

## Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie KRISTOF"

Parklaan 3 te 8430 Middelkerke

Ondernemingsnummer : 0839.653.774

### Verslag van de beslissingen

#### Statutaire Algemene Vergadering 2024

Zaterdag 11 mei 2024 om 10u00

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

#### DAGORDE :

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

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

Overeenkomstig de aanwezigheidslijsten blijkt dat :

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

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

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

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

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

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

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

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

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

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

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

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

**Er is :**

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

**Moet zijn**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het mandaat van de hr. Godts wordt niet verlengd.

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

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

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

## **7. Dossier gevelrenovatiewerken :**

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

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

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

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

b) Bespreking schadedossiers :

Ook hier wordt gewacht op de komst van een expert.

c) Bespreking stand van zaken voorlopige oplevering :

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

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

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

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

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

- Vorige verzekerd kapitaal = € 4.934.564,21

- Nieuw geschat kapitaal = € 6.766.219,40

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

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

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

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

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

Er zijn momenteel andere prioriteiten en de werken aan de stoep wordt in eerste instantie uitgesteld tot volgend jaar. Indien nodig zullen plaatselijke herstellingen worden uitgevoerd.

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

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

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

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

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

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

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

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

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

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

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

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

Akkoord : 10 717 / 10 717sten

Niet akkoord : 0 / 10 717sten

**12. Opruiming Fietsenlokaal :**

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

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

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

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

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

**14. Diversen :**

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

Er wordt gekozen voor 17/05/2025 .

+++++

De vergadering wordt afgesloten om 12u20.

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

**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.