

Akte: WIJZIGENDE BASISAKTE RESIDENTIE BEL AIR
Ref: 2170481

Datum: 28/06/2019
Rep.Nr: 2019/0210

Het jaar **TWEEDUIZEND NEGENTIEN**

Op **ACHTENTWINTIG JUNI**

Voor mij, Meester **Hans VANHIMBEECK**, notaris met standplaats te Middelkerke.

IS VERSCHENEN:

De vereniging van mede-eigenaars van de Residentie BEL AIR, zijnde de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw gelegen te 8430 Middelkerke, Zeedijk 209-211, waar tevens de maatschappelijke zetel gevestigd is, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0850.445.520.

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AGENCE MAR'IMMO, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Bart van Opstal te Oostende op 18 januari 2002, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 februari 2002 onder nummer 20020215-281, en waarvan de statuten werden gewijzigd blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Philippe De Jonghe te Oostende op 20 maart 2014, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april 2014 onder nummer 14077041, en sedertdien niet meer werden gewijzigd.

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Zeedijk 148 bus 258, rechtspersonenregister 0476.814.980.

Op haar beurt vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 12 van de statuten, door de heer OPSTAELE Geoffrey Antoine José, geboren te Oostende op 2 december 1981, rijksregisternummer 81.12.02-231.39, wonende te 8400 Oostende, Salvialaan 16, zaakvoerder, aangesteld bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 25 juli 2013, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch staatsblad van 25 oktober 2013 onder nummer 13162933, tevens daartoe gemachtigd bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie BEL AIR van 9 oktober 2016 en 6 oktober 2018.

Hierna genoemd "**de verschijner**".

Welke verschijner mij, notaris, verzoekt om akte te nemen van de neerlegging van de processen-verbaal van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de residentie BEL AIR, gehouden te Oostende op 9 oktober 2016 waarbij werd beslist om over te gaan tot wijziging van de statuten van deze residentie, teneinde deze wijziging authentiek vast te stellen en er overschrijving van te bekomen op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – kantoor rechtszekerheid Oostende, alsook de beslissing van de algemene vergadering van 6 oktober 2018 waarbij de tekst van de wijziging werd goedgekeurd.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE ALS ONROERENDE ENTITEIT

De verschijner verklaart dat bij akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op 3 november 1955, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 30 november 1955, boek 3703, nummer 19, de basisakte met reglement van mede-eigendom werd opgesteld van volgend onroerend goed:

Gemeente MIDDELKERKE – tweede afdeling

Het appartementsgebouw genaamd Residentie "BEL AIR" (in de oorspronkelijke basisakte genaamd "La Résidence"), gelegen **Zeedijk 209-210-211**, kadastraal bekend onder tweede afdeling, sectie C, nummer 0283S32, thans 283 S32 P0000, met een oppervlakte van vijf aren vierenzeftig centiaren (5a44ca).

Oorsprong van eigendom van de residentie

II. WIJZIGING VAN DE STATUTEN

1. WIJZIGINGEN INGEVOLGE DE ALGEMENE VERGADERING.

Na deze voorafgaande uiteenzetting heeft de verschijner, vertegenwoordigd als gezegd, verklaard als volgt over te gaan tot de wijziging van de statuten van de Residentie "BEL AIR".

EERSTE WIJZIGING : PRIVATISERING CONCIËRGERIE

1) Bij beslissing van 9 oktober 2016 en 6 oktober 2018 heeft de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen onder andere beslist :

- om de conciërgerie te privatiseren en aanvullende statuten op te maken;
- om aan de conciërgerie twintig (20) aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbinden;

- om het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen te brengen op duizend twintig / duizend twintigsten (1.020/1.020sten) in plaats van duizend/duizendsten (1.000/1.000sten);

- om in de basisakte alle artikelen of vermeldingen in verband met de conciërgerie te verwijderen.

2) Uit de oorspronkelijke basisakte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op 3 november 1955, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 30 november 1955, boek 3703, nummer 19, alsook uit de gecoördineerde statuten van de Residentie "BEL AIR" blijkt dat het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) bedraagt.

Bijgevolg zal ingevolge onderhavige wijziging het totaal aandelen in de gemeenschappelijke delen gebracht worden op duizend twintig/duizend twintigsten (1.020/1.020sten).

3) Ingevolge voormelde beslissing van de algemene vergadering van 9 oktober 2016 om de conciërgerie te privatiseren, wordt de conciërgerie, in de oorspronkelijke basisakte omschreven als "de huisvesting voorzien voor de huisbewaarder", en deel uitmakend van de gemeenschappelijke delen, thans omgevormd tot een nieuw privaatief deel, namelijk **studio nummer 5** in de kelder verdieping.

Bijgevolg zal de nieuw gecreëerde studio als volgt beschreven worden:

Gemeente Middelkerke

In een appartementsgebouw met alle aanhorigheden op en met grond, genaamd Residentie "BEL AIR" (in de oorspronkelijke basisakte genaamd "La Résidence"), gelegen **Zeedijk 209-210-211**, kadastraal bekend onder tweede afdeling, sectie C, nummer 0283S32, thans C 283 S32 P0000, met een oppervlakte volgens de meting vermeld in de basisakte van 543,895 m² (totaal 1.435,50 m²), en volgens huidig kadaster van vijfhonderd vier en veertig vierkante meter (544 m²) :

De **studio** gelegen in de kelder verdieping, genummerd **5**

Omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: living, keuken, W.C., kamer, koer en kelder;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/duizend twintigsten (20/1.020sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer C 283 S 32 P0037.

TWEDE WIJZIGING : AANPASSING NUMMERING PRIVATIEVEN

1) Bij beslissing van 6 oktober 2018 heeft de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen onder andere beslist :

- de nummers van de privatieven aan te passen door toevoeging aan de bestaande nummering van de aan de privatieven toegekende busnummers;
- om in de statuten naast de oude nummering eveneens de nieuwe nummering te vermelden.

2) Ingevolge voormelde beslissing van de algemene vergadering van 6 oktober 2018, zal aan bestaande nummers van de privatieven het toegekende busnummer toegevoegd worden, zodat de nummering als volgt zal luiden:

- Studio nummer 1 in de kelderverdieping, zal bijkomend het nummer 209/-102 dragen;
- Studio nummer 2 in de kelderverdieping, zal bijkomend het nummer 209/-101 dragen;
- Studio nummer 3 in de kelderverdieping, zal bijkomend het nummer 211/-102 dragen;
- Studio nummer 4 in de kelderverdieping, zal bijkomend het nummer 211/-101 dragen;
- Studio nummer 5 in de kelderverdieping, zal bijkomend het nummer 210/-101 dragen;
- Appartement nummer 1 op het gelijkvloers, zal bijkomend het nummer 209/0002 dragen;
- Appartement nummer 2 op het gelijkvloers, zal bijkomend het nummer 209/0001 dragen;
- Appartement nummer 3 op de eerste verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0102 dragen;
- Appartement nummer 4 op de eerste verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0101 dragen;
- Appartement nummer 5 op de tweede verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0202 dragen;
- Appartement nummer 6 op de tweede verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0201 dragen;
- Appartement nummer 7 op de derde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0302 dragen;
- Appartement nummer 8 op de derde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0301 dragen;
- Appartement nummer 9 op de vierde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0402 dragen;
- Appartement nummer 10 op de vierde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0401 dragen;
- Appartement nummer 11 op de vijfde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0502 dragen;

- Appartement nummer 12 op de vijfde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0501 dragen;
- Appartement nummer 13 op de zesde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0602 dragen;
- Appartement nummer 14 op de zesde verdieping, zal bijkomend het nummer 209/0601 dragen;
- Appartement nummer 15 op het gelijkvloers, zal bijkomend het nummer 210/0001 dragen;
- Appartement nummer 16 op de eerste verdieping, zal bijkomend het nummer 210/0101 dragen;
- Appartement nummer 17 op de tweede verdieping, zal bijkomend het nummer 210/0201 dragen;
- Appartement nummer 18 op de derde verdieping, zal bijkomend het nummer 210/0301 dragen;
- Appartement nummer 19 op het gelijkvloers, zal bijkomend het nummer 211/0002 dragen;
- Appartement nummer 20 op het gelijkvloers, zal bijkomend het nummer 211/0001 dragen;
- Appartement nummer 21 op de eerste verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0102 dragen;
- Appartement nummer 22 op de eerste verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0101 dragen;
- Appartement nummer 23 op de tweede verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0202 dragen;
- Appartement nummer 24 op de tweede verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0201 dragen;
- Appartement nummer 25 op de derde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0302 dragen;
- Appartement nummer 26 op de derde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0301 dragen;
- Appartement nummer 27 op de vierde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0402 dragen;
- Appartement nummer 28 op de vierde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0401 dragen;
- Appartement nummer 29 op de vijfde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0502 dragen;
- Appartement nummer 30 op de vijfde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0501 dragen;
- Appartement nummer 31 op de zesde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0602 dragen;
- Appartement nummer 32 op de zesde verdieping, zal bijkomend het nummer 211/0601 dragen;

3) In de tekst van de statuten wordt in de tabel met het overzicht van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van ieder privaat, bij het oude nummer het busnummer toegevoegd, zoals hierna uiteengezet.

2. AANGEHECHTE STUKKEN

En vervolgens overhandigt de verschijner mij volgende documenten om ze aan onderhavige akte toe te voegen en ze samen met deze akte te doen overschrijven op het bevoegd kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

- a) een afschrift uit het proces-verbaal van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de Residentie BEL AIR, gehouden te Oostende op 9 oktober 2016;
- b) de aanwezigheidslijst van voormelde algemene vergadering.
- c) een afschrift uit het proces-verbaal van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de Residentie BEL AIR, gehouden te Oostende op 6 oktober 2018;
- d) de aanwezigheidslijst van deze laatste algemene vergadering.

Deze stukken zullen aan onderhavige akte gehecht blijven na "ne varietur" getekend te zijn door de verschijner en ondergetekende notaris.

3. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN OVER DE VERSCHILLENDE PRIVATIEVE KAVELS

Ingevolge voormelde wijziging van de statuten, zijnde de privatisering van de conciërgerie en het toekennen van gemeenschappelijke delen aan het nieuwe privaat, zijn de gemeenschappelijke delen thans onderverdeeld in duizend twintig/ duizend twintigsten (1.020/1.020sten) en worden deze als volgt verdeeld over de verschillende privatieven:

– Studio nummer 1 of 209/-102 in de kelderverdieping :	20/1.020
– Studio nummer 2 of 209/-101 in de kelderverdieping :	20/1.020
– Studio nummer 3 of 211/-102 in de kelderverdieping :	18/1.020
– Studio nummer 4 of 211/-101 in de kelderverdieping :	18/1.020
– Studio nummer 5 of 210/-101 in de kelderverdieping :	20/1.020
– Appartement nummer 1 of 209/0002 op het gelijkvloers :	27/1.020
– Appartement nummer 2 of 209/0001 op het gelijkvloers :	27/1.020
– Appartement nummer 3 of 209/0102 op de eerste verdieping :	30/1.020
– Appartement nummer 4 of 209/0101 op de eerste verdieping :	30/1.020
– Appartement nummer 5 of 209/0202 op de tweede verdieping :	30/1.020
– Appartement nummer 6 of 209/0201 op de tweede verdieping :	30/1.020
– Appartement nummer 7 of 209/0302 op de derde verdieping :	30/1.020
– Appartement nummer 8 of 209/0301 op de derde verdieping :	30/1.020
– Appartement nummer 9 of 209/0402 op de vierde verdieping :	27/1.020
– Appartement nummer 10 of 209/0401 op de vierde verdieping :	35/1.020
– Appartement nummer 11 of 209/0502 op de vijfde verdieping :	27/1.020
– Appartement nummer 12 of 209/0501 op de vijfde verdieping :	35/1.020
– Appartement nummer 13 of 209/0602 op de zesde verdieping :	27/1.020
– Appartement nummer 14 of 209/0601 op de zesde verdieping :	35/1.020
– Appartement nummer 15 of 210/0001 op het gelijkvloers :	22/1.020

– Appartement nummer 16 of 210/0101 op de eerste verdieping :	26/1.020
– Appartement nummer 17 of 210/0201 op de tweede verdieping :	26/1.020
– Appartement nummer 18 of 210/0301 op de derde verdieping :	26/1.020
– Appartement nummer 19 of 211/0002 op het gelijkvloers :	25/1.020
– Appartement nummer 20 of 211/0001 op het gelijkvloers :	25/1.020
– Appartement nummer 21 of 211/0102 op de eerste verdieping :	29/1.020
– Appartement nummer 22 of 211/0101 op de eerste verdieping :	29/1.020
– Appartement nummer 23 of 211/0202 op de tweede verdieping :	29/1.020
– Appartement nummer 24 of 211/0201 op de tweede verdieping :	29/1.020
– Appartement nummer 25 of 211/0302 op de derde verdieping :	29/1.020
– Appartement nummer 26 of 211/0301 op de derde verdieping :	29/1.020
– Appartement nummer 27 of 211/0402 op de vierde verdieping :	34/1.020
– Appartement nummer 28 of 211/0401 op de vierde verdieping :	26/1.020
– Appartement nummer 29 of 211/0502 op de vijfde verdieping :	34/1.020
– Appartement nummer 30 of 211/0501 op de vijfde verdieping :	26/1.020
– Appartement nummer 31 of 211/0602 op de zesde verdieping :	34/1.020
– Appartement nummer 32 of 211/0601 op de zesde verdieping :	<u>26/1.020</u>
Totaal : duizend twintig/duizend twintigsten :	1.020/1.020

4. BIJKOMENDE WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN OM DE VERMELDINGEN VAN DE CONCIËRGERIE TE SCHRAPPEN

In uitvoering van hoger vermelde beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars van 9 oktober 2016 en 6 oktober 2018 worden volgende aanpassingen doorgevoerd aan de tekst van de statuten teneinde de vermeldingen van de conciërgerie te schrappen en de tekst conform te maken met de nieuwe situatie.

a) aanpassing van punt 8/ van de verklaringen van de verschijners in de basisakte als volgt :

“8/ Dat het omschreven gebouw omvat:

De kelderverdiepingen onder het gedeelte van het gebouw. Het gelijkvloers over de gehele oppervlakte van het gebouw. Zes verdiepingen met logias in de voorgevel en terrassen in de achtergevel. Een niet-toegankelijk plat dak.

*Deze uiteenzetting gedaan, verklaren verschijners het gebouw te verdelen in tweeëndertig appartementen en **vijf** studio's.*

Het plan n° I vertegenwoordigt de kelderverdiepingen waar er zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de trapzalen en liftkokers, de kelders van de tellers, uitgangen.

*- als privatieve delen: **vijf** studio's genummerd van 1 tot 5, bevattend elk: a) in uitsluitende en privatieve eigendom: hall, living, keuken, WC, stortbad, een kamer en koer. B) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de nummers 1, 2 **en 5** : elk 20/1.020 en de nummers 3 en 4 elk 18/1.020 van de gemeenschappelijke delen.*

In de linkervleugel: zestien kelders genummerd van 1 tot 16, in het centrale gedeelte: vier kelders van 1 tot 4, en in de rechternvleugel: zestien kelders genummerd van 1 tot 16.

De kelders hebben geen kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen en zullen gehecht zijn aan de verkochte appartementen en studio's.

Het plan II vertegenwoordigt het gelijkvloers, waar zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de ingangen, de trapzalen, de liftkokers en de aeras.

- als privatieve delen: 5 appartementen, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, WC, bad, twee kamers en terras.

b) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de n°s 1 en 2 elk 27/1.020 – het n° 15 de 22/1.020, en de n° 19 en 20 elk 25/1.020 van de gemeenschappelijke delen.

Het plan III vertegenwoordigt de eerste, de tweede en de derde verdieping, waar zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de trapzalen, de liftkokers en de aeras.

- als privatieve delen op elke verdieping 5 appartementen, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, WC, bad, twee kamers en terras

b) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de n°s 3-4-5-6-7-8, elk 30/1.020 – de n°s 16-17-18 elk 26/1.020 – de n°s 21-22-23-24-25-26 elk 29/1.020 van de gemeenschappelijke delen.

Het plan IV vertegenwoordigt de vierde, de vijfde en de zesde verdieping, waar zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de trapzalen, de liftkokers en de aeras.

- als privatieve delen, op elke verdieping vier appartementen bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, bad, WC, twee kamers en terras (de appartementen n°s 10-12-14-27-29-31 hebben elk in meer: twee kamers en een wc)

b) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de n°s 9-11-13 elk 27/1.020 – de n°s 10-12-14 elk 35/1.020 – de n°s 27-29-31 elk 34/1.020 – de n°s 28-30-32 elk 26/1.020 van de gemeenschappelijke delen."

b) aanpassing van artikel 5 van het reglement van mede-eigendom, als volgt :

"Artikel 5.- De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend twintig/duizend twintigsten (1.020/1.020), toegekend aan de appartementen in de evenredigheid van de respectievelijke waarden van deze elementen.

Deze waarde is door iedereen aanvaard als definitief, wat ook de wijzigingen mogen zijn van de privatieven ingevolge verbetering, verfraaiing of andere."

c) aanpassing van artikel 6 van het reglement van mede-eigendom, als volgt:

"Artikel 6.- Tabel die de privatieve delen van het gebouw bepaalt, met het aandeel van elk van deze privatieven in de gemeenschappelijke delen.

KELDERVERDIEPINGEN: in de kelderverdiepingen zijn er 36 kelders:

a) in het oostelijk gedeelte van het gebouw: 16 kelders genummerd van 1 tot 16.

b) in het middengedeelte: 4 kelders genummerd van 1 tot 4.

c) in het westelijk gedeelte van het gebouw: 16 kelders genummerd van 1 tot 16.

Deze kelders bezitten geen enkele kwotiteit in de onderscheiden gemeenschappelijke delen van het appartement, waarvan zij een ondergeschiktheid zijn.

In de kelderverdiepingen zijn 5 privatieve studio's, genummerd van 1 tot 5, bestaande uit: hall, living, keuken, stortbad, W.C., kamer en koer.

Op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn appartementen, elk samengesteld uit:
hall, living, keuken, badkamer, W.C., kelderbewaarpplaats, twee kamers en terras.

Op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn er 32 appartementen, genummerd van 1 tot 32:

N° 1 of 209/0002 op gelijkvloers bezit in de gemeenschappelijke delen		27/1.020
N° 2 of 209/0102	„ „	27/1.020
N° 3 of 209/0102 1e verdieping	„	30/1.020
N° 4 of 209/0101	„	30/1.020
N° 5 of 209/0202 2e verdieping	„	30/1.020
N° 6 of 209/0201	„	30/1.020
N° 7 of 209/0302 3e verdieping	„	30/1.020
N° 8 of 209/0301	„	30/1.020
N° 9 of 209/0402 4e verdieping	„	27/1.020
N° 10 of 209/0401	„	35/1.020
N° 11 of 209/0502 5e verdieping	„	27/1.020
N° 12 of 209/0501	„	35/1.020
N° 13 of 209/0602 6e verdieping	„	27/1.020
N° 14 of 209/0601	„	35/1.020
N° 15 of 210/0001 gelijkvloers	„	22/1.020
N° 16 of 210/0101 1e verdieping	„	26/1.020
N° 17 of 210/0201 2e verdieping	„	26/1.020
N° 18 of 210/0301 3e verdieping	„	26/1.020
N° 19 of 211/0002 gelijkvloers	„	25/1.020
N° 20 of 211/0001	„	25/1.020
N° 21 of 211/0102 1e verdieping	„	29/1.020
N° 22 of 211/0101	„	29/1.020
N° 23 of 211/0202 2e verdieping	„	29/1.020
N° 24 of 211/0201	„	29/1.020
N° 25 of 211/0302 3e verdieping	„	29/1.020
N° 26 of 211/0301	„	29/1.020
N° 27 of 211/0402 4e verdieping	„	34/1.020
N° 28 of 211/0401	„	26/1.020
N° 29 of 211/0502 5e verdieping	„	34/1.020
N° 30 of 211/0501	„	26/1.020
N° 31 of 211/0602 6e verdieping	„	34/1.020
N° 32 of 211/0601	„	26/1.020

En 5 studio's, genummerd van 1 tot 5 : (in de kelderverdiepingen)

N° 1 of 209/-102 bezit in de gemeenschappelijke delen :		20/1.020
N° 2 of 209/-101	„	<u>20/1.020</u>
N° 3 of 211/-102	„	18/1.020
N° 4 of 211/-101	„	18/1.020
N° 5 of	„	<u>20/1.020</u>

De appartementen nummers 10 - 12 - 14 - 27 - 29 en 31 hebben elk vier kamers.”

d) aanpassing van artikel 7 van het reglement van mede-eigendom, als volgt :

*“Artikel 7.- De gemeenschappelijke delen van het gebouw omvatten:
Het terrein hebben aan de voorzijde 31,90 meter op een diepte van 17,05 meter, met een oppervlakte van vijfhonderd drieënveertig vierkante meter negenentachtig decimeter vijftig vierkante centimeter (543 m2 89dm2 50 cm2).*

De grondvesten, de gevel-, zij- en scheidingsmuren, het betongeraamte, de buitenversieringen van de gevels, balkons en vensters (maar niet de leuning), balustrades, balkon- en vensterleuning, rolluiken en schouwen, de kanaliseringen en leidingen van alle aard, water, gas, elektriciteit, afvoer, uitgezonderd echter de delen van deze kanalisaties en van leidingen die zich binnen het appartement en de lokalen afhankelijk van de appartementen bevinden, garages en bergplaatsen, indien deze kanalisaties en leidingen uitsluitend en enkel dienen tot het gebruik van deze appartementen en lokalen.

De ingangen met hun deur, de portalen en ingangshalls, de trappen, de trappenzaal, de toegangen naar de kelders, de overlopen, de gangen en doorgangen naar de kelders, de volledige liften en hun machinekamer, het dak of het gebouw overstijgend terras, met de afvoerleidingen, alle delen van het gebouw die niet aangewend zijn tot uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of die gemeenschappelijk zijn volgens de wet van 8 juli 1924 en het gebruik.”

e) artikel 16 van het reglement van mede-eigendom wordt geschrapt.

SLOTBEPALINGEN

1. ONTSLAG

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van een expeditie dezer.

2. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor het uitvoeren dezer kiezen de verschijner woonst in haar voormelde woonplaats zetel.

3. IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de respectievelijke eigenaars van de kavels overeenkomen met onderhavige vermelding.

4. VERTALING

Indien huidige akte en haar bijlagen zouden vertaald worden zal deze vertaling slechts als inlichting gelden. Zo de vertaling niet volledig conform is met de originele tekst zal alleen deze laatste rechtskracht bezitten.

5. KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte en aangehechte stukken zijn uitsluitend ten laste van de verschijner.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Middelkerke, in het kantoor, datum als ten hoofde vermeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, heeft de verschijner de akte en haar bijlagen samen met mij, notaris, ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

Oostende, 08/10/2016

Verslag

van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "BEL AIR", welke heeft plaatsgevonden op **zondag 09 oktober 2016 om 10.00 uur** in de vergaderzaal van het verhuur- en verkoopkantoor van 'Immobilia Bel Air' Zeedijk 148 te Oostende. K.B.O.nr. 0535.882.042

0.1. Teken en aanwezigheidslijst en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

Conform art. 577-9 paragraaf 2 van het burgerlijk wetboek werden de mede-eigenaars op een rechtmatige manier opgeroepen. De aanwezigheidslijst werd ondertekend en nagezien. Om 10.00 uur telt de vergadering **30 mede-eigenaars op 38 met 871 aandelen op 1.014**, zodoende kan de algemene vergadering conform art.577-6 § 3 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

0.2. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Dhr. Braeken wordt bij unanimiteit van stemmen aangeduid als voorzitter van de algemene vergadering.

0.3. Aanstelling secretaris van de vergadering.

De syndicus wordt bij unanimiteit van stemmen aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

0.4. Aanstelling rekeningcommissaris van de algemene vergadering.

Dhr. Demeulemeester wordt bij unanimiteit van stemmen aangesteld als rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel: 059 330 350 - 0476 88 94 17
Verkoop@immo-bel-air.be
Vindic-strandplein@agencemantimmo.be

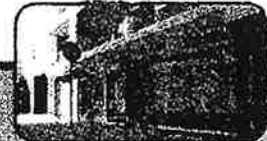


IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Danssenslaan - Leopold 31 laan nr 2
Tel: 059 801 301 - 0474 17 78 95
Verkoopstad@immo-bel-air.be
Vindic-stad@agencemantimmo.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank: IBAN BE86 3880 1657 0450
BIC: KREDBEBB
BTW BE 0878 390 644 - RPR Oostende

MAR'IMMO BVBA
KBC: IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC: KREDBEBB
Ondernemingsnr. 0476 814 980



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Driemijnstraat 328/001 - 8450 BREDENE
Tel: 059 5174 3576/059 330 430
0473 36 88 24
Noodnummer 0474 17 78 95
Verkoop.bredene@immo-bel-air.be
Vindic.bredene@agencemantimmo.be

Open: Ma. & Zat. 10-12.30 & 14-18u. Woe. & Zo. gesloten
Voe. & Zo.: BEL AIR/Oostende open! - Noodnummer: GSM 0476 88 94 17

1. Goedkeuring van de rekeningen en balans van de syndicus voor de periode 01/01/2015-31/12/2015 en verlenen van kwijting aan de syndicus voor zijn algemeen gevoerde beheer en aan de rekeningcommissaris voor zijn gevoerde controle.

De rekeningen en de balans werden voorafgaandelijk de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris. De rekeningcommissaris bevestigt dat alle nodige documenten ter inzage werden voorgelegd. Het opgemaakte verslag van de door de rekeningcommissaris wordt toegelicht aan de algemene vergadering.

Beslissing:

De mede-eigenaars krijgen de tijd om vragen te stellen waarna de algemene vergadering unaniem beslist om boekhouding en de balans voor de periode 01/01/2015-31/12/2015 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn algemeen gevoerde beheer en aan de rekeningcommissaris voor zijn gevoerde controle.

De vertaling van de afrekening en de notulen zal in de toekomst door dhr. Picquart gemaakt worden. Er zal hiervoor een onkostennota gemaakt worden.

2. Overeenkomst budgettering: bespreking en beslissing

Er is geen werkkapitaal aanwezig.
Reservekapitaal: 83.000 euro

Periodieke kosten:

Het vooropgestelde budget voor 2016/2017 bedraagt 33.000 euro.
Het werkkapitaal volstaat niet om de periodieke te betalen gelet de semestriële afrekening waardoor het werkkapitaal moet verhoogd worden en/of er bijkomende provisies moeten opgevraagd worden.
De syndicus stelt voor om twee provisies op te vragen van telkens 16.500 euro en dit per 01/04/2017 en 01/08/2017.

Beslissing:

De algemene vergadering keurt unaniem de vooropgestelde budgettering goed.

Niet-periodieke kosten:

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om 20.000 op te vragen ten gunste van het reservefonds.
De provisie zal opgevraagd worden samen met de afrekening van 2016.



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Geotijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel: 059/330.300 - 0476/88.94.17
Verkoop: immo.bel.air.be
Syndic: strandplein@agencemairimmo.be



IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Jaspersstraat - Leopold III laan nr.2
Tel: 059/801.101 - 0474/17.78.95
Verkoop: stad@immo-bel-air.be
Syndic: stad@agencemairimmo.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank : IBAN BE86 7380 1657 0450
BIC : KREDBEBB
BTW BE 0878.330.644 - BPR Oostende

MAR'IMMO BUREAU
KBC : IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC : KREDBEBB
Ondernemingsnr.: 0476.814.980



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Duijensstraat 328/001 - 8450 Bredene
Tel: 059.51.74.35 - 059.330.430
0473/36.88.21
Noodnummer: 0474 17 78 95
Verkoop: bredene@immo-bel-air.be
Syndic: bredene@agencemairimmo.be

open : Ma. à Zat. 10-12.30 & 14-18u. - Woe. & Zo. gesloten
Voc. & Zo. : BEL AIR/Oostende open! - Noodnummer GSM 0476 88 94 17

Handwritten signature

Handwritten signature

3. Evaluatie uitgevoerde werken: bespreking en beslissing.

- herstelling gevel
- elektriciteit garages
- aarding elektriciteit alle ingangen
- vervangen deksels riolering

Beslissing:

De algemene vergadering heeft geen opmerkingen omtrent de uitgevoerde werken.

4. Evaluatie leverancierscontracten: bespreking en beslissing

De syndicus geeft een overzicht van alle lopende leverancierscontracten.

Beslissing:

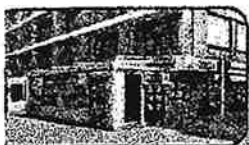
De algemene vergadering beslist unaniem dat de syndicus prijsoffertes moet opvragen voor:

- keuring lift
- brandveiligheid (blusapparaten, noodverlichting)
- GSM module lift (meerdere providers)
- onderhoud lift

Wat betreft de keuring van de lift en de brandveiligheid krijgt de syndicus het mandaat om zelf de contracten af te sluiten met de leveranciers.

Wat betreft het onderhoud van de lift en de GSM module wordt het mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom.

Tenslotte zal de schadestatistiek bij AXA worden opgevraagd.



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Bedrijf 148 - 8400 OOSTENDE
Tel. 059 890 430 - 0476 88 94 17
Verkoop: immo@bel-air.be
Votie: strandplein@agenceimmob.be



IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Janssenslaan - Leopold III laan nr 2
Tel. 059 801 101 - 0474 17 28 35
Verkoop: stad@immo-bel-air.be
Syndic: stad@agenceimmob.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank - IBAN BE66 7380 1652 0450
BIC - KREDBEBB
RTW BE 0870 330 644 - RER Oostende

MAR'IMMO BVBA
KBC - IBAN BE55 7380 0501 6437
BIC - KREDBEBB
Ondernemingsnr.: 0476 814 980



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Dulvenstraat 328/001 - 8450 Bredene
Tel. 059 517 74 35 of 059 330 430
0473 36 88 21
Noodnummer 0474 17 78 95
Verkoop: bredene@immo-bel-air.be
Syndic: bredene@agenceimmob.be

open: Ma. à Zai 10-12.30 & 14-18u. Wo. & Z. gesloten
Voe. & Zp.: BEL AIR/Oostende open! - Noodnummer GSM: 0476 88 94 17

5. Dossier conciërgerie: stand van zaken (advies tot ongeschiktheidsverklaring 16/08/2016), bespreking en beslissing inzake wegwerken punten onderzoek woning en/of eventuele verkoop conciërgerie met aanpassing van de statuten.

Er wordt een toelichting gegeven met betrekking tot het dossier van de conciërgerie.

Het dossier bestaat uit twee delen, namelijk enerzijds de actuele discussie met de huurder van de conciërgerie en anderzijds het luik over de toekomst van de conciërgerie.

Het plan van aanpak met betrekking tot de discussie met de conciërgerie, dat in samenspraak met de raad van mede-eigendom werd vooropgesteld, wordt voorgelegd aan de algemene vergadering.

Beslissing:

De algemene vergadering keurt unaniem het opgemaakte plan van aanpak met betrekking tot de discussie met de conciërgerie goed. Hiertoe wordt het mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom en syndicus om hierin alle nodige beslissingen te nemen (inclusief naar het Vredegerecht gaan).

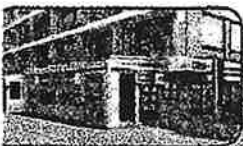
Hierna buigt de algemene vergadering zich over de vraag om de conciërgerie al dan niet te verkopen.

De algemene vergadering beslist unaniem om de conciërgerie te privatiseren en aanvullende statuten op te maken. Verder wordt er bij unanimité van stemmen overeengekomen om aan de conciërgerie een aandeel in de gemeenschappelijke delen te verbinden van 20 aandelen. Dit komt overeen met het aandeel van een sous-sol appartement. Daarnaast beslist de algemene vergadering unaniem om de conciëgerewoning te verkopen.

Concreet zal het totaal van de aandelen 1.034 (in plaats van 1.014) bedragen en behoudt elk privaat de huidige aandelen.

In de basisakte dienen alle artikelen of vermeldingen met betrekking tot de conciërgerie te worden verwijderd.

Bij unanimité van stemmen wordt het mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom en de syndicus om in dit dossier verder de nodige beslissingen te nemen (inclusief aanstellen verkoopkantoor).



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Bedijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel: 059/330.430 - 0476/88.94.17
Verkoop: immo-belair.be
Syndic: strandplein@agenciamarimmo.be



IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Janssenslaan - Leopold II laan nr 2
Tel: 059/801.101 - 0474/71.78.95
Verkoop: stad@immo-belair.be
Syndic: stad@agenciamarimmo.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank: IBAN BE66 7380 1657 0450
BIC: KREDBEBB
BTW BF 0678 330 643 - RPR Oostende

MAR'IMMO BVBA
KBC: IBAN BE35 7380 050 6437
BIC: KREDBEBB
Ondernemingsnr.: 0476 814 980



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Dunensstraat 328/001 - 8450 Bredene
Tel: 059 51 74 35 of 059 330 430
0473/36 88 21
Noodnummer: 0474 17 78 95
Verkoop: bredene@immo-belair.be
Syndic: bredene@agenciamarimmo.be

open: Ma. à Zat. 10-12.30 & 14-18u. - Woe. & Zo. gesloten
Voe. & Zo.: BEL AIR/Oostende open! - Noodnummer GSM 0476 88 94 17

BEL AIR

NV IMMOBILIA

MAR'IMMO

ZEVEN

SYNDICBUREAU

3 KANTOREN OP TOPLOCATIES ZORGEN VOOR 3 X MEER RESULTAAT!

www.immo-bel-air.be

6. Gasproblematiek: stand van zaken, evaluatie uitgevoerde werken, bespreking en beslissing.

Wegens hoogdringendheid werd in samenspraak met de raad van mede-eigendom een dakextractor geplaatst om te voorkomen dat de ketels van de appartementen op de Zeedijk 211 uitvallen.

Daarnaast werd een drukverschilchakelaar geplaatst in diverse appartementen om te voorkomen dat verbrande lucht in het appartement zou terugslaan.

De kostprijs hiervoor bedraagt 7.000 euro.

Beslissing:

De algemene vergadering bekrachtigt unaniem de genomen maatregelen door de raad van mede-eigendom en de syndicus.

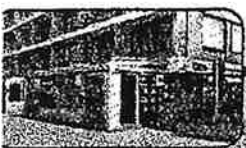
De eigenaar van appartement 211/0501 meldt dat zijn ketel niet werkt.

Dit zal worden nagekeken.

Ook wordt melding gemaakt dat een appartement (211/0202) vuil werd achtergelaten na de werken en dat de eigenares in kwestie niet op de hoogte werd gebracht van de werkzaamheden.

Beide punten zullen worden aangekaart bij de aannemer.

Er zijn anders geen andere melding van problemen met de ketels.



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Eduik 148 - 8400 OOSTENDE
Tel: 059/330.430 - 0476/88.94.17
Verkoop: immo.bel.air.be
Vpb: strandplein@agence.marimmo.be



IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Janssenslaan - Leopold II laan nr. 2
Tel: 059/801.101 - 0474/17.76.95
Verkoop: stad@immo-bel-air.be
Syndic: stad@agence.marimmo.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank: IBAN BE86 7380 1657 0450
BIC: KREDBEBB
BTW: BE 0878 330 644 - RPR: Obstende

MAR'IMMO BVBA
KBC: IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC: KREDBEBB
Ondernemingsnr.: 0476 814 960



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Dunenhofstraat 528-001 - 8450 Bredene
Tel: 059 51 74 35 of 059 230 450
0473/36.88.21
Noodnummer: 0474 17 76 95
Verkoop: bredene@immo.bel.air.be
Syndic: bredene@agence.marimmo.be

Open: Ma. à Zat. 10-12.30 & 14-18u. - Woe. & Zo. gesloten
Voe. & Zo.: BEL AIR/Obstende open! - Noodnummer GSM 0476 88 94 17

kleinverkoop@bel-air.be - RIM n.º 405 580 - Vers. Toestelrecht voor de verkoop n.º 9284 - Waarschuwingsblad Form. AG n.º 10/1998 - Belgisch Instituut voor de Registratie n.º 10/1998 - Belgisch Instituut voor de Registratie n.º 10/1998

BEL AIR

NV IMMOBILIA

MAR'IMMO

SYNDICBUREAU

3 KANTOREN OP TOPLOCATIES ZORGEN VOOR 3 X MEER RESULTAAT !

www.immo-bel-air.be

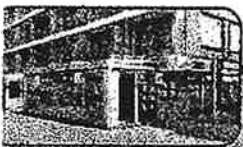
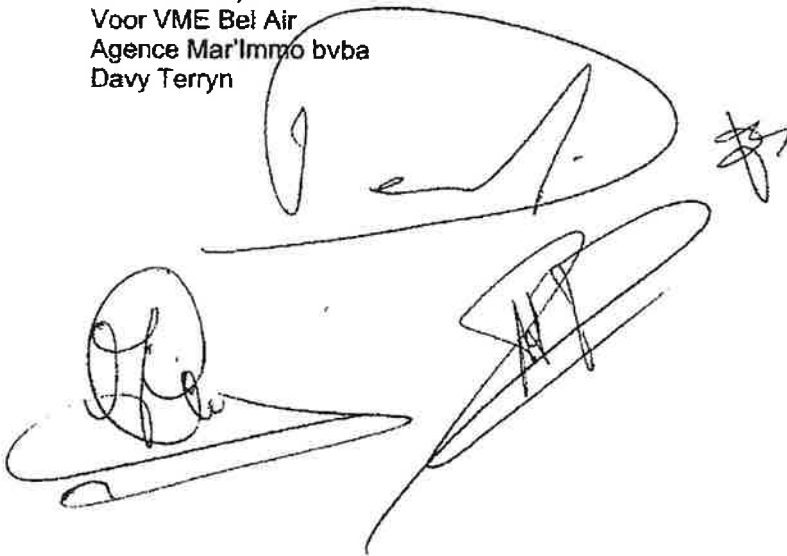
11. Ondertekening van de ontwerpnotulen door de voorzitter en door de op dat moment nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

- de dienstkraan in de kelder van ingang 210 lekt
- lamp kapot in kelder meters 209
- LED lampen aankopen en stelselmatig vervangen. In ingang 211 zal dhr. Lacroart instaan voor de vervanging. In ingang 210 dhr. Picquart. Ingang 209 zal dhr. Van Droogenbroeck dit doen. De aankooptickets dienen binnengebracht worden bij de syndicus.
- graveerplaten uithangen sasdeuren dat de deuren steeds moeten gesloten worden.
- affiches uithangen vuilnislokaal naar gebruik toe
- de volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op zondag 08/10/2017 om 10.00 uur.

Na integrale voorlezing van de notulen en na bedanking van eenieders aanwezigheid, sluit de syndicus de algemene vergadering omstreeks XXX uur.

Genoteerd,
Voor VME Bel Air
Agence Mar'Immo bvba
Davy Terryn

Voorzitter AV,



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Boulevard 148 - 8400 Oostende
Tel: 059 330 430 - 0476 88 94 17
Verkoop: immo-bel-air.be
Syndic strandplein: agence@immo.be

Open: Ma. à Zet. 10-12.30 & 14-18u. - Woo. & Zo. gesloten
Voe. & Zo.: BEL AIR/Oostende open! - Noodnummer GSM 04/6 88 94 17

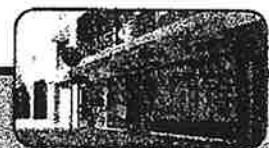


IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Janssensswaan - Leopold II Plaats nr.2
Tel: 059 803 101 - 0474 17 78 95
Verkoop stad: immo-bel-air.be
Syndic stad: agence@immo.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank: IBAN BE66 7380 1657 0450
BIC: KRED6688
BTW BE 0876 330 644 - RPR Oostende

MAR'IMMO BVBA
KBC: IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC: KRED6688
Ondernemingsnr.: 0476 614 980



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Dunensstraat 328/001 - 8450 Bredene
Tel.: 059 51 74 35 of 059 330 430
0473 46 88 21

Noodnummer 0474 17 78 95
Verkoop Bredene: immo-bel-air.be
Syndic Bredene: agence@immo.be



BEL AIR

NV IMMOBILIA

MAR'IMMO

SYNDICBUREAU

3 KANTOREN OP TOPLOCATIES ZORGEN VOOR 3 X MEER RESULTAAT!

www.immo-bel-air.be

Oostende, 06/10/2018

VERSLAG

van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "BEL AIR", welke heeft plaatsgevonden op **zaterdag 06 oktober 2018 om 10.00 uur** in de vergaderzaal van het verhuur- en verkoopkantoor van 'Immobiliea Bel Air' Zeedijk 148 te Oostende.
K.B.O.nr. 0850.445.520

0.1. Teken en aanwezigheidslijst en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

Conform art. 577-9 paragraaf 2 van het burgerlijk wetboek werden de mede-eigenaars op een rechtmatige manier opgeroepen. De aanwezigheidslijst werd ondertekend en nagezien.

Om 10.00 uur telt de vergadering **25 mede-eigenaars op 37 met 732 aandelen op 1.012**, zodoende kan de algemene vergadering conform art.577-6 § 3 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

0.2. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Dhr. Picquart wordt bij unanimité van stemmen aangeduid als voorzitter van de algemene vergadering.

0.3. Aanstelling secretaris van de vergadering.

De syndicus wordt bij unanimité van stemmen aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

0.4. Aanstelling rekeningcommissaris volgend werkjaar.

Dhr. Verstraete wordt bij unanimité van stemmen aangesteld als rekeningcommissaris voor het volgende werkjaar.



IMMOBILIA BEL AIR STRANDPLEIN NV
Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel: 059 330 430 - 0476 88 94 17
Verkoop: immo-bel-air.be
syndic.strandplein@agenceimmimo.be



IMMOBILIA BEL AIR STAD NV
Hoek K. Janssensaan - Leopold II laan nr.2
Tel: 059 601 101 - 0474 1778 95
Verkoop: tel@immimo-bel-air.be
syndic.stad@agenceimmimo.be

20

NV IMMO BEL AIR
Bank: IBAN BE66738016570450
BIC: KREDBEBB
BTW BE 0878330644 - RPR Oostende

MAR'IMMO BVBA
KBC: IBAN BE35738005016437
BIC: KREDBEBB
Ondernemingsnr.: 0476.814.960



IMMOBILIA BEL AIR BREDENE NV
Durnestraat 328/001 - 8450 Bredene
Tel: 059 517435 of 059 330 430
0473/88 88 21
Noodnummer: 0474 1778 95
Verkoop: bredene@immimo-bel-air.be
syndic.bredene@agenceimmimo.be

Open: Mi & Za: 10.12.30 & 14.18u
Web & Zo: BEL AIR Oostende open!

Web & Zo: gesloten
Noodnummer GSM 0476 88 94 17

1. Goedkeuring van de rekeningen en balans van de syndicus voor de periode 01/01/2017-31/12/2017 en verlenen van kwijting aan de syndicus voor zijn algemeen gevoerde beheer en aan de rekeningcommissaris voor zijn gevoerde controle.

De rekeningen en de balans werden voorafgaandelijk de algemene vergadering nagezien door de rekeningcommissaris. De rekeningcommissaris bevestigt dat alle nodige documenten ter inzage werden voorgelegd. De rekeningcommissaris licht het opgemaakte verslag toe aan de algemene vergadering.

Beslissing:

De mede-eigenaars krijgen ruim de tijd om vragen te stellen waarna de algemene vergadering unaniem beslist om de rekeningen en de balans voor de periode 01/01/2017-31/12/2017 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn algemeen gevoerde beheer en aan de rekeningcommissaris voor zijn gevoerde controle.

2. Privatisering conciërgerie - bespreking en beslissing inzake:

2.1. Correctie nieuw totaal aantal aandelen: 1.020 in plaats van 1.034

Beslissing:

De algemene vergadering keurt deze correctie unaniem goed.

2.2. Goedkeuring ontwerptekst

De ontwerptekst wordt toegelicht aan de algemene vergadering.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de ontwerptekst goed te keuren.

Tevens beslist de algemene vergadering unaniem om het mandaat te verlenen aan de syndicus (Agence Mar'immobvba) tot het verlijden van de notariële akte houdende wijzigende basisakte, met de onherroepelijke verbintenis om – indien de akte bij sterkmaking wordt getekend – de rechtshandeling indien nodig te bekrachtigen en met mandaat om eventuele materiële vergissingen bij het verlijden van de akte recht te zetten.

3. Liften - bespreking en beslissing inzake:

3.1. Prijsofferte risicoanalysewerken - bekomen attesten van regularisatie

De syndicus heeft de attesten van regularisatie uit 2007 ontvangen waaruit bleek dat de liften conform waren aan het Koninklijk Besluit van 9 maart 2003.

Conform dezelfde wetgeving moest er vanaf 2014 per lift een nieuwe risicoanalyse worden uitgevoerd.

Deze risicoanalyses werden uitgevoerd en brachten nieuwe risico's aan het licht.

De prijsofferte van de liftmaatschappij om deze punten op te lossen bedraagt 14.002,6 EUR (incl. BTW).

Het gebouw dient volgende opmerkingen zelf op te lossen:

Het gaat hier om volgende punten: (voor beide liften)

- Verlichting op de bordessen is onvoldoende dient aangepast te worden.
- In de machiniekamer mogen geen voorwerpen aanwezig zijn die niets met de lift te maken hebben. Deze zijn te verwijderen.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. The most prominent signature is 'Vander Meech' written in a cursive style. To its right, there are several other initials, including 'Bo', 'JH', and 'A'. There are also some scribbles and checkmarks scattered around the bottom right corner.

Mits het uitvoeren van deze werken en alle opmerkingen zal elke lift opnieuw een attest van regularisatie bekomen. Het attest van regularisatie dient bekomen tegen 18/04/2021. De volgende risicoanalyse dient uitgevoerd tegen 2033.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de prijsofferte van fa. THYSSEN goed te keuren ten bedrage van 14.002,6 EUR (incl. BTW) voor het uitvoeren van de nodige risicoanalysewerken.

De uitsplitsing lussen de beiden liften zal gemaakt worden door de syndicus.

De syndicus krijgt het mandaat om de punten ten laste van het gebouw op te (laten) lossen.

3.2. Prijsofferte punten periodieke keuringsverslagen

Behalve de risicoanalysewerken dienen er ook enkele werken uitgevoerd naar aanleiding van opmerkingen gemaakt door de EDTC die de liften periodiek keurt.

De prijsofferte hiervoor bedraagt: 803,31 EUR (incl. BTW).

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om deze offerte goed te keuren.

4. Dossier cv-installaties- aanpassen kokers, schouwen (werken gemeenschappelijke delen) en vervangen atmosferische ketels (werken privatieve delen) in oktober 2018 door fa. Maertens: stand van zaken, bespreking, en beslissing.

Er wordt verwezen naar het verslag van de raad van mede-eigendom d.d. 31/08/2018 waarbij de eigenaars werden geïnformeerd dat uit een eerdere selectie van vier aannemers uiteindelijk de fa. Maertens voor het uitvoeren van de werken aan de kokers en schouwen (werken gemeenschappelijke delen) en het vervangen van de atmosferische ketels (werken privatieve delen).

Omwille van het algemeen technisch en economisch belang van de werken zullen de open toestellen vervangen worden door condensatieketels indien blijkt dat dit noodzakelijk is om een conforme installatie te bekomen.

Firma Maertens heeft een vooronderzoek ter voorbereiding van de werken uitgevoerd op 19/09/2018.

Niet alle appartementen waren toegankelijk waardoor een onderzoek van de resterende panden zal doorgaan volgende week vrijdag (12/10). De appartementen zijn: 210/0001, 211/0501, 211/0601 en 211/0602. De syndicus heeft deze eigenaars verzocht om een sleutel van hun appartement te bezorgen.

De werken zullen starten maandag 05 november 2018 om te eindigen 23 november 2018.

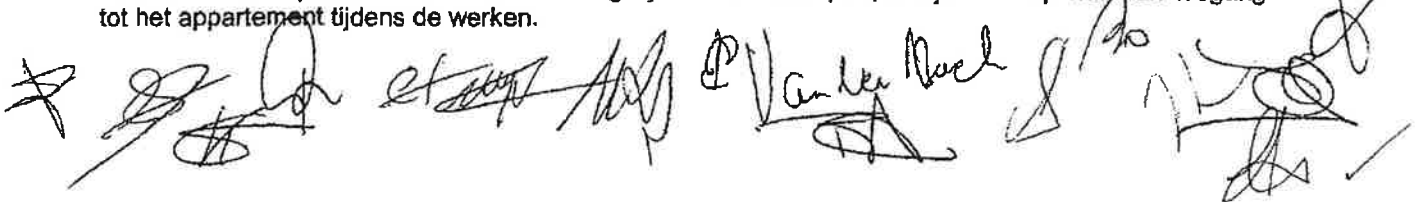
De aannemer zal tijdig een planning en een overzicht van de werken bezorgen.

De syndicus heeft tegen de start van de werken een sleutel nodig van alle appartementen waar er werken uitgevoerd worden. De appartementen die elektrische verwarming en/of geen gas hebben dienen niet toegankelijk te zijn tenzij expliciet gevraagd. Idem voor de appartement die nu reeds een cv-installatie met dubbelwandige buis (concentrisch) hebben.

Beslissing:

De algemene vergadering bekrachtigt unaniem toewijzing van de werken aan fa. Maertens en bekrachtigt nogmaals het algemeen technisch en economisch belang om de werken aan zowel gemeenschappelijke als privatieve delen uit te voeren.

De algemene vergadering is van mening dat de bewoners en eigenaars al het nodige en redelijke dienen te doen opdat de werken zo vlot mogelijk kunnen verlopen, in bijzonder op vlak van toegang tot het appartement tijdens de werken.



In die zin beslist de algemene vergadering unaniem dat elke eigenaar verplicht wordt om een reservesleutel te bezorgen aan de syndicus tegen uiterlijk 02/11/2018.

Bij gebrek hieraan beslist de algemene vergadering unaniem dat eventueel bijkomende kosten ten laste komen van het niet-toegankelijke appartement.

Tevens wordt het mandaat gegeven aan de syndicus om in extremis het slot van het appartement te veranderen. Ook deze kost zal desgevallend doorgerekend worden aan de private eigenaar.

5. Brandpreventie (blusapparaten, brandhaspels, noodverlichting, rookmelders, rookroepel en brandcentrale): toelichting inzake verplichtingen opgelegd door diverse instanties en overheden, bespreking en beslissing inzake periodieke controle door bevoegd bedrijf of bevoegd persoon.

De syndicus geeft een overzicht van de verplichtingen op vlak van brandpreventie.

In eerste instantie dient het bouwjaar van de residentie bekeken (1955).

Elk luik van brandpreventie dient verder op 3 verschillende niveaus bekeken:

- niveau van de wetgeving
- niveau van de verzekering
- technisch niveau

Daarnaast dient per luik bekeken door wie de controle dient te gebeuren:

- bevoegd bedrijf
- bevoegd persoon
- iedereen

Tenslotte dient bekeken met welke frequentie (jaarlijks, maandelijks, etc.) er dient gecontroleerd.

Tijdens de doorlichting bleek dat de blusapparaten niet jaarlijks worden gecontroleerd.

De kostprijs hiervoor bedraagt jaarlijks 77,44EUR (incl. BTW).

De syndicus adviseert ten stelligste om de toestellen jaarlijks te laten nazien.

Beslissing:

De algemene vergadering keurt unaniem de offerte van fa. ANSUL goed te keuren bedrage van 77,44 EUR (incl. BTW).

**6. Renovatie voor- en achtergevel - bespreking en beslissing inzake:
6.1. Stand van zaken**

Inmiddels werd door het studiebureau de bouwvergunning ingediend.

Inzake toewijzing van de aannemer had de raad van mede-eigendom het mandaat gekregen om de werken toe te wijzen na verder onderzoek en kennismaking met de verschillende aannemers.

Er werd een afspraak gemaakt met de drie resterende firma's en uiteindelijk werd beslist om de werken toe te wijzen aan fa. Van Huele uit Oostende voor een bedrag van 1.199.767,69 EUR (excl. BTW). Dit is de gecorrigeerde kostprijs overeenkomstig het bestek en de meetstaat. Dit brengt de totale kostprijs inclusief ereloon studiebureau, veiligheidscoördinator en BTW op 1.366.115,46 EUR. Tijdens bijzondere algemene vergadering d.d. 30/06/2018 werd een budget vooropgesteld van 1.350.000 EUR. De syndicus stelt voor om de budgettering opnieuw te bekijken op het moment van de vergadering waarop zal beslist worden over de renovatie van het dak.

Er wordt nu gekeken om het aannemingscontract op te maken en te ondertekenen.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom of the page. The signatures are somewhat stylized and overlapping. One signature appears to contain the name 'Van der...'.

Op vlak van het dak is de studie in opmaak met behoud van bestaande dakhuid als damp scherm en isolatie 12 cm PIR. Het studie bureau merkt nu echter reeds op dat de schouwen zich in slechte staat bevinden, dat de dekstenen te vernieuwen zijn evenals de deuren van de liftkamers.

Het is voorzien om het dossier in het voorjaar van 2019 klaar te krijgen. Hierna wordt een bijzondere algemene vergadering samengeroepen.

Inzake de renovatie van de dijk heeft Gemeente Middelkerke meegedeeld dat dit nog maar in de voorbereidende fase zit en dat de startdatum nog niet gekend is.

6.2. Maken van afspraken en mogelijkheden omtrent de rolluiken

Vernieuwen rolluiken en schrijnwerken gebeurt via de binnenzijde van het appartement, los van het gevel dossier. Om praktische redenen is het nuttig te weten wie van plan is om schrijnwerk en/of rolluiken te vernieuwen.

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om te informeren bij de aannemer en het studie bureau welke de mogelijkheden zijn op vlak van het gemeenschappelijk vervangen en/of schoonmaken van de rolluiken. Er dient ook voorzien in de nodige prijs offertes. Bijvoorbeeld het vervangen van de rolluiken die zich in een (zeer) slechte toestand bevinden én het vervangen van alle rolluiken.

De eigenaars van appartement 211/-1.02 melden dat hun rolluik via de buitenkant op de gevel is bevestigd.

Dit punt zal opnieuw besproken worden op de bijzondere algemene vergadering begin 2019.

6.3. Heroverweging van bescherming van de ramen van de gevel tijdens de werken

Dit punt werd op vraag van een eigenaar ingediend.

Inzake de bescherming van de ramen an sich is het zo dat de raambeschermingen verzekeringstechnisch noodzakelijk zijn. Individueel/privatief kan hiervan afgeweken worden, zonder verhaal naar de aannemer toe bij schade.

Inzake de glazen balustrades is er geen afwijking meer mogelijk gelet dit reeds werd besproken en goedgekeurd. Bovendien werd de bouwvergunning op die manier ingediend.

Beslissing:

De algemene vergadering neemt hiervan nota.

6.4. Schilderen achtergevel terrassen (momenteel niet opgenomen -enkel de gevel zelf)

Retouches thv gevelschade is voorzien; niet het volledig herschilderen van de gevel.

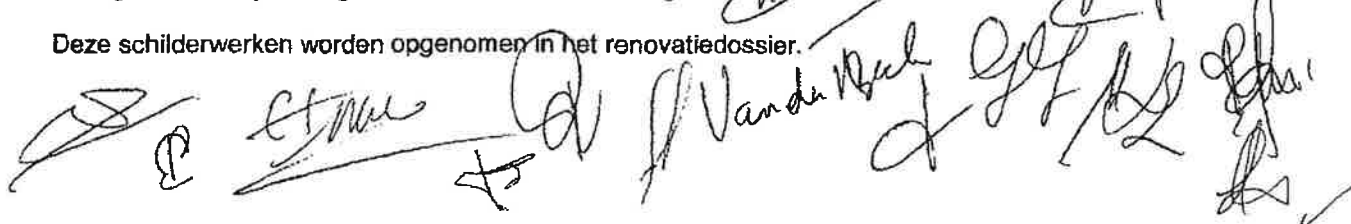
Dit ter hoogte van de terrassen en balkons. Het buitenste vlak van de achtergevel is momenteel opgenomen in het dossier maar niet het vlak waar de deuren en ramen zich in bevinden. Tot nu toe schilderden de eigenaars zelf hun stuk gevel terwijl dit een gemeenschappelijk deel is cfr. de basisakte.

Gelet het technische belang van de uitvoering van de werken in zijn geheel, het gemeenschappelijke aspect van de gevel alsook het aspect inzake aansprakelijkheid bij eventuele waterinfiltratie via de gevel, wordt het voorstel gedaan om het schilderen van de achtergevel mee op te nemen in het dossier.

Beslissing:

De algemene vergadering keurt dit voorstel unaniem goed.

Deze schilderwerken worden opgenomen in het renovatiedossier.



6.5. Maken van afspraken tussen garages en appartementen inzake wederzijdse participatie kosten en eigendomssituatie.

De syndicus licht grondig de huidige situatie toe.

Volgens de basisakte maken de garages geen deel uit van de vereniging van mede-eigenaars.

In de praktijk maken de garages echter wel deel uit van de vereniging van mede-eigenaars in de zin dat men deelneemt aan de vergaderingen en in de kosten van het gebouw. Anderzijds delen de appartementen ook in de kosten van de garages.

Het regulariseren van deze situatie is delicaat en niet eenvoudig. Dit zou bovendien een enige tijd in beslag nemen.

Hierdoor wordt het volgende voorstel gedaan:

- de garages delen mee in de kosten van het gebouw (in casu renovatie voor- en achtergevel)
- de appartementen delen mee in de kosten van de toekomstige herstellingswerken aan de garages (bv. betonherstel of dak)
- nadat alle grote werken uitgevoerd zijn (kokers en cv-installaties, gevels en het dak) wordt gekeken naar een manier om de situatie te regulariseren

Beslissing:

De algemene vergadering keurt dit voorstel unaniem goed.

7. Overeenkomst budgettering: bespreking en beslissing.

Werkkapitaal: nihil

Reservekapitaal: 122.531,63 EUR

Reservekapitaal gevel: 63.707 EUR

Periodieke kosten:

Het vooropgestelde budget voor 2019 bedraagt 32.500 EUR. Het werkkapitaal volstaat niet om de periodieke kosten te betalen waardoor het werkkapitaal moet verhoogd worden en/of er bijkomende provisies moeten opgevraagd worden. De syndicus stelt voor om 35.000 EUR op te vragen a rato van 2 provisies van telkens 17.500 EUR volgens aandelen.

Data opvraag provisies:

- 1/2: 01/04/2019
- 2/2: 01/08/2019

Beslissing:

De algemene vergadering keurt unaniem de vooropgestelde budgettering goed.

Niet-periodieke kosten:

Beslissing:

De algemene vergadering beslist unaniem om de kosten voor de lift samen met het verslag op te vragen aan de appartementen die in deze kosten betalen. De uitsplitsing dient gemaakt tussen de ingang 209 en 211.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the bottom of the page. Some are clearly legible, such as 'Vander Meer' and 'Bouw', while others are more abstract scribbles or initials.

8. Ondertekening van de ontwerpnotulen door de voorzitter en door de op dat moment nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

- brief sturen aan garages die verhuurd worden om deze te onderhouden
- dagorde 2019: verhogen huurprijs en/of herbestemmen gebruik staanplaatsen

Er zijn geen verdere opmerkingen en na integrale voorlezing van het verslag door de syndicus, eindigt de algemene vergadering omstreeks 12.30 uur.

Genotuleerd,
Voor VME Residentie Bel Air
Agence Mar'immo bvba
Davy Terryn

Voorzitter algemene vergadering,

Bert
Vander Nieuw

Voor akte met repertoriumnummer 2019/0210, verleden op 28 juni 2019

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd achtentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 12 juli 2019
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 16003
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd eenentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 12 juli 2019
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3317
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 12 juli 2019
Referentie: 62-T-12/07/2019-12487.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)