

VME residentie Res. KRISTOF  
Parklaan 3 8430 MIDDELKERKE  
ondernemingsnummer 0839.653.774  
bank GEBABEBB BE87 2800 4329 6894

Notarissen Vanhimbeek & Schockaert

Koninginnelaan 62  
8430 Middelkerke  
België

Westende, 24/02/2024

**Betreft:** Art. 3.94 B.W. §2 - 0108  
**Referentie:** KRISTOF 0108

Meester,

**BETREFT :** Res. KRISTOF, Parklaan 3, 8430 MIDDELKERKE  
Openbare verkoop eigendom 0108 -  
Uw/Ref. : 2230667

Aansluitend op uw aanvraag van 23 februari 2024 en als syndicus van het hierbovenvermeld gebouw delen wij U het volgende mede, namens en voor rekening van de VME, overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek :

**§1 - 1° Hoeveel belopen het werkkapitaal en het huidig reservefonds, gebonden aan het verkochte goed ?**

**1°a : Werkkapitaal :**

- ❖ **Werkkapitaal = 44.000,00 euro/19.000\*190 = 440,00 euro .**
- ❖ **Budget 2023/2024 = 737,50 euro**

Het aandeel in het vast werkkapitaal ( zal aan de nieuwe eigenaar(s) worden opgevraagd en voor de verkoper verrekend worden met zijn eindafrekening.

Voor het lopend boekjaar zullen de "gewone lasten" het ontwerp uitmaken van een "prorata-temporis" verdeling tussen oude en nieuwe eigenaar.

**1°b : Reservefonds :**

Zie hiervoor proef en saldibalans in bijlage opgemaakt door de vorige syndicus Agence Muyle.

**Art. 3.94, §5 B.W.**

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

**2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.**

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmings-systeem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

**§1 - 2° Welke zijn de bedragen die eventueel nog door de verkoper verschuldigd zijn aan de medeëigendom ?**

Tot op heden en **onder voorbehoud van een definitieve afrekening**, goedgekeurd door de volgende algemene vergadering der mede-ëigenaars, pro memori :

Totaal nog te betalen op vandaag : **€ 5.778,71** waarvan



**Gelieve een paar dagen vóór het verlijden van de akte contact op te nemen met de vraag of dit bedrag nog steeds up to date is.**

**De kosten voor de opmaak van dit document/ het bezorgen van de nodige info dit volgens art. 3.94 B.W. §1 of 2 bedraagt € 142,78.**

**Mogen wij U dan vragen om het bovenvermelde saldo ( 5.778,71 euro) te willen inhouden aan de akte en deze te willen storten op de bankrekening nr. BE87 2800 4329 6894 van de VME Res. KRISTOF, p/a Distellaan 2 te 8434 Westende.**

**Art. 3.94/1.**

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden.

De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

**Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.**

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen. »

**§1 - 3° Welk is de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten ?**

Nihil.

**§1 - 4° Zijn er voor het ogenblik hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom ?**

Rechtszaak V.M.E. Res. KRISTOF / MAARTEN Dutry B.V.  
(zie punt 8b. van het verslag van de bijzondere algemene vergadering van 21 oktober 2023.

**§1 - 5° De notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.**

In bijlage vindt U de verslagen van de laatste 3 vergaderingen alsook de afrekeningen van de 2 laatste jaren.

**§1 - 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 terug.

**§2 - 1° Hoeveel belopen de uitgaven voor bewaring, onderhoud en herstelling, beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars, vóór de datum van overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?**

Nihil.

**§2 - 2° Welk is de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht?**

Nihil

**§2 - 3° Hoeveel belopen de kosten gebonden aan de aankoop van gemeenschappelijke delen, beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars, vóór de datum van de overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?**

Nihil.

**§2 - 4° Hoeveel belopen bepaalde schulden betaalbaar door de vereniging van medeëigenaars, vóór de datum van de overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?**

Nihil.

=====

**Bijkomende inlichtingen :**

- **Wat betreft de bepalingen van het bodemsaneringdecreet op de appartementsmede-eigendom die van toepassing is bij de overdracht van:**
  - A. een kavel, indien er voorheen op of in het terrein, waarop het gebouw staat of in het gebouw zelf, dat is omgevormd tot een appartementsgebouw, vroeger een risico-activiteit of -inrichting was;
  - B. een kavel, waarbij in of op die kavel een risicoactiviteit of -inrichting is of was;

- C. een kavel, indien er in of op de gemeenschappelijke bestanddelen een risicoactiviteit of –inrichting is of was, en die risicoactiviteit of –inrichting dient/diende voor het algemeen gebruik van alle kavels;
- D. een gemeenschappelijk gedeelte waarin zich een risicoactiviteit of –inrichting bevindt of bevond;
- E. een kavel, en in de gemeenschappelijke bestanddelen bevindt of bevond zich een risico-inrichting die er uitsluitend ten behoeve van die kavel is of was.

**kunnen wij U mededelen dat, volgens ons, de geplande overdracht van bovenvermeld privaatief niet aan één van bovenstaande gevallen beantwoordt.**

➤ Er is geen postinterventiedossier aanwezig.

Wij herinneren ook de volgende artikels uit de Burgerlijk Wetboek :

**3.94 § 3 :** In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

**3.94 § 4 :** De kosten voor de mededeling van de krachtens § 1 en § 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar en zal langs de VME aangerekend worden.

Mogen wij U vragen om een afschrift van huidige brief en bijlagen aan de kopende partij te willen overhandigen.

Hopend dat deze inlichtingen voor U nuttig zullen zijn, verblijven wij,

Hoogachtend,

de beheerder,  
Voor de bv Nouvelle Agence

Marc DE NEVE

**Bijlagen:** Notulen van de gewone en buitengewone A.V. van de vorige 3 jaar.  
De periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar.  
Een afschrift van de meeste recente balans die door de A.V. werd goedgekeurd.

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME 34 - KRISTOF

Parklaan 3, 8434 Westende

0839.653.774

### PROCES-VERBAAL VAN DE SCHRIFTELIJKE VERGADERING VAN MAANDAG 3 mei 2021

#### De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

#### 1 Controle van het aanwezigheidsquorum en regelmatigheid van de oproeping tot de vergadering.

De Vergadering is geldig samengesteld.  
Waren aanwezig 62 mede - eigenaars op 81  
Anderzijds 14683 aandelen op 19000  
De algemene vergadering is rechtsgeldig samengesteld

#### 10 Goedkeuring voorstel raad van mede eigendom, syndicus en expert Beke toekenning renovatie werken

Voorstel om werken toe te wijzen aan de Firma Maarten Dutry

Stemden voor Maarten Dutry ==> 12 737 / 14 463  
Stemden tegen ==> 1 726 / 14 463  
Onthoudingen ==> 220/ 14 683

Op vorige Alg. Verg. ( 2020) werd beslist de gevelwerken uit te voeren.

Er was enkel nog de keuze van de firma.

Er werd door de expert, Raad van Mede eigendom en de syndicus voorgesteld de firma Maarten Dutry te kiezen.

Hij kapt terrassen volledig af en plaatst nieuwe waterdichting , tegels ( keramisch / keuze op volgende AV)) en balustrades ( zelfde als op 8ste verdiep). En tussenschotten met ondoorzichtig glas.

Werken zijn goedkoper dan voorgesteld op de vorige AV.

Start werken : september 2021

Einde werken : Eind juni 2022

Meer uitleg op volgende AV ( indien mogelijk ergens in september/oktober)

Vragen of opmerkingen : syndicus : 059/300476 of mail info@agencemuyle.be of

Facebook pagina : KRISTOF WESTENDE ( regelmatige update en foto's)

Stemden 'voor' met 12 737 / 14.463 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1 726 / 14.463 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 220 / 14.683;

**Beslissing goedgekeurd met 88,07% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, i

## 20 Beslissing opvraging saldo geraamde gevelwerken als reservefonds

1ste opvraging voorzien op ± 15/06/2021

2de opvraging voorzien op ± 15/01/2022

Stemden voor ==> 12 238 / 14 463

Stemden tegen ==> 2 225 / 14 463

Onthoudingen ==> 220 / 14 683

1ste opvraging zal verstuurd worden ± 15/06/2021

2de opvraging zal verstuurd worden ± 15/01/2022

Stemden 'voor' met 12 238 / 14.463 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2 225 / 14.463 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 220 / 14.683;

**Beslissing goedgekeurd met 84,62% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000,

30

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt beëindigd.





De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME 34 - KRISTOF

Parklaan 3, 8434 Westende

0839.653.774

### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ZONDAG 16 OKTOBER 2022 OM 09:30

De vergadering vond plaats in Sfeercafe Zilverzand (Marvapark 1), Duinenweg 509 te 8430 Middelkerke.

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

10 Controle van het aanwezigheidsquorum en regelmatigheid van de oproeping tot de vergadering.

De Vergadering is geldig samengesteld.  
Waren aanwezig 48 mede - eigenaars op 81  
Anderzijds 11888 aandelen op 18000  
of 75 % van de aandelen aanwezig of vertegenwoordigd  
Er is voldaan aan de voorwaarden van art 3.87 § 5 boek 3 van het B.W. De algemene vergadering is rechtsgeldig samengesteld

20 Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering

De vergadering stelt Dhr Leurs aan als voorzitter van de vergadering  
Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;  
  
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;  
  
**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**  
Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

30 Benoeming secretaris

Nv Agence Muyle, syndicus wordt door de algemene vergadering aangesteld als secretaris van de vergadering. Hij stelt de notulen van deze vergadering op.  
Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;  
  
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;  
  
**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**  
Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

39 Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar Periode : 01/03/20-28/02/21 & 01/03/21-28/02/22

De syndicus overloopt de kosten van het boekjaar en geeft uitleg waar gevraagd.

## 50 Verslag door de verificateurs der rekeningen : Periode : 01/03/20-28/02/21 &amp; 01/03/21-28/02/22

De commissarissen van de rekeningen hebben de rekeningen gecontroleerd. Toelichting werd gegeven waar nodig

## 60 Goedkeuring van de afrekening : Periode : 01/03/20-28/02/21 &amp; 01/03/21-28/02/22

De afrekening wordt door de algemene vergadering goedgekeurd

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 70 Goedkeuring van de balans : Periode : 01/03/20-28/02/21 &amp; 01/03/21-28/02/22

De balans wordt door de algemene vergadering goedgekeurd

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 80 Kwijting syndic + raad van mede eigendom + rekencommissarissen : Periode : 01/03/20-28/02/21 &amp; 01/03/21-28/02/22

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus de leden van raad van mede eigendom en de rekencommissarissen.

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 90 Bevestiging mandaat syndic : Agence Muyle" zelfde voorwaarden

VOORSTEL : tot aan de volgende Alg. Verg. van mei 2023 aan dezelfde voorwaarden

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 100 Benoeming leden Raad van Mede eigendom periode 01/03/2022 - 28/02/2023

De huidige leden zijn terug kandidaat :

Er wordt gevraagd aan de mede eigenaars om zich kandidaat te stellen voor de Raad van Mede eigendom.

Eventuele kandidaten kunnen dit laten weten aan het agentschap Muyle

Dhr Camerier is ontslagnemend en wordt bedankt voor alle inspanningen.  
Dhr Desmedt Geert en Dhr Godts Mats zijn kandidaat

RAAD VAN MEDE EIGENDOM BESTAAT UIT :

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 110 Aanstelling commissaris van de rekeningen periode 01/03/2022 - 28/02/2023

Bepalen van zijn opdracht. Intern of extern

De huidige leden zijn terug kandidaat:

Er wordt gevraagd aan de mede eigenaars om zich kandidaat te stellen als rekeningcommissaris. Eventuele kandidaten kunnen dit laten weten aan het agentschap Muyle

Dhr Camerier is ontslagnemend en wordt bedankt voor alle inspanningen.  
Dhr Desmedt Geert en Dhr Godts Mats zijn kandidaat

Commissairssen van de rekeningen zijn :

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 120 Datum volgende algemene vergadering : VOORSTEL: 13/05/2023

Volgende algemene vergadering zal doorgaan op 07/05/2023

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

## 130 Betegeling voor het gebouw

## 130,01 Bespreking + beslissing : betegeling voor het gebouw

prijzen vragen tegen vergadering mei 2023 ( 3 prijzen)

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

130,02 Toewijzing van de werken of verlenen van een mandaat aan de syndic in samenspraak met leden van de raad van mede eigendom en om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget

130,03 Bepalen financiering van de werken

140 Parlofoon

140,01 Bespreking + beslissing : parlofoon

Ok voor uitvoering werken

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

140,02 Toewijzing van de werken of verlenen van een mandaat aan de syndic in samenspraak met leden van de raad van mede eigendom en om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget

Er is een prijs van de firma Elektro Power voor € 7000,- (+ individuele parlofoon) en een prijs van EVS voor € 5000,- (+ individuele parlofoon)

De werken worden toegewezen aan de firma ==> EVS

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

140,03 Bepalen financiering van de werken

Via opvraging beheer ==> na uitvoering werken

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

150 Camera bewaking

150,01 Bespreking + beslissing: camera bewaking

ok voor uitvoering

Meerderheid tegen minderheid.

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

150,02 Toewijzing van de werken of verlenen van een mandaat aan de syndic in samenspraak met leden van de raad van mede eigendom en om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget

De werken worden toegewezen aan de firma ==>sekura

Budget / offerte ==> € 1279,24 + 1 camera aan € 260,-

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

150,03 Bepalen financiering van de werken

met het reservefonds

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

188 Begroting : gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven / begrotingsraming :

Voorstel: 50.000 € voor 2023 - 2024 dd 15/03/2023

ok voor opvraging 50.000 € voor 2023 - 2024 dd 15/03/2023

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

190 Toestand reservekapitaal : Momenteel in reservekapitaal ==> 0 €

192 Bespreking + beslissing: Opvraging reservekapitaal voor de periode: Voor de periode 01/03/2022 - 28/02/2023

Voorstel: De algemene vergadering beslist om **een** opvraging te doen voor het reservefonds.

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

193 Bespreking + beslissing: Bepalen bedrag opvraging reservekapitaal (min 5 % van de normale kosten vorig boekjaar)

voorstel € 2,5 per duizendste met afrekening

Stemden 'voor' met 11 888 / 11.888 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 11.888 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 11.888;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: BASISAKTE ALLE EIGENDOMMEN 19000/19000, uw quotiteiten: 403/19000

200 Dagorde punten volgende algemene vergadering

DEZE PUNTEN DIENEN BIJ DE SYNDICUS BINNEN ZIJN VOOR 15/04/23

202 Punten te beslissen volgende algemene vergadering om op te nemen in het RIO

204 Evaluatie van de leveringscontracten

210 Bespreking lopende zaken

Indien sleutels terug op kantoor zijn zal iedereen verwittigd worden.

Deur kelder fietsenberging sleept

Tegels naar kelder ( voor fietsen) liggen los

220 Mededelingen

Verboden te roken in de algemene delen

In geval van jaarverhuur gegevens huurder

Werken melden voor uitvoering bij syndic

Werken aan gemeenschappelijke delen enkel via syndicus

Glas naar glas container

Verbod om in het gebouw ontvlambare, ontplofbare en gevaarlijke producten binnen te brengen

Frituurvet naar containerpark

Lege bidons naar containerpark doen

Fietsen moeten genummerd zijn

Niet met fietsen in lift

Geen geforceerde afzuiging dampkappen keuken / badkamer

Verbod om lift te gebruiken voor verhuis

## 230 OPMERKINGEN

Stand gevelwerken :

Firma Lamertijn komt waar nodig glas ( tussenschotten en afkitting) herstellen

APP 706 : DRINGEND schilderwerken uit te voeren. Stond niet op oorspronkelijke lijst.

Verluchting kelder dient terug open te zijn.

App 307 : Schilderen + lat hrstellen.

App706 : schilderwerken

Balustrades maken overal lawaai, nakijken.

app 802 : tss schot en balustrade en enkele meubels beschadigd

app 409 : raam is geschonden.

app 501 : raam gaat niet open, extern nog schilderen, vlekken op parket.

app 201 : raam gaat niet open

app : 708 : vlekken op terras

app : 310 : stukwerk binnen

app 508 : afspraak met Dutry binnen in app ( verschillende zaken in orde te brengen)

WAT met onverhuurbaarheid tijdens uitloop periode werken?

Terrassen achterzijde : afvoeren lekken.

## 240 Slot van de algemene vergadering

Voorlezing van de notulen en aansluitend onderteken van deze notulen door de voorzitter, leden van raad van mede eigendom, secretaris en alle op dat moment nog aanwezig zijnde mede-eigenaars of lasthebbers.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in AGENCE MUYLE.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 12u00.

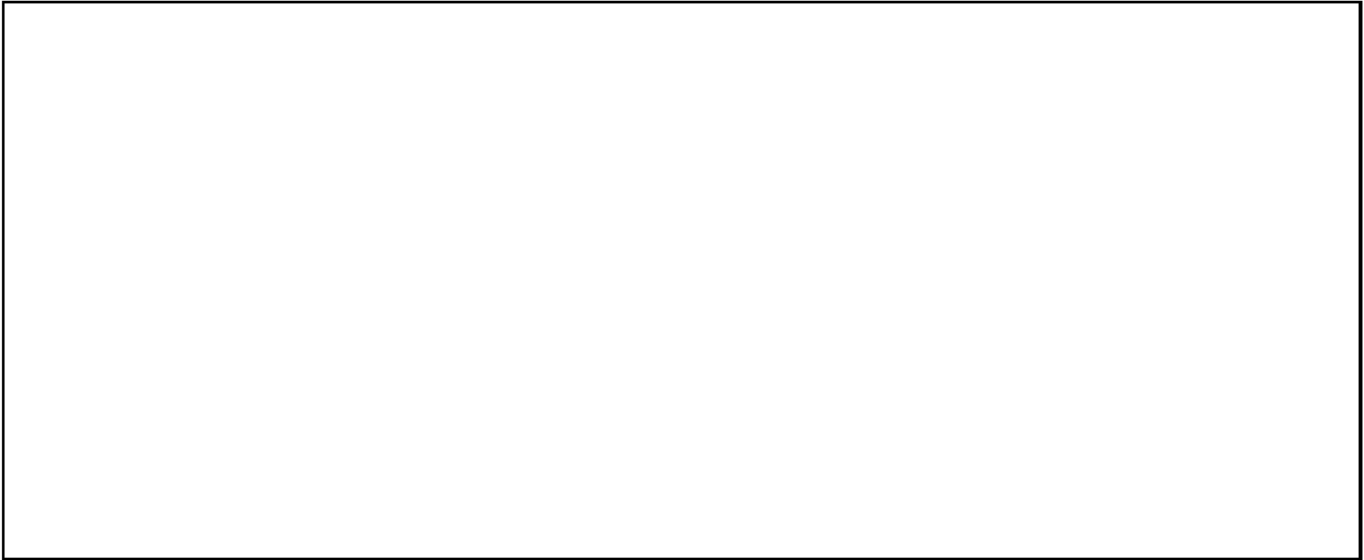
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in AGENCE MUYLE.

**Handtekening van de voorzitter:**

**Voor de syndicus en de secretaris:  
Agence Muyle**



**Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**





**Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie KRISTOF"**

Parklaan 3 te 8430 Middelkerke

Ondernemingsnummer : 0839.653.774

**Verslag van de beslissingen**

**Bijzondere Statutaire Algemene Vergadering 2023**

**Zaterdag 21 oktober 2023 om 10u00**

**Sfeer café "Zilverzand" (Marvapark 1), Duinenweg 509 te 8430 Middelkerke**

**DAGORDE :**

**1. Geldigheid van de vergadering :**

De vergadering is geldig indien 50%+1 van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dien zij samen minstens 50%+1 van de aandelen bezitten.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat :

	<b>Aantal aandelen</b>	<b>Aantal eigenaars</b>
<b>Aanwezig</b>	8.340 / 19.000sten	61 / 138
<b>Geldig vertegenwoordigd</b>	2.992 / 19.000sten	20 / 138
<b>Aanwezigheidsquorum</b>	<b>11.332 / 19.000sten</b>	<b>81 / 138</b>
<b>Afwezig / Niet vertegenwoordigd</b>	7.668 / 19.000sten	57 / 138

**2. Benoeming van de voorzitter en een secretaris van de buitengewone algemene vergadering**

**Vereiste quorum:** 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Voorzitter Algemene vergadering :

Secretaris Algemene vergadering : Syndicus Nouvelle Agence BV

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de V.M.E. Residentie- KRISTOF.

Akkoord : 11 332 / 11 332

Niet Akkoord : 0 / 11 332

Onthouding : 0 / 11 332

**3. Benoeming van een rekencommissaris voor het nazicht van de afsluiting van het dienstjaar 2023-2024.**

**Vereiste quorum:** 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Geen enkele eigenaar heeft zich kandidaat gesteld voor de functie als rekencommissaris. De leden van de raad van mede-eigendom, de heren , zullen deze functie uitoefenen.

Akkoord: 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord: 0 / 11.332sten  
Onthouding: 0 / 11.332sten

#### **4. Benoeming leden van de raad van mede-eigendom tot de algemene vergadering van 2024 :**

Vereiste quorum : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

De huidige leden, de heren \_\_\_\_\_, zijn allemaal ontslagnemend en herkiesbaar.

De heer \_\_\_\_\_, eigenaar van studio 0704 heeft zich kandidaat gesteld.

De heren \_\_\_\_\_ worden benoemd tot de algemene vergadering van 2024.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

#### **5. Bevestiging benoeming B.V. NOUVELLE AGENCE als nieuwe syndicus van de Residentie KRISTOF voor een periode van 3 jaar vanaf 24/06/2023 tot op de algemene vergadering van 2026.**

Vereiste quorum : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen

Voorstelling van de nieuwe syndicus en bevestiging mandaat aan Dhr. \_\_\_\_\_, voorzitter van de algemene vergadering van 24 juni 2023, om de overeenkomst tussen de V.M.E. Residentie KRISTOF en de nieuwe syndicus te ondertekenen namens de V.M.E.

Met unanimité wordt de BV Nouvelle Agence benoemd als syndicus tot op de algemene vergadering van 2026. De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd voor het ondertekenen van het desbetreffend beheerscontract.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

#### **6. Toelichting dossier overname beheer Residentie Kristof :**

##### **a) Uitleg door de Raad van mede-eigendom van de stand van zaken en waarom een buitengewone algemene vergadering moest oproepen worden :**

Doordat de vorige Syndicus, Agence Muyle de vorige vergadering, vroegtijdig heeft verlaten, is het verslag van deze vergadering niet als geldig aanzien door de BNP PARIBAS FORTIS. Daarom wordt de vergadering van vandaag georganiseerd om een geldig verslag te kunnen hebben voor o.a. de goedkeuring van de overname en beheer van de rekeningen van de V.M.E..

##### **b) Bevestiging beslissing genomen tijdens de algemene vergadering van 24/06/2023 om de boekhouding van het boekjaar 2022-2023 te laten (als nodig) controleren door een externe boekhoudkantoor :**

Akkoord wordt gegeven. Nouvelle Agence zal de boekhouding uitpluizen en grondig controleren. Indien nodig wordt een controle door een externe firma aangevraagd.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

- c) Voorstel om mandaat te verlenen aan de nieuwe syndicus en aan de raad van mede-eigendom om een eventuele rechtszaak te mogen opstarten tegen de vorige syndicus, Agence Muyle, voor o.a. wanbeheer:

Er wordt akkoord gegeven. De syndicus zal nakijken of gerechtskosten inbegrepen zitten in de verzekering rechtsbijstand die is afgesloten met de verzekeringsmakelaar CALLANT.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

## 7. Bespreking budget voor gewone werkingskosten voor het boekjaar 2023-2024 :

Vereiste quorum : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen

Het nieuwe boekjaar loopt van 01/03/2023 t.e.m. 28/02/2024.

Er wordt voorgesteld om een budget van € 23.750,00 (nl. 1,25 euro per punt in mede-eigendom) op te vragen om zeker een buffer te hebben om de gemeenschappelijke kosten te kunnen blijven betalen. Er wordt nogmaals ter info uitgelegd dat dit enkel een budget betreft en indien er te veel werd betaald bij de afsluiting van het boekjaar, dit in de privatieve afrekening van elke eigenaar wordt verrekend.

De opvraging zal worden opgevraagd bij het versturen van dit verslag en is te betalen ten laatste op 31/12/2023.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

Eveneens zullen alle eigenaars een inlichtingsfiche ontvangen waarop zij hun contactgegevens dienen te noteren en terug te sturen. Er wordt gevraagd om zoveel mogelijk de voorkeur communicatie per mail aan te duiden dit om de papierberg te verminderen en de postkosten te drukken.

Op deze fiche wordt eveneens ook gevraagd of eventuele schade werd geleden ten gevolge van de uitgevoerde werken. Er zal een onderscheid worden gemaakt voor schade binnen uw appartement en schade in gemene delen (bv. Uw terras).

Indien een geval van schade, gelieve een duidelijke uitleg te formuleren gestaafd met foto's en eventuele andere documenten zodat er een stevig dossier kan worden opgemaakt om naar de rechtbank te gaan.

## 8. Dossier gevelrenovatiewerken :

Vereiste quorum : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

- a) Bespreking stand van zaken.
- b) Rechtszaak V.M.E. Res. KRISTOF / MAARTEN Dutry B.V.: Uitleg en bevestiging mandaat aan de nieuwe syndicus om het advocatenkantoor AMPE ADVOCATEN uit Oostende te benoemen als raadsman van de V.M.E. Res. Kristof.

Akkoord wordt gegeven om Ampe Advocaten te benoemen als raadsman van de V.M.E. Res. Kristof.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

c) Bespreking schadedossiers :

Er wordt gevraagd aan de eigenaars die schade hebben in hun studio of appartement dit te melden op de ontvangen inlichtingenfiche in bijlage en dit terug te sturen aan de syndicus met de nodige uitleg, foto's en eventueel andere documenten ten laatste op 31/12/2023.

De syndicus zal de gevallen van schade bundelen en doorsturen naar de advocaat. Er zal vermoedelijk door de rechtbank een expert aangesteld worden om de geleden schade vast te stellen zowel aan de gemene delen als aan de privatieven.

d) Bespreking voorlopige oplevering : Deze is nog niet doorgegaan – Uitleg.

Er werd nooit een geldige voorlopige oplevering op het einde van de werkzaamheden uitgevoerd. De architect/Ingenieur Dhr. Joost Beke heeft ook de eindafrekening van de aannemer geweigerd.

9. **Bespreking aanvulling reservefonds voor de financiering van het saldo van de gevelrenovatiewerken – Zie ook punt 8b). Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Er wordt voorgesteld om voorlopig geen reservefonds op te vragen en af te wachten.

Indien wordt vastgesteld dat er onvoldoende saldo beschikbaar is en moet worden bijgedragen, zal er een nieuwe opvraging moeten gebeuren.

Er wordt mandaat gegeven aan de syndicus vanaf het ogenblik dat er zich een extra kost voordoet, de syndicus mits voldoende uitleg, tot opvraging mag overgaan.

Akkoord	: 11.332 / 11.332sten
Niet akkoord	: 0 / 11.332sten
Onthouding	: 0 / 11.332sten

10. **Dossier nieuwe parlofooninstallatie : Deze installatie werkt op vandaag niet zoals het hoort** :

De volgende eigenaars die nog een oud parlofoon toestel hebben en/of die nog niet werd afgesloten worden gevraagd om hun sleutels binnen te brengen. Dit om problemen met de gehele parlofooninstallatie te vermijden.

**Studio's of appartementen nrs. 0108, 0202, 0204, 0206, 0304, 0305, 0405, 0503, 0601 en 0704.**

**De uiterste datum voor het binnenbrengen van de sleutels is 31/12/2023.**

De eigenaars met een nieuw toestel en die hiermee problemen ondervinden worden gevraagd dit te melden via . Gelieve steeds uw naam en nummer appartement/studio mee te geven.

Akkoord	: 11.332 / 11.332sten
Niet akkoord	: 0 / 11.332sten
Onthouding	: 0 / 11.332sten

11. **Mandaat aan de syndicus op een herschatting van de verzekerde waarde van de residentie KRISTOF te laten uitvoeren o.a. als gevolg van de laatste gevelrenovatiewerken.**

**Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Mandaat wordt gegeven aan de syndicus om een herschatting van de verzekerde waarde te laten uitvoeren. Op de volgende vergadering zal een vergelijking van de verzekering firma's worden besproken.

N.a.v. de uitgevoerde gevelrenovatiewerken dient de EPC-waarde van de gemene delen te worden herbekeken. Akkoord wordt gegeven aan Mevrouw Vansteenkiste Ann, mede-eigenaar van V.M.E Kristof., firma Vansteenkiste BV, die een nieuw EPC-Certificaat voor V.M.E. Kristof zal opmaken.

De gevelrenovatiewerken hebben eveneens een invloed op de studio's en appartementen en er wordt aangeraden aan elke eigenaar om hun EPC waarde te laten her berekenen in geval van eventuele verkoop van hun studio of appartement.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

## **12. Dossier camerabewaking : Stand van zaken.**

Er wordt de opmerking gegeven dat de camera's tijdelijk niet werkten aangezien de facturen van de wifi-verbinding door de vorige syndicus niet werden betaald. Dit probleem is nu opgelost.

Door de syndicus zal contact worden opgenomen met de politie voor aangifte van deze camera's. Alsook zullen de nodige stickers worden voorzien.

Indien er door een eigenaar of een huurder schade wordt aangericht of allerhande vuilnis wordt achtergelaten, zullen de kosten voor herstelling of opruiming steeds aan de eigenaar worden aangerekend.

De eigenaars worden er op gewezen hun eventuele huurders te verwittigen dat er een vuilnislokaal aanwezig is en dus niet hun vuilnis zomaar mogen buiten zetten.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

## **13. Bespreking te voorzien toekomstige werken o.a. de heraanleg van de stoep voor de residentie.**

De stoep voor de residentie is in zeer slechte staat. Er is wateroverlast voor het gebouw na grote regenbuien en er is ook een probleem met onstabiele tegels en/of tegels die niet effen liggen wat gevaarlijk is.

De stoep zou dus vernieuwd moeten worden. De syndicus zal tegen de volgende algemene vergadering offertes opvragen voor het her aanleggen van de stoep.

De syndicus zal ook het nodige doen om de toegang tot het gebouw toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers door de stoep voor de inkomdeur op te hogen, net zoals werd gedaan bij de naastgelegen residentie Park, Parklaan 1C.

In het fietsenlokaal is er ook een probleem van wateroverlast. Dit zal moeten nagekeken worden.

## **14. Opruiming Fietsenlokaal :**

Ongemarkeerde fietsen en andere achtergelaten items zullen weggehaald worden na 01/01/2024 op kosten van de V.M.E. en dit voor de laatste keer.

De markering van de fietsen dient te worden voorzien met uw naam en nummer appartement/studio.

Enkel fietsen zijn toegelaten in het fietslokaal. In geval van een elektrische fiets wordt gevraagd aan de eigenaars om de batterij uit de fiets te halen en het is ten strengste verboden om uw elektrische fiets op te laden in de gemene delen.

Akkoord : 11.332 / 11.332sten  
Niet akkoord : 0 / 11.332sten  
Onthouding : 0 / 11.332sten

## 15. Diversen :

- a. Bepaling van de datum van de algemene vergadering van 2024 : De vergadering zal doorgaan op zaterdag 11 mei 2024.
- b. De vloer in de lift dient te worden hersteld door een klusjesman.
- c. Dossier brandveiligheid Gemeente Middelkerke: De gemeente controleert momenteel alle gebouwen in Westende en Middelkerke op brandveiligheid. Indien door de gemeente een ongunstig conformiteitsattest wordt gegeven, dienen verschillende aanpassingen te worden voorzien in de gemene delen maar ook in de privatieve delen van de appartementen en studio's.

Zo dient bvb. elk appartement/studio te worden voorzien van o.a. een brandvrije deur. De syndicus zal offertes opvragen voor een groepsaankoop van brandvrije deuren. Dit zal worden voorgelegd op de volgende algemene vergadering. De meerderheid van de eigenaars kiezen voor een witte deur i.p.v. een bruine deur maar dit zal ook volgende jaar verder besproken worden.

- d. Er wordt gevraagd aan de rokers om een asbak te gebruiken en de assen niet over de reling van hun terras te gooien. Ook bij het poetsen met water van het terras worden de eigenaars verzocht rekening te houden met hun onderburen.
- e. De gemeenschappelijke muren op het gelijkvloers zijn half geschilderd. De syndicus doet het nodige voor het aanstellen van een schilder/klusjesman voor de afwerking.

De vergadering wordt afgesloten om 13u50.

**De Syndicus,**

**Voor de B.V. NOUVELLE AGENCE,**

**Marc DE NEVE.**

**N.B. :** Elke eigenaar die van mening is toegedaan dat de algemene vergadering onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen genomen heeft kan zich, binnen de periode van 4 maanden na afloop van deze vergadering, wenden tot de Heer Vrederechter teneinde de genomen beslissing te laten vernietigen of te wijzigen. Zonder opmerkingen gesteld binnen deze periode van 4 maanden krijgen alle genomen beslissingen van rechtswege een definitief karakter.

Alle boekhoudkundige stukken alsook alle dossiers met betrekking tot het beheer van de Residentie "KRISTOF" zijn ter inzage beschikbaar op het adres van de syndicus: BV Nouvelle Agence Distellaan 2 te Westende.

## Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie KRISTOF"

Parklaan 3 te 8430 Middelkerke

Ondernemingsnummer : 0839.653.774

### Verslag van de beslissingen

#### Statutaire Algemene Vergadering 2024

Zaterdag 11 mei 2024 om 10u00

Sfeer café "Zilverzand"(Marvapark 1), Duinenweg 509 te 8430 Middelkerke

#### DAGORDE :

##### 1. Geldigheid van de vergadering :

De vergadering is geldig indien 50% + 1 van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en indien zij samen minstens 50% + 1 van de aandelen bezitten. Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigen samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat :

	Aantal aandelen	Aantal eigenaars
<b>Aanwezig</b>	7 257 / 19.000sten	53 / 138
<b>Geldig vertegenwoordigd</b>	3 460 / 19.000sten	22 / 138
<b>Aanwezigheidsquorum</b>	<b>10 717 / 19.000sten</b>	<b>75 / 138</b>
<b>Afwezig / Niet vertegenwoordigd</b>	8 283 / 19.000sten	63 / 138

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (helft van de eigenaars +1 en helft van de aandelen +1 ) **is bereikt** waardoor de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde. De syndicus opent de vergadering en verwelkomt alle aanwezige eigenaars.

##### 2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de Algemene Vergadering alsook van een rekencommissaris voor de nazicht van de afsluiting van het boekjaar 2024-2025

Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Voorzitter Algemene vergadering :  
Secretaris Algemene vergadering : Syndicus Nouvelle Agence BV  
Rekencommissarissen : De leden van de RVM

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de V.M.E. Residentie KRISTOF.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

### 3. **Goedkeuring afrekening gemeenschappelijke kosten 2023/2024 :**

**Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

- Verslag van de rekencommissaris, van de controle van de afsluiting van het dienstjaar 2023/2024.
- Goedkeuring van de balans per 29/02/2024
- Toelichting bij toestand van de kapitaalrekeningen (provisie en reservefonds).

De afsluiting werd door de rekencommissaris gecontroleerd en daarbij werden geen anomalieën vastgesteld. Door de algemene vergadering wordt de afsluiting met unanimititeit goedgekeurd.

Er werd een foutje vastgesteld op het Xcel-bestand met de samenvatting van de jaarlijkse kosten:

**Er is :**

Kosten schoonmaak	€ 8 046,50
Huisvuilzakken	€ 1 137,45

**Moet zijn**

Kosten schoonmaak	€ 7 441,00
Huisvuilzakken	€ 1 079,40

De vergadering werd ervan ingelicht dat er op 29/02/2024 nog een drietal eigenaars zijn die samen +/- 25 000,00 nog verschuldigd zijn. Een procedure is opgestart voor de openbare verkoop van het appartement 0707

Akkoord	: 10 717 / 10 717sten
Niet akkoord	: 0 / 10 717sten

### 4. **Goedkeuring voorstel budget gemeenschappelijke kosten 2024/2025 : € 55 100,00**

**Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Een eerste voorschot van € 27 550,00 werd reeds opgevraagd bij de uitnodiging van deze vergadering. Het budget € 55 100,00 zal ontoereikend zijn voor de financiering gemeenschappelijke kosten. Er doen zich problemen voor met de liften.

Om de 15 jaar moet een risicoanalyse worden uitgevoerd worden van de liften. De laatste is van 2019. Binnen de 3 jaar moeten de voorgestelde aanpassingen aan de liften worden uitgevoerd. Door de vorige syndicus werd nooit opdracht gegeven om de voorgestelde aanpassingswerken uit te voeren. Het kan dus mogelijk zijn dat bij een controle door FOD Economie de liften worden stil gelegd. Een offerte van de firma TK voor het uitvoeren van de aanpassingen bedraagt € 22 000,00. Deze werken kunnen door TK maar uitgevoerd worden binnen één jaar. Een bijkomende offerte zal opgevraagd worden bij de firma De Lift om te vergelijken of de eerder ontvangen offerte van € 22 000,00.

Daarna zal nagekeken worden of er in gemeen akkoord een einde kan gesteld worden aan het contract met de firma TK.

Er wordt voorgesteld en aanvaard om een reservefonds bij de eigenaars op te vragen van € 25 531,20 Zie opvraging in bijlage. Uiterste datum van betaling 30/09/2024.

Ook zullen offertes worden opgevraagd voor de eventuele vervanging van de twee bestaande liften door één lift.

Akkoord	: 10 717 / 10 717sten
Niet akkoord	: 0 / 10 717sten

### 5. **Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom, de rekencommissaris en de syndicus voor het dienstjaar 2023/2024.** **Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Akkoord	: 10 717 / 10 717sten
Niet akkoord	: 0 / 10 717sten

Kwijting wordt verleend met unanimititeit aan de rekencommissarissen en de syndicus voor de uitoefening van hun mandaat in het dienstjaar 2023/2024.



## **6. Benoeming leden van de raad van mede-eigendom tot de algemene vergadering van 2025:**

**Vereiste quorum**: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

De huidige leden, de heren Leurs, , Godts en Vanmeerbeek, zijn allemaal ontslagnemend en herkiesbaar. Dhr. Desmedt heeft aan de syndicus laten weten dat hij wenst zijn mandaat niet te verlengen.

Het mandaat van de heren Leurs en Vanmeerbeek wordt met één jaar verlengd tot op de AV van 2025.

Het mandaat van de hr. Godts wordt niet verlengd.

Eigenaar van appartement 0704 de Hr. Goessens wordt eveneens toegevoegd aan de RVM.

De leden van de RVM krijgen per jaar een verplaatsingsvergoeding ten belope van € 125.00.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

## **7. Dossier gevelrenovatiewerken :**

**Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

a) Rechtszaak V.M.E. Res. KRISTOF / MAARTEN Dutry B.V. : Stand van zaken.

De procedure is nog altijd lopende. De aangestelde expert is nog niet ter plaatse gekomen.

Meester Ampe is aangesteld als raadsman van de VME res. Kristof

b) Bespreking schadedossiers :

Ook hier wordt gewacht op de komst van een expert.

c) Bespreking stand van zaken voorlopige oplevering :

Deze is nog altijd niet doorgegaan. De eigenaars zullen ingelicht worden wanneer de voorlopige oplevering zal plaats vinden.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

## **8. Dossier herschatting van de te verzekerde waarde van de Residentie KRISTOF - Bespreking :**

**Vereiste quorum** : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen

De nieuwe kapitaalsbepaling leverde volgend resultaat op aan index ABEX 1041:

- Vorige verzekerd kapitaal = € 4.934.564,21

- Nieuw geschat kapitaal = € 6.766.219,40

Uiteraard heeft dit zijn repercussie op de premie. De verhoging in waarde betekent een stijging van de premie met +/-2.137,10 Euro.

De syndicus heeft aan de verzekeringsmakelaar CALLANT uit Oostkamp gevraagd om hem een tabel te bezorgen met offertes van verschillende verzekeringsmaatschappijen en dit op basis van de nieuw te verzekerd kapitaal. De syndicus hoopt dit tabel tegen de algemene vergadering te mogen ontvangen.

Dit dossier wordt verder opgevolgd door de leden van de RVM.

## **9. Dossier heraanleg van de stoep voor de residentie : Bespreking en beslissing :**

**Vereiste quorum** : 2/3<sup>de</sup> van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Er zijn momenteel andere prioriteiten en de werken aan de stoep wordt in eerste instantie uitgesteld tot volgend jaar.

Indien nodig zullen plaatselijke herstellingen worden uitgevoerd.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

**10. Bespreking en beslissing plaatsing nieuwe led armaturen met sensor een noodfunctie in de gemene delen.**

Vereiste quorum : 2/3<sup>de</sup> van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Momenteel is er geen noodverlichting. Sommige appartementen hebben geen brandvrije deur, geen brandblusser en geen rookmelders en een evacuatieplan.

De gemeente Middelkerke voert in alle residenties in Westende en Middelkerke een controle uit qua brandveiligheid. Voor de controle is een beambte van de gemeente vergezeld van de politie, door iemand van Fluvius, en iemand van de brandweer. Toegang tot het gebouw kan niet worden geweigerd. Er wordt aangeraden om niemand toe te laten binnen de privaatieve appartementen.

In ieder appartement moet een rookmelder voorzien zijn met een batterij met een levensduur van minstens 10 jaar.

Momenteel is de syndicus in het bezit van offerte van de firma EVS +/- € 5 600,00

Offerte moet nog binnenkomen van Dhr. Geert Grossen. Is deze offerte lager dan € 5 600.00 dan worden de werken toegewezen aan de Dhr. Grossen.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

**11. Bespreking en beslissing schilderen deuren van de privaatieve en gemene kelderbergingen + eventueel muren.**

Vereiste quorum : 2/3<sup>de</sup> van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Dit punt werd op de dagorde ingeschreven door de syndicus om dat het aspect in de kelderverdieping te verbeteren. De eigenaars worden verzocht hun kelder deur te willen schilderen in de kleur mat RAL 9010. De syndicus zal opdracht geven om alle gemeenschappelijke deuren te laten schilderen. De voorzitter laat weten dat iemand zijn spullen heeft achter gelaten in zijn kelder. Die spullen staan momenteel in de keldergang.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

**12. Opruiming Fietsenlokaal :**

Fietsenlokaal werd opgeruimd en opgekuist. Enkele fietsen zouden nog verwijderd moeten worden. Het fietslokaal ligt er momenteel mooi bij. De eigenaars worden verzocht het zo te houden.

**13. Toelichting bij het verplicht te kunnen voorleggen van asbestattesten – privaatief en gemeenschappelijk**

Sedert 11/2022 is bij een verkoop of schenking van een eigendom, enkel in Vlaanderen, een Asbestattest verplicht.

Vanaf 2025 moet er een asbestinventaris moeten kunnen worden voorgelegd voor de gemeenschappelijke delen. De syndicus doet daarvoor het nodige.

Vanaf 2032 moet elk studio/appartement verplicht beschikken over een privaatief Asbestattest.

**14. Diversen :**

**a. Bepaling van de datum van de algemene vergadering van 2025 :**

Er wordt gekozen voor 17/05/2025 .

+++++

De vergadering wordt afgesloten om 12u20.

**De Syndicus,  
Voor de B.V. NOUVELLE AGENCE,**

**N.B. :** Elke eigenaar die van mening is toegedaan dat de algemene vergadering onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen genomen heeft kan zich, binnen de periode van 4 maanden na afloop van deze vergadering, wenden tot de Heer Vrederechter teneinde de genomen beslissing te laten vernietigen of te wijzigen. Zonder opmerkingen gesteld binnen deze periode van 4 maanden krijgen alle genomen beslissingen van rechtswege een definitief karakter.

Alle boekhoudkundige stukken alsook alle dossiers met betrekking tot het beheer van de Residentie "KRISTOF" zijn ter inzage beschikbaar op het adres van de syndicus: BV Nouvelle Agence Distellaan 2 te Westende.

**Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie KRISTOF"**

Parklaan 3 te 8430 Middelkerke

Ondernemingsnummer : 0839.653.774

**Verslag van de beslissingen**

**Bijzondere Statutaire Algemene Vergadering 2024**

**Zondag 15 september 2024 om 10u00**

**Sfeer café "Zilverzand"(Marvapark 1), Duinenweg 509 te 8430 Middelkerke**

**DAGORDE :**

**1. Geldigheid van de vergadering :**

De vergadering is geldig indien 50% + 1 van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en indien zij samen minstens 50% + 1 van de aandelen bezitten. Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigen samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat :

	<b>Aantal aandelen</b>	<b>Aantal eigenaars</b>
<b>Aanwezig en vertegenwoordigd</b>	13 145 / 19 000sten	93 / 138
<b>Aanwezigheidsquorum</b>	<b>13 145 / 19.000sten</b>	<b>93 / 138</b>
<b>Afwezig / Niet vertegenwoordigd</b>	5 855 / 19.000sten	45 / 138

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (helft van de eigenaars +1 en helft van de aandelen +1 ) is bereikt waardoor de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde. De syndicus opent de vergadering en verwelkomt alle aanwezige eigenaars.

De syndicus opent de vergadering en verwelkomt alle aanwezige eigenaars.

**2. Benoeming van de voorzitter en een secretaris van de buitengewone algemene vergadering**

Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Voorzitter Algemene vergadering : I

Secretaris Algemene vergadering : Syndicus Nouvelle Agence BV

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de V.M.E. Residentie KRISTOF.

Benoeming twee stemopnemers: I

Akkoord : 13 145 / 19 000sten

Niet akkoord : 0 / 19 000sten

Onthouding : 0 / 19 000sten

### 3. Beslissing al dan niet vervangen van de liftinstallatie :

Vereiste quorum: 3/4den van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Tijdens de laatste algemene vergadering van 11 mei 2024 werd er beslist om een reservefonds aan te leggen voor de nodige renovatiekosten aan de huidige lift installatie. De syndicus had een offerte van de firma TK ELEVATOR ontvangen van +/- 22.000,00 euro.

Zoals beslist tijdens deze vergadering heeft de syndicus andere offertes ontvangen voor dezelfde werken :

- Offerte firma DE LIFT : 18.913,76 euro inclusief BTW
- Offerte firma KONE : 19.627,73 euro inclusief BTW
- Offerte firma ORONA : 79.190,48 euro inclusief BTW

De syndicus heeft ook offertes ontvangen voor de vervanging van de 2 huidige liften door één grote lift :

- Offerte firma KONE : 96.131,40 euro inclusief BTW
- Offerte firma ORONA : 98.028,80 euro inclusief BTW
- Offerte firma DE LIFT : 118.190,00 euro inclusief BTW
- Firma TKE ELEVATOR : 201.400,00 euro inclusief BTW

De vraag is, gezien de prijs van een nieuwe liftinstallatie, als het niet beter zou zijn deze te vervangen in plaats van +/- 20.000,00 euro te spenderen aan een lift van meer dan 50 jaar. Op korte termijn zullen er ook problemen zijn om wisselstukken te vinden.

De levensduur van een lift wordt geschat op +/- 40 jaar en deze van de Residentie Kristof dateert van in de jaren 70.

De voordelen van een nieuwe lift : toegankelijk voor rolstoel patiënten, schuifdeuren i.p.v. opendraaiende deuren met lichtgordijn, minder elektriciteitsverbruik, sneller (1m/s i.p.v. 0,63m/s) en de 2 eerste jaren moet de V.M.E. geen onderhoudscontract betalen (besparing : +/- 4.500,00 euro).

Er wordt aan de mede-eigenaars gevraagd of de huidige lift installatie dient gemoderniseerd te worden (+/- 22.000,00 euro) of volledig vernieuwd worden (+/- 100.000,00 euro).

Bij vervanging van de liften zal er nog +/- 75.000,00 euro moeten opgevraagd worden omdat de VME al 25.000,00 euro heeft gespaard.

Gezien de grootte van de documenten werden de offertes enkel als bijlage per mail aan de eigenaars bezorgd bij de uitnodiging van deze vergadering.

Het plaatsen van een nieuwe lift neemt maximum 8 weken in beslag.

De plaatsing zou aanvangen in 02-03-04/2024 om klaar te zijn tegen Pasen 2025.

**Uitgebrachte stemmen:**

Herstelling	:	De Lift	394
	:	Kone	414
	:	TKE	392
Nieuwe lift	:	Orona	190
	:	Kone	10 381
Totaal	:		11 771 x 75% = 8 828

Er wordt dus met voldoende meerderheid beslist dat er nieuwe lift moet besteld worden bij KONE.

De syndicus doet het nodige om de bestelbon zo vlug mogelijk te bezorgen aan de firma KONE.

Er word beslist dat door de syndicus een bijkomend budget moet opgevraagd worden van € 4.25 per punt in mede-eigendom voor een totaal bedrag van € 80 376.00. Zie opvraging in bijlage. Verdeelsleutel 21 in het syndic programma bij de syndicus. Uiterste datum van betaling: 31/12/2024.

4. Rechtszaak V.M.E. Res. KRISTOF / MAARTEN Dutry B.V.: Stand van zaken

Tot op heden geen verdere informatie. Van zodra de syndicus een bericht krijgt van de advocaat zal dat gecommuniceerd worden naar de eigenaars toe.

5. Asbestattest voor de gemene delen vanaf 01 mei 2025 :

Tegen 01/01/2025 moet er wettelijk verplicht een inventaris van asbest in de residentie worden opgemaakt. De syndicus doet daarvoor het nodige.

6. Punt geplaatst door mevr. Vansteenkiste An (eigenares studio nr. 0201) :

Aangaande het conformiteitsattest van studio's en appartementen die op jaarbasis worden verhuurd heeft de gemeente Middelkerke laten weten dat er in de keldertrap een leuning ontbreekt. De syndicus moet hiervoor het nodige doen.

7. Diversen :

**1. Reglement van interne orde**

Een eigenares op het gelijkvloers vraagt aan de eigenaars die op de bovenliggende verdiepingen wonen wat respect te willen opbrengen en er voor te willen zorgen dat niets meer naar benden kan vallen op haar terras.

**2. Whappsgroep res. Kristof**

De eigenaars geven toelating dat de syndicus om een lijst van de eigenaars met hun gegevens te bezorgen aan de voorzitter de Hr.Leurs. Aan de hand van deze lijst zal de voorzitter kunnen nakijken wie momenteel nog eigenaar is in de res. Kristof.

+++++

De vergadering wordt afgesloten om 12u00.

De Syndicus,

Voor de B.V. NOUVELLE AGENCE,

**N.B. :** Elke eigenaar die van mening is toegedaan dat de algemene vergadering onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen genomen heeft kan zich, binnen de periode van 4 maanden na afloop van deze vergadering, wenden tot de Heer Vrederechter teneinde de genomen beslissing te laten vernietigen of te wijzigen. Zonder opmerkingen gesteld binnen deze periode van 4 maanden krijgen alle genomen beslissingen van rechtswege een definitief karakter.

Alle boekhoudkundige stukken alsook alle dossiers met betrekking tot het beheer van de Residentie "KRISTOF" zijn ter inzage beschikbaar op het adres van de syndicus: BV Nouvelle Agence Distellaan 2 te Westende.

REK.	BENAMING	SALDO D	SALDO C
311000	VOORRAAD TOEGANGSSLEUTELS	651,46	
410000	OPGEVRAAGD VOORSCHOT RESERVEKAPITAAL	27.786,99	
410100	OPGEVRAAGD VOORSCHOT WERKKAPITAAL		11.348,66
429100	OVERIGE SCHULDEN RESERVEKAPITAAL		47.500,00
429200	OVERIGE SCHULDEN WAARBORGFONDS		20.000,00
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS		6.393,45
490000	OVER TE DRAGEN KOSTEN	200,00	
492001	TE ONTVANGEN CREDIETNOTA	2.500,00	
494003	BETALING EIGENAAR ONTV IN VOLGEND BKJ	735,16	
499001	WACHTREKENING RAPPELS	5,00	
499095	WACHTREKENING ADMIN KOSTEN VERKOOP	300,00	
499110	WACHT ADMINISTRATIE KOSTEN		
550000	SPAARREKENING BANK	44.147,90	
551000	ZICHTREKENING BANK	35.101,11	
580000	INTERNE OVERBOEKINGEN		914,00
580009	TRF TUSSEN KRISOF & KRISTOF GEVELWERKEN		33.178,32
	<b>Totaal balans:</b>	<b>111.427,62</b>	<b>119.334,43</b>
			<b>7.906,81</b>
610050	BRANDPREVENTIE	332,22	
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	2.154,69	
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	979,03	
610130	NOODTELEFOON LIFTEN	197,18	
610220	OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	1.005,73	
610230	ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	457,92	
610280	CAMERABEWAKING	2.220,09	
610340	OVERIG ONDERH. WATERVERZ. EN WATERBEH.	278,78	
610430	ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK	63,60	
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	7.464,50	
610560	PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	901,66	
610660	DIVERSE WERKEN	242,55	
612010	WATER ALGEMENE DELEN	507,79	
612020	ZOUT VOOR WATERVERZACHTER	425,83	
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN 845	570,95	
612110	ELEKTRICITEIT LIFTEN 852	366,15	
612400	KABELDISTRIBUTIE	7.677,91	
613000	ERELONEN SYNDICI	14.802,24	
613010	ERELONEN ADVOCATEN	2.924,83	
613100	KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	525,00	
614000	BRANDVERZEKERING	5.175,58	
614003	ONTVANGEN VERGOEDING VERZEKERING		1.719,95
614400	VERZ. RAADSL. EN COMM. VAN DE REK.	85,00	
614600	RECHTSBIJSTAND	355,81	
614700	VRIJSTELLING VERZEKERING	1.393,46	
616010	POSTZEGELS	812,56	
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	309,90	
616300	PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	95,00	
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	243,48	
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	210,00	
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	1.288,65	
660101	PRIVATIEVE KOST NAAMPLAATJE	118,65	
660103	PRIVATIE KOST SLEUTEL	90,00	
660110	PRIVATIEVE VERGOEDING VERZEKERING		
701000	VOORSCHOTTEN WERKKAPITAAL		43.999,98
769000	huur kelder 19000/19000		650,00
	<b>Totaal Winst en Verlies:</b>	<b>54.276,74</b>	<b>46.369,93</b>
		<b>7.906,81</b>	

REK.	BENAMING	SALDO D	SALDO C
	<b>Totaal balans:</b>	<b>111.427,62</b>	<b>119.334,43</b>
	<b>Totaal Winst en Verlies:</b>	<b>54.276,74</b>	<b>46.369,93</b>
	<b>Algemeen totalen:</b>	<b>165.704,36</b>	<b>165.704,36</b>





34 - ACP KRISTOF

Parklaan 3

8434 Westende

0839.653.774

Date: 07/09/2023

Monsieur, Madame

En ma qualité de syndic de votre immeuble, je vous transmets, ci-dessous, le décompte des charges.

**Décompte pour la période de 01/03/2021 à 28/02/2022 - Détails**

Type de frais	Coût total	Clé de répartition	Votre parts	Votre TVA	
<b>BLOC = 0108</b>	<b>TVA incl</b>		<b>TVA incl</b>		
610010	EXTINCTEURS D'INCENDIE	501,93	190/18908	5,04	0,00
610100	CONTRÔLE ASCENSEURS	463,45	190/18908	4,66	0,00
610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	2.020,08	190/18908	20,30	0,00
610120	ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.	181,90	190/18908	1,83	0,00
610130	TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	87,12	190/18908	0,88	0,00
610220	AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES	184,22	190/18908	1,85	0,00
610230	ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES	895,68	190/18908	9,00	0,00
610340	AUTRE ENTR. ADOUCISSEUR ET TRAITEMENT DE L'EAU	482,47	190/18908	4,85	0,00
610370	AUTRE ENTR. ÉVAC., ÉGOUTS ET INSTAL. DE POMPAGE	998,17	190/19000	9,97	0,00
610391	LABELS	1.579,05	1/84	18,80	0,00
610500	NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	8.227,40	190/18908	82,70	0,00
610510	NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES	89,54	190/18908	0,90	0,00
610550	ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE AUTRES	412,72	190/18908	4,15	0,00
610560	PRODUITS ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE	981,04	190/18908	9,87	0,00
610660	TRAVAUX DIVERS	742,00	190/19000	7,42	0,00
611140	PAYER AVEC FOND DE RESERVE	1.658,86	190/19000	16,62	0,00
612010	EAU PARTIES COMMUNES	504,46	190/18908	5,06	0,00
612020	SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	260,56	190/18908	2,62	0,00
612030	AUTRES FOURNITURES POUR ADOUCISSEUR D'EAU	300,00	190/18908	3,00	0,00
612100	ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	322,93	190/18908	3,24	0,00
612110	ELECTRICITÉ ASCENSEURS	767,89	190/18908	7,72	0,00
612400	CÂBLODISTRIBUTION	7.403,65	1/82	90,29	0,00
613000	HONORAIRES SYNDICS	13.782,36	190/19000	137,82	0,00
613010	HONORAIRES AVOCATS	375,10	190/19000	3,75	0,00
613030	HONORAIRES EXPERTS	1.512,50	190/19000	15,13	0,00
613100	IND. DU CONS. INT. ET COMM. INT. AUX COMPTES	375,00	190/19000	3,75	0,00
614000	ASSURANCE INCENDIE	4.625,79	190/19000	46,26	0,00
614003	PAIEMENT DES ASSURANCES REÇU	-36,00	190/19000	-0,36	0,00
614005	DÉTECTION DES FUITES	363,00	190/19000	3,63	0,00
614400	ASS. MEMBR. DU CONS. INT. ET COMM. AUX COMPTES	87,00	190/19000	0,87	0,00
614600	ASSISTANCE JUDICIAIRE	327,70	190/19000	3,28	0,00
616010	TIMBRES	1.462,75	190/19000	14,62	0,00
616100	UTILISATION SALLES DE RÉUNION	401,30	190/19000	4,01	0,00
616210	TRADUCTION DOCUMENTS	242,00	190/19000	2,42	0,00
616300	FRAIS DE PROC. REC. ARRIÉRÉS COPR.	145,00	0/0	15,00	0,00
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	319,42	190/19000	3,19	0,00
660100	COÛTS PRIVATIFS	210,54	0/0	73,35	0,00
Votre participation aux frais hors provisions:		53.258,58		637,49	0,00

**Votre relevé pour l'année comptable du 01/03/2021 au 28/02/2022**

Votre participation aux frais:

Votre participation aux frais hors provisions:	637,49
Solde du dernier décompte:	-936,54
<b>Total:</b>	<b>-299,05</b>
<b>Votre solde:</b>	<b>-299,05</b>

**Total fonds de réserve à payer**

Fonds de réserve à payer

Solde du dernier décompte:	4.180,00
Contributions aux fonds de réserve dans la facture ci-jointe:	0,00
<b>Total:</b>	<b>4.180,00</b>
<b>Votre solde:</b>	<b>4.180,00</b>

**À PAYER:****€ 3.880,95**

**Veillez payer dans le délai stipulé svp.  
merci d'avance.  
La co-propriété.**

**Veulliez reprendre la notification suivante:**

**+++000/0112/12287+++**

**Veulliez payer sure le compte bancaire  
suivant BE87 2800 4329 6894 endéans les 14 jours.**

**Détail frais privatifs**

NR.DOC	DATE	DESCRIPTION	MONTANT	VOTRE TVA
AF1/54	28/08/2021	0108 bouton	73,35	0,00
DIV/2	06/07/2021	Rappel 06.07.2021 - dufour josiane	5,00	0,00
DIV/3	21/12/2021	Rappel 15.12.2021 - dufour josiane	5,00	0,00
DIV/4	21/12/2021	Rappel 21.12.2021 - dufour josiane	5,00	0,00

**Aperçu fonds de réserve**

Etat du capital au règlement précédent (28/02/2021):	0,00
Evolution (dépenses, débit, ...):	0,00
Etat du capital au 28/02/2022:	0,00

**Aperçu fonds de garantie**

Etat du capital au règlement précédent (28/02/2021):	200,00
Evolution (dépenses, débit, ...):	0,00
Etat du capital au 28/02/2022:	200,00



**34 - VME KRISTOF**  
**Parklaan 3**  
**8434 Westende**  
**0839.653.774**

**Datum afrekening:** 12/12/2023

Geachte

**VOORLOPIGE AFREKENING**

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

**Afrekening voor de periode van 01/03/2022 tot 28/02/2023 - Details**

<b>Kostensoort</b>	<b>Totale kost incl. BTW</b>	<b>Verdeelsleutel</b>	<b>Aandeel incl. BTW</b>	<b>Uw BTW</b>
<b>KAVEL = 0108</b>				
610050 BRANDPREVENTIE	332,22	190/19000	3,32	0,00
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	2.154,69	190/18908	21,65	0,00
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	979,03	190/18908	9,84	0,00
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	197,18	190/18908	1,98	0,00
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	1.005,73	190/18908	10,11	0,00
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	457,92	190/18908	4,60	0,00
610280 CAMERABEWAKING	2.220,09	190/19000	22,20	0,00
610340 OVERIG ONDERH. WATERVERZ. EN WATERBEH.	278,78	190/18908	2,80	0,00
610430 ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK	63,60	190/18908	0,64	0,00
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	8.145,70	190/18908	81,88	0,00
610560 PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	901,66	190/18908	9,05	0,00
610660 DIVERSE WERKEN	882,10	190/19000	8,83	0,00
611140 TE BETALEN MET HET RESERVEFONDS	-650,00	190/19000	-6,47	0,00
612010 WATER ALGEMENE DELEN	507,79	190/18908	5,10	0,00
612020 ZOUT VOOR WATERVERZACHTER	425,83	190/18908	4,28	0,00
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN 845	570,95	190/18908	5,72	0,08
612110 ELEKTRICITEIT LIFTEN 852	441,76	190/18908	4,43	0,00
612400 KABELDISTRIBUTIE	7.677,91	1/82	93,63	0,00
613000 ERELONEN SYNDICI	14.802,24	190/19000	148,07	0,00
613010 ERELONEN ADVOCATEN	3.439,08	190/19000	34,40	0,00
613100 KOSTENVERG. INT. RAADSL. EN INT. COMM. VAN DE REK.	525,00	190/19000	5,25	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	5.175,58	190/19000	51,76	0,00
614003 ONTVANGEN VERGOEDING VERZEKERING	-1.719,95	190/19000	-17,20	0,00
614400 VERZ. RAADSL. EN COMM. VAN DE REK.	85,00	190/19000	0,85	0,00
614600 RECHTSBIJSTAND	355,81	190/19000	3,56	0,00
614700 VRIJSTELLING VERZEKERING	1.393,46	190/19000	13,93	0,00
616010 POSTZEGELS	812,56	190/19000	8,12	0,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	309,90	190/19000	3,10	0,00
642000 DIVERSE KOSTEN	252,24	190/19000	2,52	0,00
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	243,48	190/19000	2,43	0,00
657000 DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	210,00	190/19000	2,10	0,00
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	52.477,34		542,48	0,08

**Uw overzicht van het boekjaar 01/03/2022 tot 28/02/2023**

Uw aandeel in de kosten:

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	542,48
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	-299,05
<b>Totaal:</b>	<b>243,43</b>

Uw saldo: 243,43

**Totaal te betalen reservekapitaal**

## Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo van uw vorige afrekening:	4.180,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	475,00
<b>Totaal:</b>	<b>4.655,00</b>

Uw saldo: 4.655,00

**TE BETALEN:****€ 4.898,43****Overzicht reservekapitaal**

Stand kapitaal bij vorige afrekening (28/02/2022):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	475,00
Stand kapitaal op 28/02/2023:	475,00

**Overzicht waarborgfonds**

Stand kapitaal bij vorige afrekening (28/02/2022):	200,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 28/02/2023:	200,00

Res. KRISTOF  
 Parklaan 3  
 8430 MIDDELKERKE  
 0839.653.774



**Décompte - Période: 2024 ( 1/03/2023 - 29/02/2024 )**

**Privatif 0108**

	<u>Total</u>	<u>Votre part</u>
FRAIS COMPLEXE (190,00/19 000,00)		
	-550,00	-5,50
INSTALLATIONS ELECTRIQUE	728,24	7,28
ENTRETIEN IMMEUBLE	468,52	4,69
HONORAIRES	25 815,88	258,16
ASSURANCES	6 070,43	60,70
EPC certificat parties communes	157,30	1,57
FRAIS DE BUREAU	1 409,85	14,10
FRAIS ASSEMBLEE GENERALE	1 343,40	13,43
FRAIS DE PROCEDURE	5 625,75	56,26
	41 069,37	410,69
FRAIS UNIQUEMENT APPARTEMENTS ET CAVVES (190,00/18 912,00)		
RÉSUMÉ TOUS LES COÛTS DE L'ASCENSEUR	4 832,70	48,55
ELECTRICITE PARTIS COMMUNES	409,10	4,11
	5 241,80	52,66
FRAIS UNIQUEMENT APPARTEMENTS (190,00/18 825,00)		
FRAIS ADOUCISSEUR	676,59	6,83
LE NETTOYAGE ET L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS	8 520,90	86,00
FRAIS A CHARGE DES APPARTEMENTS	1 186,56	11,98
EAU PARTIS COMMUNES COMPTEUR 6093	285,10	2,88
	10 669,15	107,68
PARTS EGALES APPARTEMENTS (1,00/85,00)		
INSTALLATIONS ELECTRIQUE	6 786,08	79,84
ABONNEMENT COMPTEUR 0628	76,80	0,90
ABONNEMENT COMPTEUR 6093	102,80	1,21
	6 965,68	81,95
FRAIS TELEDISTRIBUTIION (1,00/82,00)		
TELEDISTRIBUTION	8 064,71	98,35
	8 064,71	98,35
	72 010,71	751,33
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Frais intervention firme ascenseur - erreur due au déménagement app 0108 - F48	176,49	176,49
	176,49	176,49
FRAIS INDIVIDUELS	176,49	176,49
Total frais	72 187,20	927,82
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Solde décompte	4 898,43	4 898,43
	4 898,43	4 898,43
BETALINGEN	4 898,43	4 898,43

---

Total privatif 0108	5 826,25
Total	5 826,25
<b>A payer</b>	<b>5 826,25</b>

---

---