekomen.

Inmiddels werden deze werken uitgevoerd.

In drie appartementen konden de nieuwe fronten nog niet geplaatst worden.

Er wordt nu gekeken voor een datum en vooral toegang tot deze appartementen voor de plaatsing ervan.

Mede-eigenaars die laatste opmerkingen zouden hebben over de nieuwe fronten, dienen dit schriftelijk te melden aan de syndicus.

05.02. Vrijgave laatste helft borg.

Het laatste deel van de borg van de werken ten bedrage van 29.995 EUR dient nog vrijgegeven.

De aannemer heeft de vrijgave van deze borg gevraagd.

Los van de vrijgave van de borg heeft de VME nog een openstaand bedrag van 28.000 EUR tegenover de aannemer.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het laatste deel van deze borg vrij te geven in het voordeel van de aannemer.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om op heden een bedrag van 20.000 EUR van de openstaande 28.000 EUR te betalen. Het saldo ten bedrage van 8.000 EUR mag betaald worden na plaatsing van de resterende deuren.

Wat betreft de plaatsing van de laatste deuren en het verlenen van medewerking (toegang) door de privatieven beslist de algemene vergadering unaniem dat, indien de appartementen in kwestie toegang zouden weigeren, de syndicus deze appartementen per aangetekend schrijven in gebreke dient te stellen. In de brief dient een uiterlijke datum opgegeven tegen dewelke de appartementen toegang dienen te verlenen. Indien de mede-eigenaars deze toegang manifest niet verlenen, dan verliezen de appartementen in kwestie elk recht op het plaatsen van de deur onder garantie na het verstrijken de deadline. De VME, de syndicus én de aannemer worden na deze datum gevrijwaard alle verantwoordelijkheid dienaangaande en van enig verhaal door de appartementen in kwestie.



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

06. Renovatiedossier riolering en controleputten kelderverdieping: stand van zaken.

Tijdens de algemene vergadering van 2022 werd beslist om de riolering en controleputten van de sous-sol appartementen te vernieuwen.

De raad van mede-eigendom had het mandaat gekregen om de werken toe te wijzen.

Samen met het dossier van de stijgleidingen werd dit bovenaan de prioriteitenlijst geplaatst.

Afgelopen donderdag (05/12) vond een onderzoek plaats door een gespecialiseerd bedrijf voor het in kaart brengen van het traject van de riolering.

De syndicus heeft inmiddels een eerste schriftelijk rapport ontvangen.

Algemene bevindingen en algemene toestand riolering:

Maar hier zijn alvast onze algemene bevindingen van algemene toestand riolering in de kelder verdiepingen:

- meeste afvoeren vertonen verschillende breuken en verzakkingen
- 209 zit met een afvloeiprobleem
- 210 afvoer naar straat extreem slechte staat
- 211 afvoer naar straat: vernauwing; is onverklaarbaar dat er op deze kolom niet meer problemen zijn met verstoppingen.

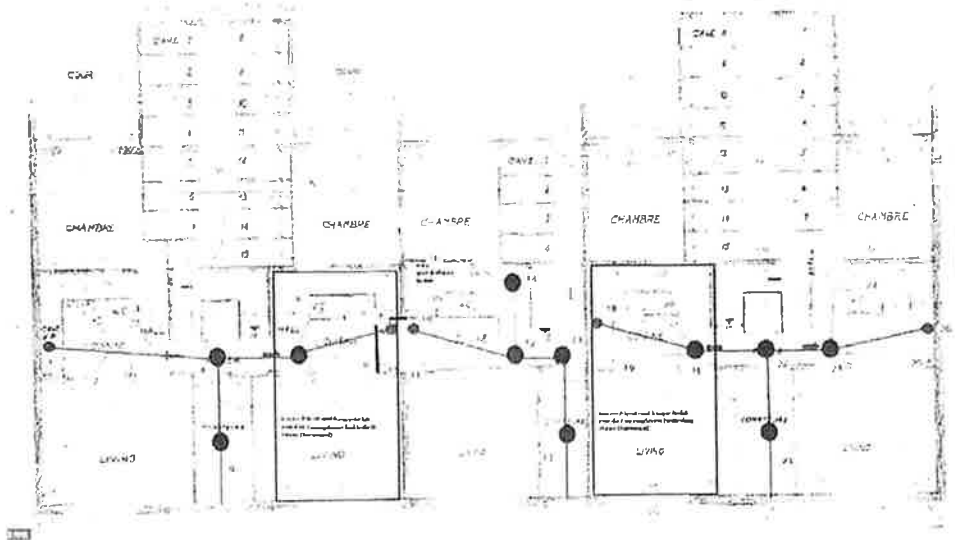
Het traject van de leidingen werd in kaart gebracht:

4/14



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
 vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
 Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
 Ondernemingsnummer: 0850.445.520
 Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
 te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

3 Vereenvoudigde schematische voorstelling afvoeren op origineel plan:



Korte legenda:
 Blauw Bol: controleput/afvoerputten
 Rood Dot: naar afvoerleiding gebouw
 Rood Lijn: huishoofdvoer
 Zwarte Lijn: afleiding naar gemeentelijke of overige standpunt toestellen

Het verslag wordt op de portaal-site van het gebouw geplaatst.

Het mandaat van de raad van mede-eigendom om deze werken toe te wijzen dient verlengd onder punt 11.03.02 van deze vergadering.

- 07. Renovatiedossier stijgleidingen.
- 07.01. Toelichting en bespreking.

Samen de uitnodiging van de algemene vergadering werden de bijhorende documenten bezorgd:

- Beeldmateriaal toestand leidingen
- Concept uit te voeren werken
- Document per appartement waarin concreet de impact op het privaat wordt besproken

Uit het vooronderzoek en het beeldmateriaal blijkt duidelijk de noodzaak om de leidingen te vernieuwen. De werken zijn dringend en noodzakelijk.

Er vond voorafgaandelijk de algemene vergadering een bijeenkomst plaats met firma De Preter, de raad van mede-eigendom en de syndicus om alles in detail te bespreken.

De werken zouden omwille van hun **hoogdringend**- en noodzakelijkheid zo snel mogelijk worden uitgevoerd. Wellicht zouden de werken reeds in januari 2025 worden uitgevoerd.

5/14



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

07.02. Uit te voeren werken privatieve delen omwille van algemeen technisch en economisch belang: vervangen afvoerleidingen en toevoerleidingen koud water.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de technieken (afvoer- en gasleidingen + waterleidingen) te vernieuwen volgens onderstaand concept en werkwijze vermeld in de offerte van de firma DE PRETER en dit omwille van een algemeen technisch en economisch belang.

Technisch:

- De gemeenschappelijke leidingen bevinden zich in slechte staat. Er is een duidelijk algemeen technisch belang om deze te vernieuwen
- Schadestatistiek verzekering vrijwaren
In het recente verleden hebben er zich al verschillende lekken voorgedaan op de stijgleidingen. De gevolgschade in de appartementen was aanzienlijk. Los van de herstelling bedroeg de gevolgschade in één dossier maar liefst 15.000 EUR.
- De kwaliteit van de vernieuwing zal aanzienlijk hoger liggen in geval alle leidingen gelijktijdig vernieuwd worden

Economisch

- Het gelijktijdig uitvoeren van de werken brengt een schaalvoordeel met zich mee op vlak van kostprijs en op vlak van overlast

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze het concept van de werken:

Concept werkzaamheden:

- Vernieuwen afvoeren kokers en ontkoppelen afvoeren toilet en keuken/badkamer vanaf 6^{de} tot 1^{ste} verdieping
- Vernieuwen leidingen koud water
- Vernieuwen gasleidingen
- Verticale centrale afvoer keuken 209 rechts wordt behouden
Deze afvoer bevindt zich in het metselwerk. Er wordt hier per appartement een T-stuk voorzien op de afvoer van de keuken voor toekomstige aansluitingen.
- Er wordt een budget van 650 EUR per appartement voorzien voor de privatieve werken.
Achteraf wordt dit afgerekend volgens de effectief uitgevoerde werken

goed te keuren.

De mede-eigenaars dienen zelf in te staan voor het verwijderen van inboedel en klein opzetmateriaal.



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze, indien de toegang tot het appartement onmogelijk blijkt te zijn, terwijl de mede-eigenaars hiervan tijdig werden verwittigd (10 dagen), dat de syndicus gemachtigd wordt om op geforceerde wijze toegang te verkrijgen tot de appartementen in kwestie. De kosten worden in dit geval privaatief doorgerekend. De VME en de syndicus worden in dit geval gevrijwaard van alle mogelijke aansprakelijkheid.

De algemene vergadering beslist unaniem om afstand te doen van de 4-maandelijkse periode binnen dewelke verzet kan aangetekend worden tegen beslissingen genomen door de algemene vergadering.

07.03. Toewijzen werken.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de offerte van firma De Preter ten bedrage van 82.375,33 EUR (incl. btw) + 11.356,62 EUR (incl. btw) goed te keuren.

De werken dienen bekostigd via het bestaande reservefonds.

07.04. Toelichting principe verdeling kosten: herstel in oorspronkelijke staat ten laste van VME, privatieve meerwaarde ten laste van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om dit principe goed te keuren.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom te mandateren om de eventuele privatieve meerwaarde te bepalen.

08. Liften

08.01. Historiek herstellingen/onderhoud.

Er waren in 2024 enkele problemen met de liften, in bijzonder een langdurige buitendienststelling van de lift van de Zeedijk 209.

De ontvangen feedback van de liftmaatschappij werd voorafgaandelijk de algemene vergadering aan de mede-eigenaars bezorgd.

In augustus waren er problemen met beide liften waarbij de liften langdurig buiten dienst stonden omwille van de materialen die in bestelling waren. De herstelling van de riemen van de lift 211 bleek enkel mogelijk via de oorspronkelijk constructeur van de lift waardoor de lift hier extra lang buiten dienst stond.

Los van deze herstellingen hebben er zich geen problemen voorgedaan.

De periodieke keuringsverslagen zijn een A-attest, wat betekent dat het onafhankelijke keuringsorganisme geen opmerkingen heeft over de lift.



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

08.02. Inwinnen technisch advies Zeedijk 209.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om GEEN technisch advies in te winnen over de lift van de Zeedijk 209.

08.03. Inwinnen technisch advies Zeedijk 211.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om GEEN technisch advies in te winnen over de lift van de Zeedijk 211.

08.04. Planning nieuwe liften.

Tijdens de algemene vergadering van 2023 werden de nieuwe liften ingepland na de renovatiedossiers van de stijgleidingen en riolering.

Ervan uitgaande dat de dossiers van de stijgleidingen en de riolering worden afgehandeld in 2025, zouden de liften kunnen ingepland worden vanaf 2026.

Er zullen offertes worden opgevraagd voor het plaatsen van nieuwe liften tegen de algemene vergadering van 2025, zodat op dit moment de beslissing kan genomen worden om de werken uit te voeren in de loop van 2026.

09. Vraag tot verlenen van toestemming aan appartement 209/0602 voor het plaatsen van een warmtepomp.

Samen met de uitnodiging van de algemene vergadering werden de nodige documenten bezorgd.

Concreet zou de buitenunit op het dak van het gebouw geplaatst worden.

Het appartement bevindt zich onder het dak waardoor dit relatief eenvoudig uitvoerbaar is.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om deze toestemming te verlenen, mits de buitenunit op het dak van het gebouw wordt geplaatst. Eventuele kosten om de in de toekomst de buitenunit te verwijderen en terug te plaatsen in functie van gemeenschappelijke werken, dienen steeds te worden gedragen door de eigenaars van het appartement.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze dat de mede-eigenaar in kwestie verplicht wordt om de buitenunit te voorzien in een akoestische kast.



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

10. Gerechtelijke procedure(s) : overzicht en eventuele beslissingen.

VME RESIDENTIE BEL AIR i.v.m. RESIDENTIE MADISON

Ingevolge de beslissing van de statutaire algemene vergadering van afgelopen jaar en de beslissing van de Raad van Mede-eigendom werd bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunningsaanvraag betreffende het project Madison te St.-Theresiastraat/Leopoldlaan. Diverse individuele mede-eigenaars hebben eerder ook afzonderlijk bezwaar ingediend. Er is hieromtrent actueel nog geen beslissing van Gemeente Middelkerke gekend.

Het mandaat van de Raad van Mede-eigendom en de door haar genomen beslissingen worden hierbij bij unanimiteit van stemmen bekrachtigd.

Het mandaat van de raadsman van VME RES. BEL AIR, Mr. Thomas SOETE, wordt hierbij bekrachtigd en verlengd. De algemene vergadering beslist hierbij dat de raadsman van de VME beroep dient aan te tekenen tegen de beslissing van de Gemeente Middelkerke voor zover het bezwaar afgewezen zou zijn.

In geval de promotor een andere omgevingsvergunningsaanvraag zou indienen dan dient de raadsman van de VME hier – na overleg met de Raad van Mede-eigendom – ook bezwaar tegen in te dienen.

VME RESIDENTIE BEL AIR vs. ██████████

Procdure in het kader van achterstallige mede-eigendomsbijdragen.

Deze procedure werd bij vonnis van 7 september 2023 uitgesproken.

De VME werd in haar gelijk gesteld op vlak van de vordering op vlak van de boekhouding.

De tegenpartij werd in zijn gelijk gesteld op vlak van de tegeneis dat de VME verdeeld is in 1.020 aandelen.

Er werden in navolging van het vonnis aangepaste afrekeningen opgemaakt en goedgekeurd.

Op heden is er opnieuw een openstaand bedrag.

De syndicus volgt dit verder op.

9/14



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

- 11. Raad van mede-eigendom.
- 11.01. Verslag werkzaamheden afgelopen werkjaar.

De raad van mede-eigendom brengt omstandig verslag uit van hun werkzaamheden over de afgelopen periode.

- 11.02. Aanstellen leden.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om:

- dhr. ~~Braeken~~
- dhr. ~~Augustinus~~
- dhr. ~~Verstraete~~
- dhr. ~~Thijl~~
- dhr. ~~Behaens~~
- dhr. ~~Van der Weert~~

aan te stellen als leden van de raad van mede-eigendom en dit tot aan de volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering dankt dhr. Braeken Jozef voor zijn jarenlange belangenloze inzet voor het gebouw. Dhr. Braeken en zijn vrouw mogen als teken van dankbaarheid op restaurant gaan eten.

- 11.03. Optrachten en mandaten.
- 11.03.01. Renovatiedossier gevels: afhandeling.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom te mandateren om het renovatiedossier van de gevel(s) en het dak in al zijn facetten af te handelen.

- 11.03.02. Riolering en controleputten kelderverdieping: toewijzen werken.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom te mandateren om de werken aan de riolering en controleputten in de kelderverdieping toe te wijzen.

Het mandaat omvat ook het toewijzen van werken in de privatieve delen omwille van een algemeen technisch en economisch belang. Uit het ontvangen verslag van firma DE PRETER blijkt dit belang duidelijk:

- Meeste afvoeren vertonen verschillende breuken en verzakkingen
- Probleem op vlak van helling
- Probleem op vlak van vernauwing en risico op verstoppingen

Economisch is het zo dat de som van alle werken individueel een stuk hoger zou liggen dan wanneer alle werken gelijktijdig worden uitgevoerd.



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

11.03.03. Nieuwbouwproject St.-Theresiastraat/Leopoldlaan.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom te mandateren om de procedure in verband met het nieuwbouwproject op de St.-Theresiastraat en de Leopoldlaan in al zijn facetten verder op te volgen en hierin alle nodige of nuttige beslissingen te nemen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de reeds genomen beslissingen in dit dossier unaniem te bekrachtigen.

11.03.04. Koer: dringend en noodzakelijke herstellingswerken.

Tijdens de algemene vergadering van 2023 is de algemene vergadering akkoord gegaan om eventuele plaatselijke en noodzakelijke herstellingswerken uit te voeren omwille van het feit dat de VME de koer gebruikt als uitgang (erfdienstbaarheid) alsook dat het vuilnislokaal zich hier bevindt.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom te mandateren om hiertoe desgevallend opdracht te geven.

11.03.05. Renovatiedossier stijgleidingen: bepalen eventuele privatieve meerwaarde.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de raad van mede-eigendom te mandateren om de eventuele privatieve meerwaarde te bepalen.

12. Uit te voeren werken: overzicht, prioriteiten en planning.

Opdat de mede-eigenaars het overzicht efficiënt zouden bewaren over de lopende dossiers en nog uit te voeren werken, zal er jaarlijks een beknopt overzicht aan de mede-eigenaars worden bezorgd:

- Stijgleidingen: 2025
- Riolering: 2025
- Nieuwe liften: 2026 (beslissing uitvoering nog te nemen)
- Inkomhallen: te bepalen

11/14



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

13. Begroting werkkapitaal

Huidig werkkapitaal: 0 EUR.

Huidige afrekening: 72.136,45 EUR voor 18 maanden; 48.090 EUR voor 12 maanden.

Begroting periode 2024/2025: 52.130 EUR.

Begrotingsraming
Bel Air (0850.445.520)

Periode : 2024/02 (1/07/2024 - 31/12/2024)

27/09/2024

Pagina: 1 / 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
31 Gehele complex - GAR (1.020,00 / 1.020,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw,	950,18	4.000,00	
61001	Brandblustoestellen	349,74	390,00	
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	2.165,56	1.000,00	
6103	Sanitair en verwarming	4.220,57	2.500,00	
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	917,00	1.010,00	
61038	Meters en meteropname	36,30	40,00	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	8.881,12	9.500,00	
61051	Schoonmaak gebouw andere	2.643,10	2.250,00	
61201	Water algemene delen	22,89	30,00	
61300	Erelonen syndici	8.260,12	8.500,00	
61301	Erelonen advocaten	1.024,48	1.130,00	
61303	Erelonen deskundigen	1.152,81	1.270,00	
6140	Brandverzekering	5.084,70	5.600,00	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	200,55	230,00	
6160	Administratiekosten syndicus	1.310,49	1.450,00	
6161	Kosten vergaderingen	337,90	380,00	
618	Schadegevallen	3.500,00	3.500,00	
640	Belastingen en retributies	726,70	800,00	
650	Bankkosten en kosten van schulden	469,66	520,00	
51 Liftkosten 211 (lift 1) (100,00 / 100,00)				
610101	Keuring lift 211	186,86	210,00	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	253,70	1.250,00	
61013	Noodtelefoon liften 211	295,56	330,00	
61016	Onderhoudscontract lift 211	984,93	1.090,00	
61211	Elektriciteit liften 211	945,44	1.040,00	
61 Liftkosten 209 (lift 2) (100,00 / 100,00)				
61010	Keuring liften 209	186,84	210,00	
610103	Noodtelefoon lift 209	295,56	330,00	
61011	Onderhoudscontract liften 209	984,93	1.090,00	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	777,09	1.250,00	
61015	Andere kosten liften	1.457,50	0,00	
612115	Elektriciteit lift 209	956,17	1.060,00	
71 Kosten ELEKTR210 (100,00 / 100,00)				
61210	Elektriciteit algemene delen	152,56	170,00	
Totaal :		49.731,01	52.130,00	

12/14



Vereniging van mede-eigenaars Bel Air
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.
Zeedijk 209-210-211- 8430 MIDDELKERKE
Ondernemingsnummer : 0850.445.520
Algemene vergadering van 07/12/2024 om 10:00
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

Voorstel:
Oprichten werkkapitaal 55.000 EUR.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om een werkkapitaal op te richten ten bedrage van 55.000 EUR.

Deze opvraging zal meegestuurd worden met het verslag van de algemene vergadering.

Let op: inbreng/verhoging van werkkapitaal wordt niet in mindering gebracht van de eerstvolgende afrekening.

14. Begroting reservekapitaal

Sinds de invoering van de nieuwe wet op mede-eigendom is er een verplichte oprichting van reservekapitaal. Dit is van toepassing voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar en alle nieuwe gebouwen 5 jaar na de voorlopige oplevering met als doel voldoende financiering te voorzien voor aanpassing van de gebouwen aan nieuwe regelgeving. (dakisolatie, dubbele beglazing,...).

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. OPT-OUT : 4/5 meerderheid.

Huidig reservekapitaal:
Reservekapitaal algemeen: 80.777,28 EUR
Reservekapitaal inkomhallen: 41.490,91 EUR

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het reservekapitaal van de inkomhallen te voegen met het reservekapitaal algemeen.

Indien het reservekapitaal voor de renovatiedossiers van de stijgleidingen en de riolering ontoereikend zou blijken te zijn, dan beslist de algemene vergadering op unanieme wijze dat de syndicus de opleg afzonderlijk en bijkomend dient op te vragen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om 20.000 EUR op te vragen samen met de afrekening per 30/06/2025.

13/14

