

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

Per mail

Voor :

Oostende, 21/10/2024

Geachte heer/mevrouw,

Betreft : **Verkoopsbrief Registratie VAN OPSTAL - 18/10/2024**
VME Caravelle, Raversijdestraat 37, 8400 OOSTENDE.
K.B.O. : 0832.775.484
Referte : 0000/00000
Uw referte : 2222607\278

Binnen mijn hoedanigheid van dossierbeheerder syndicus van vermelde residentie bezorg ik u de gevraagde gegevens conform art 3.94 van het NBW §1 met **betrekking tot kavel 53-05.03.**

De ratio legis voor deze wetgeving bestaat voornamelijk in een betere bescherming voor de koper alvorens hij zich engageert tot aankoop van een appartement en bijgevolg ook in een ruimere informatieplicht voor de verkoper, de syndicus en de eventuele tussenpersonen.

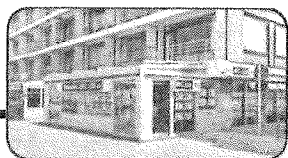
Zo wordt voor de verkoper van een appartement in het Vlaams Gewest verplicht om reeds een echt dossier samen te stellen alvorens hij zijn pand te koop stelt.

Onderhavige inlichtingen mogen dan ook aanzien worden als een fundamenteel stuk in dit dossier zoals onder meer het energieprestatie certificaat, de elektrische keuring of het bodemattest.

- Informatieverplichting in het vooruitzicht van overdracht van het eigendomsrecht van een kavel te leveren binnen de 15 dagen na ontvangst.** (van toepassing vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst of in voorkomende geval vóór de ondertekening van een koopaanbod of een koopbelofte de kandidaat-koper.)

1) **Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;**

Het werkkapitaal dat dient om de gewone (periodieke) gemeenschappelijke kosten te dekken bedraagt **23.845,98 euro** waarin voornoemd kavel een aandeel heeft ten bedrage van **624,76 euro**.



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
Duinenstraat 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 Zat. 10.12.30 & 14.18u – Zondag gesloten
Zondag : BEL AIR/Strandplein Oostende open ! – Noodnummer 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

Zoals voorzien in de wet op de mede-eigendom is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

De koper wordt bijgevolg verzocht om zijn respectievelijk aandeel in het werkingskapitaal, zijnde **624,76** te vereffenen op eerste verzoek door de syndicus.

Er is actueel een reservefonds ten bedrage van **13.263,05** euro en een reservefonds geheel gebouw-garages ten bedrage van **7.168,24** euro.

2) het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

Achterstallen reservekapitaal : 1.601,02 euro
Achterstallen werkkapitaal : **0,00** euro
Achterstallen Provisies en of afrekeningen : 3.042,67 euro

Aan de instrumenterend notaris vragen we om de eventuele achterstallen zoals hierboven vermeld bij het verlijden van de notariële akte over te maken op de rekening van de **VME Caravelle zijnde BE98 0016 0094 5893**.

De verkoper zal dus nog dienen te participeren in de lasten tot de datum van eigendomsoverdracht.

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;

In het kader van dit punt van de Wet willen wij u verduidelijken dat wij van uwentwege geen exacte vaste datum van eigendomsoverdracht hebben ontvangen. Wij geven u dan ook de stand van zaken op rekening houdend met de postdatum van dit schrijven.

De meest recente algemene vergadering vond plaats op **05/10/2024**.

Zie VAV 2024 punt 15.

4) in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

Actueel zijn er geen hangende rechtsgeschillen.

5) de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

zie bijlage.

6) een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

zie bijlage.



De kost voor onderhavige inlichting bedraagt 200,00 euro zoals wettelijk vastgelegd ten laste van de overdragende mede-eigenaar.

Aan de instrumenterende notaris vragen we om dit bedrag in te houden bij het verlijden van de notariële akte en dit bedrag door te storten naar VME Res.Caravelle rekening nummer BE98 0016 0094 5893.

Dank u bij voorbaat.
Inmiddels verblijf ik,

Voor VME **Res.Caravelle**
Agence Mar'immo bvba

Dienst syndicus

Agence MAR'IMMO bvba
Immo Bel Air NV
Zeedijk 148
B-8400 OOSTENDE
Telefoon : 059/70 50 10





**GECOÖRDINEERD REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
BETREFFENDE HET ONROEREND GOED GENAAMD:**

'Residentie Caravelle'

**Vereniging van Mede-Eigenaars van het Appartements- en studiogebouw
'Residentie Caravelle',
gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37**

Ondernemingsnummer 0832.775.484

Goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 31 juli 2013

Coördinatie van de statuten conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (BS 28 juni 2010).

De coördinatie vindt plaats conform artikel 19 § 2 van de Wet van 2 juni 2010, via een onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

In geval van twijfel primeert de initiële akte. Huidige coördinatie beoogt met name een transparantere tekst.

DE STATUTEN

De basisakte en het reglement van mede-eigendom werd op 15 december 1972 verleden voor notaris Etienne MAES te Puurs die dit ook opstelde.

Er wordt verwezen naar deze akte wat betreft de beschrijving en oorsprong van het onroerend geheel.

Er werden hierin geen wijzigingen doorgevoerd.

Het reglement van mede-eigendom wordt in de hierna bepaalde mate gecoördineerd aan de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (BS 28 juni 2010).

HOOFDSTUK I.

ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel een - Conform art. 577-3 B.W. t.e.m. art. 577-14 B.W. wordt het reglement van mede-eigendom vastgesteld.

Artikel twee - De bepalingen van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom) kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Het woningstatuut van het gebouw regelt de verdeling van de eigendom, het onderhoud en de bewaring ervan en eventueel de omvorming of heropbouw van het geheel of van een deel ervan.

De verbintenissen die het reglement van mede-eigendom oplegt, zijn dwingend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige en kunnen enkel veranderd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen bij meerderheid van drie vierden (iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft) of vier vijfden (iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom).

Artikel drie - Het reglement van orde legt de grenzen vast van het genot der mede-eigenaars en regelt de details van het gemeenschappelijk leven.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK II.

RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Voor wat betreft de artikelen vier t.e.m. acht wordt verwezen naar het oorspronkelijke reglement van mede-eigendom aangezien deze artikelen louter het zakenrechtelijk statuut betreffen en hieraan niets wordt gewijzigd.

Artikel negen - Iedere eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve eigendom binnen het kader van het huidig contract en op voorwaarde dat dit genot niet schaadt aan de rechten van de andere eigenaars of de stevigheid van het gebouw in gevaar brengt. Iedere eigenaar mag de innerlijke indeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen doch op zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken of ongemakken die hiervan het gevolg kunnen zijn voor de gemene delen of de lokalen van andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden veranderingen aan te brengen aan de gemene delen zelfs als ze zich in de eigen lokalen bevinden, die de stevigheid en de duurzaamheid van het gebouw zouden in gevaar brengen behalve indien ze zich voegen naar het volgende artikel.

Artikel tien - De veranderingswerken aan de gemeenzame delen zullen slechts kunnen worden uitgevoerd mits goedkeuring der algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met een drie/vierde meerderheid der stemmen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, en onder toezicht van de architect, auteur der plannen.

De erelonen hiervoor zijn ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Artikel elf - Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken zal mogen gewijzigd worden, dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en met akkoord van de gemelde bouwkundige hiervoren bedoeld.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, terrassen, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel twaalf - De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen, zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefonie mogen aanleggen en aansluiten bij de gemeenschappelijke televisieantenne en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen en studio's op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren.

Artikel dertien - Iedere eigenaar zal de toelating kunnen krijgen van de algemene vergadering om openingen te maken in de gemene muren en appartementen waarvan hij eigenaar is, te verbinden met huizen of appartementen er tegen aan gebouwd op voorwaarde de kokers en stevigheid van het gebouw te respecteren.

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen laten gepaard gaan met bijzondere voorwaarden.

Dezelfde toelating kan worden gegeven aan de huurders op voorwaarde dat de respectievelijke eigenaars er in toestemmen.

HOOFDSTUK III.

DIENSTEN EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel veertien – Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De algemene vergadering is bevoegd voor de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel veertien A – De syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, hij moet toezicht uitoefenen op de persoon aangesteld voor de onderhoud, gebeurlijk op eigen hand werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de raad van de mede-eigendom en door de algemene vergadering en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uitvoeren en laten uitvoeren.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in verhouding en aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Verder dient hij het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.

Artikel veertien B – De syndicus zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel veertien C – De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag

uitbrengen aan de raad van de mede-eigendom en de algemene vergadering die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdeling der gemeenschappelijke belangen.

Hij zal zelf alle maatregelen van bewaring treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen.

Artikel veertien D – De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de zes maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de syndicus zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden. De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de syndicus te storten, zal rechtens, en zonder aanmaning een boete van € 2,48 per inbreuk opgevoerd worden en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar, in gebreke, zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus, in naam van de vereniging van mede-eigenaars; de syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke

diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De syndicus heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven, de huurder zal zich tegen de regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de syndicus gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich eerder van de gemeenschappelijke delen zou willen bedienen voor iets wat hem verschafft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechtelijk vervolgd kunnen worden.

Artikel veertien E – De syndicus is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

Artikel vijftien – Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus al of niet gekozen onder de mede-eigenaars. Deze syndicus, is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal quotiteiten hiervan de functie uit. Ingeval van gelijkheid der rechten komt de functie toe aan de oudste.

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen-Declerck-Desmet P.V.B.A." behoudt zich het recht voor een eerste beheerder aan te stellen, die zijn opdracht heeft uit te voeren binnen het kader van het huidig reglement.

Na de eerste drie jaren zullen de mede-eigenaars het recht hebben een nieuwe syndicus te verkiezen.

De syndicus heeft daarnaast tot opdracht:

- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 Burgerlijk wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of

opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk scharlegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering
- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) Burgerlijk wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen

minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid Burgerlijk wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

- de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

2- De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

3- De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

4- Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

5- Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel zestien - De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één

jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel zestien bis – De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal instaan voor de verificatie van de rekeningen van de mede-eigendom, bijgehouden door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Artikel zeventien - De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel achttien - De algemene vergadering, volgens de statuten, wordt ambtshalve gehouden elk jaar in de periode van 1 tot en met 15 december op het uur en de plaats door de syndicus of degene die oproept aangeduid.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de syndicus zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden, wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel negentien – De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Artikel twintig – De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke klare wijze vermeld zijn.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen, betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtewisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel eenentwintig - De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, welke aantal quotiteiten ieder van hen ook moge bezitten.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd worden.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Artikel tweeëntwintig - Bij volstreekte meerderheid van stemmen duidt de algemene vergadering haar voorzitter, die een mede-eigenaar is, en twee bijzitters aan.
Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal quotiteiten en ingeval van gelijkheid aan de oudste onder hen.

Artikel drieëntwintig - Het bureel is samengesteld uit de voorzitter, die een mede-eigenaar is, bijgestaan door twee bijzitters en bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal quotiteiten.

Het bureel op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel vierentwintig - Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en secretaris.

Artikel vijfentwintig

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij een gekwalificeerde meerderheid wordt vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

2. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

3. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid BW;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid BW, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

4. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel zesentwintig - De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij quotiteiten bezitten.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Artikel zevenentwintig - De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-

eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel achtentwintig - De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de syndicus zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen, de raad van de mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen kunnen deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken nazien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elke semester zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de commissaris van de rekeningen en aan de syndicus de vergissingen bekendmaken welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel negentwintig – De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de bovenstaande paragrafen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Tevens bezorgt de syndicus deze de notulen binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Iedere belanghebbende mag het register ter plaatse en zonder kosten raadplegen en hiervan afschrift nemen zonder het te verplaatsen in tegenwoordigheid van de syndicus, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

HOOFDSTUK IV.

A. VERDELING DER LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel dertig - Ieder der mede-eigenaars zal proportioneel voor zijn part: bijdragen in de uitgaven voor onderhoud en in staat behouden alsook voor de administratieve onkosten van de gemeenschappelijke delen. Hij zal de voorschotten storten vastgesteld door de syndicus.

Dit regiem heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven en dus ook wat betreft de uitgaven betreffende de lift.

De eigenaars van de garages op het gelijkvloers en die geen eigenaars zijn van een appartement of studio, zullen qualitate qua niet moeten bijdragen in de uitgaven voor de lift.

Artikel eenendertig - De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel tweeëndertig : Dringende herstellingen:

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesproongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enz. heeft de syndicus volmacht om bewarende maatregelen te treffen en daden van voorlopig beheer te stellen, zonder hiervoor voorafgaande toelating te vragen.

De algemene vergadering beslist voor het overige bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel drieëndertig – Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen over deze werken.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie vierde van de stemmen de raad van de mede-eigendom opdracht geven over deze herstellingen te beslissen en te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om deze werken te bevelen. Een dergelijke opdracht geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom

bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel vierendertig - Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen:

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de algemene vergadering die met de drie vierde der stemmen gunstig stemt voor het voorstel dat aan haar beslissing wordt onderworpen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel vijfendertig - De mede-eigenaars zullen door hun appartementen en studio's een doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber wonende in de omgeving van het gebouw, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de syndicus derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden, volgens de voorgenoemde voorschriften.

Artikel zesendertig - De verantwoordelijkheid zoals voorzien bij artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek en in het algemeen alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom, voor zover het natuurlijk gaat over gemene zaken en onverminderd het recht van verhaal der mede-eigenaars tegen degene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang komt, het weze een mede-eigenaar of een derde.

Een verzekering zal worden onderschreven om het risico van de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw te dekken.

Artikel zevenendertig - In geval een mede-eigenaar door zijn toedoen de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn uitsluitend voordeel, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

B. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel zevenendertig A - Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze

belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel zevenendertig B - Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke zaken waarvan hierboven sprake is, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel dertig en volgende.

Artikel zevenendertig C - Het individueel verbruik van elektriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter.

Artikel zevenendertig D - De kosten van onderhoud van de lift en de herstellingen ervan, alsook het elektriciteitsverbruik zijn ten laste van de gemeenschap. Nochtans zal het geheel der kosten betreffende de lift uitsluitend verdeeld worden tussen de eigenaars van de verdiepingen en de ondergrondse garages.

De eigenaars van de garages van het gelijkvloers zullen dus niet moeten bijdragen in de kosten, qualitate qua, voor zover zij geen eigenaars zijn van een appartement of studio.

Artikel zevenendertig E - De mede-eigenaar zal zijn bijdrage moeten betalen in de gemeenschappelijke kosten zelfs al is zijn appartement onbewoond voor om het even welke reden.

Artikel zevenendertig F - De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van dit hoofdstuk uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen van de algemene vergadering.

C. ONTVANGSTEN.

Artikel achtendertig - Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel.

HOOFDSTUK V.

VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW.

A. GEBOUW.

Artikel negenendertig - De verzekering van alle gemeenschappelijke en privatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, blikseminslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de syndicus afgesloten worden, bij een en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privaat gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de syndicus en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de syndicus het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspuit, te zijnen laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel veertig - Bij afwijking van artikel negenendertig, wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen-Declerck-Desmet P.V.B.A." bij verkoop der appartementen, studio's of garages, de vereniging der mede-eigenaars verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en verschuldigde premies te betalen gedurende de periode voorzien in de afgesloten verzekeringscontracten.

Iedere eigenaar heeft het recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel eenenveertig – Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn meubilair en alle voorwerpen, die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden, te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

Artikel tweeënveertig - Ingeval van onheil of ramp zal de vergoeding toegerekend ingevolge de algemene polis ontvangen worden door de syndicus in bijzijn van één der mede-eigenaars daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden in afwachting van hun uiteindelijke en definitieve aanwending, dewelke als volgt zal geregeld worden:

a) indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de syndicus, die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen, indien de algemene vergadering daartoe beslist bij meerderheid van vier vijfden.

Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval.

Indien echter de kostprijs der werken minder bedraagt dan de vergoeding, zal de teruggave gedaan worden aan al de mede-eigenaars, in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondergaan hebben.

b) In geval van totale vernieling worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan indien de algemene vergadering bij eenparigheid van stemmen beslist tot de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Ook in dat geval zullen de mede-eigenaars verplicht zijn bij te dragen in de kosten naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval.

In het geval dat niet tot de heropbouw wordt besloten, zal de vergoeding en de verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun aandelen.

Artikel drieënveertig - Zoals voorzien in artikel negenendertig kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij aan zijn privatieve eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

Ingeval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspruit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

B. ONGEVALLEN.

Artikel vierenvieertig - Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken van de liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premiën zullen betaald worden door de syndicus aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars, in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de persoon, gelast met het onderhoud, zouden kunnen treffen.

HOOFDSTUK VI.

REGLEMENT VAN ORDE.

Voor wat betreft de artikelen vijfenveertig tot en met achtenzeventig wordt verwezen naar het afzonderlijk reglement van orde.

HOOFDSTUK VII.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel negenenzeventig - De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of afgifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

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

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 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;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat 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;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

- is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
- blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtbank moeten kiezen in het amtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in de woning van de syndicus.

Artikel tachtig - De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven van de hierboven vermelde authentieke akte.

SLOT

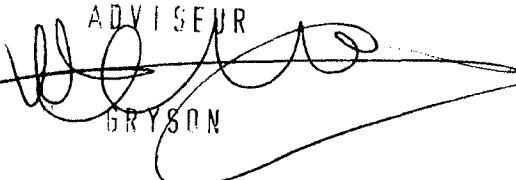
Na integrale voorlezing en toelichting hebben de tijdens de Algemene Vergadering van 31 juli 2013 aanwezige mede-eigenaars de voormelde coördinatie van de statuten en meer bepaald van het Reglement van Mede-Eigendom goedgekeurd.

Geregistreerd te Oostende op **10 DEC. 2013**

duieënkrachtig blad(en) *geen* verz.

Boek 189 blad 12 vak 11

Ontvangen: *vijftig* euro (50,00)

ADVISEUR

 GRYSOEN

Verlag

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Caravelle"

die heeft plaatsgevonden op **15/10/2022** om 10:00 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo kantoor Strandplein, Zeedijk 148, 8400 OOSTENDE
kbo nummer 0832.775.484

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

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst. Er zijn 18 van 28 eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd. Wat een quorum met zich meebrengt van 7639 op 10.0000 **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.

De heer _____ stelt zich kandidaat. .

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

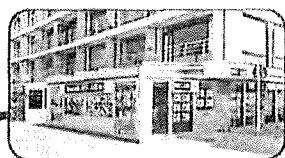
03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

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.



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
Dunestraat 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

Dhr. [naam] 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. Verslag van de rekeningcommissaris.

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

De rekeningcom. [naam] heeft samen met mr. [naam] e en mr. [naam] r alle rekeningen nagezien. De vraag wordt nog gesteld waar waar sleutelkuis Otis hangt . Deze werd gefactureerd maar is volgens eigenaars nergens zichtbaar aanwezig in het gebouw.

06. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/09/2021 - 31/08/2022 (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.

07. 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.

08. Slechte staat lintelen - betonherstel voorgevel : bespreking + beslissing.

Er werden drie offertes opgevraagd. Firma Saey, firma Aquastra en firma Gedan. Firma Gedan is een aannemer ruwbouw 4050 euro (excl BTW). Dit behelst enkel een prijs van laatste firma voor vervangen van de lintelen. Herstellen van laatste uitgaven, kosten meer volgens aannemers dan nieuwe betonnen lintelen. Firma Aquastra gaf een vollediger offerte. Vernieuwen van de betonnen lintelen kost 3984 (euro excl BTW), herstel betonnen boord tussen gelijkvloers en eerste verdieping is gelijk aan 7740 euro (excl BTW) en en schilderwerken aan betonnen luifelwerk 1480 (excl BTW)

De vergadering beslist unaniem afstand te doen van de verzetsperiode van 4 maanden wegens hoogdringendheid en dat de syndicus direct de offerte van de firma Aquastra dient te ondertekenen. Zodoende wordt ook gepoogd prijsschommelingen zoveel mogelijk te vermijden.

Verder beslist de vergadering unaniem dat er voor kostiging van de werken ten belope van 13204 (excl BTW) 10.000 euro mag opgenomen worden uit het reservefonds



47

09. Elektrisch laden van voertuigen - richtlijnen brandweer zone 1.

Naar de toekomst zal de vraag toenemen om infrastructuur te voorzien voor het elektrische laden van voertuigen.

De brandweer van Oostende (zone1) heeft hiervoor een protocol opgesteld.

In gesloten garageboxen gelden er volgende verplichtingen :

- er moet een branddetectie aanwezig zijn in de box.
- er mag enkel gebruikt gemaakt worden van een laadsysteem oplaadmodus 3.
- er dient een noodstop geplaatst te worden.
- na plaatsing van een WALLBOX moet de elektriciteitsinstallatie opnieuw gekeurd worden.

Met **Mode 3** laden kunnen we 'gecontroleerd' laden, er vindt communicatie plaats tussen de auto en de lader en pas als er een geschikte laadstroom is bepaald door de auto en de laadpaal wordt er spanning op het stopcontact gezet.

In voorkomend geval mag er in de garage ook niets meer behoudens de wagen geplaatst worden, tenzij er ruimte is om een zone via een brandwerend scherm af te sluiten.

Indien fietsen worden opgeladen in de privatieve garages, wordt gevraagd om de betrokken zekering in de verdeelkast te vervangen door een zekering type B.

Ook wordt gevraagd dat de eigenaar zich steeds vergewist dat het verbruik van deze elektriciteit correct aan hem wordt aangerekend. Het opladen van voertuigen kan geenszins gebeuren door het aftappen van elektriciteit van de gemene delen.

De vergadering beslist unaniem dat er specifiek gevraagd dient te worden bij de brandweer of de dienst vergunningen van de Stad Oostende. Wat er dient te gebeuren indien er straks 15 eigenaars van een garage gebruik maken voor elektrisch opladen van auto's in de individuele garageboxen. Ook dienen er ten informatieve titel offertes opgevraagd te worden aan aannemers electro, teneinde voldoende inzicht te krijgen zodat in de toekomst de juiste beslissingen kunnen genomen worden.

10. Het asbestattest : toelichting + beslissing plan van aanpak volgens voorstel syndicus.

Verkoop je een woning gebouwd voor het jaar 2001? Dan is een asbestattest verplicht vanaf november 2022. Dit attest bevat informatie over asbest in de woning en toetst of de woning asbestveilig is. Zo zijn de koper en verkoper duidelijk geïnformeerd.

Een asbestdeskundige komt ter plaatse voor een visuele inspectie en beoordeling, een eventuele staalname en het raadplegen van bewijsdocumenten. Op basis van dit verslag levert de OVAM voor elk eigendom een uniek asbestattest af. Hierin staat de uitspraak over de asbestveiligheid van de woning, maar ook advies over hoe je het aangetroffen asbest kan beheren of verwijderen.

Vanaf 23 november 2022 wordt het verplicht om bij de verkoop van een woning gebouwd voor 2001 over een asbestattest te beschikken. De makelaar of notaris neemt de informatie uit het asbestattest op in het compromis en uiteindelijk in de notariële akte.

Maar waarom wachten? Je kan als verkoper je attest al op voorhand voorleggen aan je potentiële kopers. Bij verhuur moet de eigenaar verplicht een kopie van het asbestattest bezorgen aan de (nieuwe) huurders (als een asbestattest beschikbaar is).



En wat in de toekomst ? Tegen 2032 moet iedere eigenaar van een woning of een gebouw ouder dan bouwjaar 2001 over een asbestattest beschikken.

De rol van de syndicus ? Het aanstellen van de asbestdeskundige en het bieden van ondersteuning door het faciliteren van een plaatsbezoek en het aanleveren van de gevraagde documenten en info.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om volmacht te verlenen aan de syndicus om de nodige maatregelen te treffen om de VME in regel te stellen. Hiertoe zal de syndicus een asbestdeskundige aanstellen, zal hij deze bijstaan waar nodige en zal het asbestattest bij afwerking beschikbaar worden gesteld voor de mede-eigenaars.

In de de rand dit agendapunt dient de syndicus na te vragen hoe lang een asbestattest geldig is , als een verhuurder dat attest moeten hebben voor bestaande of of nieuwe huurovereenkomsten. En als er een asbestattest van toepassing voor verkoop van garages.

11. Afvalbeleid - Respect - Dumping deuren - tv toestel in garages, dode planten, zwerfvuil e.d.m, beslissing te nemen maatregelen.

Probleem op de min -1 garagecomplex werd opgelost door afsluiting van ruimte onder de helling. Het probleem is verplaatst naar het gelijkvloers. De algemene vergadering wenst dat de eigenaars/huurders hun eigen grof afval naar het containerpark brengen in de plaats van de het de VME op kosten te jagen.

Indien men nog steeds aan dumping van materialen doet wenst een mede-eigenaar dat er een agendapunt op een toekomstige agenda wordt geplaatst zijnde afschaffing van het vuilnislokaal.

Garagepoort moet éénmaal per maand gebeuren en garages moeten 3 x per jaar uitgeveegd worden (verwijdering grof huisvuil behoort niet tot hun taken). Ook werd unaniem beslist dat er volgend jaar naar een oplossing dient gekeken worden inzake het meenemen van poetsen van bovengrondse garage gelet deze eigenaar ook dient mee te betalen in het poetsen (agendapunt volgende vergadering).

12. 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 :

Voorschotten :1/12/2022, 01/03/2023 en 01/06/2023 telkens ten belope van 13.000 euro .

Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal 5000 euro dient opgevraagd rond 1 februari 2023 en vergadering bevestigt tevens dat het saldo aan de aannemer gevelrenovatie het reservefonds mag gehaald worden.

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

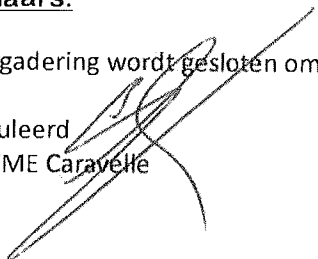


Met betrekking tot het reservekapitaal wordt op unanieme wijze beslist om 5.000 euro op te vragen.

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

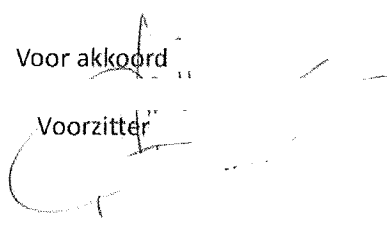
De vergadering wordt gesloten om 13u.

Genotuleerd
Voor VME Caravelle



Voor akkoord

Voorzitter



Verslag

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Caravelle"

die heeft plaatsgevonden op **05/10/2024** om 10:30 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo kantoor Strandplein, Zeedijk 148, 8400 OOSTENDE
kbo nummer 0832.775.484

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

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Eigenaars: 16/ 29
Aandelen: 6801 /10 000

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: kandidaat.

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

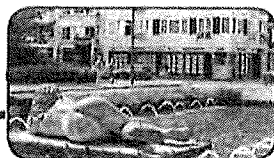
03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

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.

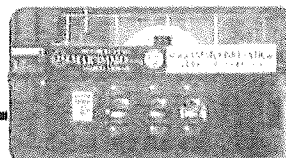
De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.



MAR'IMMO BV STRANDPLEIN
Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel 059/330 430 - 0476/88 94 47
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



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



MAR'IMMO BV BREDENE
Duinensstraat 328/001 - 8450 BREDENE
Tel 059/617 435
syndic.bredene@agencemanimmo.be

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

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 _____ 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. Verslag van de rekeningcommissaris.

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

Hij/Zij formuleert een gunstig advies.

06. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/09/2023 - 31/08/2024(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.

07. 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.

08. Beslissing goedkeuring rappelwerking.

De syndicus heeft als wettelijke taak de financiën van het gebouw te beheren. Zo dient hij ook in te staan voor een periodieke controle van de inkomsten en het bewaren van de liquiditeit.

Dit syndicus hanteert in deze volgende minimumtermijnen.

Vervaldatum + 30 dagen : eerste kosteloze herinnering via mail of gewone post.

Vervaldatum + 60 dagen : aangetekende rappel + 25 euro rappelkost + 25 euro portkost.

Vervaldatum + 90 dagen : aangetekende formele ingebreke stelling + 50 euro rappelkost + 25 euro portkost.

Vervolgens zal de syndicus na overweging en afhankelijk van het specifieke dossier overgaan tot dagvaarding.

Enkel de algemene vergadering is bevoegd voor het kwijtschelden van rappelkosten.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om deze procedure goed te keuren.



09. Verlenging van het mandaat van de syndicus, Agence Mar'immobvba (duur mandatering, ondertekening syndicusovereenkomst)

Mevrouw is namens Agence Mar'immobvba opnieuw kandidaat om zijn mandaat te verlengen.

- Basisereloon per maand 489.07 euro - Korting 120€ /jaar
- Per kalenderjaar indexeerbaar.
- Ingeval van verkoop ten laste van de verkoper conform art 3.94BW, 200,00 euro respectievelijk voor §1 en §2.
- Administratieve -en licentiekosten kosten afzonderlijk in rekening.
- Bijkomende prestaties conform contractuele bepaling.
- De voorzitter krijgt volmacht -en opdracht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen binnen de 30 dagen.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het mandaat van de syndicus te verlengen voor de duur van 3 jaar, conform de reeds bestaande overeenkomst en volgens boven vermelde niet-limitatieve voorwaarden, verder gedefinieerd in de gebruikelijke syndicusovereenkomst.

10. Algemene delen : evaluatie leveringscontracten.

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

- Electriciteit gemene delen : Engie/Electrabel (groepsaankoop)
- Water gemene delen : Farys
- Periodieke keuring liften : B.T.I. (groepsaankoop)
- Liftonderhoud & bijstand : Otis
- Brandveiligheid : Ansul
- Schoonmaak gemene delen : La cuba
- Telefoon lift : Gsm -module
- Blokpolis : Baloise Belgium
- BA RVME & Rekeningcommissaris : Allianz (groepsaankoop)

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

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.



10.01. Evaluatie schoonmaak en onderhoud gebouw en garage.

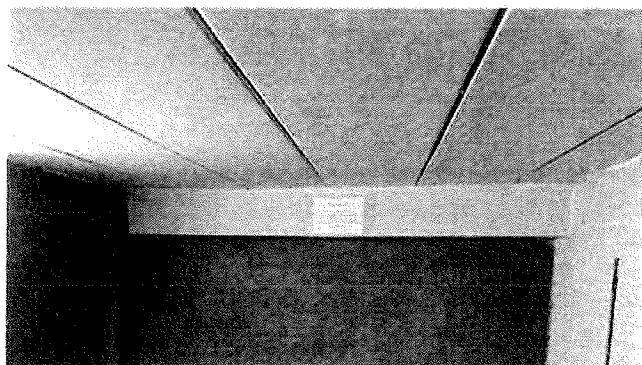
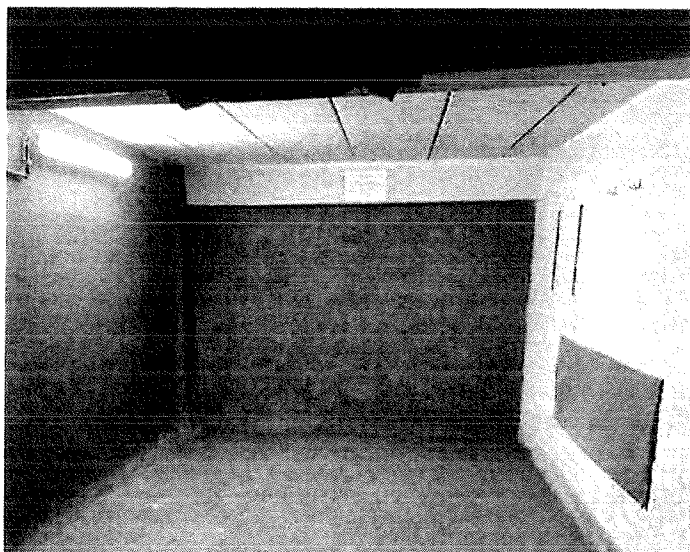
Tijdens de samenkomst met RVM is er beslist om de controle op te drijven en de ploeg meer te controleren van de syndicus uit.

Opmerkingen:

- Syndicus zal een samenkomst en de raad om tot een nieuw contract te komen.

11. Onderhoudswerken gargages: waterdicht maken.

Na een melding van zware waterfiltratie (kortsluiting in de garages) van de garage is er beslist om erger te voorkomen om deze garage waterdicht te maken.



A handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page, appearing as a stylized scribble.

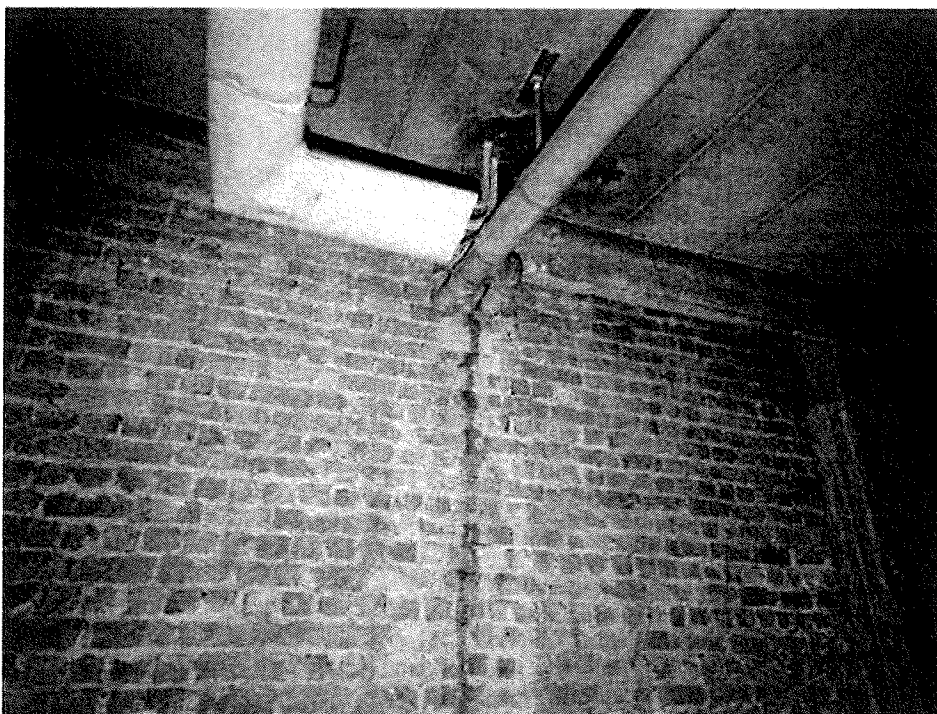
A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, appearing as a stylized scribble.



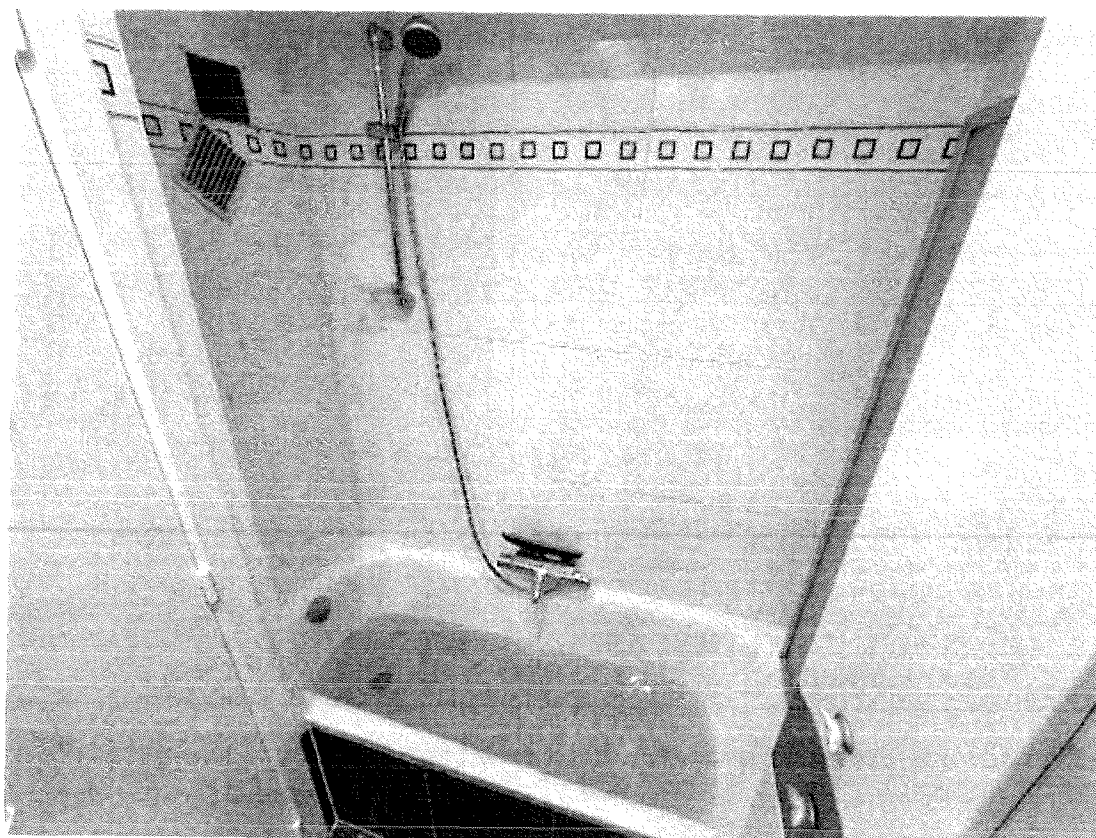
12. Toelichting en beslissing onderzoek waterinfiltratie

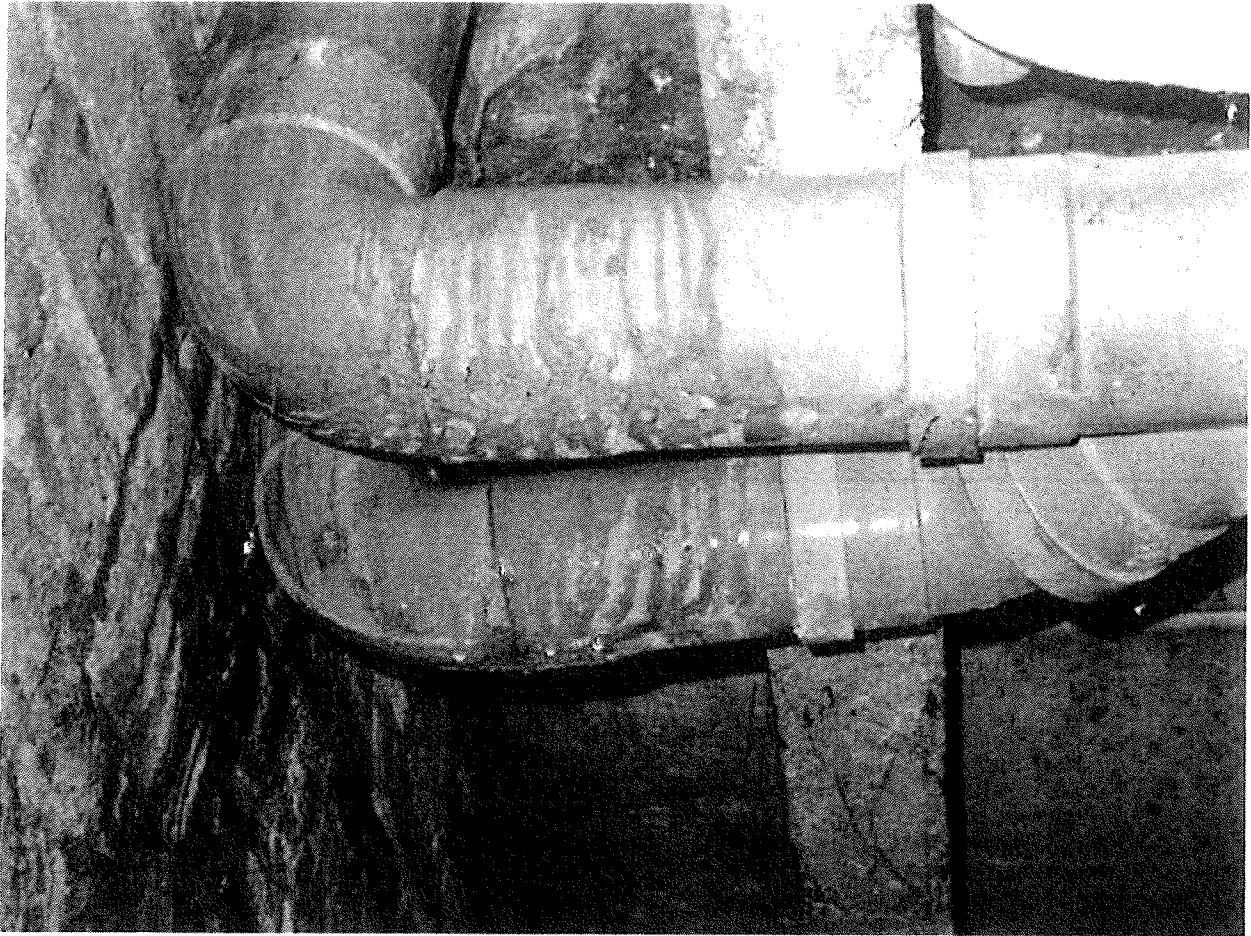
VASTSTELLINGEN DETECTIE:

Tijdens de visuele inspectie is er een schadebeeld vastgesteld in de ondergrondse garage. We zien er waterinfiltratie van uit een technische koker.



Een kleurstofbelasting van het bad in app 03.01 31 gaf een gekleurd gedruppel van uit het schadebeeld in de ondergrondse garage.

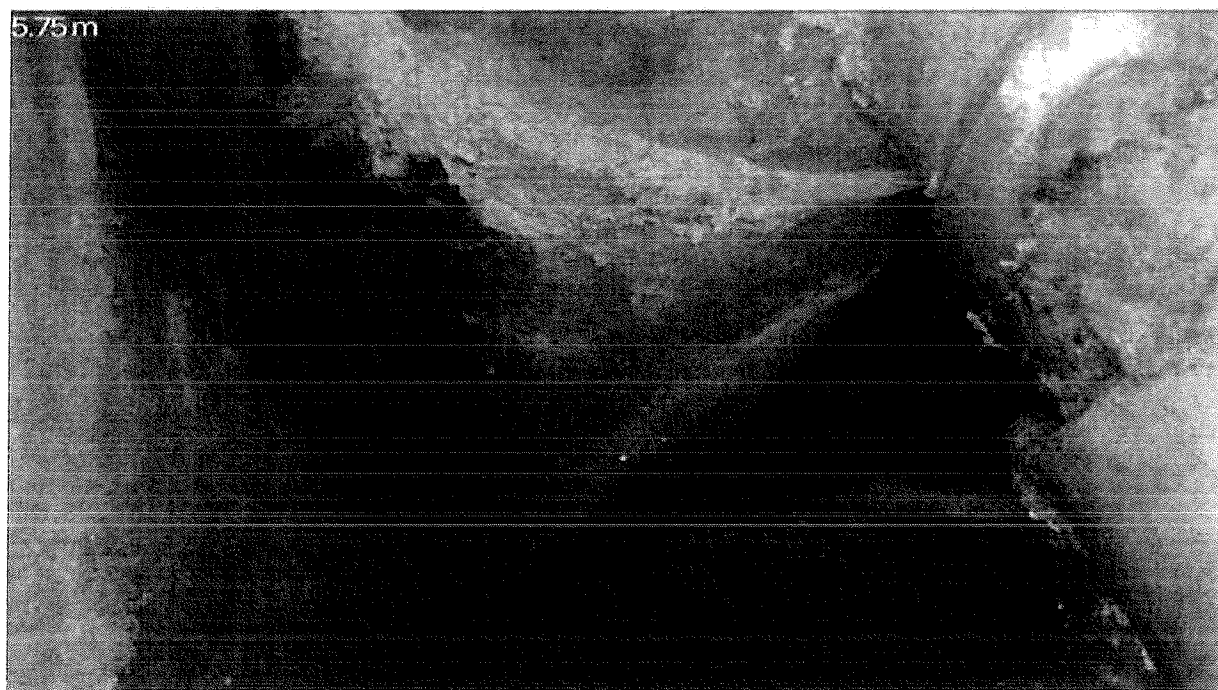




Tijdens een camera inspectie is er vastgesteld dat er waterinfiltratie aanwezig is van uit een aansluiting op de hoofdafvoerbuïs afkomstig vanuit app. 03.01 31. Onderstaande beelden zijn gemaakt vanaf de badkamer, doorheen het verluchtingsgat.

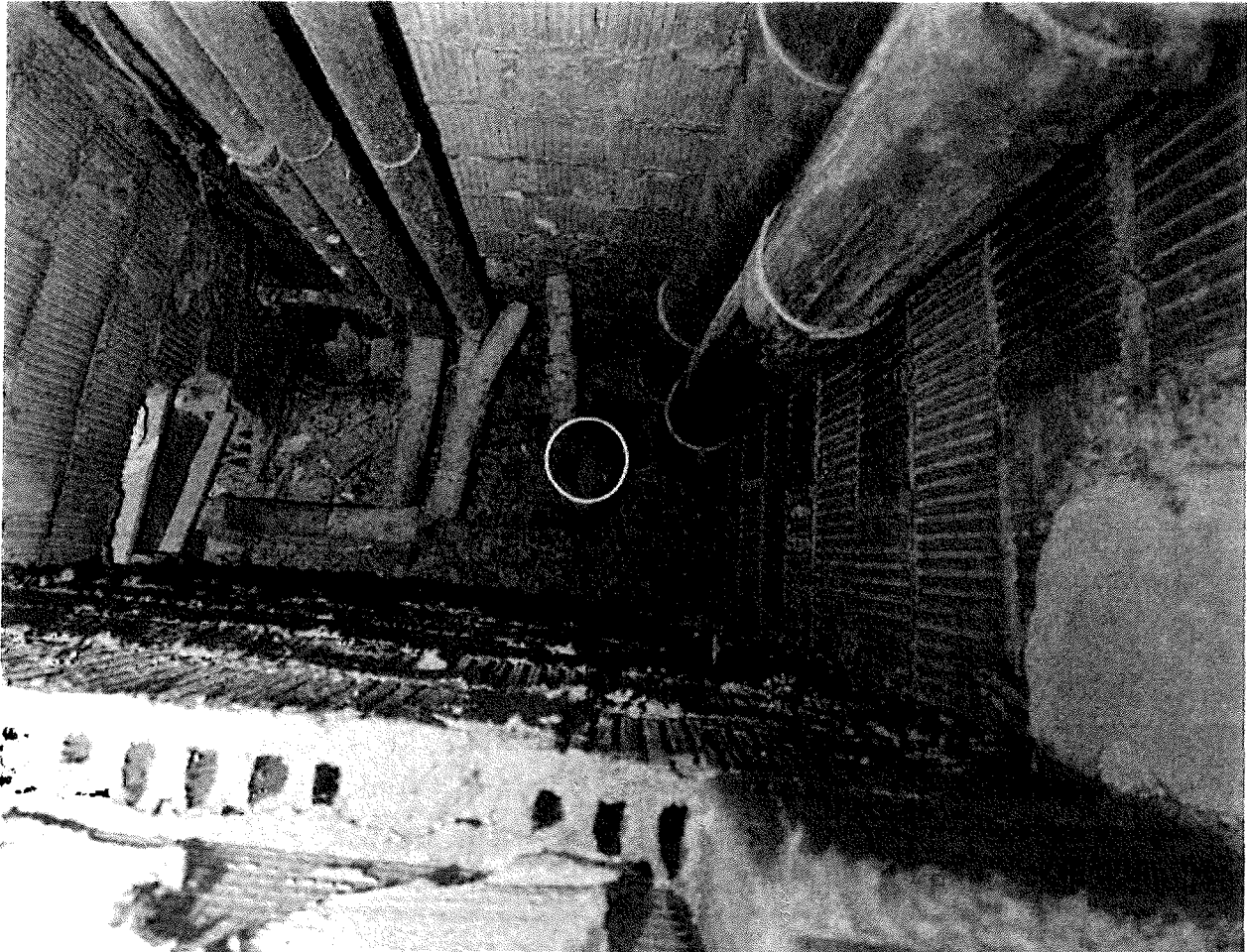


Handwritten signature or initials, possibly 'y' followed by a superscript '7'.



Als we visueel kijken door het verluchtigsgat, zien we onderstaand beeld. Het lek is net daar onder aanwezig.





CONCLUSIE & ADVIES:

Tijdens deze lekdetectie is er een lek aangetroffen in de afloop vanuit de badkamer.
We adviseren om een installateur te raadplegen om op destructieve tot bij het lek te komen ter herstelling.

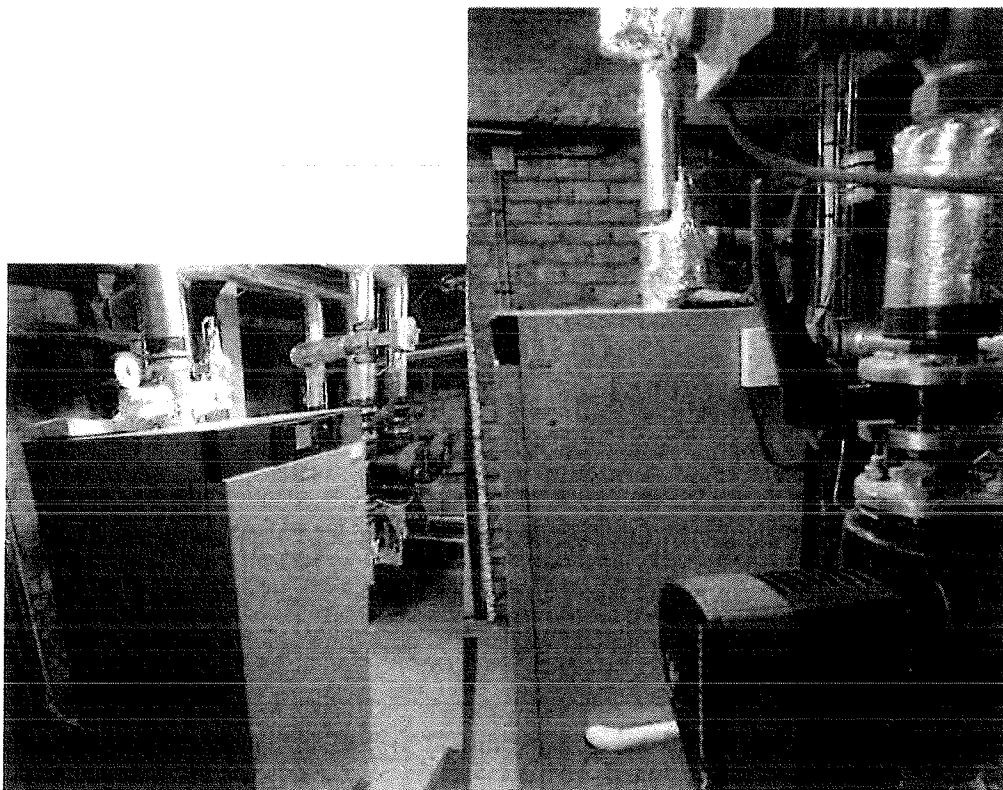
De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om deze herstellingen asap te laten uitvoeren door de firma Vogelaere.
Vermits het verslag maar deze ochtend is binnengekomen is er nog geen offerte. Vermoedelijk zullen deze werken in regie doorgaan.

13. Algemene delen : Staat en onderhoud-gebouw en infrastructuur : toelichting vernieuwen stooklokaal

Op de algemene vergadering van 2023 is er beslist om het stooklokaal volledig te renoveren
Deze werken zijn volgens de overeengekomen offerte uitgevoerd. (kostprijs 54 745.97€)



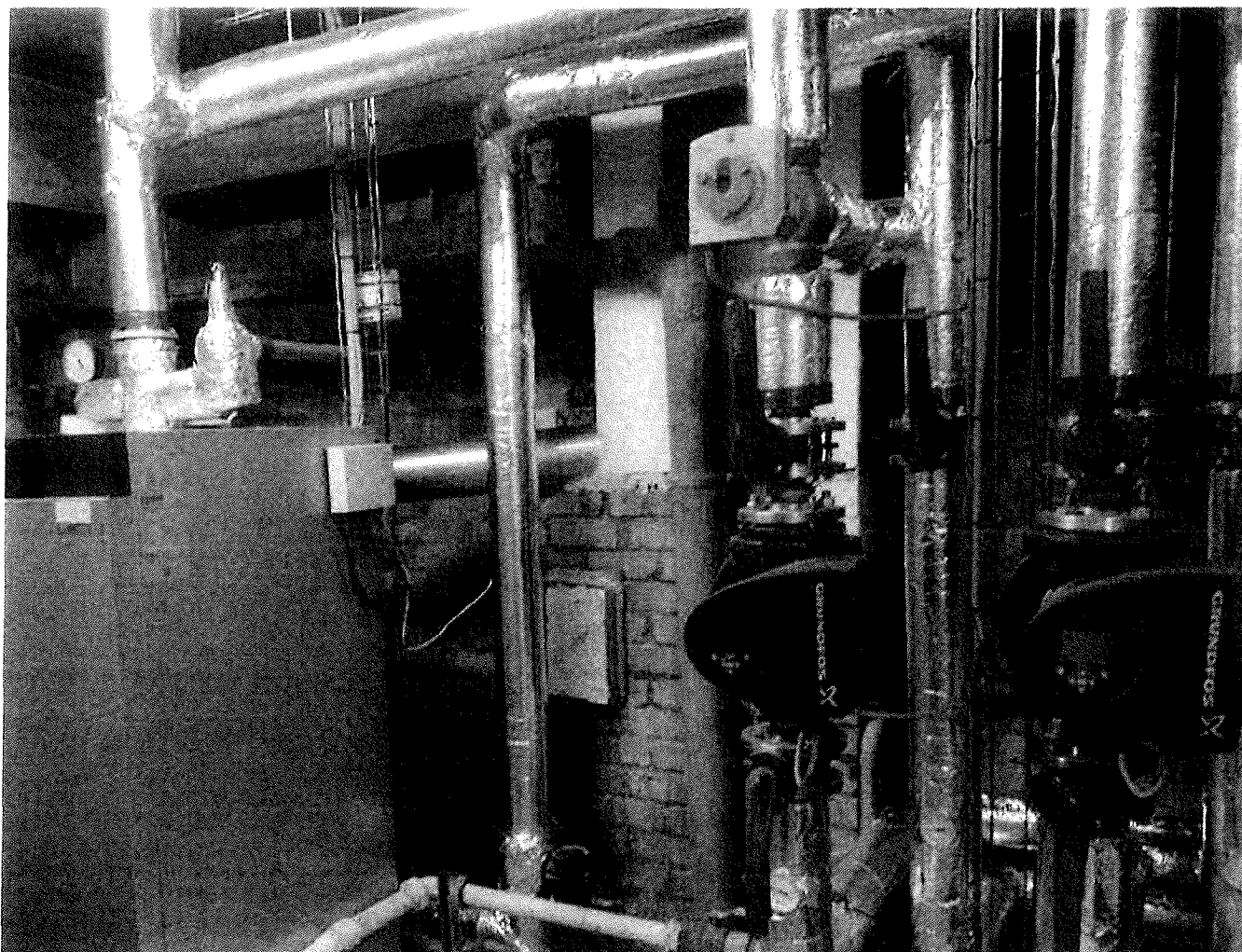
U



2

[Handwritten signature]





De algemene vergadering beslist op unanieme wijze dat deze werken naar behoren zijn uitgevoerd. Syndicus richt een woord van dank naar de voorzitter die deze werken van begin tot einde heeft opgevolgd en elke dag een briefing heeft overgemaakt aan de syndicus. Alsook elke dag klaar stond om de werklieden binnen te laten enz.

13.01. Evaluatie afvalbeleid. Achterlaten van glas en meubelen

Syndicus is tevreden over het voorbije jaar, samen met de rvm zijn er verschillende inspanningen geweest om het sluikestorten tegen te gaan.

De opzet is opmerkelijk gelukt.

Er zijn geen extra kosten want een zeer goed resultaat is. De voorbije drie jaar was er bovenop het overeengekomen bedrag voor huisvuilverwerking gemiddelde extra uitgaven van 650€ /jaar.

14. Verplichte keuring elektriciteit gemene delen. Bespreking + Beslissing.

In overeenstemming met de geldende regelgeving brengt de syndicus de eigenaars op de hoogte van een belangrijke wijziging met betrekking tot de keuring van elektriciteitsinstallaties in de gemene delen van het gebouw.

Sinds juni 2023 is er een verplichting van kracht voor VME's om een keuring te laten uitvoeren van de elektriciteitsinstallatie in de gemene delen van het gebouw. Deze verplichting is ingevoerd om de veiligheid van de elektrische installaties te waarborgen en mogelijke risico's te minimaliseren.

Een belangrijke nuance die we willen benadrukken, is dat de interpretatie van 'inrichting in gemene delen' vanaf nu wordt uitgebreid naar 'niet-huishoudelijke installaties'.

Hierdoor wordt een grondige inspectie en keuring van alle elektriciteitsinstallaties in het belang van de collectieve veiligheid gewaarborgd.

De syndicus stelt voor om deze keuring uit te laten voeren binnen een door hem georganiseerde groepsaankoop.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze dat vermelde keuring uitgevoerd mag worden binnen de voorgestelde groepsaankoop van de syndicus. Het keuringsverslag zal ter beschikking worden gesteld van alle mede-eigenaars.

15. 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 :



Begrotingsraming
Caravelle (0832.775.484)
Periode : 24/25 (1/09/2024 - 31/08/2025)

05/10/2024
Pagina: 1 / 1

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
10 Gehele complex (eig) (10.000,00 / 10.000,00)				
6140	Brandverzekering	3.252,00	3.772,32	
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van	137,09	159,03	
11 Gehele complex (10.000,00 / 10.000,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	898,12	1.000,00	
61001	Brandblustoestellen	578,11	670,61	
61071	Onderhoud gevels	10.985,84	0,00	
6131	Kosten raadsleden (raad van mede-eigendo	390,00	452,40	
616	Administratie- en beheerskosten	1.344,45	1.559,57	
6161	Kosten vergaderingen	775,60	800,00	
640	Belastingen en retributies	120,00	139,20	
650	Bankkosten en kosten van schulden	146,05	169,42	
21 Gelijke verdeling-appt. (22,00 / 22,00)				
61300	Erelonen syndicus	5.112,51	5.200,00	
30 Gelijke verdeling-garages (15,00 / 15,00)				
61300	Erelonen syndicus	730,35	847,21	
31 Gehele complex - GAR (8.395,00 / 8.395,00)				
61010	Keuring lift	146,47	169,91	
61011	Onderhoudscontract lift	1.068,84	1.239,86	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begre	5.547,77	1.300,00	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	7.537,61	7.650,00	
61055	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	957,68	1.110,91	
61210	Elektriciteit algemene delen	1.050,00	1.218,00	
61211	Elektriciteit lift	760,69	882,41	
33 Gehele complex - GAR (Naakte eigenaars) (8.395,00 / 8.395,00)				
611	Renovatiewerken en andere uitzonderlijke w	51.300,00	0,00	Renovatie stooklokaal
41 Garages (1.336,00 / 1.336,00)				
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	6.228,96	0,00	Waterdichtmaken garage
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	531,96	0,00	Dringende interventie uitval electriciteit garages
610501	Onderhoud garages	523,99	607,83	
Totaal :		100.124,09	28.948,68	

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

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal : 28 499.34€

Voorschotten : Opvraging provisie: 01/12/2024 - 8000€ - 01/03/2024 8000€ - 01/06/2024 - 8000€

Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal : RF Complex zonder de Garages 28 499.34€.

RF Garages Nihil.



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 3000€ op te vragen.

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

De vergadering wordt gesloten om 12u07

Genoteerd
Voor VME Caravelle

Namens Agence Mar'immò BVBA

Dossierbeheerder | Syndicus

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

Verslag

algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Caravelle"

die heeft plaatsgevonden op **07/10/2023** om **14:00** uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo kantoor Strandplein, Zeedijk 148, 8400 OOSTENDE
kbo nummer 0832.775.484

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

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Eigenaars: 15/28

Aandelen: 6764/10 000

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. [naam] is kandidaat.

Vervolgens wordt dhr. [naam] 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 148 – 8400 OOSTENDE
Tel. 059/330 430 – 0476/88 94 17
syndic@strandplein.be

**MAR'IMMO BV STAD**

Hoek K. Janssenslaan – Leopold
8400 OOSTENDE
Tel. 059/242 010 – 0474/17 78 95
syndic.stad@agence-marimmo.be

**MAR'IMMO BV MIDDELKERKE**

Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE
Tel. 059/411.111
syndic.middelkerke@agence-marimmo.be

**MAR'IMMO BV BREDENE**

Duinenstraat 328/001 – 8450
BREDENE
Tel. 059/517 435
syndic.bredene@agence-marimmo.be

MAR'IMMO BV

Bank : IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC : KREDBEBB
K.B.O. : BE 0476.814 980

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. [naam] is kandidaat.

Dhr. [naam] 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. Verslag van de rekeningcommissaris.

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

Hij formuleert een gunstig advies.

06. Goedkeuring van de boekhouding gevoerd over de periode 01/09/2022 - 31/08/2023 (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 algemene vergadering beslist om op unanieme wijze om de boekhouding goed te keuren.

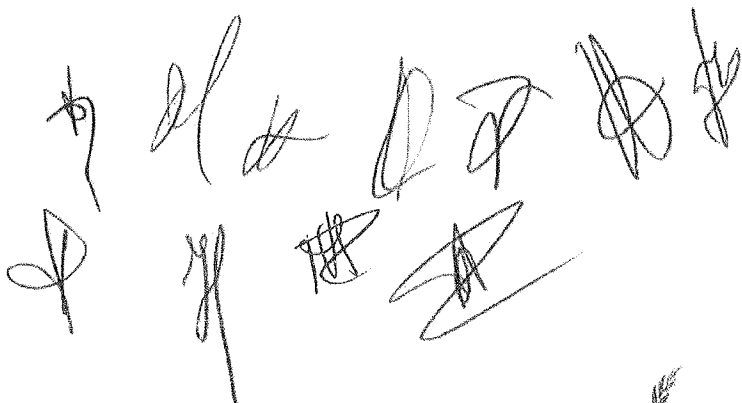
07. Beslissing omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

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.

08. Algemene delen : Staat en onderhoud-gebouw en infrastructuur : toelichting uitgevoerde onderhoudswerken.

08.01. Afvalbeleid - Glas - meubelen. Beslissing voor het niet respecteren van het RIO.

Er zijn op regelmatige basis meldingen binnengekomen van achtergelaten huisvuil, pmd zakken, achtergelaten glas.





Alsook vragen wij om aandacht te schenken aan het sorteren van uw afval. Met regelmatig blijven er pmd -zakken staan met een rode sticker die dan terug leiden tot gas-boetes.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om een infoblad te maken met de nodige info die op zichtbare zal worden opgehangen.

De agenda punt zal worden opgevolgd van de duur van komend werkjaar, evaluatie AV 2024.

08.02. Schoonmaak en onderhoud gebouw en garages. Bespreking en beslissing

Syndicus krijgt opmerkingen dat de schoonmaak onvoldoende wordt opgevolgd. Er wordt weinig aandacht geschonken aan de trappenhal. Syndicus zal tegen de volgend RVM het contract laten aanpassen.

—Alsook heeft de syndicus de schoonmaakploeg aangemaand, als er geen verbetering komt binnen een termijn van 2 maanden zal er een ploegen wissel komen

08.03. Bespreking uitgevoerde werken betonherstel.**Betreft :**

Renovatiowerken aan de residentie "Caravelle" gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37, dit conform onze door u goedgekeurde offerte met nr. 641.2022 dd. 05/10/2022.

Uitgevoerde werken :

- Vervangen van de betonlateien aan de dakappartementen -- 6 stuks in totaal.
 prijs : € 3.984,00

- Betonherstel aan de luifel op het gelijkvloers vooraan.
 253,23 dm² x € 19,35/dm² € 4.900,00

Totale prijs v/h 1^{ste} voorschot : € 8.884,00

BTW 6 % € 533,04

€ 9.417,04

Deugdelijk en onvergolden verklaard voor de som van **NEGENDUIZEND
VIERHONDERD EN ZEVENTIEN EURO EN VIER CENT.**

De werken zijn uitgevoerd binnen de goedgekeurde offerte. Er is enkel nog bekomstig een bedrag voor het schilderen van de lateien: 369.50€ verf en 59.62€ materiaal. Deze werken zullen uigevoerd worden door dhr Dehaes.

09. Algemene delen : eventueel toekomstige, buitengewone werken.**09.01. Voorstellen vernieuwen stooklokaal. Bespreking offertes en beslissing.**

Vorige winter zijn er verschillende interventies geweest naar de problemen toe in het stooklokaal. Er zijn periodes geweest waardoor er geen of bijna geen verwarming was.

Syndicus heeft een staat opgemaakt van de kosten:

Boekjaar 19/20 1 498.75€
 Boekjaar 20/21 6 674.23€
 Boekjaar 21/22 1 950.60€
 Boekjaar 22/23 3 448.65€

Deze kosten samen is een uitgaven van 13 571.55€ er is na samenspraak met de RVM een offerte onderzoek gestart.

De huidige firma die normaal het onderhoud doet heeft een prijsraming gegeven: 53 000€. Deze willen een offerte opmaken als er een beslissing is om te vernieuwen, deze firma is ook van standpunt dat nog verdere herstellingen economisch niet meer verantwoord is.

Firma de vogelaere heeft een offerte opgemaakt, deze firma heeft samen met dhr Dehaes alles overlopen. Deze firma zal verder instaan tijdens de winter bij problemen en interventies. Als men kiest voor een

vernieuwing van stooklokaal kan men deze werken pas uitvoeren na 15 april 2024.

Syndicus licht deze offerte verder toe. Deze investering zal verlopen via het reservefonds.

Toelichting interventie 06/10/2023: 1 ketel hebben ze afgelegd wegens veiligheidsoverwegingen. Deze mag niet meer worden aangezet. De andere 2 ketels werken voorlopig nu weer.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het stooklokaal te vernieuwen en de offerte van de firma De Vogelaere goed te keuren.

10. Algemene delen : evaluatie leveringscontracten.

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

- Electriciteit gemene delen : Engie/Electrabel (groepsaankoop)
- Water gemene delen : Farys/MMW
- Periodieke keuring liften : B.T.I. (groepsaankoop)
- Liftonderhoud & bijstand : Otis
- Brandveiligheid : Ansul
- Schoonmaak gemene delen : La cuba
- Telefoon lift :Gsm module - simkaart
- Blokpolis : Baloise Belgium NV
- BA RVME & Rekeningcommissaris : Allianz (groepsaankoop)

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.

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.

11. 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 :

1 

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
10 Gehele complex (eig) (10.000,00 / 10.000,00)				
6140	Brandverzekering	3.036,00	3.216,64	
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van	80,81	93,74	
61300	Erelonen syndicus	5.652,00	5.850,00	
6122	Gas	12.675,32	12.850,00	
11 Gehele complex (10.000,00 / 10.000,00)				
650	Bankkosten en kosten van schulden	311,80	361,69	
6161	Kosten vergaderingen	1.048,20	1.215,92	
61001	Brandblustoestellen	561,08	650,86	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	807,18	936,33	
61051	Schoonmaak gebouw andere	220,82	256,16	Ophaling afval, glas
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	277,26	321,63	
6131	Kosten raadsleden (raad van mede-eigende	455,00	527,80	
6160	Administratiekosten syndicus	1.181,69	1.200,00	
61038	Meters en meteropname	962,94	1.050,00	
21 Gelijke verdeling -appt. (22,00 / 22,00)				
613001	buitencontractuele prestaties	112,50	0,00	voorbereiding aanvraag energie premie
31 Gehele complex - GAR (8.395,00 / 8.395,00)				
61211	Elektriciteit lift	807,01	936,14	
61210	Elektriciteit algemene delen	1.257,00	1.300,00	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	6.666,53	7.733,18	
61011	Onderhoudscontract lift	1.002,00	1.162,32	
6103	Sanitair en verwarming	3.448,65	4.000,44	
61010	Keuring lift	474,04	549,89	
61055	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	877,25	1.017,61	
41 Garages (1.336,00 / 1.336,00)				
61041	Onderhoud garagepoort	79,50	92,22	
610501	Onderhoud garages	463,42	537,57	
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	45,05	52,26	
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)				
6120	Water	602,58	699,00	
Totaal :		43.105,63	46.611,40	

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

Periodieke uitgaven :

Werkkapitaal : 23 845,98€

Voorschotten : 01/12/2023, 01/03/2024, 01/06/2023 telkens met een belope van 11 000€

Niet periodieke uitgaven :

Reservekapitaal :

Gebouw: 13 263,05€

Gebouw - garages : 7 168,24€

Garages: 2 087,56€

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 het nodige opvragen naargelang de werken op te vragen.

Bij goedkeuring renovatie stooklokaal stelt de syndicus voor om het bedrag in 4 keer op te vragen.

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

De vergadering wordt gesloten om : 16 h.

Genotuleerd
Voor VME Caravelle

Met vriendelijke groeten,
Maureen Verpaelst

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



Mar'Immo kantoor Strandplein

Zeedijk 148

8400 OOSTENDE

Tel: 059/70.50.10

Fax: 059/50.89.97

syndic.mariakerke@agencemarimmo.be

Caravelle

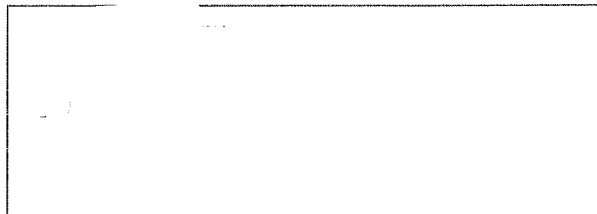
(0832.775.484)

Raversijdestraat 37

OOSTENDE

(1/09/2022 - 31/08/2023)

Caravelle
 Raversijdestraat 37
 8400 OOSTENDE
 0832.775.484



Afrekening - Periode: 22/23 (1/09/2022 - 31/08/2023)

Privatief 53-05.03

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
Gehele complex (eig) (262,00/10.000,00)		
Brandverzekering	2.772,96	72,65
Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	80,81	2,12
	<hr/> 2.853,77	<hr/> 74,77
Gehele complex (262,00/10.000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	807,18	21,15
Brandblustoestellen	561,08	14,70
Overige onderhoud elektrische installaties	277,26	7,26
Schoonmaak gebouw andere	220,82	5,79
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	455,00	11,92
Administratiekosten syndicus	907,69	23,78
Kosten vergaderingen	1.048,20	27,46
Bankkosten en kosten van schulden	311,80	8,17
	<hr/> 4.589,03	<hr/> 120,23
Gelijke verdeling-appt. (1,00/22,00)		
Erelonen syndicus	4.908,50	223,11
buitencontractuele prestaties	112,50	5,11
	<hr/> 5.021,00	<hr/> 228,23
Gelijke verdeling (per eigenaar) (1,00/28,00)		
Informatieverstrekking op het internet	224,00	8,00
	<hr/> 224,00	<hr/> 8,00
Gehele complex - GAR (262,00/8.395,00)		
Keuring lift	474,04	14,79
Onderhoudscontract lift	1.002,00	31,27
Sanitair en verwarming	3.448,65	107,63
Schoonmaak gebouw volgens contract	6.666,53	208,06
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	877,25	27,38
Elektriciteit algemene delen	821,46	25,64
Elektriciteit lift	807,01	25,19
	<hr/> 14.096,94	<hr/> 439,95
	<hr/> Kosten	<hr/> 26.784,74
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
art.3.94 BW 1 notariële inlichtingen	200,00	200,00
niet gestort reservekapitaal	131,00	131,00
rappelkost	50,00	50,00
afrekening warm water 22/23	-304,21	-304,21
afrekening koud water 22/23	99,61	99,61
Afrekening Caloribel 22/23	101,45	101,45
	<hr/> 277,85	<hr/> 277,85
	<hr/> INDIVIDUELE KOSTEN	<hr/> 277,85

Totaal kosten	27.062,59	1.149,03
BETALINGEN (1,00/1,00)		
S148: afrekening periode 01/09/2021 - 31/08/2022	175,50	175,50
09/12/2022 Kwartaalvoorschot 1/3	-131,00	-131,00
	44,50	44,50
BETALINGEN	44,50	44,50
Totaal privaatief 53-05.03		1.193,53
Totaal		1.193,53
Te betalen		1.193,53

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
10 Gehele complex (eig) (10.000,00 - 10.000,00)				
6140 - Brandverzekering				
	01/09/2022	MB 0015/00009	periode 01/09/2022 - 31/05/2023	2.009,57
	04/05/2023	IF 0015/00053	periode 01/06/2023 - 31/08/2023	763,39
			Brandverzekering	2.772,96
			Brandverzekering	2.772,96
6144 - Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen				
	14/02/2023	IF 0015/00037	periode 27/01/2023 - 31/08/2023	80,81
			Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	80,81
			Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	80,81
Gehele complex (eig)				2.853,77
11 Gehele complex (10.000,00 - 10.000,00)				
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw				
	09/09/2022	IF 0015/00001	plaatsen ventilatieroosters en boren nieuwe gaten door gevelmuur	519,40
	31/12/2022	IF 0015/00032	herstel Salto systeem	75,95
	12/06/2023	IF 0015/00055	vergoeding energiedocumenten	40,00
	31/07/2023	IF 0015/00073	graveerplaat afvalbeleid	98,37
	31/07/2023	IF 0015/00074	herstel sluiting sasdeur	73,46
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	807,18
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	807,18
61001 - Brandblustoestellen				
	01/02/2023	IF 0015/00038	huur blussers	279,75
	09/02/2023	IF 0015/00039	nieuwe dichtings sets en membranen	48,79
	10/02/2023	IF 0015/00040	nazicht hydranten, brandslangen en straalpijpen	232,54
			Brandblustoestellen	561,08
			Brandbeveiliging	561,08
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties				
	30/09/2022	IF 0015/00003	herbevestigen van aangereden tl-lamp	59,69
	30/11/2022	IF 0015/00014	nieuwe bewegingsmelder	151,00
	31/12/2022	IF 0015/00031	nazicht en herstel verlichting	66,57
			Overige onderhoud elektrische installaties	277,26
			Elektrische installaties	277,26
61051 - Schoonmaak gebouw andere				
	31/07/2023	IF 0015/00072	verwijderen van glas naar container	118,93
	31/07/2023	IF 0015/00075	opkuis garages	101,89
			Schoonmaak gebouw andere	220,82
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	220,82
6131 - Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				
	23/09/2022	IF 0015/00009	verplaatsingskosten RVME 23/09/2022 Philemon Lacaeyse	65,00
	23/09/2022	IF 0015/00009	verplaatsingskosten RVME 23/09/2022 Martin Eric	65,00
	23/09/2022	IF 0015/00009	verplaatsingskosten RVME 23/09/2022 Dehaes Walter	65,00
	27/01/2023	IF 0015/00035	verplaatsingskosten RVME 14/01/2023 Lacaeyse Philemon	65,00
	27/01/2023	IF 0015/00035	verplaatsingskosten RVME 14/01/2023 Martin Eric	65,00
	27/01/2023	IF 0015/00035	verplaatsingskosten RVME 14/01/2023 Walter Dehaes	65,00
	27/01/2023	IF 0015/00035	verplaatsingskosten RVME 14/01/2023 Christiaens Nico	65,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	455,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	455,00
6160 - Administratiekosten syndicus				
	31/08/2023	IF 0015/00076	periode 01/09/2022 - 31/08/2023	907,69
			Administratiekosten syndicus	907,69
			Administratiekosten syndicus	907,69
6161 - Kosten vergaderingen				
	15/10/2022	IF 0015/00048	AV dd. 15/10/2022	255,60
	24/10/2022	IF 0015/00012	receptiekosten na AV	775,00
	14/01/2023	IF 0015/00054	vergadering dd. 14/01/2023	17,60
			Kosten vergaderingen	1.048,20

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
				Kosten vergaderingen
				1.048,20
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	07/10/2022	B1 0015/00018	Bankkosten	29,04
	07/10/2022	B1 0015/00019	Bankkosten	25,74
	07/10/2022	B1 0015/00020	Bankkosten	11,25
	06/01/2023	B1 0015/00107	Bankkosten	37,18
	06/01/2023	B1 0015/00108	Bankkosten	29,04
	06/01/2023	B1 0015/00109	Bankkosten	14,52
	06/01/2023	B1 0015/00110	Bankkosten	11,25
	07/04/2023	B1 0015/00173	Bankkosten	29,04
	07/04/2023	B1 0015/00174	Bankkosten	28,26
	07/04/2023	B1 0015/00175	Bankkosten	11,25
	07/07/2023	B1 0015/00231	Bankkosten	37,68
	07/07/2023	B1 0015/00232	Bankkosten	29,04
	07/07/2023	B1 0015/00233	Bankkosten	11,25
	19/08/2023	B1 0015/00277	Bankkosten	7,26
				Bankkosten en kosten van schulden
				311,80
				Bankkosten en kosten van schulden
				311,80
				Gehele complex
				4.589,03
21. Gelijke verdeling-appt. (22,00 - 22,00)				
61300 - Erelonen syndicus				
	01/09/2022	MB 0015/00009	september	382,65
	31/10/2022	IF 0015/00010	4de kwartaal 2022	1.147,93
	31/01/2023	IF 0015/00023	1ste kwartaal 2023	1.266,72
	31/03/2023	IF 0015/00046	2de kwartaal 2023	1.266,72
	30/06/2023	IF 0015/00059	juli en augustus	844,48
				Erelonen syndicus
				4.908,50
613001 - buitencontractuele prestaties				
	18/07/2023	IF 0015/00069	opmaak energiepremies	112,50
				buitencontractuele prestaties
				112,50
				Erelonen
				5.021,00
				Gelijke verdeling-appt.
				5.021,00
27. Gelijke verdeling (per eigenaar) (28,00 - 28,00)				
61660 - Informatieverstrekking op het internet				
	31/08/2023	IF 0015/00076	jaarlijks abonnement portaal-site	224,00
				Informatieverstrekking op het internet
				224,00
				Diverse kosten beheer
				224,00
				Gelijke verdeling (per eigenaar)
				224,00
30. Gelijke verdeling-garages (15,00 - 15,00)				
61300 - Erelonen syndicus				
	01/09/2022	MB 0015/00009	september	54,66
	31/10/2022	IF 0015/00010	4de kwartaal 2022	163,98
	31/01/2023	IF 0015/00023	1ste kwartaal 2023	180,96
	31/03/2023	IF 0015/00046	2de kwartaal 2023	180,96
	30/06/2023	IF 0015/00059	juli en augustus	120,64
				Erelonen syndicus
				701,20
				Erelonen
				701,20
				Gelijke verdeling-garages
				701,20
31. Gehele complex - GAR (8.395,00 - 8.395,00)				
61010 - Keuring lift				
	07/10/2022	IF 0015/00017	risicoanalyse	239,89
	07/12/2022	IF 0015/00021	periodieke inspectie	88,95
	07/07/2023	IF 0015/00065	periodieke inspectie	145,20
				Keuring lift
				474,04

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
61011 - Onderhoudscontract lift				
	01/09/2022	MB 0015/00009	periode 01/09/2022 - 31/05/2023	737,38
	13/06/2023	IF 0015/00058	periode 01/06/2023 - 31/08/2023	264,62
Onderhoudscontract lift				1.002,00
Liften				1.476,04
6103 - Sanitair en verwarming				
	20/05/2022	IF 0015/00013	onderhoud ketels	1.132,73
	07/10/2022	IF 0015/00028	dringende interventie - te lage druk en aanpassen instellingen	83,74
	30/11/2022	IF 0015/00020	vervangen afstandsbediening	574,46
	16/12/2022	IF 0015/00022	samen met Buderus nazicht ketels - Beter afstellen van de ketels	365,12
	31/12/2022	IF 0015/00033	interventie geen verwarming nazicht installatie, instellen regeling , nazic	79,50
	12/01/2023	IF 0015/00029	herstellen cv-installatie : nieuwe cv-pomp + overdrukklep	1.213,10
Sanitair en verwarming				3.448,65
Sanitair en verwarming				3.448,65
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
	01/09/2022	MB 0015/00009	september	509,25
	31/10/2022	IF 0015/00011	4de kwartaal 2022	1.561,71
	28/02/2023	IF 0015/00024	1ste kwartaal 2023	1.723,34
	31/03/2023	IF 0015/00041	2de kwartaal 2023	1.723,34
	30/06/2023	IF 0015/00060	juli en augustus	1.148,89
Schoonmaak gebouw volgens contract				6.666,53
61055 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere				
	31/08/2023	IF 0015/00078	vuilniszakken periode 01/09/2022 - 31/08/2023	877,25
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere				877,25
Schoonmaak en huisvuilverwerking				7.543,78
61210 - Elektriciteit algemene delen				
	14/09/2022	IF 0015/00008	voorschotrekening 01/07/2022 - 30/09/2022	1.308,00
	14/12/2022	IF 0015/00026	voorschotrekening 01/10/2022 - 31/12/2022	1.308,00
	14/03/2023	IF 0015/00042	voorschotrekening 01/01/2023 - 31/03/2023	1.308,00
	14/06/2023	IF 0015/00056	voorschotrekening 01/04/2023 -30/06/2023	1.308,00
	06/07/2023	IF 0015/00064	afrekening periode 12/07/2022 - 05/06/2023	-3.975,98
	31/08/2023	MB 0015/00020	Verrekening el.verbruik garages en bergingen	-184,56
	31/08/2023	MB 0015/00022	elektriciteit brander	-250,00
Elektriciteit algemene delen				821,46
61211 - Elektriciteit lift				
	14/09/2022	IF 0015/00007	voorschotrekening 01/07/2022 - 30/09/2022	298,00
	14/12/2022	IF 0015/00025	voorschotrekening 01/10/2022 -31/12/2022	298,00
	14/03/2023	IF 0015/00044	voorschotrekening 01/01/2023 - 31/03/2023	298,00
	14/06/2023	IF 0015/00057	voorschotrekening 01/04/2023 - 30/06/2023	298,00
	02/07/2023	IF 0015/00063	afrekening periode 12/07/2022 - 05/06/2023	-384,99
Elektriciteit lift				807,01
Elektriciteit				1.628,47
Gehele complex - GAR				14.096,94
41 Garages				(1.336,00 - 1.336,00)
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties				
	21/11/2022	IF 0015/00018	bijregelen sensor licht garages	45,05
Overige onderhoud elektrische installaties				45,05
Elektrische installaties				45,05
61041 - Onderhoud garagepoort				
	14/11/2022	IF 0015/00015	ingrendelen inkompoort	79,50
Onderhoud garagepoort				79,50
Schrijnwerken				79,50
610501 - Onderhoud garages				
	01/09/2022	MB 0015/00009	september	35,40
	31/10/2022	IF 0015/00011	4de kwartaal 2022	108,56
	28/02/2023	IF 0015/00024	1ste kwartaal 2023	119,80
	31/03/2023	IF 0015/00041	2de kwartaal 2023	119,80
	30/06/2023	IF 0015/00060	juli en augustus	79,86
Onderhoud garages				463,42

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	463,42
			Garages	587,97
			Algemeen totaal	28.073,91

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	20.959,09	440 Leveranciers	4.138,14
		20.959,09		4.138,14
490	Over te dragen kosten	4.274,37	4990 Afrondingen	2,71
499002	WR zender	443,21		2,71
		4.717,58		
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		25.676,67	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	
				4.140,85
5521	Zichtrekening	17.809,03	6120 Water	1.059,91
5522	Spaarrekening RF	11.216,06		1.059,91
5528	Spaarrekening	1.668,38		
		30.693,47	Kosten	1.059,91
Geldbeleggingen en liquide middelen		30.693,47	700 Voorschotten reservekapitaal GEBOUW	13.263,05
			7002 RESERVEFONDS geheel gebouw- garages	7.168,24
			7003 RESERVEFONDS garages	2.087,56
			701 Voorschotten werkkapitaal	23.845,98
			701001 Werkkapitaal NE	4.804,55
				51.169,38
			Opbrengsten	51.169,38
Totaal:		56.370,14	Totaal:	
				56.370,14

Mar'Immo kantoor Strandplein

Zeedijk 148

8400 OOSTENDE

Tel: 059/70.50.10

Fax: 059/50.89.97

syndic.mariakerke@agencemarimmo.be

Caravelle

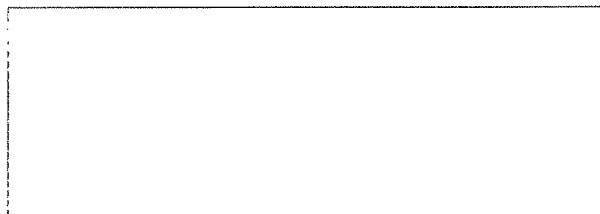
(0832.775.484)

Raversijdestraat 37

OOSTENDE

(1/09/2023 - 31/08/2024)

Caravelle
 Raversijdestraat 37
 8400 OOSTENDE
 0832.775.484



Afrekening - Periode: 23/24 (1/09/2023 - 31/08/2024)

Privatief 53-05.03 **Totaal** **Uw aandeel**

Gehele complex (eig) (262,00/10.000,00)		
Brandverzekering	3.252,00	85,20
Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	137,09	3,59
	3.389,09	88,79
Gehele complex (262,00/10.000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	898,12	23,53
Brandblustoestellen	578,11	15,15
Onderhoud gevels	10.985,84	287,83
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	390,00	10,22
Administratie- en beheerskosten	1.344,45	35,22
Kosten vergaderingen	775,60	20,32
Belastingen en retributies	120,00	3,14
Bankkosten en kosten van schulden	146,05	3,83
Intresten spaarrekening	-24,82	-0,65
	15.213,35	398,59
Gelijke verdeling-appt. (1,00/22,00)		
Erelonen syndicus	5.112,51	232,39
	5.112,51	232,39
Gehele complex - GAR (262,00/8.395,00)		
Keuring lift	146,47	4,57
Onderhoudscontract lift	1.068,84	33,36
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	5.547,77	173,14
Sanitair en verwarming	3.585,30	111,89
Schoonmaak gebouw volgens contract	6.373,21	198,90
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	957,68	29,89
Elektriciteit algemene delen	1.050,00	32,77
Elektriciteit lift	760,69	23,74
	19.489,96	608,26
Gehele complex - GAR (262,00/8.664,00)		
Meters en meteropname	772,38	23,36
	772,38	23,36
Gehele complex - GAR (Naakte eigenaars) (262,00/8.395,00)		
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	445,97	13,92
	445,97	13,92
	44.423,26	1.365,31
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
Rappelkost	10,00	10,00
Salto sleutels reserve	55,66	55,66
art.3.94 BW 2 notariële inlichtingen	200,00	200,00
Afrekening caloribel	79,27	79,27
Warmwaterafrekening - : 178,00 - 176,00 = 2,00 * 20,040000	40,08	40,08

Koudwaterafrekening - : $864,00 - 863,00 = 1,00 * 3,009386$	3,01	3,01
Koudwaterafrekening - Vast recht	95,81	95,81
	<hr/>	<hr/>
	483,83	483,83
	<hr/>	<hr/>
INDIVIDUELE KOSTEN	483,83	483,83
	<hr/>	<hr/>
Totaal kosten	44.907,09	1.849,14
BETALINGEN (1,00/1,00)		
S148: afrekening periode 01/09/2022 - 31/08/2023	1.193,53	1.193,53
	<hr/>	<hr/>
	1.193,53	1.193,53
	<hr/>	<hr/>
BETALINGEN	1.193,53	1.193,53
	<hr/>	<hr/>
Totaal privaatief 53-05.03		3.042,67
Totaal		3.042,67
	<hr/>	<hr/>
Te betalen		3.042,67

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
10 Gehele complex (eig)				(10.000,00 - 10.000,00)
6140 - Brandverzekering				
	01/09/2023	MB 0016/00017	periode 01/09/2023 - 31/05/2024	2.273,56
	03/04/2024	IF 0016/00047	aanpassing polis	79,19
	03/05/2024	IF 0016/00052	periode 01/06/2024 - 31/08/2024	899,25
			Brandverzekering	3.252,00
			Brandverzekering	3.252,00
6144 - Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen				
	01/09/2023	MB 0016/00017	periode 01/09/2023 - 26/01/2024	55,75
	07/12/2023	IF 0016/00027	periode 27/01/2024 - 31/08/2024	81,34
			Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	137,09
			Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	137,09
Gehele complex (eig)				3.389,09
11 Gehele complex				(10.000,00 - 10.000,00)
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw				
	05/10/2023	IF 0016/00010	aankoop verf	369,50
	05/10/2023	IF 0016/00011	aankoop verfmateriaal	59,62
	11/10/2023	IF 0016/00012	bijbestelling Salto	55,06
	29/02/2024	IF 0016/00033	herstel slot berichtenbord	131,76
	17/04/2024	IF 0016/00048	bijbestelling Salto	62,92
	04/06/2024	IF 0016/00078	noodsleutelkast + hamer	72,87
	30/06/2024	IF 0016/00053	openen van kelder onder trap + plaatsen hangslot	146,39
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	898,12
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	898,12
61001 - Brandblustoestellen				
	01/02/2024	IF 0016/00030	huur blussers	287,69
	23/02/2024	IF 0016/00034	nazicht hydranten, brandslangen en straalpijpen	240,28
	12/03/2024	IF 0016/00038	dichting sets en membranen	50,14
			Brandblustoestellen	578,11
			Brandbeveiliging	578,11
61071 - Onderhoud gevels				
	29/09/2023	IF 0016/00018	gevelrenovatie	9.417,04
	10/11/2023	IF 0016/00015	gevelrenovatie	1.568,80
			Onderhoud gevels	10.985,84
			Onderhoud bouwwerken	10.985,84
6131 - Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				
	27/09/2023	IF 0016/00003	verplaatsingvergoeding Lacaeyse	65,00
	27/09/2023	IF 0016/00003	verplaatsingvergoeding Dehaes	65,00
	27/09/2023	IF 0016/00003	verplaatsingvergoeding Christiaans - Catteeuw	65,00
	27/09/2023	IF 0016/00003	verplaatsingvergoeding Martin Eric - Kutsenko	65,00
	23/12/2023	IF 0016/00022	vergoeding vergaderingen	130,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	390,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	390,00
616 - Administratie- en beheerskosten				
	13/09/2024	IF 0016/00082	administratie kosten	1.344,45
			Administratie- en beheerskosten	1.344,45
			Administratie- en beheerskosten	1.344,45
6161 - Kosten vergaderingen				
	23/09/2023	IF 0016/00023	RVME dd. 23/09/2023	14,60
	07/10/2023	IF 0016/00025	AV dd. 07/10/2023	749,00
	28/10/2023	IF 0016/00029	RVME dd. 28/10/2023	12,00
			Kosten vergaderingen	775,60
			Kosten vergaderingen	775,60
640 - Belastingen en retributies				
	03/10/2023	IF 0016/00013	GASboete	120,00
			Belastingen en retributies	120,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Belastingen en retributies	120,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	07/09/2023	B1 0016/00001	intresten	-9,68
	07/09/2023	B1 0016/00002	intresten	-3,75
	07/09/2023	B1 0016/00003	Bankkosten	10,00
	06/10/2023	B1 0016/00031	Bankkosten	30,00
	06/10/2023	B1 0016/00032	Bankkosten	21,98
	06/01/2024	B1 0016/00117	Bankkosten	30,00
	06/04/2024	B1 0016/00177	Bankkosten	30,00
	05/07/2024	B1 0016/00281	Bankkosten	37,50
			Bankkosten en kosten van schulden	146,05
			Bankkosten en kosten van schulden	146,05
75141 - Intresten spaarrekening				
	01/10/2023	B2 0016/00001	intresten spaarrekening	-0,60
	01/01/2024	B2 0016/00002	intresten spaarrekening	-16,74
	01/01/2024	B8 0016/00001	intresten spaarrekening	-3,27
	01/04/2024	B2 0016/00008	intresten spaarrekening	-2,51
	02/07/2024	B2 0016/00036	intresten spaarrekening	-1,70
			Intresten spaarrekening	-24,82
			Bankintresten	-24,82
			Gehele complex	15.213,35
21 Gelijke verdeling-appt.			(22,00 - 22,00)	
61300 - Erelonen syndicus				
	01/09/2023	MB 0016/00017	september 2023	422,24
	30/09/2023	IF 0016/00006	4de kwartaal 2023	1.266,72
	29/02/2024	IF 0016/00024	1ste kwartaal 2024	1.283,83
	31/03/2024	IF 0016/00043	2de kwartaal 2024	1.283,83
	30/06/2024	IF 0016/00066	juli en augustus 2024	855,89
			Erelonen syndicus	5.112,51
			Erelonen	5.112,51
			Gelijke verdeling-appt.	5.112,51
30 Gelijke verdeling-garages			(15,00 - 15,00)	
61300 - Erelonen syndicus				
	01/09/2023	MB 0016/00017	september 2023	60,32
	30/09/2023	IF 0016/00006	4de kwartaal 2023	180,96
	29/02/2024	IF 0016/00024	1ste kwartaal 2024	183,40
	31/03/2024	IF 0016/00043	2de kwartaal 2024	183,40
	30/06/2024	IF 0016/00066	juli en augustus 2024	122,27
			Erelonen syndicus	730,35
			Erelonen	730,35
			Gelijke verdeling-garages	730,35
31 Gehele complex - GAR			(8.395,00 - 8.395,00)	
61010 - Keuring lift				
	12/03/2024	IF 0016/00039	periodieke inspectie	146,47
			Keuring lift	146,47
61011 - Onderhoudscontract lift				
	01/09/2023	MB 0016/00017	periode 01/09/2023 - 31/05/2024	788,11
	24/06/2024	IF 0016/00071	periode 01/06/2024 - 31/08/2024	280,73
			Onderhoudscontract lift	1.068,84
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract				
	02/08/2023	IF 0016/00002	reviseren liftmotor	4.088,42
	07/02/2024	IF 0016/00032	vervangen afdekplaatje in kooi kelderverdieping	210,65
	29/02/2024	IF 0016/00035	leegpompen liftput	300,00
	17/04/2024	IF 0016/00049	plaatsen van telealarm bi-directioneel communicatiesysteem ANEP	948,70
			Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	5.547,77

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Liften	6.763,08
6103 - Sanitair en verwarming				
	13/01/2023	IF 0016/00016	interventie - geen ww en lucht in leidingen	122,96
	10/02/2023	IF 0016/00017	interventie - water in stookplaats	55,12
	27/05/2024	IF 0016/00056	vernieuwen stuk sturing ketels	605,14
	27/05/2024	IF 0016/00058	vernieuwen van minuterie en schakelaar probleem in gang	373,13
	27/05/2024	IF 0016/00060	vernieuwen cv-pomp	1.280,96
	27/05/2024	IF 0016/00061	vernieuwen dubbele dienstkraan in stooklokaal	92,98
	27/05/2024	IF 0016/00062	herstel lek in koperleiding voor voorziening boiler	380,07
	27/05/2024	IF 0016/00065	herstel lek aan afvoer gedeelte boiler	240,46
	10/06/2024	IF 0016/00057	water in stooklokaal nav lek in hoofdafvoer	434,48
			Sanitair en verwarming	3.585,30
			Sanitair en verwarming	3.585,30
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
	01/09/2023	MB 0016/00017	september 2023	574,45
	30/09/2023	IF 0016/00001	4de kwartaal 2023	1.723,34
	29/02/2024	IF 0016/00026	1ste kwartaal 2024	1.746,61
	31/03/2024	IF 0016/00044	2de kwartaal 2024	1.746,60
	31/07/2024	IF 0016/00072	juli en augustus 2024	1.164,40
	31/07/2024	IF 0016/00072	september 2024	582,21
	31/08/2024	IF 0016/00084	rechtzetting niet nagekomen poetsbeurten	-1.164,40
			Schoonmaak gebouw volgens contract	6.373,21
61055 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere				
	31/08/2024	IF 0016/00083	Huisvuil periode 01/09/2023 - 31/08/2024	957,68
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	957,68
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	7.330,89
61210 - Elektriciteit algemene delen				
	14/09/2023	IF 0016/00004	voorschotrekening 01/07/2023 - 30/09/2023	325,00
	14/12/2023	IF 0016/00021	voorschotrekening 01/10/2023 - 31/12/2023	325,00
	14/03/2024	IF 0016/00041	voorschotrekening 01/01/2024 - 31/03/2024	325,00
	16/06/2024	IF 0016/00069	voorschotrekening 01/04/2024 - 30/06/2024	325,00
	31/08/2024	MB 0016/00023	Afrekening caloribel	-250,00
			Elektriciteit algemene delen	1.050,00
61211 - Elektriciteit lift				
	14/09/2023	IF 0016/00005	voorschotrekening 01/07/2023 - 30/09/2023	196,00
	14/12/2023	IF 0016/00020	voorschotrekening 01/10/2023 - 31/12/2023	196,00
	14/03/2024	IF 0016/00042	voorschotrekening 01/01/2024 - 31/03/2024	196,00
	16/06/2024	IF 0016/00068	voorschotrekening 01/04/2024 - 30/06/2024	196,00
	15/08/2024	IF 0016/00081	afrekening periode 06/06/2023 - 11/07/2024	-23,31
			Elektriciteit lift	760,69
			Elektriciteit	1.810,69
			Gehele complex - GAR	19.489,96
32 Gehele complex - GAR			(8.664,00 - 8.664,00)	
61038 - Meters en meteropname				
	30/09/2024	IF 0016/00085	OPNAME EENHEDEN WARMTEVERDELER	772,38
			Meters en meteropname	772,38
			Sanitair en verwarming	772,38
			Gehele complex - GAR	772,38
33 Gehele complex - GAR (Naakte eigenaars)			(8.395,00 - 8.395,00)	
611 - Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken				
	08/03/2024	IF 0016/00037	vernieuwen stooklokaal	15.370,00
	29/06/2024	IF 0016/00073	vernieuwen stooklokaal	36.375,97
	31/08/2024	MB 0016/00018	afname reservefonds vernieuwen stooklokaal - Vernieuwen stooklokaal	-51.300,00
			Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	445,97
			Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	445,97
			Gehele complex - GAR (Naakte eigenaars)	445,97

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
41 Garages				(1.336,00 - 1.336,00)
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw				
	09/04/2024	IF 0016/00046	Interventie lekkende leiding tegen achtermuur garages	55,12
	15/05/2024	IF 0016/00054	waterdicht maken garage	6.228,96
	31/08/2024	MB 0016/00019	afname reservefonds waterdichtmaken garage - waterdichtmaken garag	-2.087,56
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	4.196,52
			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw	4.196,52
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties				
	21/05/2024	IF 0016/00051	dringende interventie electriciteit uitval + herstelling	531,96
			Overige onderhoud elektrische installaties	531,96
			Elektrische installaties	531,96
610501 - Onderhoud garages				
	01/09/2023	MB 0016/00017	september 2023	39,94
	30/09/2023	IF 0016/00001	4de kwartaal 2023	119,80
	29/02/2024	IF 0016/00026	1ste kwartaal 2024	121,42
	31/03/2024	IF 0016/00044	2de kwartaal 2024	121,42
	31/07/2024	IF 0016/00072	juli en augustus 2024	80,94
	31/07/2024	IF 0016/00072	september 2024	40,47
	31/08/2024	IF 0016/00084	rechtzetting niet nagekomen poetsbeurten.	-80,94
			Onderhoud garages	443,05
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	443,05
			Garages	5.171,53
			Algemeen totaal	50.325,14

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	38.870,63	440	Leveranciers	4.399,84
		38.870,63			4.399,84
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	2.866,62	4990	Afrondingen	1,85
		2.866,62			1,85
490	Over te dragen kosten	4.728,43	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		
499002	WR zender	443,21	4.401,69		
		5.171,64	61038	Meters en meteropname	772,38
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar			61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	582,21
		46.908,89	610501	Onderhoud garages	40,47
5521	Zichtrekening	6.763,04	1.395,06		
5522	Spaarrekening RF	884,90	Kosten		
5528	Spaarrekening	170,55	1.395,06		
		7.818,49	700	Voorschotten reservekapitaal GEBOUW	13.263,05
Geldbeleggingen en liquide middelen			7002	RESERVEFONDS geheel gebouw- garages	7.168,24
		7.818,49	701	Voorschotten werkkapitaal	23.845,98
			701001	Werkkapitaal NE	4.653,36
			48.930,63		
			Opbrengsten		
			48.930,63		
Totaal:		54.727,38	Totaal:		54.727,38