

PROCES – VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING 20/04/2024

Op zaterdag **20/04/2024 om 10.00 uur** komt de Statutaire Algemene Vergadering van de **Vereniging van Mede-eigenaars Villa Aphrodite (BE0874.400.461)** samen in Cultuurcentrum Ysara, Dienstweg Havengeul 14 te Nieuwpoort. Dit gebeurt naar aanleiding van de oproeping verstuurd door de syndicus op **04/04/2024**. De vergadering kan eveneens digitaal bijgewoond worden met stemming via 'Dobby'.

	EIGENAARS	QUOTITEITEN
AANWEZIG (FYSIEK & DIGITAAL)	22	4815
VOLMACHT	7	1360
AFWEZIG	18	3825
TOTAAL	47	10.000

(art. 3.87 § 5 B.W.: "De Algemene Vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens dan rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan $\frac{3}{4}$ van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.")

2. Aanstelling van een zittingsvoorzitter.

Kandidaat: de heer De Meyer

Stemmen voor	6000	quotiteiten	Zie stemmingsresultaat in addendum
Stemmen tegen		quotiteiten	
Stemmen onthouding	175	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de heer De Meyer aan als zittingsvoorzitter van deze vergadering.

3. Aanstelling van de secretaris.

Stemmen voor	6000	quotiteiten	Zie stemmingsresultaat in addendum
Stemmen tegen		quotiteiten	
Stemmen onthouding	175	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van deze vergadering.

4. Goedkeuring agenda.

Stemmen voor	6050	quotiteiten	Zie stemmingsresultaat in addendum
Stemmen tegen	125	quotiteiten	
Stemmen onthouding		quotiteiten	

De agenda wordt goedgekeurd.

5. Goedkeuring rekeningen boekjaar 2023 en balans boekjaar 31/12/2023.

Stemmen voor	6000	quotiteiten	Zie stemmingsresultaat in addendum
Stemmen tegen		quotiteiten	

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Stemmen onthouding 175 quotiteiten

De Algemene Vergadering keurt de rekening en de balans van het boekjaar 2023 goed.

6. Goedkeuring begroting volgend boekjaar 2024.

Stemmen voor 6000 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen quotiteiten

Stemmen onthouding 175 quotiteiten

De Algemene Vergadering keurt de begroting voor het boekjaar 2024 goed.

7. Kwijting aan de syndicus boekjaar 2023.

Stemming voor 6175 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen quotiteiten

Stemmen onthouding quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het boekjaar 2023.

8. Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom boekjaar 2023.

Stemming voor 6000 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen quotiteiten

Stemmen onthouding 175 quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2023.

9. Kwijting aan de commissaris boekjaar 2023.

Stemming voor 6000 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen quotiteiten

Stemmen onthouding 175 quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris voor het boekjaar 2023.

10. Aanstelling rekeningcommissaris boekjaar 2024.

Kandidaat: mevrouw Sevenans Alix

Stemmen voor 6000 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen quotiteiten

Stemmen onthouding 175 quotiteiten

De Algemene Vergadering stelt mevrouw Sevenans aan als rekeningcommissaris voor het boekjaar 2024.

11. Aanstelling leden Raad van Mede-eigendom boekjaar 2024.

Kandidaten: de heren Coertjens, De Meyer, Decock, Dekoker en mevrouw Thienpont.

Stemmen voor 6175 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen quotiteiten

Stemmen onthouding quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord met bovenvermelde kandidaturen als leden van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

12. Evaluatie onderhoudscontracten.

Wij verwijzen naar de dagorde opgestuurd samen met de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering.

13. Renovatie van het dak.

a. Toelichting van het vooronderzoek van de architect.

De Raad, de architect en de syndicus zijn ter plaatse gegaan om de daken te bekijken. Hieruit is gebleken dat het dak zich nog in een goede staat bevindt maar dat de platte daken op termijn zullen moeten vervangen worden. De isolatie van het huidige dak is nergens voldoende om de norm 2020 te behalen. Echter, gelet op de kostprijs, geeft de Raad de voorkeur om de daken gefaseerd te vervangen, waarbij de platte daken eerst zouden aangepakt worden. Het voorstel zou zijn om hiervoor een spaarplan te beginnen aanleggen. De problematiek van de balustrades aan de dakterrassen werd ook onderzocht met de architecten zou het best meegenomen worden in een dakrenovatie. Op Dobby zal het onderzoek en de ramingen van de architect gepubliceerd worden.

b. Goedkeuring vernieuwen (enkel) platte daken met isolatie.

Stemming voor	860	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	5105	quotiteiten	
Stemmen onthouding		quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord om de platte daken momenteel te vernieuwen gelet op het ontbreken van een dringende noodzaak. De vergadering geeft aan voorstander te zijn om een spaarplan op te stellen en wenst wel alvast een gedetailleerde meetstaat hiervoor te laten opmaken. De Raad en de syndicus zullen prijzen opvragen.

c. Verlenen mandaat aan RvM en syndicus om aannemer aan te stellen op basis van offertes.

Stemmen voor	860	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	5105	quotiteiten	
Stemmen onthouding		quotiteiten	

Gelet punt b. niet aanvaard werd, vervalt dit punt.

d. Budget – wijze van betalen.

Stemmen voor	860	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	4930	quotiteiten	
Stemmen onthouding	175	quotiteiten	

Gelet punt b. niet aanvaard werd, vervalt dit punt.

14. Garagecomplex: vervangen verlichting door andere armaturen (die meer licht geven).

Verschillende offertes zijn raadpleegbaar op Dobby.

a. Bespreking noodzaak.

Stemmen voor	5605	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	395	quotiteiten	
Stemmen onthouding	175	quotiteiten	

De Algemene Vergadering beslist om de verlichting in het garagecomplex te vervangen door andere armaturen die meer licht geven.

b. Budget – wijze van betalen.

Stemmen voor	5310	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
--------------	------	-------------	---

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Stemmen	tegen	690	quotiteiten
Stemmen	onthouding	175	quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord met een geraamd budget van € 3.500,- en zal mee opgevraagd worden in de beheerskosten.

c. Verlenen mandaat aan raad om een aannemer aan te duiden.

Stemmen	voor	5605	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen	tegen	395	quotiteiten	
Stemmen	onthouding	175	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de raad om een aannemer aan te duiden.

15. Asbestattest algemene delen (nieuwe wetgeving).

a. Bespreking noodzaak.

Stemmen	voor	5810	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen	tegen	175	quotiteiten	
Stemmen	onthouding	190	quotiteiten	

De Algemene Vergadering beslist om een asbestattest voor de algemene delen te laten opmaken.

b. Aanduiden aannemer – budget – wijze van betalen.

Stemmen	voor	5615	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen	tegen	175	quotiteiten	
Stemmen	onthouding	385	quotiteiten	

De Algemene Vergadering duidt de gecertificeerde deskundige firma Certi Check aan om een asbestattest op te maken en gaat akkoord met de kostprijs van € 1.574,60, btw incl.

De kostprijs hiervan wordt doorgerekend in de afrekening beheerskosten.

16. Aanvullen reservekapitaal.

Het voorstel wordt verhoogd naar € 4,- per quotiteit, gelet op de toekomstige dakwerken.

Stemmen	voor	5615	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen	tegen	175	quotiteiten	
Stemmen	onthouding	385	quotiteiten	

Heden bedraagt het reservekapitaal € 87.719,22. De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal verder aan te zuiveren met € 40.000,00 (€ 4,00 per quotiteit). Dit zal in 2 provisies opgevraagd worden.

17. Voorlezen brieven bewoners.

Er zijn geen brieven.

18. Voorlezen van de notulen van de vergadering en ondertekening door de Voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

VARIA:

- De syndicus zal een inventaris opmaken van de elastische voegen om te kijken welke zullen vervangen moeten worden.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

- Enkele eigenaars stellen de vraag om het schilderen van de inkomhal T, trappenzaal en inkomdeuren te agenderen voor volgend jaar. De syndicus maakt de nodige voorbereidingen.
- Ter hoogte van de garage 23-24 zou er een probleem zijn met waterinsijpeling via de technische koker. De syndicus zal dit verder onderzoeken.
- De heer Van Overbeke wenst zijn rapport met betrekking tot het dak aan de eigenaars kenbaar te maken. De syndicus zal dit publiceren op Dobby samen met de Vlaamse Woning kwaliteitsnorm mee publiceren.
- De Raad is bezig om samen met de syndicus de signalisatie in het gebouw te optimaliseren.
- Enkele eigenaars stellen de vraag om het toelaten van PVC of aluminium toe te laten op de vergadering van volgend jaar.
- Enkele eigenaars vragen toelating voor het plaatsen van een warmtepomp. Ook dit komt volgend jaar aan bod.

De volgende Statutaire Algemene Vergadering zal, onder voorbehoud, plaatsvinden op zaterdag 19 april 2025.

Voor waar en echt verklaard,

De syndicus,
Immo L'Atelier (De Ronde BV),
Moerman Robby

ADDENDUM : STEMMINGSRESULTAAT

- | | |
|---|--|
| <p>2: Aanstelling Voorzitter - Election Président.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6000) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (175): Vandamme - Pieters
Emmanuel - Françoise : 175 - Blanco: (0) | <p>6: Goedkeuring budget 2024 - Approbation budget 2024.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6000) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (175): Vandamme - Pieters
Emmanuel - Françoise : 175 - Blanco: (0) |
| <p>3: Aanstelling secretaris - Election secrétaire.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6000) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (0) - Blanco: (175): Van Overbeke André : 175 | <p>7: Kwijting syndicus 2023 - Décharge syndic 2023.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6175) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (0) - Blanco: (0) |
| <p>4: Goedkeuring agenda - Approbation ordre du jour.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6050) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (0) - Blanco: (125): Van Nimmen Cristel : 125 | <p>8: Kwijting RvM 2023 - Décharge Ccp 2023.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6000) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (175): Vandamme - Pieters
Emmanuel - Françoise : 175 - Blanco: (0) |
| <p>5: Goedkeuring rekeningen 2023 - Approbation comptes 2023.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6000) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (175): Vandamme - Pieters
Emmanuel - Françoise : 175 - Blanco: (0) | <p>9: Kwijting commissaris 2023 - Décharge commissaire 2023.
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja: 100,00%(6000) - Nee: 0,00%(0) - Onthouding: (175): Vandamme - Pieters
Emmanuel - Françoise : 175 - Blanco: (0) |

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

10: Aanstelling commissaris 2024 - Election commissaire 20234

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6000)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (175): Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
- Blanco: (0)

11: Aanstelling RvM 2024 - Election CcP 2024.

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6175)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13a: Renovatie dak - Rénovation toit: Toelichting architect/Discussion l'architecte.

13b: Goedkeuring vernieuwen platte daken - Approbation renouvellement les toitures plates

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **14,42%**(860)
- Nee: **85,58%**(5105): Baekelandt Wim : 280, Bauwens-Vanden Abeele Davy & Sylvie : 175, Coertjens - Sevenans Roeland & Alix : 20, De Baets-Taverniers Kris : 210, De Meulder-Neyrinck : 220, De Meyer - Lavendomme Johan & Micheline : 190, Decaestecker - Devos : 215, Decock Hugo : 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre : 195, Ghesquière Willy : 230, Hoebeke Laureys Maire-Louise : 195, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde : 130, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline : 230, Peeters Tim : 200, Peeters - Baetens Patrick & Mireille : 230, Peeters - Sterkx Guido & Lea : 20, Puystiens-Desaever : 195, Ronsijn - Gillis Kris : 280, Sevenans Alexandra & Alix : 175, Thienpont Natalie : 175, Van De Maele - Van Rompay Edelhard & Anne : 175, Van Hove Tom : 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos : 195, Van Malder-Monné : 210, Van Nimmen Cristel : 125, Van Overbeke André : 175, Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
- Onthouding: (0)
- Blanco: (210): EVH Consulting BV : 210

13c: Verlenen mandaat RvM en syndicus voor aannemer - Mandat pour le CcP et syndic de désigner entrepreneur

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **14,42%**(860)
- Nee: **85,58%**(5105): Baekelandt Wim : 280, Bauwens-Vanden Abeele Davy & Sylvie : 175, Coertjens - Sevenans Roeland & Alix : 20, De Baets-Taverniers Kris : 210, De Meulder-Neyrinck : 220, De Meyer - Lavendomme Johan & Micheline : 190, Decaestecker - Devos : 215, Decock Hugo : 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre : 195, Ghesquière Willy : 230, Hoebeke Laureys Maire-Louise : 195, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde : 130, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline : 230, Peeters Tim : 200, Peeters - Baetens Patrick & Mireille : 230, Peeters - Sterkx Guido & Lea : 20, Puystiens-Desaever : 195, Ronsijn - Gillis Kris : 280, Sevenans Alexandra & Alix : 175, Thienpont Natalie : 175, Van De Maele - Van Rompay Edelhard & Anne : 175, Van Hove Tom : 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos : 195, Van Malder-Monné : 210, Van Nimmen Cristel : 125, Van Overbeke André : 175, Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
- Onthouding: (0)
- Blanco: (210): EVH Consulting BV : 210

13d: Budget - wijze van betalen - Budget - mode de paiement.

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **14,85%**(860)
- Nee: **85,15%**(4930): Baekelandt Wim : 280, Bauwens-Vanden Abeele Davy & Sylvie : 175, Coertjens - Sevenans Roeland & Alix : 20, De Baets-Taverniers Kris : 210, De Meulder-Neyrinck : 220, De Meyer - Lavendomme Johan & Micheline : 190, Decaestecker - Devos : 215, Decock Hugo : 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre : 195, Ghesquière Willy : 230, Hoebeke Laureys Maire-Louise : 195, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde : 130, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline : 230, Peeters Tim : 200, Peeters - Baetens Patrick & Mireille : 230, Peeters - Sterkx Guido & Lea : 20, Puystiens-Desaever : 195, Ronsijn - Gillis Kris : 280, Sevenans Alexandra & Alix : 175, Thienpont Natalie : 175, Van De Maele - Van Rompay Edelhard & Anne : 175, Van Hove Tom : 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos : 195, Van Malder-Monné : 210, Van Nimmen Cristel : 125, Van Overbeke André : 175
- Onthouding: (175): Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
- Blanco: (210): EVH Consulting BV : 210

14a: Garagecomplex vervangen verlichting door andere armaturen - Complexe de garage: remplacement éclairage: Bespreking/discussion.

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **93,42%**(5605)
- Nee: **6,58%**(395): Bauwens-Vanden Abeele Davy & Sylvie : 175, Tuytel Consultancy Services Nico Tuytel : 220
- Onthouding: (175): Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
- Blanco: (0)

14b: Budget - wijze van betalen - Budget - mode de paiement.

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **88,50%**(5310)
- Nee: **11,50%**(690): Bauwens-Vanden Abeele Davy & Sylvie : 175, Decock Hugo : 295, Tuytel Consultancy Services Nico Tuytel : 220
- Onthouding: (175): Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
- Blanco: (0)

14c: Verlenen mandaat Raad en syndicus aannemer - Mandat conseil pour entrepreneur.

Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **93,42%**(5605)
- Nee: **6,58%**(395): Bauwens-Vanden Abeele Davy & Sylvie : 175, Tuytel Consultancy Services Nico Tuytel : 220
- Onthouding: (175): Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

- Blanco: (0)
- **15a: Asbestattest (nieuwe wetgeving) - Attestation d'amiante (nouvelle législation): Bespreking/discussion.**
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **97,08%**(5810)
 - Nee: **2,92%**(175): Van Overbeke André : 175
 - Onthouding: (190): SRL Du Moulin : 190
 - Blanco: (0)
- **15b: Aanduiden aannemer - budget - wijze van betalen - Désigner entrepreneur - budget - mode de paiement.**
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **96,98%**(5615)
 - Nee: **3,02%**(175): Van Overbeke André : 175
 - Onthouding: (385): Hoebeke Laureys Maire-Louise : 195, SRL Du Moulin : 190
 - Blanco: (0)
- **16: Aanvulling reservekapitaal - Approvisionnement capital de réserve.**
Verdeelsleutel: BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **96,98%**(5615)
 - Nee: **3,02%**(175): Vandamme - Pieters Emmanuel - Françoise : 175
 - Onthouding: (385): Hoebeke Laureys Maire-Louise : 195, SRL Du Moulin : 190
 - Blanco: (0)

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparslaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

PROCÈS – VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE 20/04/2024

Samedi le **20/04/2024 à 10h** l'assemblée générale des **co-proprétaires Villa Aphrodite (BE0874.400.461)** s'est réunie au centre culturel Ysara, Dienstweg Havengeul 14 à Nieuwpoort. C'est la conséquence d'une convocation envoyée par le syndic le **04/04/2024**. La réunion peut également être assistée digital en votant par 'Dobby'.

	PROPRIETAIRES	QUOTITES
PRESENTE (PHYSIQUE/NUMÉRIQUE)	22	4.815
PROCURATIONS	7	1.360
ABSENT	18	3.825
TOTALE	47	10.000

(art 3.87 § 5 B.W. : « L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée Générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'Assemblée Générale délibère également valablement, si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée Générale représentent plus de ⅓ des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. »)

2. Election président de l'Assemblée Générale.

Candidat : monsieur De Meyer

Voix pour 6.000 quotités Voir le résultat du vote dans l'addendum
Voix abstention 175 quotités

L'Assemblée Générale nomme monsieur De Meyer comme président de cette réunion.

3. Election du secrétaire de l'Assemblée Générale.

Voix pour 6.000 quotités Voir le résultat du vote dans l'addendum
Voix abstention 175 quotités

L'Assemblée Générale nomme le syndic comme secrétaire de cette réunion.

4. Approbation ordre du jour.

Voix pour 6.050 quotités Voir le résultat du vote dans l'addendum
Voix contre 125 quotités

L'ordre du jour est approuvé.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2023 et le bilan de 31/12/2023.

Voix pour 6.000 quotités Voir le résultat du vote dans l'addendum
Voix abstention 175 quotités

L'assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2023.

6. Approbation budget pour l'exercice prochain 2024.

Voix pour 6.000 quotités Voir le résultat du vote dans l'addendum
Voix abstention 175 quotités

L'Assemblée générale approuve le budget de l'exercice 2023.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspallaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

7. Décharge au syndic pour l'exercice 2023.

Voix	pour	6.175	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
------	------	-------	----------	---

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2023.

8. Décharge au Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2023.

Voix	pour	6.000	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	abstention	175	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2023.

9. Décharge au commissaire des comptes 2023.

Voix	pour	6.000	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	abstention	175	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire pour l'exercice 2023.

10. Election commissaire des comptes exercice 2024.

Candidat: madame Sevenans Alix

Voix	pour	6.000	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	abstention	175	quotités	

L'Assemblée Générale nomme madame Sevenans comme commissaire des comptes pour l'exercice 2024.

11. Election membres pour le Conseil de Co-propriété exercice 2024.

Candidats: messieurs Coertjens, De Meyer, Decock, Dekoker et madame Thienpont.

Voix	pour	6.175	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
------	------	-------	----------	---

L'Assemblée Générale approuve les candidats mentionnés ci-dessus, comme membres du Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2024.

12. Evaluation des contrats d'entretien.

Nous nous référons à l'ordre du jour envoyé avec l'invitation à cette réunion.

13. Rénovation du toit.

a. Discussion de l'enquête préliminaire de l'architecte

Le Conseil, l'architecte et le syndic se sont rendus sur place pour voir les toitures. Cela montre que la toiture est toujours en bon état, mais que les toits plats devront être remplacés à terme. L'isolation de la toiture actuelle n'est nulle part suffisante pour atteindre la norme 2020. Toutefois, compte tenu du coût, le Conseil préfère remplacer les toits par étapes, avec les toits plats en premier. La proposition serait d'établir à cet effet un plan d'épargne. Le problème des balustrades sur les toits-terrasses a également été étudié avec l'architecte et il serait préférable de les inclure dans la rénovation du toit. Les recherches et estimations de l'architecte seront publiées sur Dobby.

b. Approbation renouvellement (seulement) les toitures plates avec isolation

Voix	pour	860	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	5.105	quotités	

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

L'Assemblée générale n'est pas d'accord pour la rénovation des toits plats, vu le manque de la nécessité urgente. L'assemblée préfère d'établir un plan d'épargne et souhaite qu'un métré soit établi à cet effet. Le Conseil et le syndic demanderont des prix.

c. Mandat pour le conseil et le syndic de désigner un entrepreneur selon des offres

Voix	pour	860	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	5.105	quotités	

Vu que le point b n'est pas accepté, ce point est supprimé.

d. Budget – mode de paiement

Voix	pour	860	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	4.930	quotités	
Voix	abstention	175	quotités	

Vu que le point b n'est pas accepté, ce point est supprimé.

14. Complexe de garage : remplacement éclairage par des autres armatures (qui donnent plus de clarté).

a. Discussion nécessité

Voix	pour	5.605	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	395	quotités	
Voix	abstention	175	quotités	

L'Assemblée Générale est d'accord pour remplacer l'éclairage par des autres armatures qui donnent plus de clarté.

b. Budget – mode de paiement

Voix	pour	5.310	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	690	quotités	
Voix	abstention	175	quotités	

L'Assemblée Générale est d'accord avec un budget de € 3.500 et cela sera demandé dans les frais ordinaires.

c. Mandat au Conseil et syndic pour désigner un architecte selon des offres.

Voix	pour	5.605	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	395	quotités	
Voix	abstention	175	quotités	

L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de choisir un entrepreneur.

15. Attestation d'amiante parties communes (nouvelle législation).

a. Discussion nécessité.

Voix	pour	5.810	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	175	quotités	
Voix	abstention	190	quotités	

L'Assemblée Générale décide de établir un attestation d'amiante pour les parties communes.

b. Budget – mode de paiement

Voix	pour	5.615	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	175	quotités	

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Voix abstention 385 quotités

L'Assemblée Générale désigne l'expert certifié Certi Check pour établir une attestation d'amiante et donne son accord au prix de € 1.574,60 tva incl.

Ce prix sera demandé dans les frais de gestion.

16. Approvisionnement capital de réserve

La proposition est augmenté à € 4 par quotité, vu les travaux toiture dans l'avenir.

Voix pour 5.615 quotités *Voir le résultat du vote dans l'addendum*

Voix contre 175 quotités

Voix abstention 385 quotités

Actuellement, le capital de réserve s'élève à € 87.719,22. L'Assemblée Générale décide d'approvisionner le capital de réserve avec € 40.000,00 (€ 4,00 par quotité). Cela sera demandé en 2 provisions.

17. Lecture des lettres aux résidents.

Il n'y pas des lettres.

18. Lecture du procès-verbal de l'Assemblée et signature par le président, le secrétaire et co-propriétaires encore présents ou leurs représentants.

VARIA

- Le syndic fera un inventaire des joints élastiques pour voir lesquels doivent être remplacés.
- Certains propriétaires ont demandé de mettre à l'ordre du jour la peinture du hall d'entrée T, de l'escalier et des portes d'entrée pour l'année prochaine. Le syndic fera les préparations. A la hauteur du garage 23-24 il y aurait un problème d'infiltration d'eau par le conduit technique. Le syndic va examiner plus.
- Monsieur Van Overbeke souhaite faire connaître son rapport concernant la toiture aux propriétaires. Le syndic le publiera sur Dobby ensemble avec la norme flamande de qualité du logement.
- Le Conseil s'en occupe avec le syndic pour optimiser la signalisation dans l'immeuble.
- Certains propriétaires demandent si le PVC ou l'aluminium seront autorisés lors de l'assemblée de l'année prochaine.
- Certains propriétaires demandent l'autorisation d'installer une pompe à chaleur. Cela sera également discuté l'année prochaine.

La prochaine Assemblée Générale aura lieu (sous réserve) le samedi 19 avril 2025.

Seulement le texte néerlandophone est pris en considération en cas de litige.

Lu et approuvé,

Le syndic,

Immo L'Atelier (De Ronde BV)

Moerman Robby

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

PROCES – VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING 19/04/2025

Op zaterdag **19/04/2025 om 10.00 uur** komt de Statutaire Algemene Vergadering van de **Vereniging van Mede-eigenaars Villa Aphrodite (BE0874.400.461)** samen in Cultuurcentrum Ysara, Dienstweg Havengeul 14 te Nieuwpoort. Dit gebeurt naar aanleiding van de oproeping verstuurd door de syndicus op **03/04/2025**. De vergadering kan eveneens digitaal bijgewoond worden met stemming via 'Dobby'.

	EIGENAARS	QUOTITEITEN
AANWEZIG (FYSIEK & DIGITAAL)	26	5.380
VOLMACHT	4	650
AFWEZIG	16	3.970
TOTAAL	46	10.000

(art. 3.87 § 5 B.W.: "De Algemene Vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens dan rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan ¼ van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.")

2. Aanstelling van een zittingsvoorzitter.

Kandidaat: de heer Van de Maele

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de heer Van de Maele aan als zittingsvoorzitter van deze vergadering.

3. Aanstelling van de secretaris.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van deze vergadering.

4. Goedkeuring agenda.

Stemmen voor	5.810	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	220	quotiteiten	

De agenda wordt goedgekeurd.

5. Goedkeuring rekeningen boekjaar 2024 en balans boekjaar 31/12/2024.

Stemmen voor	5.810	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	220	quotiteiten	

De Algemene Vergadering keurt de rekening en de balans van het boekjaar 2024 goed.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

6. Goedkeuring begroting volgend boekjaar 2025.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering keurt de begroting voor het boekjaar 2025 goed.

7. Kwijting aan de syndicus boekjaar 2024.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het boekjaar 2024.

8. Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom boekjaar 2024.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024.

9. Kwijting aan de commissaris boekjaar 2024.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris voor het boekjaar 2024.

10. Aanstelling rekeningcommissaris boekjaar 2025.

Kandidaat: de heer Nicolas

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de heer Nicolas aan als rekeningcommissaris voor het boekjaar 2025.

11. Verlenging mandaat syndicus – bepaling duur.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord om het mandaat met de syndicus te verlengen voor een duur van 3 jaar (tot aan de Statutaire Algemene Vergadering van 2028).

12. Aanstelling leden Raad van Mede-eigendom boekjaar 2025.

a. Kandidaat De heer Decock Hugo.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat, met een meerderheid akkoord van 100%, akkoord met de kandidatuur van de heer Decock Hugo als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2025.

b. Kandidaat De heer Dekoker Jean Pierre.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat, met een meerderheid akkoord van 100%, akkoord met de kandidatuur van de heer Dekoker Jean Pierre als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2025.

c. Kandidaat De heer Van de Maele Edelhart.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat, met een meerderheid akkoord van 100%, akkoord met de kandidatuur van de heer Van de Maele Edelhart als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2025.

d. Kandidaat mevrouw Thienpont Natalie.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat, met een meerderheid akkoord van 100%, akkoord met de kandidatuur van mevrouw Thienpont Natalie als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2025.

e. Kandidaat De heer Bonduelle Yves.

Stemmen voor	5.735	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	295	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat, met een meerderheid akkoord van 95,11%, akkoord met de kandidatuur van de heer Bonduelle Yves als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2025.

13. Evaluatie onderhoudscontracten.

Wij verwijzen naar de dagorde opgestuurd samen met de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering.

14. Problematiek rioleringen en tuin.

a. Toelichting van de problemen met de riolering en de voortuin.

De syndicus geeft toelichting omtrent de problemen met afwatering aan de inkomhallen, verzakking van de zinkput, foute aansluiting van de riolering, verstoppingen op het gelijkvloers, verzakking van de terrassen en algemeen einde levensduur van vele planten in de tuin.

In samenspraak met de Raad werd, gelet op de grote rioleringswerken die moeten gebeuren, een tuinaannemer aangesteld en werd een nieuw ontwerp voor de tuin opgemaakt die alle problemen oplost. Bovendien voorziet het nieuwe ontwerp in een zone om verhuizen aan de voorzijde vlotter toe te laten.

b. Goedkeuring ontwerp en uitvoering.

Stemmen voor	4.865	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	795	quotiteiten	
Stemmen onthouding	370	quotiteiten	

De Algemene Vergadering keurt het ontwerp en de uitvoering goed, rekening houdend met de bemerkingen uit de zaal (verluchting aan de achterzijde van het garagecomplex en aanpassing van het paadje naar T-0002 en de achtertuin).

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

c. Verlenen mandaat aan de Raad en syndicus om een aannemer aan te stellen.

Stemmen voor	5.035	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	415	quotiteiten	
Stemmen onthouding	580	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de Raad en de syndicus om een aannemer aan te stellen.

d. Budget – wijze van betalen.

De syndicus stelt voor om het budget voor deze werken te voorzien met bijkomende opvragingen in het reservekapitaal.

Stemmen voor	5.065	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	965	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord om voor deze werken het reservekapitaal te verhogen met bijkomende opvragingen. Het bestaande reservekapitaal wordt niet gebruikt.

e. Coördinatievergoeding syndicus (2%).

Stemmen voor	5.185	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	220	quotiteiten	
Stemmen onthouding	625	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de coördinatievergoeding van de syndicus voor het opvolgen van deze werken.

15. Conformiteit en keuring elektriciteit algemene delen.

a. Goedkeuring werken.

Stemmen voor	5.820	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	210	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de werken uit te voeren voor de conformiteit en keuring van de elektriciteit algemene delen.

b. Budget – wijze van betalen.

Stemmen voor	5.820	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	210	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord om de werken uit te voeren. De kostprijs wordt opgevraagd in de gewone kosten.

c. Verlenen mandaat Raad en de syndicus om een aannemer aan te stellen.

Stemmen voor	5.820	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	210	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de Raad en de syndicus om een aannemer aan te stellen.

16. Plaatsing nieuwe wasverzachter.

a. Goedkeuring werken.

Stemmen voor	6.030	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Stemmen onthouding 0 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord om de werken uit te voeren voor een nieuwe wasverzachter te plaatsen.

b. Aanduiden aannemer – budget – wijze van betalen.

Er liggen 2 offertes voor van MCB Water en Aquagroup. MCB heeft de goedkoopste offerte.

Stemmen voor 6.030 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen 0 quotiteiten

Stemmen onthouding 0 quotiteiten

De Algemene Vergadering duidt de firma MCB Water aan.

De kostprijs wordt opgevraagd in de gewone kosten.

17. Problematiek elastische voegen.

a. Toelichting van de problemen.

Vele elastische voegen rondom de ramen, aan de gevel en aan de betonnen terrassen zijn volledig verstorven, wat kan zorgen voor waterinsijpelingen. De syndicus stelt voor om een architect een beperkte meetstaat te laten opmaken van alle appartementen teneinde hiervoor een correcte prijs te kunnen opvragen. Dit zou ongeveer € 800,- kosten.

b. Goedkeuring opmaat meetstaat.

Stemmen voor 5.810 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen 0 quotiteiten

Stemmen onthouding 220 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de opmaak van een meetstaat.

18. Aanvulling reservekapitaal.

Het voorstel wordt verhoogd naar € 2,- per quotiteit.

Stemmen voor 6.030 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen 0 quotiteiten

Stemmen onthouding 0 quotiteiten

Heden bedraagt het reservekapitaal € 99.971,89. De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal verder aan te zuiveren met € 40.000,00 (€ 2,00 per quotiteit). Dit zal in 2 provisies opgevraagd worden.

19. Vraag diverse eigenaars van ingang T: schilderen trapzaal ingang T.

a. Goedkeuring werken.

Stemmen voor 1.840 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen 190 quotiteiten

Stemmen onthouding 110 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord om de schilderwerken uit te voeren.

b. Bepalen kleur privatieve inkomdeuren: RAL 7040.

Stemmen voor 1.840 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen 190 quotiteiten

Stemmen onthouding 110 quotiteiten

De Algemene Vergadering beslist om RAL 7040 te gebruiken als kleur voor de privatieve inkomdeuren.

c. Verlenen mandaat aan de Raad en de syndicus om een aannemer aan te stellen.

Stemmen voor 2.030 quotiteiten *Zie stemmingsresultaat in addendum*

Stemmen tegen 0 quotiteiten

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Stemmen onthouding 110 quotiteiten
De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de Raad en de syndicus om een aannemer aan te stellen.

20. Vraag dhr. Dekoker: schrappen gemeenschappelijke kabeltelevisie.

- Fase 1 (T & U):

Stemmen voor	1.840	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	300	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering beslist om de gemeenschappelijke kabeltelevisie te schrappen voor fase 1.

- Fase 2 (V & W):

Stemmen voor	1.935	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	465	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering beslist om de gemeenschappelijke kabeltelevisie te schrappen voor fase 2.

- Fase 3 (X & Y):

Stemmen voor	245	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	525	quotiteiten	
Stemmen onthouding	0	quotiteiten	

De Algemene Vergadering beslist om de gemeenschappelijke kabeltelevisie niet te schrappen voor fase 3.

21. Vraag diverse eigenaars: toelaten PVC of aluminium buitenschrijnwerk met behoud van hetzelfde uitzicht van het gebouw.

Stemmen voor	2.050	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	3.770	quotiteiten	
Stemmen onthouding	210	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord om PVC of aluminium buitenschrijnwerk toe te laten.

22. Vraag diverse eigenaars: toelating plaatsing buitenroosters en/of airco zijgevels.

a. Toelating roosters zijgevels (vraag dhr. Maertens en dhr. De Ridder).

Stemmen voor	1.235	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	3.575	quotiteiten	
Stemmen onthouding	1.045	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord om buitenroosters en/of airco aan de zijgevels te plaatsen.

b. Toelating plaatsing airco onder keukenraam zijgevel (vraag dhr. De Ridder).

Stemmen voor	1.510	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	3.775	quotiteiten	
Stemmen onthouding	745	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord om een airco te plaatsen onder het keukenraam van de zijgevel.

23. Vraag dhr. Decoene: plaatsen isolatie plafond garagecomplex.

a. Toelichting van de problemen.

Het is niet mogelijk om zomaar isolatieplaten tegen het plafond van het garagecomplex te plaatsen door de vele leidingen, afvoeren, armaturen en andere plafondbekleding die er aan bevestigd zijn. Volgens de syndicus is een doordachte aanpak hiervan noodzakelijk die kadert in een globale isolatie van het gebouw.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

b. Goedkeuring opmaak plan van aanpak.

Stemmen voor	910	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	4.565	quotiteiten	
Stemmen onthouding	555	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord met de opmaak van het plan van aanpak.

24. Medelingen:

a. Kleur buitenschrijnwerk: RAL 7040.

We herhalen en leggen dat de nadruk op het feit dat het buitenschrijnwerk de kleur RAL 7040 heeft. Gelieve dit te respecteren wanneer u uw ramen zou schilderen.

b. Gebruik van geregementeerde vuilniszakken.

Enkel gemeentelijke huisvuilzakken zijn toegelaten in het afvalhok.

c. Kleur zonneluifel: doek lichte kleur (wit-ecru).

De kleur van een zonneluifel dient een lichte kleur te zijn (wit of écru).

25. Voorlezen brieven bewoners.

Er zijn geen brieven.

26. Voorlezen van de notulen van de vergadering en ondertekening door de Voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De volgende Statutaire Algemene Vergadering zal, onder voorbehoud, plaatsvinden op zaterdag 18 april 2026.

Voor waar en echt verklaard,

De syndicus,

Immo L'Atelier (De Rotonde BV),

Moerman Robby

Procès – verbal de l'Assemblée Générale STATUTAIRE de 19/04/2025

Samedi le **19/04/2025 à 10h** l'assemblée générale des **co-propriétaires Villa Aphrodite (BE0874.400.461)** s'est réunie au centre culturel Ysara, Dienstweg Havengeul 14 à Nieuwpoort. C'est la conséquence d'une convocation envoyée par le syndic le **03/04/2025**. La réunion peut également être assistée digital en votant par 'Dobby'.

	PROPRIETAIRES	QUOTITES
PRESENTE (PHYSIQUE/NUMÉRIQUE)	26	5.380
PROCURATIONS	4	650
ABSENT	16	3.970
TOTALE	47	10.000

(art 3.87 § 5 B.W. : « L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée Générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'Assemblée Générale délibère également valablement, si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée Générale représentent plus de $\frac{3}{4}$ des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. »)

2. Election président de l'Assemblée Générale.

Candidat : monsieur Van de Maele

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale nomme monsieur Van de Maele comme président de cette réunion.

3. Election du secrétaire de l'Assemblée Générale.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale nomme le syndic comme secrétaire de cette réunion.

4. Approbation ordre du jour.

Voix	pour	5.810	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	220	quotités	

L'ordre du jour est approuvé.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2024 et le bilan de 31/12/2024.

Voix	pour	5.810	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	220	quotités	

L'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2024.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

6. Approbation budget pour l'exercice prochain 2025.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice 2025.

7. Décharge au syndic pour l'exercice 2024.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2024.

8. Décharge au Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2024.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2024.

9. Décharge au commissaire des comptes 2024.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire pour l'exercice 2024.

10. Election commissaire des comptes exercice 2024.

Candidat: monsieur Nicolas

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale nomme monsieur Nicolas comme commissaire des comptes pour l'exercice 2024.

11. Prolongation mandat du syndic – durée.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale accepte de renouveler le mandat avec le syndic pour une durée de trois ans (jusqu'à l'Assemblée Générale Statutaire de 2028).

12. Election membres pour le Conseil de Co-propriété exercice 2025.

a. Candidat monsieur Decock Hugo.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale, à une majorité de 100%, approuve la candidature de Monsieur Decock Hugo comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025.

b. Candidat monsieur Dekoker Jean Pierre.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale, à une majorité de 100%, approuve la candidature de Monsieur Dekoker Jean Pierre comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025.

c. Candidat monsieur Van de Maele Edelhard.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale, à une majorité de 100%, approuve la candidature de Monsieur Van de Maele Edelhard comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025.

d. Candidat madame Thienpont Natalie.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale, à une majorité de 100%, approuve la candidature de madame Thienpont Natalie comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025.

e. Candidat monsieur Bonduelle Yves.

Voix	pour	5.735	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	295	quotités	

L'Assemblée Générale, à une majorité de 95,11%, approuve la candidature de Monsieur Bonduelle Yves comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2025.

13. Evaluation des contrats d'entretien.

Nous nous référons à l'ordre du jour envoyé avec l'invitation à cette réunion.

14. Problèmes d'égouts et jardin.

a. Explication des problèmes d'égouts et du jardin de devant.

Le syndic fournit des explications sur les problèmes de drainage dans les halls d'entrée, l'affaissement du puisard, le raccordement incorrect du tout-à-l'égout, les blocages au rez-de-chaussée, l'affaissement des terrasses et la fin de vie générale de nombreuses plantes du jardin.

En consultation avec le Conseil, compte tenu des importants travaux d'assainissement à réaliser, un entrepreneur en jardinage a été désigné et un nouveau projet de jardin a été élaboré qui résout tous les problèmes. De plus, la nouvelle conception prévoit une zone permettant un déplacement plus facile à l'avant.

b. Approbation conception et exécution.

Voix	pour	4.865	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	795	quotités	
Voix	abstention	370	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la conception et la réalisation en tenant compte des observations de la salle (ventilation à l'arrière du complexe de garages et aménagement du chemin vers T-0002 et le jardin arrière).

c. Mandat pour le conseil et le syndic de désigner un entrepreneur.

Voix	pour	5.035	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	415	quotités	
Voix	abstention	580	quotités	

L'Assemblée Générale donne mandat au conseil et le syndic de désigner un entrepreneur.

d. Budget – mode de paiement.

Le syndic propose d'alimenter le budget de ces travaux avec des demandes supplémentaires provenant du capital de réserve.

Voix	pour	5.065	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	965	quotités	

L'Assemblée Générale décide d'augmenter le capital de réserve destiné à ces travaux par des appels supplémentaires. Le capital de réserve existant n'est pas utilisé.

e. Honoraires de coordination syndic (2%).

Voix	pour	5.185	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	220	quotités	
Voix	abstention	625	quotités	

L'Assemblée Générale approuve les honoraires de coordination du syndic pour le suivi de ces travaux.

15. Conformité et contrôle d'électricité des parties communes.

a. Approbation des travaux.

Voix	pour	5.820	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	210	quotités	

L'Assemblée Générale approuve de réaliser les travaux de mise en conformité et de contrôle des parties communes électriques.

b. Budget – mode de paiement.

Voix	pour	5.820	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	210	quotités	

L'Assemblée Générale approuve de réaliser les travaux. Le prix de revient est demandé dans les coûts normaux.

c. Mandat pour le conseil et le syndic pour désigner un entrepreneur.

Voix	pour	5.820	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	210	quotités	

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil et au syndic de nommer un entrepreneur.

16. Installation d'un nouveau adoucisseur d'eau.

a. Approbation des travaux.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux d'installation d'un nouveau adoucisseur d'eau.

b. Désigner un entrepreneur – budget – mode de paiement.

Il y a 2 offres de MCB Water et Aquagroup. MCB a le devis le moins cher.

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale nomme la firme MCB Water.

Le prix sera demandé dans les coûts normaux.

17. Problèmes joints élastiques.

a. Explication des problèmes.

De nombreux joints élastiques autour des fenêtres, sur la façade et sur les terrasses en béton sont complètement pourris, ce qui peut provoquer des infiltrations d'eau. Le syndic propose de faire établir par un architecte un inventaire limité de tous les appartements afin de pouvoir en demander un prix correct. Cela coûterait environ € 800,-.

b. Approbation faire un devis quantitatif.

Voix	pour	5.810	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	220	quotités	

L'Assemblée Générale approuve l'établissement d'un métré.

18. Approvisionnement capital de réserve.

La proposition est augmentée à € 2,- par quotité

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

Aujourd'hui, le capital de réserve s'élève à € 99.971,89. L'Assemblée Générale décide d'augmenter à nouveau le capital de réserve de € 40.000,00 (€ 2,00 par quotité). Cela sera demandé en 2 versements.

19. Demande divers propriétaires de l'entrée T : peinture de la cage d'escalier de l'entrée T.

a. Approbation des travaux.

Voix	pour	1.840	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	190	quotités	
Voix	abstention	110	quotités	

L'Assemblée Générale accepte de réaliser les travaux de peinture.

b. Déterminer la couleur des portes d'entrée privées : RAL 7040.

Voix	pour	1.840	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	190	quotités	
Voix	abstention	110	quotités	

L'Assemblée Générale décide d'utiliser la couleur RAL 7040 pour les portes d'entrée privées.

c. Mandat pour le conseil et le syndic pour désigner un entrepreneur.

Voix	pour	2.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	110	quotités	

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil et au syndic de nommer un entrepreneur.

20. Demande monsieur Dekoker : supprimer la télédistribution commune.

Phase 1 (T & U) :

Voix	pour	1.840	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	300	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée générale décide de supprimer la télédistribution commune pour la phase 1.

Phase 2 (V & W):

Voix	pour	1.935	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	465	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée générale décide de supprimer la télédistribution commune pour la phase 2.

Phase 3 (X & Y) :

Voix	pour	245	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	525	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée générale décide de ne pas supprimer la télédistribution commune pour la phase 3.

21. Demande divers propriétaires : autoriser les menuiseries extérieurs en PVC ou en aluminium en conservant le même aspect du bâtiment.

Voix	pour	2.050	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	3.770	quotités	
Voix	abstention	210	quotités	

L'Assemblée Générale n'accepte pas d'autoriser les menuiseries extérieures en PVC ou en aluminium.

22. Demande divers propriétaires : autoriser l'installation de grilles extérieures et/ou climatiseurs sur la façade latérale.

a. Autorisation de grilles sur les façades latérales (demande monsieur Maertens et De Ridder).

Voix	pour	1.235	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	3.575	quotités	
Voix	abstention	1.045	quotités	

L'Assemblée Générale n'accepte pas l'installation de grilles extérieures et/ou de climatisation sur la façade latérale

b. Autorisation installation climatisation sous fenêtre cuisine façade latérale (demande monsieur De Ridder).

Voix	pour	1.510	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	3.775	quotités	
Voix	abstention	745	quotités	

L'Assemblée générale n'est pas d'accord pour installer la climatisation sous la fenêtre de la cuisine de la façade latérale.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

23. Demande monsieur Decoene : installation d'un isolant au plafond du complexe de garages.

a. Explication des problèmes.

Il n'est pas possible de simplement placer des panneaux isolants sur le plafond du complexe de garages en raison des nombreux tuyaux, drains, luminaires et autres revêtements de plafond qui y sont fixés. Selon le syndic, une approche réfléchie à ce sujet est nécessaire, ce qui fait partie de l'isolation globale du bâtiment.

b. Approbation de la rédaction d'un plan d'action.

Voix	pour	910	quotités
Voix	contre	4.565	quotités
Voix	abstention	555	quotités

Voir le résultat du vote dans l'addendum

L'Assemblée Générale n'est pas d'accord avec la rédaction d'un plan d'action.

24. Annonces :

a. Couleur des menuiseries extérieures : RAL 7040.

Nous répétons et soulignons que la menuiserie extérieure est de couleur RAL 7040. Veuillez respecter celle-ci lors de la peinture de vos fenêtres.

b. Utilisation de sacs poubelles réglementés.

Seuls les sacs d'ordures ménagères municipales sont autorisés dans la déchetterie.

c. Couleur de l'auvent : toile de couleur claire (blanc-écru).

La couleur d'un store doit être une couleur claire (blanc ou écru).

25. Lecture lettres habitants et signature notules.

Il n'y pas des lettres.

26. Lecture du procès-verbal de l'Assemblée et signature par le président, le secrétaire et co-propriétaires encore présents ou leurs représentants.

La prochaine Assemblée Générale aura lieu (sous réserve) le samedi 18 avril 2026.

Seulement le texte néerlandophone est pris en considération en cas de litige.

Lu et approuvé,

Le syndic,
Immo L'Atelier (De Ronde BV)
Moerman Robby

ADDENDUM: STEMMINGSRESULTAAT

1: Tekenen aanwezigheidslijst - Signature liste des précenses.

2: Aanstelling Voorzitter - Election Président.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Aanstelling secretaris - Election secrétaire.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4: Goedkeuring agenda - Approbation ordre du jour.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (5810)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (220)
De Corte - Van Deun: 220
Blanco: (0)

5: Goedkeuring rekeningen 2024 - Approbation comptes 2024.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (5810)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (220)
De Corte - Van Deun: 220
Blanco: (0)

6: Goedkeuring budget 2025-2026 - Approbation budget 2025-2026.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

7: Kwijting syndicus 2024 - Décharge syndic 2024.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

8: Kwijting RvM 2024 - Décharge Ccp 2024.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9: Kwijting commissaris 2024 - Décharge commissaire 2024.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

10: Aanstelling commissaris 2025 - Election commissaire 2025.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

11: Verlenging mandaat syndicus + duur - Prolongation mandat syndic + durée.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12a: Aanstelling RvM 2025 - Election Ccp 2025: Decock Hugo

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12b: Aanstelling RvM 2025 - Election Ccp 2025: Dekoker Jean Pierre.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12c: Aanstelling RvM 2025 - Election Ccp 2025: Van de Maele Edelhart.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12d: Aanstelling RvM 2025 - Election Ccp 2025: Thienpont Natalie.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12e: Aanstelling RvM 2025 - Election Ccp 2025: Bonduelle Yves.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Resultaten **Ja: 95,11% (5735)**
 Nee: 4,89% (295)
 Decock Hugo: 295
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

13: Evaluatie onderhoudscontracten - Evaluation contrats d'entretien.

14a: Toelichting problemen riolering + voortuin - Problèmes d'égoûts + jardin.

14b: Goedkeuring ontwerp + uitvoering - Approbation conception et exécution.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 85,95% (4865)**
 Nee: 14,05% (795)
 EVH Consulting BV: 210, Tuytel
 Consultancy Services Nico Tuytel: 220,
 Van Hove Tom: 190, Van Overbeke
 André: 175
 Onthouding: (370)
 Puystiens-Desaever: 195, Van De
 Maele - Van Rompay Edelhard & Anne:
 175
 Blanco: (0)

14c: Verlenen mandaat Raad en syndicus - Mandat Conseil et le syndic.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 2/3

Resultaten **Ja: 92,39% (5035)**
 Nee: 7,61% (415)
 Hoebeke Laureys Maire-Louise: 195,
 Tuytel Consultancy Services Nico
 Tuytel: 220
 Onthouding: (580)
 EVH Consulting BV: 210, Puystiens-
 Desaever: 195, Van Overbeke André:
 175
 Blanco: (0)

14d: Budget - wijze van betalen - Budget - mode de paiement.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (5065)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (965)
 EVH Consulting BV: 210, Hoebeke
 Laureys Maire-Louise: 195, Puystiens-
 Desaever: 195, Van Hove Tom: 190,
 Van Overbeke André: 175
 Blanco: (0)

14e: Coördinatievergoeding syndicus (2%) - Honoraires de coordination syndic (2%).

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 95,93% (5185)**
 Nee: 4,07% (220)
 Tuytel Consultancy Services Nico
 Tuytel: 220
 Onthouding: (625)
 De Corte - Van Deun: 220, EVH
 Consulting BV: 210, Puystiens-
 Desaever: 195
 Blanco: (0)

15a: Goedkeuring werken - Approbation des travaux.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (5820)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (210)
 EVH Consulting BV: 210
 Blanco: (0)

15b: Budget - wijze van betalen - Budget - mode de paiement.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (5820)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (210)
 EVH Consulting BV: 210
 Blanco: (0)

15c: Verlenen mandaat Raad en syndicus - Mandat Conseil et le syndic.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 2/3

Resultaten **Ja: 100,00% (5820)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (210)
 EVH Consulting BV: 210
 Blanco: (0)

16a: Plaatsing nieuwe wasverzachter: Goedkeuring werken - Approbation des travaux.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 2/3

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

16b: Aanduiden aannemer - budget - wijze van betalen - Désigner un entrepreneur - budget - mode de paiement.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

17a: Problematiek elastische voegen: toelichting problemen - Problèmes joints élastiques: explication.

17b: Goedkeuring opmaat meetstaat - Approbation faire devis quantitatif.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (5810)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (220)
 De Corte - Van Deun: 220
 Blanco: (0)

18: Aanvulling reservekapitaal - Approvisionnement capital de réserve.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte:
 TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (6030)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

19a: Schilderen trapzaal ingang T: goedkeuring werken - Peinture cage d'escalier l'entrée T: approbation des travaux.

Verdeelsleutel	FASE 1 - Quotiteiten Fase 1 (T & U): TOTAAL (2680 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 90,64% (1840) Nee: 9,36% (190) Van Hove Tom: 190 Onthouding: (110) Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 110 Blanco: (0)

19b: Bepalen kleur privatieve inkomdeuren - Déterminer couleur des portes d'entrées: RAL 7040.

Verdeelsleutel	FASE 1 - Quotiteiten Fase 1 (T & U): TOTAAL (2680 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 90,64% (1840) Nee: 9,36% (190) Van Hove Tom: 190 Onthouding: (110) Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 110 Blanco: (0)

19c: Verlenen mandaat Raad en syndicus - Mandat Conseil et le syndic.

Verdeelsleutel	FASE 1 - Quotiteiten Fase 1 (T & U): TOTAAL (2680 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (2030) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (110) Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 110 Blanco: (0)

20a: Schrappen gemeenschappelijke kabeltelevisie - Supprimer télédistribution commune (Fase 1)

Verdeelsleutel	FASE 1 - Quotiteiten Fase 1 (T & U): TOTAAL (2680 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 85,98% (1840) Nee: 14,02% (300) Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 110, Van Hove Tom: 190 Onthouding: (0) Blanco: (0)

20b: Schrappen gemeenschappelijke kabeltelevisie - Supprimer télédistribution commune (Fase 2)

Verdeelsleutel	FASE 2 - Quotiteiten Fase 2 (V & W): TOTAAL (3665 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 80,63% (1935) Nee: 19,38% (465) Decock Hugo: 265, Tuytel Consultancy Services Nico Tuytel: 200 Onthouding: (0) Blanco: (0)

20c: Schrappen gemeenschappelijke kabeltelevisie - Supprimer télédistribution commune (Fase 3)

Verdeelsleutel	FASE 3 - Quotiteiten Fase 3 (X & Y): TOTAAL (2700 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 31,82% (245) Nee: 68,18% (525)

Decaestecker - Devos: 175, familie Baekelandt: 210, Peeters Tim: 200 (140)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

21: Toelaten PVC/ aluminium buitenschrijnwerk - Autoriser menuiseries extérieurs en PVC /aluminium

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 35,22% (2050) Nee: 64,78% (3770)

De Meulder-Neyrinck: 220, Decaestecker - Devos: 215, Decock Hugo: 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre: 195, familie Baekelandt: 280, Ghesquière Willy: 230, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130, Maes Ilse: 210, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline: 230, Peeters Tim: 200, Peeters - Sterkx Guido & Lea: 20, Ronsijn Kris: 300, SRL Du Moulin: 190, Thienpont Natalie: 175, Van Gaever Luc - Brigitte: 195, Van Hove Tom: 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos: 195, Van Nimmen Cristel: 125, Van Overbeke André: 175

Onthouding: (210)
Van Malder-Monné: 210
Blanco: (0)

22a: Toelating roosters zijgevels - Autorisation grilles sur les façades latérales.

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 25,68% (1235) Nee: 74,32% (3575)

De Meulder-Neyrinck: 220, Decaestecker - Devos: 215, Decock Hugo: 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre: 195, familie Baekelandt: 280, Ghesquière Willy: 230, Hoebeke Laureys Maire-Louise: 195, Maes Ilse: 210, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline: 230, Peeters Tim: 200, Peeters - Baetens Patrick & Mireille: 230, Peeters - Sterkx Guido & Lea: 20, Puystiens-Desaever: 195, Van De Maele - Van Rompay Edelhart & Anne: 175, Van Hove Tom: 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos: 195, Van Nimmen Cristel: 125, Van Overbeke André: 175

Onthouding: (1045)
EVH Consulting BV: 210, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130, Ronsijn Kris: 300, Van Gaever Luc - Brigitte: 195, Van Malder-Monné: 210
Blanco: (175)
Thienpont Natalie: 175

22b: Toelating plaatsing airco onder keukenraam zijgevel - Autorisation installation climatisation sous fenêtre cuisine façade latérale.

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 28,57% (1510) Nee: 71,43% (3775)

De Meulder-Neyrinck: 220, Decaestecker - Devos: 215, Decock Hugo: 295, Dekoker-Logghe Jean-

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Pierre: 195, familie Baekelandt: 280,
 Ghesquière Willy: 230, Hoebeke
 Laureys Maire-Louise: 195, Maes Ilse:
 210, Nicolas-Laurent Arnaud &
 Caroline: 230, Peeters Tim: 200,
 Peeters - Baetens Patrick & Mireille:
 230, Peeters - Sterkx Guido & Lea: 20,
 Puystiens-Desaever: 195, Thienpont
 Natalie: 175, Tuytel Consultancy
 Services Nico Tuytel: 220, Van De
 Maele - Van Rompay Edelhard & Anne:
 175, Van Hove Tom: 190, Van Nimmen
 Cristel: 125, Van Overbeke André: 175
 Onthouding: (745)
 EVH Consulting BV: 210, Leroux -
 Matthijs Yvan & Hilde: 130, Van
 Gaever Luc - Brigitte: 195, Van Malder-
 Monné: 210
 Blanco: (0)

23a: Toelichting van de problemen - Explication des problèmes.

23b: Goedkeuring opmaak plan van aanpak - Approbation de la rédaction d'un plan d'action.

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 16,62% (910) <u>Nee: 83,38% (4565)</u>

Bonduelle-Fetu Yves: 240, De Meulder-
 Neyrinck: 220, Decaestecker - Devos:
 215, Decock Hugo: 295, Dekoker-
 Logghe Jean-Pierre: 195, Ghesquière
 Willy: 230, Hoebeke Laureys Maire-
 Louise: 195, Janssens Hilda: 175,
 Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130,
 Maertens - Degraeve: 190, Maes Ilse:
 210, Peeters Tim: 200, Peeters -
 Baetens Patrick & Mireille: 230,
 Peeters - Sterkx Guido & Lea: 20,
 Puystiens-Desaever: 195, Ronsijn Kris:
 300, Thienpont Natalie: 175, Tuytel
 Consultancy Services Nico Tuytel: 220,
 Van De Maele - Van Rompay Edelhard
 & Anne: 175, Van Gaever Luc - Brigitte:
 195, Van Hove Tom: 190, Van
 Landeghem-De Bergh Carlos: 195, Van
 Overbeke André: 175
 Onthouding: (555)
 De Corte - Van Deun: 220, Van Malder-
 Monné: 210, Van Nimmen Cristel: 125
 Blanco: (0)

24: Mededelingen - Annonces.

25: Voorlezen brieven bewoners en ondertekening notulen - Lecture lettres habitants et signature notules.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

PROCES – VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING 18/04/2026

Op zaterdag **18/04/2026 om 10.00 uur** komt de Statutaire Algemene Vergadering van de **Vereniging van Mede-eigenaars Villa Aphrodite (BE0874.400.461)** samen in Cultuurcentrum Ysara, Dienstweg Havengeul 14 te Nieuwpoort. Dit gebeurt naar aanleiding van de oproeping verstuurd door de syndicus op **2/04/2026**. De vergadering kan eveneens digitaal bijgewoond worden met stemming via 'Dobby'.

	EIGENAARS	QUOTITEITEN
AANWEZIG (FYSIEK & DIGITAAL)	27	5.340
VOLMACHT	9	1.840
AFWEZIG	11	2.820
TOTAAL	47	10.000

(art. 3.87 § 5 B.W.: "De Algemene Vergadering beraadslaat alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaat de Algemene Vergadering tevens dan rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan ¾ van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.")

2. Aanstelling van een zittingsvoorzitter.

Kandidaat: de heer Van De Maele

Stemmen voor	6.875	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	305	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de heer Van De Maele aan als zittingsvoorzitter van deze vergadering.

3. Aanstelling van de secretaris.

Stemmen voor	7.050	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	130	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van deze vergadering.

4. Goedkeuring agenda.

Stemmen voor	7.050	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	130	quotiteiten	

De agenda wordt goedgekeurd.

5. Goedkeuring rekeningen boekjaar 2025 en balans boekjaar 31/12/2025.

De syndicus laat weten dat het momenteel niet evident is om een firma te vinden die de elastische voegen kan vervangen.

Stemmen voor	6.660	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	520	quotiteiten	

De Algemene Vergadering keurt de rekening en de balans van het boekjaar 2025 goed.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

6. Goedkeuring begroting volgend boekjaar 2026.

Het budget voor het volgende boekjaar wordt overlopen. De syndicus licht hierbij de kost voor de rookkoepel in fase 1 toe. Ook de kosten voor de keuring van de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen worden verduidelijkt.

Stemmen voor	6.230	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	950	quotiteiten	

De Algemene Vergadering keurt de begroting voor het boekjaar 2026 goed.

7. Kwijting aan de syndicus boekjaar 2025.

Stemmen voor	6.855	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	325	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het boekjaar 2025.

8. Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom boekjaar 2025.

Stemmen voor	6.645	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	535	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2025.

9. Kwijting aan de commissaris boekjaar 2025.

Stemmen voor	6.855	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	325	quotiteiten	

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris voor het boekjaar 2025.

10. Aanstelling rekeningcommissaris boekjaar 2026.

Kandidaat: de heer Nicolas Arnaud

Stemmen voor	6.855	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	325	quotiteiten	

De Algemene Vergadering stelt de heer Nicolas Arnaud aan als rekeningcommissaris voor het boekjaar 2026.

11. Aanstelling leden Raad van Mede-eigendom boekjaar 2026.

a. Kandidaat De heer Bonduelle Yves.

Stemmen voor	6.645	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	535	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van de heer Bonduelle Yves als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2026.

b. Kandidaat De heer Decock Hugo.

Stemmen voor	6.645	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	535	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van de heer Decock Hugo als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2026.

c. Kandidaat De heer Dekoker Jean Pierre.

Stemmen voor	6.645	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	535	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van de heer Dekoker Jean Pierre als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2026.

d. Kandidaat De heer Van De Maele Edelhard.

Stemmen voor	6.645	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	535	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van de heer Van De Maele Edelhard als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2026.

e. Kandidaat mevrouw Thienpont Natalie.

Stemmen voor	6.645	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	535	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van mevrouw Thienpont Natalie als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2026.

12. Evaluatie onderhoudscontracten.

Wij verwijzen naar de dagorde opgestuurd samen met de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering.

13. Vraag Raad van Mede-eigendom i.v.m. nieuw huisvuilreglement Nieuwpoort: afschaffen huisvuillokaal voor 1 jaar en later evalueren.

De syndicus verwijst naar het nieuwe afvalreglement van gemeente Nieuwpoort:

<https://www.nieuwpoort.be/afval-en-recyclagepark>

De Raad en de syndicus zien geen praktische oplossing voor de containers en stellen voor een jaar te testen met het afvaleiland van de gemeente.

Stemmen voor	5.715	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	830	quotiteiten	
Stemmen onthouding	635	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord om het huisvuillokaal te sluiten en het gebruik van het nabijgelegen afvaleiland aan te moedigen. Het staat eenieder vrij om zijn huisvuilstromen op een reglementaire wijze op de straatzijde te plaatsen. Op de volgende Statutaire Algemene Vergadering zal dit punt opnieuw op de agenda worden geplaatst voor evaluatie.

De mede-eigenaars zullen tijdig verwittigd worden zodra het afvallokaal wordt gesloten.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

14. Vraag familie De Baets - Taverniers, eigenaar W-0302: gemeenschappelijk schilderen gemeenschappelijke ramen aan de voorgevel die niet bereikbaar zijn via de terrassen.

Deze verticale aaneengesloten raampartijen die niet bereikbaar zijn via de terrassen omvatten 2 privatieve ramen en 1 gemeenschappelijk gevelpaneel. Kosten worden dan ook die manier verdeeld (richtprijzen van € 100,- per eigenaar voor de gemene delen en € 140,- per eigenaar voor de privatieve delen).

Stemmen voor	5.805	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	645	quotiteiten	
Stemmen onthouding	730	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord om de verticale raampartijen gemeenschappelijk te laten schilderen. De Raad en de syndicus zullen een schilder toewijzen.

Enkele mede-eigenaars informeren naar de mogelijkheid om ook de privatieve ramen te laten schilderen. De syndicus zal hiervoor een prijs opvragen en deze bezorgen aan de mede-eigenaars, die vervolgens desgewenst zelf verdere afspraken kunnen maken met de firma.

15. Vraag de heer Dekoker: schrappen gemeenschappelijke kabeltelevisie fase III.

Stemmen voor	655	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	0	quotiteiten	
Stemmen onthouding	410	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de opzegging van de gemeenschappelijke kabeltelevisie in fase III. Elke mede-eigenaar in fase III dient voortaan zelf een individueel abonnement bij een provider af te sluiten.

De syndicus adviseert om hiervoor contact op te nemen met de Telenet- of Proximus winkel in Nieuwpoort, waar men ervaring heeft met abonnementen voor tweede verblijvers tegen een voordeliger tarief.

De mede-eigenaars zullen tijdig op de hoogte worden gebracht van de ingangsdatum van de opzeg.

16. Egaliseren zij-tuin – bekrachtiging genomen beslissing van de syndicus en de Raad.

De syndicus licht de situatie toe met het naastliggende gebouw Jan Turpin (voor een uitgebreide schriftelijke uitleg zie de bijlage van de provisie-opvraging van 27/12/2025).

Stemmen voor	5.785	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	220	quotiteiten	
Stemmen onthouding	1.175	quotiteiten	

De Algemene Vergadering bekrachtigt de beslissing genomen door de Raad en de syndicus om de zij-tuin, aan de kant van Jan Turpin, te egaliseren.

De technische details rond valbeveiliging worden nog verder uitgewerkt. Aan de parkings komen er zowel aan de achterzijde (kant Jan Turpin) als aan de zijkant (kan gebouw) keerwanden.

17. Vraag de heer Van Overbeke: terugkomen op de beslissing van de AV 2025 rond de problematiek rioleringen en tuin.

De heer Van Overbeke heeft doorheen het jaar diverse brieven naar mede-eigenaars verstuurd. De raad en de syndicus wensen toch enkele toelichtingen en correcties te bezorgen. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste punten.

Aanleidingen:

- Wateroverlast (verzinkput, ingangen)
- Foutieve rioleringen (verstopping gelijkvloers)
- Verzakkingen
- Dode stukken

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Beslissingsproces vergadering vorig jaar:

- Geen wettelijke verplichting tot 3 offertes. De algemene vergadering mag en heeft perfect wettelijk goedgekeurd op basis van 1 offerte, zoals voorgesteld door de Raad en de syndicus. De beslissing werd met een overgrote meerderheid goedgekeurd en niet aangevochten.

Vergunningsplicht:

- De problemen rond de vergunningsplicht zijn ontstaan door ontdekking (van de gemeente) van de niet-vergunde terrassen en alsook de egalisatie van de zij-tuin.

Kosten zij-tuin:

- Juist: Jan Turpin moet betalen voor hun overlast
- Fout: zij moeten volledig betalen voor de door ons gekozen oplossing

Kostenverdeling onder eigenaars

- Fout: verkopende eigenaars betalen niet mee in de kosten
- Juist: verkoper en koper bepalen onderling wie de kosten draagt

Beslissing terugdraaien kan theoretisch gezien maar:

- Terugkeer naar situatie 2025 niet mogelijk
 - o Stedenbouwkundige inbreuk is ondertussen gekend: dit gaat niet weg met intrekking van de beslissing. Ook de juridische afhandeling van het statuut van de terrassen blijft dan een open vraag.
 - o De problemen met de riolering, verzakkingen en dode stukken in de tuin gaan hiermee niet weg.
 - o De werken werden toegekend aan de tuinaannemer. Hier kunnen we mogelijk op een contractbreuk en schadevergoeding botsen.

Stemmen voor	955	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	5.165	quotiteiten	
Stemmen onthouding	1.060	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat niet akkoord om terug te komen op beslissing op de Statutaire Algemene Vergadering van 2025, punt 14.

Verschillende mede-eigenaars vragen om een duidelijkere en meer regelmatige communicatie over de plannen en de stand van zaken. In het bijzonder wensen de mede-eigenaars van de gelijkvloerse terrassen meer inspraak. De syndicus begrijpt deze frustratie en neemt dit mee.

18. Aanvulling reservekapitaal.

De Raad stelt voor om huidig boekjaar het reservekapitaal niet aan te zuiveren.

Stemmen voor	1.110	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	5.360	quotiteiten	
Stemmen onthouding	710	quotiteiten	

Heden bedraagt het reservekapitaal € 253.026,61 (waarvan € 120.000,- voor de tuin). De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal dit jaar niet verder aan te zuiveren.

19. Aanpassing Reglement Interne Orde: toevoegen boeteclausule.

De syndicus stelt voor volgend artikel op te nemen:

Dit reglement is dwingend voor alle mede-eigenaars en hun rechtverkrijgenden. Bij niet-naleving van het reglement zal de syndicus de mede-eigenaar van de kavel waar zich de inbreuk voordoet aanspreken. Indien, binnen een redelijke termijn en na schriftelijk en aangetekend schrijven, geen gevolg wordt gegeven aan

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

deze oproep kan een boete toegekend worden van € 100,- per inbreuk verhoogd met de kosten van de aanmaning.

Stemmen voor	5.530	quotiteiten	<i>Zie stemmingsresultaat in addendum</i>
Stemmen tegen	595	quotiteiten	
Stemmen onthouding	1.055	quotiteiten	

De Algemene Vergadering gaat akkoord om een boeteclausule op te nemen in het Reglement van Interne Orde.

20. Mededelingen:

- Houden van huisdieren: de syndicus benadrukt dat het houden van huisdieren gedoogd wordt, maar bij concrete en herhaalde hinder dit ingetrokken kan worden.
- Verzekering bij verfraaiingswerken.
Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. (basisakte artikel 54)
- Uniformiteit kleur en model zonneluifel: doek lichte kleur (wit-ecru)
- Materiaal om de lift te beschermen, is te verkrijgen via de syndicus. Aannemer of eigenaar dient deze tijdens de werken steeds te gebruiken en weg te halen bij dagen van niet gebruik.
- Verduidelijking kleur ramen: 7044 (correct in RIO) i.p.v. 7040 (fout in verslag).
- De syndicus zal een Whatsapp-groep oprichten. Wie interesse heeft kan hieraan deelnemen.

21. Voorlezen brieven bewoners + Voorlezen van de notulen van de vergadering en ondertekening door de Voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Er zijn geen brieven.

Varia:

- De syndicus en de raad wijzen erop dat de garagepoort aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Er wordt onderzocht of vervanging mogelijk is, met bijzondere aandacht voor een geschikte draairichting. Dit voorstel zal worden voorgelegd op de volgende Algemene Vergadering.

De volgende Statutaire Algemene Vergadering zal, onder voorbehoud, plaatsvinden op zaterdag 17 april 2027.

Voor waar en echt verklaard,

De syndicus,
Immo l'Atelier (De Ronde BV),
Moerman Robby

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE 18/04/2026

Samedi le **18/04/2026 à 10h** l'assemblée générale des **co-propriétaires Villa Aphrodite (BE0874.400.461)** s'est réunie au centre culturel Ysara, Dienstweg Havengeul 14 à Nieuwpoort. C'est la conséquence d'une convocation envoyée par le syndic le **02/04/2026**. La réunion peut également être assistée digital en votant par 'Dobby'.

	PROPRIETAIRES	QUOTITES
PRESENTE (PHYSIQUE/NUMÉRIQUE)	27	5.340
PROCURATIONS	9	1.840
ABSENT	11	2.820
TOTALE	47	10.000

(art 3.87 § 5 B.W. : « L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée Générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'Assemblée Générale délibère également valablement, si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée Générale représentent plus de ⅔ des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. »)

2. Election président de l'Assemblée Générale.

Candidat : monsieur Van De Maele

Voix	pour	6.875	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	305	quotités	

L'Assemblée Générale nomme monsieur Van De Maele comme président de cette réunion.

3. Election du secrétaire de l'Assemblée Générale.

Voix	pour	7.050	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	130	quotités	

L'Assemblée Générale nomme le syndic comme secrétaire de cette réunion.

4. Approbation ordre du jour.

Voix	pour	7.050	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	130	quotités	

L'ordre du jour est approuvé.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2025 et le bilan de 31/12/2025.

Le syndic nous informe qu'il n'est pas facile, pour l'instant, de trouver une firme capable de remplacer les joints élastiques.

Voix	pour	6.660	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	520	quotités	

L'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2025.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspalaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

6. Approbation budget pour l'exercice prochain 2026.

Le budget pour le prochain exercice est passé en revue. Le syndic explique à cette occasion le coût de la coupole fumigène dans la phase 1. Les frais liés au contrôle de l'installation électrique dans les parties communes sont également expliqués.

Voix	pour	6.230	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	950	quotités	

L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice 2026.

7. Décharge au syndic pour l'exercice 2025.

Voix	pour	6.855	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	325	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2025.

8. Décharge au Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2025.

Voix	pour	6.645	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	535	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Co-propriété pour l'exercice 2025.

9. Décharge au commissaire des comptes 2025.

Voix	pour	6.855	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	325	quotités	

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire pour l'exercice 2025.

10. Election commissaire des comptes exercice 2026.

Candidat: monsieur Nicolas Arnaud

Voix	pour	6.030	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	0	quotités	

L'Assemblée Générale nomme monsieur Nicolas Arnaud comme commissaire des comptes pour l'exercice 2026.

11. Election membres pour le Conseil de Co-propriété exercice 2026.

a. Candidat monsieur Bonduelle Yves.

Voix	pour	6.645	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	535	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la candidature de monsieur Bonduelle Yves comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2026.

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

b. Candidat monsieur Decock Hugo.

Voix	pour	6.645	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	535	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la candidature de monsieur Decock Hugo comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2026.

c. Candidat monsieur Dekoker Jean Pierre.

Voix	pour	6.645	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	535	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la candidature de monsieur Dekoker Jean Pierre comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2026.

d. Candidat monsieur Van De Maele Edelhard

Voix	pour	6.645	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	535	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la candidature de monsieur Van De Maele Edelhard comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2026.

e. Candidat madame Thienpont Natalie.

Voix	pour	6.645	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	0	quotités	
Voix	abstention	535	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la candidature de madame Thienpont Natalie comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2026.

12. Evaluation des contrats d'entretien.

Nous nous référons à l'ordre du jour envoyé avec l'invitation à cette réunion.

13. Demande du Conseil des copropriétaires concernant la nouvelle réglementation sur les déchets à Nieuwpoort : supprimer le local à déchets pendant un an et réévaluer la situation ultérieurement.

Le syndic réfère à la nouvelle réglementation :

<https://www.nieuwpoort.be/afval-en-recyclagepark>

Le Conseil et le syndic ne voient pas de solution pratique pour les containers et proposent de tester pendant un an le point de collecte des déchets mis en place par la commune.

Voix	pour	5.715	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	830	quotités	
Voix	abstention	635	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la fermeture du local à déchets ménagers et encourage l'utilisation de l'îlot de collecte situé à proximité. Chacun est libre de déposer ses déchets ménagers en bordure de rue, conformément au règlement. Ce point sera à nouveau à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire afin d'être évalué.

Les copropriétaires seront informés en temps utile dès que le local à déchets sera fermé.

14. Demande de la famille De Baets-Taveniers, propriétaire du W-0302 : peinture commune des fenêtres

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspallaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868

Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

communes de la façade devant, non accessibles par les terrasses.

Ces fenêtres verticales adjacentes, qui ne sont pas accessibles depuis les terrasses, comprennent deux fenêtres privatives et un panneau de façade commun. Les frais sont donc répartis de cette manière (prix indicatifs de € 100,- par copropriétaire pour les parties communes et de € 140,- par copropriétaire pour les parties privatives).

Voix	pour	5.805	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	645	quotités	
Voix	abstention	730	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la décision de faire peindre les parties verticales des fenêtres par la collectivité. Le conseil et le syndic se chargeront de désigner un peintre.

Quelques copropriétaires se renseignent sur la possibilité de faire peindre également les fenêtres privatives. Le syndic demandera un devis à cet effet et le transmettra aux copropriétaires, qui pourront ensuite, s'ils le souhaitent, prendre eux-mêmes les dispositions nécessaires avec la firme.

15. Demande monsieur Dekoker: supprimer la télédistribution commune phase III.

Voix	pour	655	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	645	quotités	
Voix	abstention	410	quotités	

L'Assemblée Générale approuve la résiliation du contrat de télévision par câble collective dans la phase III. Chaque copropriétaire de la phase III devra désormais souscrire lui-même un abonnement individuel auprès d'un fournisseur.

Le syndic recommande de prendre contact à cet effet avec la magasin Telenet ou Proximus de Nieuwpoort, où l'on dispose d'une expérience en matière d'abonnements pour les résidents secondaires à un tarif plus avantageux.

Les copropriétaires seront informés en temps utile de la date d'entrée en vigueur de la résiliation.

16. Nivellement du jardin latéral – ratification de la décision prise par le Syndic et le Conseil de la copropriété.

Le syndic explique la situation concernant l'immeuble voisin, Jan Turpin (pour une explication écrite détaillée, voir l'annexe de la demande d'acompte du 27/12/2025).

Voix	pour	5.785	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	220	quotités	
Voix	abstention	1.175	quotités	

L'Assemblée Générale confirme la décision prise par le conseil et le syndic de niveler le jardin latéral, du côté de Jan Turpin.

Les détails techniques concernant la protection contre les chutes sont encore en cours de finalisation. Des murs de soutien seront installés au niveau des parkings, tant à l'arrière (côté Jan Turpin) que sur le côté (côté bâtiment).

17. Demande de Monsieur Van Overbeke : révoquer la décision de l'Assemblée générale de 2025 concernant les égouts et le jardin.

Au cours de l'année, monsieur Van Overbeke a envoyé plusieurs courriers aux copropriétaires. Le conseil et le syndic souhaitent toutefois apporter quelques précisions et corrections. Vous trouverez ci-dessous un aperçu des points les plus importants.

Motifs :

- Inondations (puits de drainage, entrées)
- Problèmes de canalisation (obstruction au rez-de-chaussée)

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspallaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

- Affaisements
- Tranches mortes

Processus décisionnel lors de l'assemblée de l'année dernière :

- Il n'y a pas d'obligation légale de demander trois devis. L'assemblée générale peut approuver, et l'a parfaitement fait en toute légalité, sur la base d'un seul devis, comme proposé par le conseil et le syndic. La décision a été approuvée à une très large majorité et n'a pas été contestée.

Obligation d'obtenir un permis :

- Les problèmes liés à l'obligation d'obtenir un permis sont survenus suite à la découverte (par la commune) des terrasses non autorisées ainsi qu'au nivellement du jardin latéral.

Coûts du jardin latéral :

- Correct : Jan Turpin doit payer pour les nuisances causées
- Faux : ils doivent payer l'intégralité de la solution que nous avons choisie

Répartition des coûts entre les propriétaires

- Faux : les propriétaires vendeurs ne participent pas aux frais
- Correct : le vendeur et l'acheteur déterminent entre eux qui supporte les frais

Il est théoriquement possible de revenir sur la décision, mais :

- Retour à la situation de 2025 impossible
 - o L'infraction urbanistique est désormais avérée : elle ne disparaîtra pas avec l'annulation de la décision. Le règlement juridique du statut des terrasses restera également en suspens.
 - o Les problèmes liés aux égouts, aux affaisements et aux zones inutilisables dans le jardin ne disparaîtront pas pour autant.
 - o Les travaux ont été attribués à l'entrepreneur paysagiste. Nous pourrions ici être confrontés à une rupture de contrat et à une demande de dommages-intérêts.

Voix	pour	955	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	5.165	quotités	
Voix	abstention	1.060	quotités	

L'Assemblée Générale n'accepte pas de revenir sur la décision prise lors de l'Assemblée générale statutaire de 2025, point 14.

Plusieurs copropriétaires demandent une communication plus claire et plus régulière concernant les projets et l'état d'avancement des travaux. Les copropriétaires des terrasses du rez-de-chaussée, en particulier, souhaitent avoir davantage leur mot à dire. Le syndic comprend cette frustration et en tiendra compte.

18. Approvisionnement capital de réserve.

Le Conseil de la co-propriété propose de ne pas d'augmenter le capital de réserve.

Voix	pour	1.110	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	5.360	quotités	
Voix	abstention	710	quotités	

Aujourd'hui, le capital de réserve s'élève à € 253.026,61 (soit € 120.000,- pour le jardin). L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le capital de réserve cette année.

19. Modification du règlement intérieur – ajout d'une clause pénale.

Le syndic propose d'ajouter l'article suivant :

Le présent règlement s'impose à tous les copropriétaires et à leurs ayants droit. En cas de non-respect du règlement, le syndic mettra en demeure le copropriétaire du lot sur lequel l'infraction a été constatée. Si, dans un délai raisonnable et après notification écrite par lettre recommandée, aucune suite n'est donnée à

cette mise en demeure, une amende de € 100,- par infraction, majorée des frais de mise en demeure, pourra être infligée.

Voix	pour	5.530	quotités	<i>Voir le résultat du vote dans l'addendum</i>
Voix	contre	595	quotités	
Voix	abstention	1.055	quotités	

L'Assemblée Générale approuve l'ajout d'une clause pénale dans le règlement intérieur.

20. Annonces :

- Animaux de compagnie : le syndic insiste sur le fait que les animaux de compagnie sont tolérés, mais que cette tolérance peut être retirée en cas de nuisances concrètes et répétées.
- Assurance en cas de travaux d'embellissement.
Si les copropriétaires apportent des améliorations à leur bien, ils devront les faire assurer à leurs frais. (acte de base, article 54).
- Uniformité de la couleur et du modèle des stores : toile de couleur claire (blanc-écru).
- Le matériel destiné à protéger l'ascenseur est disponible auprès du syndic. L'entrepreneur ou le propriétaire doit l'utiliser systématiquement pendant les travaux et le retirer les jours où il n'est pas utilisé.
- Précision concernant la couleur des fenêtres : 7044 (correct dans RIO) au lieu de 7040 (erreur dans le rapport).
- Le syndic créera un groupe WhatsApp. Les personnes intéressées peuvent y participer.

21. Lecture lettres habitants et signature notules + Lecture du procès-verbal de l'Assemblée et signature par le président, le secrétaire et co-propriétaires encore présents ou leurs représentants.

Il n'y a pas des lettres.

Divers :

- Le syndic et le conseil signalent que la porte de garage entraîne des coûts considérables. La possibilité de la remplacer est à l'étude, en accordant une attention particulière au sens d'ouverture approprié. Cette proposition sera soumise lors de la prochaine assemblée générale.

La prochaine Assemblée Générale aura lieu (sous réserve) le samedi 17 avril 2027.

Seulement le texte néerlandophone est pris en considération en cas de litige.

Lu et approuvé,

Le syndic,
Immo L'Atelier (De Ronde BV)
Moerman Robby

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspallaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

ADDENDUM: STEMMINGSRESULTAAT

2: Aanstelling Voorzitter - Election Président.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
 Vereiste meerderheid 1/2 + 1
 Resultaten **Ja: 100,00% (6875)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (175) - Janssens Hilda: 175
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

3: Aanstelling secretaris - Election secrétaire.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
 Vereiste meerderheid 1/2 + 1
 Resultaten **Ja: 100,00% (7050)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

4: Goedkeuring agenda - Approbation ordre du jour.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
 Vereiste meerderheid 1/2 + 1
 Resultaten **Ja: 100,00% (7050)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

5: Goedkeuring rekeningen 2025 - Approbation comptes 2025.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
 Vereiste meerderheid 1/2 + 1
 Resultaten **Ja: 100,00% (6660)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (390) - Puystiens-Desaever: 195, Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

6: Goedkeuring budget 2026- Approbation budget 2026.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
 Vereiste meerderheid 1/2 + 1
 Resultaten **Ja: 100,00% (6230)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (820) - De Baets-Taverniers Kris: 210, De Corte - Van Deun: 220, Puystiens-Desaever: 195, Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

7: Kwijting syndicus 2025 - Décharge syndic 2025-2026.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
 Vereiste meerderheid 1/2 + 1
 Resultaten **Ja: 100,00% (6855)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (195) - Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspolaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

8: Kwijting RvM 2025 - Decharge CcP 2025.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6645)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (405) - De Baets-Taverniers Kris: 210, Verplancke-Vanaverbeke: 195
Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

9: Kwijting commissaris 2025 - Décharge commissaire 2025.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6855)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (195) - Verplancke-Vanaverbeke: 195
Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

10: Aanstelling commissaris 2026 - Election commissaire 2026.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6855)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (195) - Verplancke-Vanaverbeke: 195
Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

11a: Aanstelling RvM 2026 - Election CcP 2026: de heer Bonduelle.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6645)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (405) - EVH Consulting BV: 210, Verplancke-Vanaverbeke: 195
Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

11b: Aanstelling RvM 2026 - Election CcP 2026: de heer Decock.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6645)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (405) - EVH Consulting BV: 210, Verplancke-Vanaverbeke: 195
Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

11c: Aanstelling RvM 2026 - Election CcP 2026: de heer Dekoker.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6645)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (405) - EVH Consulting BV: 210, Verplancke-Vanaverbeke: 195
Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

11d: Aanstelling RvM 2026 - Election CcP 2026: de heer Van de Maele.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Resultaten **Ja: 100,00% (6645)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (405) - EVH Consulting BV: 210, Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

11e: Aanstelling RvM 2026 - Election CcP 2026: mevrouw Thienpont.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (6645)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (405) - EVH Consulting BV: 210, Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Blanco: (130) - Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

13: Vraag RvM: afschaffen huisvuilkookaak 1 jaar + evalueren - Demande CcP: supprimer local à déchets pendant un an + réévaluer la situation.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten **Ja: 87,32% (5715)**
 Nee: 12,68% (830) - Bonduelle-Fetu Yves: 240, Daune Chantal: 225, Janssens Hilda: 175, SRL Du Moulin: 190
 Onthouding: (635) - EVH Consulting BV: 210, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline: 230, Verplancke-Vanaverbeke: 195

14: Vraag eigenaar W-0302: gemeenschappelijk schilderen ramen voorgevel - Demande propriétaire du W-0302 : peinture commune des fenêtres façade devant.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten **Ja: 90,00% (5805)**
 Nee: 10,00% (645) - De Meulder-Neyrinck: 220, Ghesquière Willy: 230, Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Onthouding: (730) - familie Baekelandt: 280, Peeters Tim: 200, Peeters - Baetens Patrick & Mireille: 230, Peeters - Sterckx Guido & Lea: 20

15: Vraag dhr. Dekoker : schrappen gemeenschappelijke kabeltelevisie fase III - Demande monsieur Dekoker: supprimer télédistribution commune phase III.

Verdeelsleutel FASE 3 QUOT - Fase 3 quotiteiten TOTAAL (1.065 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 61,50% (655)**
 Nee: (0)
 Onthouding: 38,50% (410) - familie Baekelandt: 1, Peeters Tim: 1

16: Egaliseren zijtuin – bekrachtiging beslissing syndicus + Raad - Nivellement jardin latéral – ratification décision par le Syndic + Conseil.

Verdeelsleutel BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten **Ja: 96,34% (5785)**
 Nee: 3,66% (220)
 Tuytel Consultancy Services Nico Tuytel: 220
 Onthouding: (1175) - De Baets-Taverniers Kris: 210, EVH Consulting BV: 210, Maertens - Degraeve: 190, Puystiens-Desaever: 195, Van Overbeke André: 175, Verplancke-Vanaverbeke: 195
 Blanco: (0)

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jaspallaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

17: Vraag dhr Van Overbeke: terugkomen beslissing AV 2025 rond de problematiek - Demande Monsieur Van Overbeke : révoquer décision de l'Assemblée générale 2025.

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 15,60% (955) Nee: 84,40% (5165) Bonduelle-Fetu Yves: 240, Boudart-Timmermans: 195, Daune Chantal: 225, De Corte - Van Deun: 220, De Meulder-Neyrinck: 220, Decaestecker - Devos: 215, Decock Hugo: 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre: 195, familie Baekelandt: 280, Ghesquière Willy: 230, Hoebeke Laureys Maire-Louise: 195, Maes Ilse: 210, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline: 230, Peeters Tim: 200, Peeters - Baetens Patrick & Mireille: 230, Peeters - Sterkx Guido & Lea: 20, Ronsijn Kris: 300, SRL Du Moulin: 190, Thienpont Natalie: 175, Tuytel Consultancy Services Nico Tuytel: 220, Van De Maele - Van Rompay Edelhard & Anne: 175, Van Gaever Luc - Brigitte: 195, Van Malder-Monné: 210, Van Nimmen Cristel: 125, Van Overbeke André: 175 Onthouding: (1060) Janssens Hilda: 175, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130, Seghers - Van Gucht Danny & Erika: 175, Van Hove Tom: 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos: 195, Verplancke-Vanaverbeke: 195

18: Aanvulling reservekapitaal - Approvisionnement capital de réserve.

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 17,16% (1110) Nee: 82,84% (5360) Bonduelle-Fetu Yves: 240, Boudart-Timmermans: 195, Daune Chantal: 225, De Baets-Taverniers Kris: 210, De Corte - Van Deun: 220, De Meulder-Neyrinck: 220, Decaestecker - Devos: 215, Decock Hugo: 295, Dekoker-Logghe Jean-Pierre: 195, EVH Consulting BV: 210, familie Baekelandt: 280, Ghesquière Willy: 230, Hoebeke Laureys Maire-Louise: 195, Janssens Hilda: 175, Maertens - Degraeve: 190, Maes Ilse: 210, Nicolas-Laurent Arnaud & Caroline: 230, Peeters Tim: 200, Peeters - Sterkx Guido & Lea: 20, Seghers - Van Gucht Danny & Erika: 175, SRL Du Moulin: 190, Thienpont Natalie: 175, Van De Maele - Van Rompay Edelhard & Anne: 175, Van Gaever Luc - Brigitte: 195, Van Nimmen Cristel: 125, Van Overbeke André: 175, Verplancke-Vanaverbeke: 195 Onthouding: (580) Puystiens-Desaever: 195, Van Hove Tom: 190, Van Landeghem-De Bergh Carlos: 195 Blanco: (130) Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

19: Aanpassing RIO : toevoegen boeteclausule - Modification règlement intérieur: ajout d'une clause pénale.

Verdeelsleutel	BASISAKTE - Quotiteiten volgens de basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 90,29% (5530) Nee: 9,71% (595) -De Baets-Taverniers Kris: 210, EVH Consulting BV: 210, Seghers - Van Gucht Danny & Erika: 175 Onthouding: (320) -Van Nimmen Cristel: 125, Verplancke-Vanaverbeke: 195 Blanco: (735) - Boudart-Timmermans: 195, Decaestecker - Devos: 215, Dekoker-Logghe Jean-Pierre: 195, Leroux - Matthijs Yvan & Hilde: 130

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Immo L'Atelier Henri Jasparlaan 185 8434 Westende	Balans
---	---------------

Gebouw: Villa Aphrodite (0874.400.461) 01-01-2025 tot 31-12-2025

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410000	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Algemeen	2 260,00	440	Leveranciers	5 772,13
410050	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Reservekapitaal	82 749,45	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	32 000,00
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	45 670,23	489050	Overgedragen reservekapitaal - Reservekapitaal	199 971,89
416	Diverse vorderingen	-83 085,83	489051	Overgedragen reservekapitaal - Reservekapitaal parkings	21 054,72
499	Wachtrekeningen	-983,52			
499100	Lopende schadedossiers	-125,78			
499200	Voorraad sleutels en handzenders	137,37			
49990	Rappelkosten Syndicus	-63,45			
550002	Kredietinstellingen - Villa Aphrodite spaarrekening	164 077,71			
551001	Kredietinstellingen - Villa Aphrodite zichtrekening	48 162,56			
Totaal		258 798,74	Totaal		258 798,74

Betreft: Kosten van 2024/01 - 2024/12

Geachte heer en mevrouw De Meulder-Neyrinck

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Villa Aphrodite

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):					2 059,63	EUR
						217,08
II-25 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen)					€ 134,20	
BASISAKTE	Quotiteiten volgens de basisakte	67 123,83 (20/10000)	Totaal	Aandeel	134,20	14,44
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	6 744,66	6 744,66	13,49		
61000	Onderhoudscontracten	2 376,49	2 376,49	4,75		
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	3 537,95	3 537,95	7,08		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 943,14	1 943,14	3,89		
61041	Onderhoud garagepoort	488,59	488,59	0,97		
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	7 351,98	7 351,98	14,67		
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	10 431,68	10 431,68	20,86		
61073	Onderhoud daken	3 118,95	3 118,95	6,25		
61210	Elektriciteit algemene delen	564,73	564,73	1,12		
61300	Erelonen syndici	11 172,00	11 172,00	22,32		
61303	Erelonen deskundigen	6 352,50	6 352,50	12,71		
6140	Brandverzekering	9 368,43	9 368,43	18,74		
6147	Franchise	602,61	602,61	1,21		
616	Administratie- en beheerskosten	863,65	863,65	1,73		
61610	Gebruik vergaderzalen	120,00	120,00	0,24		
61611	Consumpties vergaderingen	21,00	21,00	0,04		
650	Bankkosten en kosten van schulden	325,75	325,75	0,65		
66	Uitzonderlijke kosten	1 999,92	1 999,92	4,00		
75	Financiële opbrengsten	-116,93	-116,93	-0,23		
7640	Intresten tvv VME	-143,27	-143,27	-0,29		
U-0202 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen)					€ 1 925,43	
BASISAKTE	Quotiteiten volgens de basisakte	67 123,83 (200/10000)	Totaal	Aandeel	1 342,50	144,46
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	6 744,66	6 744,66	134,90		
61000	Onderhoudscontracten	2 376,49	2 376,49	47,53		
61022	Overige onderhoud elektrische installaties	3 537,95	3 537,95	70,76		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 943,14	1 943,14	38,86		
61041	Onderhoud garagepoort	488,59	488,59	9,77		
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	7 351,98	7 351,98	147,07		
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	10 431,68	10 431,68	208,64		
61073	Onderhoud daken	3 118,95	3 118,95	62,38		
61210	Elektriciteit algemene delen	564,73	564,73	11,29		
61300	Erelonen syndici	11 172,00	11 172,00	223,44		
61303	Erelonen deskundigen	6 352,50	6 352,50	127,05		
6140	Brandverzekering	9 368,43	9 368,43	187,37		

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

6147	Franchise		602,61	12,05		
616	Administratie- en beheerskosten		863,65	17,27		
61610	Gebruik vergaderzalen		120,00	2,40		
61611	Consumpties vergaderingen		21,00	0,42		
650	Bankkosten en kosten van schulden		325,75	6,52		
66	Uitzonderlijke kosten		1 999,92	40,00		
75	Financiële opbrengsten		-116,93	-2,34		
7640	Intresten tvv VME		-143,27	-2,88		
FASE 1	Quotiteiten Fase 1 (T & U)	5 373,82 (200/2680)	Totaal	Aandeel	401,02	45,26
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		408,01	30,45		
61006	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels		68,90	5,14		
61010	Keuring liften		476,74	35,58		
61011	Onderhoudscontract liften		1 802,00	134,48		
61013	Noodtelefoon liften		242,62	18,11		
61022	Overige onderhoud elektrische installaties		583,84	43,57		
61031	Onderhoudscontracten		60,63	4,52		
61211	Elektriciteit liften		1 731,08	129,17		
FASE 1 GELIJK	Fase 1 per gelijke delen	2 546,68 (1/14)	Totaal	Aandeel	181,91	12,92
61200	Vast recht en verbruik		1 572,03	112,29		
61240	Kabeldistributie		974,65	69,62		

Individueel (privatieve kosten):	876,66	EUR
	40,56	
II-25 -	€ 644,90	
Verbruik garages	160,20	0,00
plaatsen tussenteller garage 25	484,70	27,44
U-0202 -	€ 231,76	
waterverbruik 2024	231,76	13,12

Verrekening Opgevraagde Provisies:	-2 703,25	EUR
Provisie Provisie 1 gewone kosten - 2024 (II-25)	DIV	20/01/2024 -80,00
Provisie Provisie 1 gewone kosten - 2024 (U-0202)	DIV	20/01/2024 -800,00
Provisie Provisie 2 gewone kosten - 2024 (II-25)	DIV	18/05/2024 -165,75
Provisie Provisie 2 gewone kosten - 2024 (U-0202)	DIV	18/05/2024 -1 657,50

Totaal eindafrekening:	233,04	EUR
Basis	€ 27,93	= € 0,00
Basis 0%	€ 742,40	= € 0,00
Basis 6%	€ 960,91	= € 57,67
Basis 12 %	€ -11,32	= € -1,36
Basis 21 %	€ 958,73	= € 201,33

Te betalen (afrekening + openstaand):	233,04	EUR
<i>(in uw voordeel indien negatief)</i>		

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185 , 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 17 april 2025 over te schrijven op rekeningnummer BE19 7340 5386 4412 van Villa Aphrodite, met als mededeling 110/0005/02495.

Met vriendelijke groeten

Robby Moerman
De syndicus
Immo L'Atelier

Uw werkings- en reservekapitaal:		2 866,69	EUR
489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (12 000,00)	264,00	
489050	Overgedragen reservekapitaal - Reservekapitaal (99 971,89)	2 199,38	
489051	Overgedragen reservekapitaal - Reservekapitaal parkings (18 332,53)	403,31	

Betalingsgegevens

vervaldatum 17/04/2025

Bedrag:	233,04 EUR
Rekening:	IBAN: BE19 7340 5386 4412 - BIC: KREDBEBB Villa Aphrodite, Albert I Laan 64 T-Y, 8620 Nieuwpoort
Mededeling:	+++110/0005/02495+++

Betreft: Kosten van 2025/01 - 2025/12

Geachte heer en mevrouw De Meulder-Neyrinck

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Villa Aphrodite

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):					2 187,99	EUR
						155,01
II-25 - 1/01/2025 - 31/12/2025 (365 / 365 dagen)					€ 99,22	
BASISAKTE	Quotiteiten volgens de basisakte	49 595,57 (20/10000)	Totaal	Aandeel	99,22	7,08
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	4 295,55	4 295,55	8,59		
61000	Onderhoudscontracten	1 560,74	1 560,74	3,12		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	371,00	371,00	0,74		
61041	Onderhoud garagepoort	1 338,90	1 338,90	2,68		
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	6 815,02	6 815,02	13,64		
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	5 983,18	5 983,18	11,96		
61073	Onderhoud daken	1 283,98	1 283,98	2,57		
6110	Studiekosten en toezicht	1 450,50	1 450,50	2,90		
61210	Elektriciteit algemene delen	1 322,40	1 322,40	2,64		
61300	Erelonen syndici	12 348,00	12 348,00	24,72		
61303	Erelonen deskundigen	1 954,15	1 954,15	3,91		
6140	Brandverzekering	9 938,06	9 938,06	19,88		
6147	Franchise	640,82	640,82	1,28		
616	Administratie- en beheerskosten	889,79	889,79	1,78		
61610	Gebruik vergaderzalen	150,00	150,00	0,30		
61611	Consumpties vergaderingen	2,20	2,20	0,00		
650	Bankkosten en kosten van schulden	295,00	295,00	0,59		
75	Financiële opbrengsten	-531,69	-531,69	-1,06		
76	Uitzonderlijke opbrengsten	-395,67	-395,67	-0,79		
7640	Intresten tvv VME	-116,36	-116,36	-0,23		
U-0202 - 1/01/2025 - 31/12/2025 (365 / 365 dagen)					€ 2 088,77	
BASISAKTE	Quotiteiten volgens de basisakte	49 595,57 (200/10000)	Totaal	Aandeel	991,88	70,79
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	4 295,55	4 295,55	85,91		
61000	Onderhoudscontracten	1 560,74	1 560,74	31,21		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	371,00	371,00	7,42		
61041	Onderhoud garagepoort	1 338,90	1 338,90	26,77		
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	6 815,02	6 815,02	136,29		
61060	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	5 983,18	5 983,18	119,66		
61073	Onderhoud daken	1 283,98	1 283,98	25,67		
6110	Studiekosten en toezicht	1 450,50	1 450,50	29,01		
61210	Elektriciteit algemene delen	1 322,40	1 322,40	26,45		
61300	Erelonen syndici	12 348,00	12 348,00	246,96		
61303	Erelonen deskundigen	1 954,15	1 954,15	39,08		
6140	Brandverzekering	9 938,06	9 938,06	198,76		

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

6147	Franchise		640,82	12,81		
616	Administratie- en beheerskosten		889,79	17,80		
61610	Gebruik vergaderzalen		150,00	3,00		
61611	Consumpties vergaderingen		2,20	0,04		
650	Bankkosten en kosten van schulden		295,00	5,90		
75	Financiële opbrengsten		-531,69	-10,63		
76	Uitzonderlijke opbrengsten		-395,67	-7,91		
7640	Intresten tvv VME		-116,36	-2,32		
FASE 1	Quotiteiten Fase 1 (T & U)	12 376,09 (200/2680)	Totaal	Aandeel	923,57	58,42
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		3 712,81	277,07		
61006	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels		82,68	6,17		
61010	Keuring liften		479,94	35,81		
61011	Onderhoudscontract liften		1 862,18	138,96		
61013	Noodtelefoon liften		212,00	15,82		
61031	Onderhoudscontracten		2 316,60	172,88		
61074	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen		2 064,88	154,10		
61211	Elektriciteit liften		1 645,00	122,76		
FASE 1 GELIJK	Fase 1 per gelijke delen	2 426,50 (1/14)	Totaal	Aandeel	173,32	18,72
61200	Vast recht en verbruik		1 559,15	111,37		
61240	Kabeldistributie		867,35	61,95		

Individueel (privatieve kosten):	448,53	EUR
	0,00	
II-25 -	€ 391,05	
Verbruik garages	391,05	0,00
U-0202 -	€ 57,48	
Afrekening water 2025	57,48	0,00

Verrekening Opgevraagde Provisies:	-2 704,90	EUR
Provisie Provisie 1 gewone kosten - 2025 (II-25)	DIV 17/03/2025	-80,00
Provisie Provisie 1 gewone kosten - 2025 (U-0202)	DIV 17/03/2025	-800,00
Provisie Provisie 2 gewone kosten - 2025 (II-25)	DIV 15/05/2025	-165,90
Provisie Provisie 2 gewone kosten - 2025 (U-0202)	DIV 15/05/2025	-1 659,00

Totaal eindafrekening:	-68,38	EUR
Basis 0%	€ 947,94 =	€ 0,00
Basis 6%	€ 1 113,54 =	€ 66,81
Basis 21 %	€ 420,03 =	€ 88,20

Openstaande bedragen:	1 760,00	EUR
Afrekening vorig jaar	1/01/2025	€ 233,04
PRO - Provisie 1 gewone kosten - 2025	17/03/2025	€ 880,00
BET - Binnenkomende betaling van De Meulder-Neyrinck (143-0648300-53): 140/0020/49393	31/03/2025	€ -880,00
BET - Binnenkomende betaling van De Meulder-Neyrinck (143-0648300-53): 110/0005/02495	15/04/2025	€ -233,04
PRO - Provisie 2 gewone kosten - 2025	15/05/2025	€ 1 824,90

Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

 Hoofdkantoor: Henri Jasparlaan 185, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort
 059/30 54 60 - info@immolatelier.be - www.immolatelier.be

 Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160

BET - Binnenkomende betaling van De Meulder-Neyrinck (143-0648300-53): 140/0021/33158	2/06/2025	€ -1 824,90
PRO - Reservekapitaal 2025 - deel 1/2	5/07/2025	€ 440,00
BET - Binnenkomende betaling van De Meulder-Neyrinck (143-0648300-53): 140/0021/58622	21/07/2025	€ -440,00
PRO - Reservekapitaal 2025 - deel 2/2	14/10/2025	€ 440,00
BET - Binnenkomende betaling van De Meulder-Neyrinck (143-0648300-53): 140/0022/87348	28/10/2025	€ -440,00
PRO - Reservekapitaal tuin - deel 1/3 + toelichting	27/12/2025	€ 1 760,00

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2025).

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	1 691,62	EUR
---	-----------------	------------

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 17 april 2026 over te schrijven op rekeningnummer BE19 7340 5386 4412 van Villa Aphrodite.

Met vriendelijke groeten

Chloé Vermet
De syndicus
Immo L'Atelier

Uw werkings- en reservekapitaal:	5 566,58	EUR
489000 Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (32 000,00)	704,00	
489050 Overgedragen reservekapitaal - Reservekapitaal (199 971,89)	4 399,38	
489051 Overgedragen reservekapitaal - Reservekapitaal parkings (21 054,72)	463,20	

Betalingsgegevens

vervaldatum 17/04/2026

Bedrag:	1 691,62 EUR
Rekening:	IBAN: BE19 7340 5386 4412 - BIC: KREDBEBB Villa Aphrodite, Albert I Laan 64 T-Y, 8620 Nieuwpoort
Mededeling:	Afrekening boekjaar 2025