

**Notulen van de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de residentie  
Hof Ten Yser gehouden op 08/06/2024 om 14:00 uur**

De vergadering wordt geopend om 14:00 in de vergaderzaal van COSMOPOLITE, Albert I Laan 141, 8620 NIEUWPOORT.

**01. Teken van aanwezigheidslijst. Quorum.**

Aandelen: 687.336,00/1.000.000,00 - 68,73 %  
Eigenaars: 33/48 - 68,75 %

**02. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering.**

Voorzitter: Dhr. Van Herreweghe

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem Dhr. Van herreweghe aan te stellen als voorzitter van deze algemene vergadering.

**03. Benoeming secretaris van de algemene vergadering.**

Secretaris: Servimo Syndic

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem Servimo Syndic aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.

(De familie Sabes vervoegt de algemene vergadering)

**04. Verslag van de raad van mede-eigendom**

De RvME geeft een kort overzicht van de uitgevoerde werken van het laatste boekjaar.

De syndicus zal het verslag van de raad van mede-eigendom op de website van de residentie plaatsen.

**05. Controle van de rekeningen.**

De rekeningen werden nagezien door de rekeningcommissaris. De rekeningcommissaris geeft wat meer uitleg:

Opmerkingen:

- De algemene vergadering vraagt de syndicus om na te kijken of de firma Decat in de toekomst het verbruik op de laadpalen rechtstreeks naar de gebruikers te factureren en niet meer via de gemeenschap en zo door te rekenen. Dit volgens onderstaand artikel

Laadpalen dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet van de algemene delen door een professionele installateur, aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw of desgevallend aangesteld door de promotor-bouwheer in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars op basis van de volmacht zoals hierna vermeld.

Elke laadpaal dient voorzien te zijn van een elektriciteitsmeter.

De levering van elektriciteit via de elektrische laadpalen zal door de installateur of derde partij rechtstreeks gefactureerd worden aan de eindgebruikers.

De toestemming tot het plaatsen van een laadpaal op de bestaande installatie en volgens de bestaande capaciteit zal gegeven worden volgens het principe "First come First serve".

Indien de fysieke capaciteit van de bestaande elektrische installatie geen aansluiting van bijkomende laadpalen meer toelaat, zal het aan de vereniging van mede-eigenaars toekomen om te beslissen over de eventuele uitbreiding van de bestaande installatie. De kosten verbonden aan de uitbreiding van de bestaande installatie zullen uitsluitend ten laste zijn van de verzoekende partij. Tot het ogenblik dat een dergelijke beslissing genomen werd en tot het ogenblik dat de installatie ook effectief werd uitgebreid, kunnen er geen laadpalen geplaatst worden.

Met het oog op de plaatsing en exploitatie van voornoemde elektrische laadpalen behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor, en verlenen de verschijners in deze alsook de toekomstige eigenaars daartoe voor zoveel als nodig een onherroepelijke volmacht aan de promotor-bouwheer, om in eigen naam en/of in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars langlopende contracten te negotiëren en af te sluiten met een derde partij.

- Alle eigenaars hebben het gedetailleerde verslag van de rekeningcommissaris op voorhand ontvangen.

#### **06. Goedkeuring van de facturen.**

**Conclusie:** De algemene vergadering keurt de facturen van vorig boekjaar unaniem goed.

#### **07. Goedkeuring van de balans**

**Conclusie:** De algemene vergadering keurt de balans van vorig boekjaar unaniem goed.

## 08. Kwijting aan de raad van mede-eigendom, aan de commissaris van de rekeningen en aan de syndicus.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem kwijting te verlenen aan de raad van mede-eigendom, aan de rekeningcommissaris en aan de syndicus.

## 09. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks door de Algemene Vergadering aangesteld.

- Dhr. Van Herreweghe
- Dhr. Bracquené
- Dhr. Renterghem
- Dhr. Clerick
- Dhr. Vanden Meersch
- Dhr. Castelein
- Dhr. De Bruyne

Duur: Tot aan de volgende algemene vergadering.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem bovenstaande kandidaturen te aanvaarden.

### 09.01. Bepalen mandaten raad van mede-eigendom

De enige taak van de raad van mede-eigendom bestaat er in controle uit te oefenen op de syndicus tenzij er door de algemene vergadering extra mandaten gegeven worden. Onderstaande mandaten werden reeds gegeven:

- contracten na te kijken en toe te wijzen
- de voorlopige oplevering te ondertekenen

Gaat de algemene vergadering akkoord om onderstaande extra mandaten te geven aan de raad van mede-eigendom:

- Mandaat om het afvallokaal aan te passen tot opbergruimte voor bouwtechnische documentatie en de stockering van klein materiaal ten behoeve van de mede-eigendom. budget van max. 2500€ voor aankoop lampen, zout, poetsproducten,... + aankoop afgesloten opbergkast voor de bewaring van plannen, handleidingen installaties, veiligheidsprocedures,...
- mandaat om de jaarkost voor het tuinonderhoud te verminderen met kwalitatief resultaatsbehoud. mogelijks door aankoop van een robotgrasmaaier of enig andere alternatief.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem om bovenstaande mandaten toe te wijzen aan de raad van mede-eigendom.

### 10. Aanstellen van een commissaris van de rekeningen

Jaarlijks wordt een commissaris van de rekeningen aangesteld. Dit kan iemand intern zijn (bv. mede-eigenaar) of iemand extern (bv. boekhoudkantoor, familielid of kennis van een eigenaar).

Mevr. De Man stelt zich kandidaat en wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem de kandidatuur van mevrouw De Man te aanvaarden.

### 11. Vernieuwen van het mandaat van de syndicus

Syndicus:           SERVIMO Syndic  
Duur:                1 jaar en minstens tot aan de vergadering van 2024

Ereloon syndicus:     15,50€ per kavel/maand + bijhorende garage/parkeerplaats  
                              4,13€ per afzonderlijke garage/parking/maand  
                              forfait van 200€ per jaar voor het online platform

Gelieve er mee rekening te houden dat de syndicus de zaterdag niet beschikbaar is. Om u nog beter van dienst te zijn en om nodeloze verplaatsingen te vermijden, worden de eigenaars gevraagd om steeds op voorhand een afspraak te maken.

Op dinsdagnamiddag werkt de syndicus met gesloten deuren.

Contactpersoon technisch beheer:           [febe@servimosyndic.be](mailto:febe@servimosyndic.be)  
Contactpersoon financieel beheer:         [erine@servimosyndic.be](mailto:erine@servimosyndic.be)

Alle facturen, contracten, basisakte, gegevens van de eigenaars, ... zijn ter beschikking op het portaal:  
<http://www.servimosyndic.be/>

De syndicus vraagt aan de mede-eigenaars hun persoonlijke gegevens aan te vullen op het portaal.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat van de algemene vergadering om het contract met de syndicus te ondertekenen.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem ERA Servimo te benoemen als syndicus tot aan de volgende algemene vergadering.

## **12. Plaatsen codeklavier aan de garagepoort JA/NEE**

De familie De Geyndt stelt de algemene veragdering voor om een codeklavier te plaatsen aan de garagepoort. De syndicus heeft een offerte ontvangen voor een klavier met batterij zonder bekabeling aan de installateur zijn Montre & Laga.

Kostprijs: 287,98€ inclusief BW en werk

Resultaat stemming punt 12: Tegen

Voor: 15.840,00/714.145,00 aandelen - 2,22 %

Tegen: 698.305,00/714.145,00 aandelen - 97,78 %

Namen tegen: De Pril Caroline, Clerick - Samyn, Van Aerschot - Vanhees, Van Camp Erik, Renterghem Jan, Van Dessel Ingrid, Hubrecht - Deraedt, Rasschaert - Claus, Van Herreweghe - Moens, De Bruyne Danny, Paulissen Invest Comm. V. , Pockelé - Hemelaer, Van De Sompel - Van Eylen, Watté Josef, Cuypers - Praets, Verschingel - Coolman, Provost - Depraetere, Schockaert Kristof, Tanésy - Geuëns, TQS Belgium bv, Goossens - Vanheybeeck, Collet - Keymolen, Castelein - D'Hulster, De Groulard - Senecaut, Vanden Meersch - De Man, Sabes BV, Sophie - Van Engelant, Van Baelen Robin, Goossens - Dierckxsens, Bracquené Wouter, Kantoor Van Herreweghe NV, Cadahns Management bv, Pockelé Marc

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist om geen codeklavier te installeren.

## **13. Aanpassen duurtijd buitenverlichting / verlichting in fietsenberging JA/NEE**

De familie Senecaut vraagt de algemene vergadering of deze akkoord gaat om de verlichting niet meer 's nachts continue te laten branden, deze werkt momenteel op een schemerschakelaar. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om na te kijken of er een timer kan tussengeplaatst worden.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom om na te kijken of de verlichting kan geoptimaliseerd worden. De raad zal contact nemen met Devetro om de mogelijkheden na te kijken.

## **14. Problematiek levertermijn veiligheidssleutels. Aanleggen stock?**

De syndicus wenst alle eigenaars er nogmaals op te wijzen dat het zeer lang duurt om sleutels bij te bestellen van de VME en vermoedelijk ook privatieven. De syndicus wacht momenteel nog steeds op sleutels welke werden besteld in maart. Eigenaars houden hier best rekening mee naar de toekomst toe en bestellen beter een extra sleutel voor hun appartement om 1 in reserve te hebben.

## **15. Overzicht sleutels in bezit van de syndicus**

De syndicus heeft van de bouwheer verschillende privatieve sleutels ontvangen. Er werd ondertussen een mailing verzonden naar de eigenaars om deze hiervan op de hoogte te stellen. De sleutels kunnen op kantoor van de syndicus opgehaald worden of in bewaring gegeven worden. Eigenaars die reeds hebben aangegeven de sleutel terug te krijgen, ontvangen deze vandaag op de vergadering.



## 16. Te maken afspraken

### 16.01. Afvallokaal

De algemene vergadering bevestigt de beslissing genomen op de eerste algemene vergadering om de afvallokaal niet te gebruiken gezien er een afvaleiland van Stad Nieuwpoort op wandelafstand is. Zo worden er ook kosten vermeden voor het afvalbeheer. Stad Nieuwpoort zal alle afvaleilanden nog vervangen door elektronische eilanden.

Het voorstel wordt gedaan om het afvallokaal voorlopig te gebruiken als ruimte voor alle technische zaken betreffende de mede-eigendom zoals

- bewaren van technische fiches en handleidingen
- bewaren van een stock lampen

Stemming:

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem akkoord te gaan met bovenstaand voorstel.

### 16.02. Sleutelkluisjes

De syndicus heeft enkele aanvragen ontvangen om een privaat sleutelkluisje te plaatsen in de inkom van de residentie waar er een reservesleutel van het appartement kan bewaard worden. Indien de algemene vergadering hiermee akkoord gaat dienen er duidelijke afspraken gemaakt te worden over het uitzicht van deze bakjes en waar deze geplaatst mogen worden.

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem om sleutelkastjes toe te laten. De raad van mede-eigendom krijgt mandaat om het model vast te leggen en waar deze mogen geplaatst worden. Eens dit bepaald is, zal de syndicus een mailing rondsturen waar alle eigenaars op kunnen intekenen indien ze ~~en~~ sleutelkastjes wensen. Dit is het enige model die zal mogen geplaatst worden.

## 17. Plaatsen waterverzachter JA/NEE

Het voorstel wordt gedaan om een waterverzachter te plaatsen op de waterleiding die van toepassing is voor alle appartementen.

De syndicus meldt dat het actueel niet nodig is om deze te plaatsen. Het water in Nieuwpoort is voldoende zacht is.

Resultaat stemming punt 17: Tegen

Voor: 20.072,00/714.145,00 aandelen - 2,81 %

Tegen: 694.073,00/714.145,00 aandelen - 97,19 %

Namen tegen: De Pril Caroline, Clerick - Samyn, Van Aerschot - Vanhees, Van Camp Erik, Renterghem Jan, Noët - Van Spitaels, Van Dessel Ingrid, Hubrecht - Deraedt, Rasschaert - Claus, Van Herreweghe - Moens, De Bruyne Danny, Paulissen Invest Comm. V. , Pockelé - Hemelaer, Van De Sompel - Van Eylen, Watté Josef, Cuypers - Praets, Verschingel - Coolman, Provost - Depraetere, Schockaert Kristof, Tanésy - Geuëns, TQS Belgium bv, Goossens - Vanheybeeck, Collet - Keymolen, Castelein - D'Hulster, De Groulard -

Senecaut, Vanden Meersch - De Man, Sabes BV, Sophie - Van Engelant, Van Baelen Robin, Bracquené Wouter, Kantoor Van Herreweghe NV, Cadahns Management bv, Pockelé Marc

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid om voorlopig geen waterverzachter te plaatsen op de collectieve leiding.

### **18. Overzicht van de huidige contracten.**

Controle lift	Van Hemelen
Syndicus	Servimo Syndic
Beregeningsinstallatie	De Visschere
Tuin	Green Building
Blusapparaten	Somatifie
Brandhaspels	Somatifie
Branddetectie	Omnicon
Brandcentrale	Omnicon
Electriciteit	Elindus
Lift	nog in garantie tot 31.12.2024 contract met Kone nog af te sluiten
Inritoort	Montre & Laga
Schoonmaken	Jama Cleaning
Sprinklerinstallatie	IFPC
Verzekering gebouw	AXA verzekerd kapitaal na expertise: 10.608.022,50 (abex 1041)
Verzekering BA RVME + RC verzekeringmakelaar	AXA Beernaert - De jonghe 058/512790 <a href="mailto:info@kantoorbeernaert.be">info@kantoorbeernaert.be</a> bij contactname contractnummer vermelden: 817483753

De contracten zullen samen met de raad op punt gezet worden.

#### **18.01. Tuin**

huidige kostprijs van het tuincontract +/- 6700€. De voorzitter geeft wat meer uitleg over het contract. Er zijn wat problemen aan het licht gekomen zoals schade tijdens het maaien aan de beregeningsinstallatie. Te kort maaien.

De RVME zal uitkijken of het werken met een robotmaaier een oplossing kan zijn. Er werd een eerste offerte ontvangen voor een maairobot.

Offerte Vergauwe: 3452€ (exclusief BTW)

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist om de raad het mandaat te geven om dit project verder te onderzoeken.

### 18.02. Schoonmaken

Huidige firma: JAMA

Het contract is raadpleegbaar op de website van de VME.

Er zal een jaarlijkse evaluatie gemaakt worden.

### 19. Goedkeuring budget.

Samen met de uitnodiging voor de AV is een begroting voor de gewone kosten voor het nieuwe boekjaar 2024 meegestuurd.

De totale begroting bedraagt 52.041 EUR (exclusief contracten voor de liften)

**Conclusie:** De algemene vergadering beslist unaniem het budget goed te keuren.

### 20. Bepalen van het werkkapitaal en het reservefonds

a. Werkkapitaal. 25.000€

Er wordt een stemming gehouden of het bedrag van 40.000€ in 1 keer of in 2 schijven dient opgevraagd te worden.

In 1 keer: 242.063,00/598.160,00 aandelen - 40,47 %

In 2 Schijven 356.097,00/598.160,00 aandelen - 59,53 %

Onthouding: 70.080,00/714.145,00 aandelen - 9,81 %

Namen onthouding: Van Aerschot - Vanhees, Cuypers - Praets, Goossens - Dierckxsens, Cadahns Management bv

Blanco: 45.905,00/714.145,00 aandelen - 6,43 %

Namen blanco: Paulissen Invest Comm. V. , Sophie - Van Engelant

De algemene vergadering beslist om het werkkapitaal niet te verhogen en een extra provisie op te vragen van 40.000€. Dit in 2 schijven. 1ste schijf van 15.000€ met het versturen van het verslag en 2de schijf van 25.000€ van zodrag nodig.

b. Reservefonds 0,00€

De syndicus meldt dat de nieuwe wetgeving (Wet 18 juni 2018, B.W. 2 juli 2018) de VME verplicht om het reservefonds minimaal te verhogen met 5% van de jaarlijkse kosten, zijnde +/- 520€. Tenzij er door de AV met een 4/5de meerderheid beslist wordt om dit niet aan te leggen. Bij nieuwbouw is er geen verplichting om het reservefonds aan te leggen de eerste 5 jaar.

De algemene vergadering beslist unaniem het reservefonds niet te verhogen.



**21. Stand van zaken juridische procedures**

Er zijn actueel geen juridische procedures

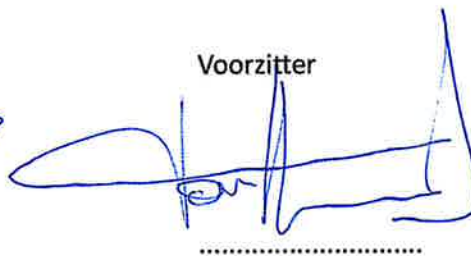
**22. Vaststellen datum volgende algemene vergadering**

**DATUM :** 07/06/2025  
**WETTELIJKE PERIODE :** 01/06 - 15/06  
**UUR :** 14u00  
**PLAATS :** Hotel Cosmopolite

Secretaris

  
.....

Voorzitter

  
.....

Nog aanwezige eigenaars:

  
.....