

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

Parklaan 3 te 8430 Middelkerke

Ondernemingsnummer : 0839.653.774

**Verslag van de beslissingen**

**Bijzondere Statutaire Algemene Vergadering 2023**

**Zaterdag 21 oktober 2023 om 10u00**

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

**DAGORDE :**

**1. Geldigheid van de vergadering :**

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

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat :

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

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

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

Voorzitter Algemene vergadering : De heer Leurs

Secretaris Algemene vergadering : Syndicus Nouvelle Agence BV

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

Akkoord : 11 332 / 11 332

Niet Akkoord : 0 / 11 332

Onthouding : 0 / 11 332

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

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

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

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

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

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

De huidige leden, de heren Leurs, Desmedt, Godts en Vanmeerbeek, zijn allemaal ontslagnemend en herkiesbaar.

De heer Goessens Clark, eigenaar van studio 0704 heeft zich kandidaat gesteld.

De heren Leurs, Desmedt, Godts, Vanmeerbeek worden benoemd tot de algemene vergadering van 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Dossier gevelrenovatiewerken :

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

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

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

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

c) Bespreking schadedossiers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De eigenaars met een nieuw toestel en die hiermee problemen ondervinden worden gevraagd dit te melden via [nathalie@nouvelleagence.be](mailto:nathalie@nouvelleagence.be). Gelieve steeds uw naam en nummer appartement/studio mee te geven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14. Opruiming Fietsenlokaal :**

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

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

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

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

## 15. Diversen :

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

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

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

De vergadering wordt afgesloten om 13u50.

**De Syndicus,**

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

**Marc DE NEVE.**

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

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