1

Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE | Kris

Van: Nathalie Nouvelle Agence <Nathalie@nouvelleagence.be>
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2026 15:38
Aan: Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE | Kris
CC: Syndic Nouvelle Agence; info Nouvelle Agence
Onderwerp: RE: Opvraag syndicusinformatie residentie MAYFAIR 0103 - balans (D:2240185-1| 461)
Bijlagen: Mayfair 2025 2026.pdf; 2026-09-19 - Res. MAYFAIR- AV 2026 - Verslag.pdf; Mayfair 0103 2025 2026.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Geachte heer,
Beste Kris

In opvolging van uw onderstaande mail stuur ik u in bijlage:

- de recentst goedgekeurde balans
- het verslag van de algemene vergadering waarin punt 9 de problematiek van de stookolietank werd besproken
- afrekening periode 01/07/2025 – 30/06/2026 – werd uitbetaald op 26/10/2026 aan [redacted]

Tot op heden en onder voorbehoud van een definitieve afrekening, goedgekeurd door de volgende algemene vergadering der mede-ëigenaars, pro memori :
Totaal nog te betalen op vandaag : **€ 580,77** waarvan

- € 528,27 (1ste voorschot budget 2026/2027)
- € 52,50 (reservefonds 2026/2027)

Met vriendelijke groeten,

Nathalie Alleman

Immobiliënkantoor NOUVELLE AGENCE
Verhuur - Verkoop - Beheer
Distellaan 2 | 8434 Westende | België
Tel : +32 (0)59 300 623 | Email : info@nouvelleagence.be
Web : www.nouvelleagence.be
Openingsuren : 9u - 12u & 14u - 17u30 | Kantoor gesloten op woensdag en zondag.



Deze e-mail en al zijn bijlagen zijn uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Als u deze boodschap per vergissing toegestuurd kreeg, gelieve de afzender onmiddellijk te verwittigen en de e-mail te vernietigen. Publicatie, reproductie, kopie, distributie of andere verspreiding of gebruik door derden is verboden, tenzij anders vermeld. De afzender kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor enige wijziging van zijn bericht tijdens de elektronische transmissie.

Van: Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE | Kris <Kris@notverhaeghemiddelkerke.be>
Verzonden: 27 October 2026 10:46
Aan: Nathalie Nouvelle Agence <Nathalie@nouvelleagence.be>; Syndic Nouvelle Agence

e

Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE | Notaris

Van: Nathalie Nouvelle Agence <Nathalie@nouvelleagence.be>
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 9:59
Aan: Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE | Kris
CC: Syndic Nouvelle Agence; info Nouvelle Agence
Onderwerp: RE: SYNDICUS - inlichtingenopvraag voor verkoop. (D:2240185-1|461)

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste Kris

Dit is een update van de reeds bezorgde info van 21/05/2024 (mail in bijlage).

Tot op heden en onder voorbehoud van een definitieve afrekening, goedgekeurd door de volgende algemene vergadering der mede-ëigenaars, pro memori :
Totaal nog te betalen op vandaag : € 500,00 (2de voorschot budget 2025/2026)

In bijlage kan u de laatste 2 afrekeningen, verslagen vergaderingen en het recentst conformiteitsattest van de stookolietank terugvinden.

Met vriendelijke groeten,

Nathalie Alleman

Immobiliënkantoor NOUVELLE AGENCE
Verhuur - Verkoop - Beheer
Distellaan 2 | 8434 Westende| België
Tel : +32 (0)59 300 623 | Email : nathalie@nouvelleagence.be
Web : www.nouvelleagence.be
Openingsuren : 9u - 12u30 & 14u - 17u30 | **Kantoor gesloten op woensdag en zondag.**



Deze e-mail en al zijn bijlagen zijn uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Als u deze boodschap per vergissing toegestuurd kreeg, gelieve de afzender onmiddellijk te verwittigen en de e-mail te vernietigen. Publicatie, reproductie, kopie, distributie of andere verspreiding of gebruik door derden is verboden, tenzij anders vermeld. De afzender kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor enige wijziging van zijn bericht tijdens de elektronische transmissie.

Van: info Nouvelle Agence <info@nouvelleagence.be>
Verzonden: 09 February 2026 10:47
Aan: Nathalie Nouvelle Agence <Nathalie@nouvelleagence.be>
CC: Syndic Nouvelle Agence <syndic@nouvelleagence.be>
Onderwerp: FW: SYNDICUS - inlichtingenopvraag voor verkoop. (D:2240185-1|461)

Van: Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE | Kris <Kris@notverhaeghemiddelkerke.be>
Verzonden: 09 February 2026 10:44
Aan: info Nouvelle Agence <info@nouvelleagence.be>
Onderwerp: SYNDICUS - inlichtingenopvraag voor verkoop. (D:2240185-1|461)

3

VME residentie Res. Mayfair
Distellaan 56 8434 WESTENDE
ondernemingsnummer 0694.566.619
bank KREDBEBB BE07 7370 5402 1666

Notaris Isabelle Verhaeghe
t.a.v. Nathalie Desplancke

Westendelaan 324 A
8434 Middelkerke
België

Westende, 21/05/2024

Betreft: Art.3.94 B.W. §2 - 0103
Referentie: Mayfair 0103

Meester,

BETREFT : Res. Mayfair, Distellaan 56, 8434 WESTENDE
Verkoop eigendom 0103 (5) -
Uw/Ref.: 2240185/IVNOT/ND

Aansluitend op uw aanvraag van 7 mei 2024 en als syndicus van het hierbovenvermeld gebouw delen wij U het volgende mede, namens en voor rekening van de VME, overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek :

§1 - 1° Hoeveel belopen het werkkapitaal en het huidig reservefonds, gebonden aan het verkochte goed ?

1°a : Werkkapitaal :

- **Werkkapitaal = 40.822,02 euro/1000*21 = 857,26 euro.**
- **Budget 2023/2024 = 910,00 euro.**
  Het aandeel in het vast werkkapitaal (zal aan de nieuwe eigenaar(s) worden opgevraagd en voor de verkoper verrekend worden met zijn eindafrekening.

Voor het lopend boekjaar zullen de "gewone lasten" het ontwerp uitmaken van een "prorata-temporis" verdeling tussen oude en nieuwe eigenaar.

1°b : Reservefonds :

Het totaal reservefonds bedraagt 22.788,22 euro.
Het totaal reservefonds werken bedraagt 3.633,90 euro.

Op de algemene vergadering van 16/09/2023 werd een reservefonds van 70.278,00 euro goedgekeurd voor de vervanging van de lift. Aandeel voor eigendom 0103 is 1.638 ,00 euro en is reeds door de verkoper.

> **Art. 3.94, §5 B.W.**
> In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :
>
> 2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.
>
> Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmings-systeem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§1 - 2° Welke zijn de bedragen die eventueel nog door de verkoper verschuldigd zijn aan de medeëigendom ?

Tot op heden en onder voorbehoud van een definitieve afrekening, goedgekeurd door de volgende algemene vergadering der mede-ëigenaars, pro memori :

Totaal nog te betalen op vandaag : € 142,78
€ 142,78 (Syndicinfo overeenkomstig art. 3.94 §2)



Gelieve een paar dagen vóór het verlijden van de akte contact op te nemen met de vraag of dit bedrag nog steeds up to date is.

De kosten voor de opmaak van dit document/ het bezorgen van de nodige info dit volgens art. 3.94 B.W. §1 of 2 bedraagt € 142,78.

Mogen wij U dan vragen om het bovenvermelde saldo (142,78 euro) te willen inhouden aan de akte en deze te willen storten op de bankrekening nr. BE07 7370 5402 1666 van de VME Res. Mayfair, p/a Distellaan 2 te 8434 Westende.

> **Art. 3.94/1.**
>
> Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden.
>
> De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.
>
> Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.
>
> Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen. »

§1 - 3° Welk is de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten ?

Op de algemene vergadering van 16/09/2023 onder punt 14 werd een reservefonds van 70.278,00 euro goedgekeurd voor de vervanging van de lift. Aandeel voor eigendom 0103 is 1.638,00 euro en is reeds betaald door de verkoper.

§1 - 4° Zijn er voor het ogenblik hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom ?

Zie punt 7 van de algemene vergadering van 16/09/2023 omtrent de problematiek toestand warmwater, koud water en gasleidingen.

§1 - 5° De notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

In bijlage vindt U de verslagen van de laatste 3 vergaderingen alsook de afrekeningen van de 2 laatste jaren.

§1 - 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

In bijlage vindt U de recentste goedgekeurde balans terug.

§2 - 1° Hoeveel belopen de uitgaven voor bewaring, onderhoud en herstelling, beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars, vóór de datum van overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?

Nihil.

§2 - 2° Welk is de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht?

Nihil

§2 - 3° Hoeveel belopen de kosten gebonden aan de aankoop van gemeenschappelijke delen, beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars, vóór de datum van de overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?

Nihil.

§2 - 4° Hoeveel belopen bepaalde schulden betaalbaar door de vereniging van medeëigenaars, vóór de datum van de overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?

Nihil.

==========

Bijkomende inlichtingen :

- **Wat betreft de bepalingen van het bodemsaneringdecreet op de appartementsmede-eigendom die van toepassing is bij de overdracht van:**

A. een kavel, indien er voorheen op of in het terrein, waarop het gebouw staat of in het gebouw zelf, dat is omgevormd tot een appartementsgebouw, vroeger een risico-activiteit of -inrichting was;
B. een kavel, waarbij in of op die kavel een risicoactiviteit of –inrichting is of was;
C. een kavel, indien er in of op de gemeenschappelijke bestanddelen een risicoactiviteit of –inrichting is of was, en die risicoactiviteit of –inrichting dient/diende voor het algemeen gebruik van alle kavels;
D. een gemeenschappelijk gedeelte waarin zich een risicoactiviteit of –inrichting bevindt of bevond;
E. een kavel, en in de gemeenschappelijke bestanddelen bevindt of bevond zich een risico-inrichting die er uitsluitend ten behoeve van die kavel is of was.

kunnen wij U mededelen dat, volgens ons, de geplande overdracht van bovenvermeld privatief niet aan één van bovenstaande gevallen beantwoordt.

➢ Er is geen postinterventiedossier aanwezig.

Wij herinneren ook de volgende artikels uit de Burgerlijk Wetboek :

3.94 § 3 : In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

3.94 § 4 : De kosten voor de mededeling van de krachtens § 1 en § 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar en zal langs de VME aangerekend worden.

Mogen wij U vragen om een afschrift van huidige brief en bijlagen aan de kopende partij te willen overhandigen.

Hopend dat deze inlichtingen voor U nuttig zullen zijn, verblijven wij,

Hoogachtend,

de beheerder,
Voor de bv Nouvelle Agence

J.O.

Marc DE NEVE



Bijlagen: Notulen van de gewone en buitengewone A.V. van de vorige 3 jaar.
De periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar.
Een afschrift van de meeste recente balans die door de A.V. werd goedgekeurd.

4

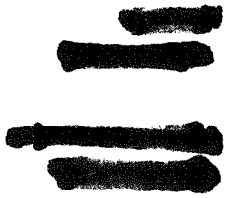
[redacted]

Res. Mayfair
Distellaan 56
8434 WESTENDE
0694.566.619

Décompte - Période: 2026 (1/07/2025 - 30/06/2026)

Lot 0103 (5)	**Total**	**Votre part**
FRAIS COMPLEXE (21,00/1 000,00)		
	374,62	7,87
Entretien immeuble	3 115,80	65,43
Honoraires avocats	363,00	7,62
Assurances	2 652,66	55,71
Certificat de performance énergétique parties communes	484,00	10,16
Frais de bureau	1 485,76	31,20
Frais assemblées générales	255,20	5,36
	8 731,04	183,35
FRAIS COMPLEXE SANS GARAGES (21,00/901,00)		
Total des frais ascenseur	2 430,89	56,66
Nettoyage et traitement des ordures ménagéres	4 313,10	100,53
Entretien immeuble	1 267,62	29,54
Electricité parties communes 50%	1 618,64	37,73
Chauffage et eau chaude	3 503,51	81,66
Honoraires syndic à charge appartements	9 503,04	221,49
	22 636,80	527,61
FRAIS A CHARGE DES GARAGES (0,00/99,00)		
Entretien immeuble	272,64	0,00
Honoraires syndic à charge de garages	794,88	0,00
	1 067,52	0,00
PARTS EGALES APPARTEMENTS (1,00/38,00)		
Abonnement compteurs d'eau	104,26	2,74
Télédistribution	4 770,63	125,54
	4 874,89	128,29
PARTS EGALES APPARTEMENTS (1,00/36,00)		
Frais parlophone	658,29	18,29
	658,29	18,29
Frais	37 968,54	857,54
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Décompte Techem Chauffage 2025/2026	133,82	133,82
	133,82	133,82
FRAIS INDIVIDUELS	133,82	133,82
Total frais	38 102,36	991,36
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Solde décompte	1 384,08	1 384,08
11/09/2025 1ier acompte budget 2025/2026	-500,00	-500,00
10/11/2025 Solde décompte	-1 384,08	-1 384,08
16/02/2026 2ième acompte budget 2025/2026	-500,00	-500,00
	-1 000,00	-1 000,00

	BETALINGEN	-1 000,00	-1 000,00
Total lot 0103 (5)			-8,64
Total			-8,64
Solde en votre faveur			**8,64**



5

[redacted]

Res. Mayfair
Distellaan 56
8434 WESTENDE
0694.566.619

Décompte - Période: 2025 (1/07/2024 - 30/06/2025)

Privatif 0103 (5)	**Total**	**Votre part**
FRAIS COMPLEXE (21,00/1 000,00)		
Entretien immeuble	1 689,02	35,47
Honoraires avocats	513,00	10,77
Assurances	2 627,90	55,19
Frais de bureau	1 762,85	37,02
Frais assemblées générales	276,60	5,81
	6 869,37	144,26
FRAIS COMPLEXE SANS GARAGES (21,00/901,00)		
Total des frais ascenseur	372,63	8,69
Nettoyage et traitement des ordures ménagéres	4 463,64	104,04
Entretien immeuble	4 204,83	98,00
Electricité parties communes 50%	1 133,14	26,41
Chauffage et eau chaude	3 358,66	78,28
Honoraires syndic à charge appartements	9 234,00	215,22
	22 766,90	530,64
FRAIS A CHARGE DES GARAGES (0,00/99,00)		
Nettoyage et traitement des ordures ménagéres	245,03	0,00
Entretien immeuble	235,35	0,00
Honoraires syndic à charge de garages	773,28	0,00
	1 253,66	0,00
PARTS EGALES APPARTEMENTS (1,00/38,00)		
Abonnement compteurs d'eau	106,00	2,79
Télédistribution	3 464,52	91,17
	3 570,52	93,96
Frais	34 460,45	768,86
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Chauffage 2024/2025	74,10	74,10
Compensation frais du nouvel ascenseur avec le fonds de réserve payé	-57,07	-57,07
Votre quote-part demande fon ds de réserve 2024/2025	56,70	56,70
	73,73	73,73
FRAIS INDIVIDUELS	73,73	73,73
Total frais	34 534,18	842,59
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Solde décompte	541,49	541,49
	541,49	541,49
BETALINGEN	541,49	541,49
Total privatif 0103 (5)		1 384,08
Total		1 384,08
A payer		**1 384,08**

Proef- en saldibalans **27/10/2026**
Res. Mayfair (0694.566.619) **Pagina: 1 / 2**
Periode : 2026 (01/07/2025 - 30/06/2026) **Toestand op : 30/06/2026**

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR	Saldo DB	Saldo CR
300000	Stock afstandsbedieningen	101,64		101,64	
Grondstoffen		101,64		101,64	
Voorraden en bestellingen in uitvoering		101,64		101,64	
400000	Klanten	79 896,53	64 849,04	15 047,49	
		79 896,53	64 849,04	15 047,49	
410001	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapit	2 300,00	2 300,00		
410100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	9 878,90	9 878,90		
416000	Betalingen na afsluiting	4 465,00	2 773,32	1 691,68	
		16 643,90	14 952,22	1 691,68	
440000	Leveranciers	54 238,53	67 503,28		13 264,75
		54 238,53	67 503,28		13 264,75
490000	Over te dragen kosten	1 995,00	1 686,51	308,49	
499000	Wachtrekening	7 737,91	20 709,69		12 971,78
499001	Afrondingen		9,35		9,35
		9 732,91	22 405,55	308,49	12 981,13
		160 511,87	169 710,09	17 047,66	26 245,88
552100	L/R KBC BE07 7370 5402 1666	146 200,67	68 461,48	77 739,19	
		146 200,67	68 461,48	77 739,19	
		146 200,67	68 461,48	77 739,19	
610100	Lift: keuring Vinçotte	448,69		448,69	
610105	Lift: andere kosten	1 982,20		1 982,20	
610500	Schoonmaak gebouw - onderhoudsploeg	4 313,10		4 313,10	
610706	Ontstoppen riolen	282,23		282,23	
610707	Kleine herstellingen appartementen en garages	2 640,75		2 640,75	
610708	Kleine herstellingen tlv appartementen	2 381,88	1 396,49	985,39	
610709	Kleine herstellingen tlv Garages	272,64		272,64	
610710	Klein materiaal appartementen en garages	490,05	15,00	475,05	
6120	Abonnement watertellers	104,26		104,26	
6121	Elektriciteit gemeenschappelijke delen 50%	1 618,64		1 618,64	
6122	Elektriciteit TECHEM 50%	1 618,57		1 618,57	
6124	Teledistributie	4 770,63		4 770,63	
612500	Stookolie 30%	2 952,87		2 952,87	
612501	Stookolie 70% - TECHEM	7 260,08		7 260,08	
612502	Waterverbruik 50%	550,64		550,64	
612503	Waterverbruik 50% TECHEM	550,64		550,64	
612506	Ereloon TECHEM	3 227,57		3 227,57	
612507	Kosten stookolietank	443,38		443,38	
612508	Onderhoud ketels	50,88		50,88	
6126	Kosten parlofonie	658,29		658,29	
6130	Ereloon syndicus tlv appartementen	9 503,04		9 503,04	
6131	Ereloon syndicus tlv garages	794,88		794,88	
6132	Erelonen advocaten	363,00		363,00	
614000	Brandverzekering gebouw	2 265,97		2 265,97	
614002	Verzekering BA	386,69		386,69	
6141	Energieprestatiecertificaat gemene delen	484,00		484,00	
616000	Adminstratiekosten syndicus	402,62		402,62	
619000	Privatieve kosten	1 911,03	1 911,03		
Subgroep 61		52 729,22	3 322,52	49 406,70	
620000	Administratiekosten syndicus	1 151,36		1 151,36	
620001	Postzegels en aangetekende brieven	39,40		39,40	
620002	Bankkosten	295,00		295,00	
621000	Huur vergaderzalen	70,00		70,00	
621001	Drank algemene vergaderingen	185,20		185,20	

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR	Saldo DB	Saldo CR
Bezoldiging, sociale last en pensioen		1 740,96		1 740,96	
		54 470,18	3 322,52	51 147,66	
700000	Reservefonds		27 788,22		27 788,22
700001	Reservefonds werken		3 633,90		3 633,90
701000	Werkkapitaal	4 939,45	45 761,35		40 821,90
702000	Aangevraagde provisies		43 410,00		43 410,00
		4 939,45	120 593,47		115 654,02
756000	Verwijlintresten		1 522,84		1 522,84
757000	Dagvaardingskosten - rechtsplegingvergoeding	50,00	2 663,41		2 613,41
		50,00	4 186,25		4 136,25
		4 989,45	124 779,72		119 790,27
	Algemeen totaal:	366 273,81	366 273,81	146 036,15	146 036,15

Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie MAYFAIR"

Distellaan 56 te 8434 Westende

Ondernemingsnummer : **0694.566.619**

Algemene Vergadering 2026 - Verslag van de beslissingen

Zaterdag 19 september 2026 om 14u00.

Zaal 'UTOPIA', Vakantieverblijf De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235,8434 Lombardsijde

---

DAGORDE:.

1. **Geldigheid van de vergadering** :

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

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat :

	Aantal eigenaars	Aandelen
Aanwezig	16 / 56	379 / 1 000
Geldig vertegenwoordigd	13 / 56	206 / 1 000
Aanwezigheidsquorum	**29 / 56**	**585 / 1 000**
Afwezig / Niet vertegenwoordigd	27 / 56	415 / 1 000

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

2. **Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering alsook van een rekencommissaris voor het nazicht van de afsluiting van het dienstjaar 2026/2027.**
Eigenaars konden zich kandidaat stellen om aangesteld te worden als rekencommissaris en werden verzocht dit te laten weten aan de syndicus, bij voorkeur per mail op syndic@nouvelleagence.be, en dit ten laatste tegen 16/09/2026.
Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Voorzitter Algemene vergadering : De Heer Ladriere
Rekencommissaris : De Heer Vanden Heede
Secretaris Algemene vergadering : Syndicus – B.V. NOUVELLE AGENCE

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de VME Res. Mayfair.

3. **Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke en de privatieve kosten van het dienstjaar 2025/2026:**
- Verslag van de rekencommissaris :
  De rekencommissaris, Dhr. Vanden Heede, heeft de afsluiting nagezien op datum van 16/09/2026
  Zie zijn verslag in bijlage.

- Goedkeuring van de balans 2025/2026 per 30/06/2026 (Periode 01/07/2025 t.e.m. 30/06/2026) :
  Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

  Akkoord : 585 / 585sten
  Niet akkoord : 0 / 585sten

  Aansluitend wordt de afsluiting van de het dienstjaar 2025/2026 alsook de balans per 30/06/2026 met unanimiteit goedgekeurd.

De privatieve afrekeningen worden aan alle eigenaars per post opgestuurd MET hun afrekening verwarming.

- Toelichting bij de toestand van de kapitaalrekeningen (provisies en reservefondsen).

R/700.000	Reservefonds in 10 000sten	: € 27.788,22
R/700.001	Reservefonds werken	: € 3.633,90
R/701.000	Werkkapitaal	: € 40.821,90

4. **Kwijting aan :**
   a) De leden van de raad van mede-eigendom
   b) De syndicus
   c) De rekencommissaris

   Voor de uitoefening van hun mandaat in de loop van het dienstjaar 2025/2026.
   Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   Kwijting wordt verleend aan de drie partijen.

   Akkoord: 585 / 585sten
   Niet akkoord: 0 / 585sten

5. **Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom voor een mandaat in de loop van het dienstjaar 2026/2027.** Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   De huidige leden, de heren Vanden Heede en Ladrière zijn ontslagnemend en herkiesbaar

   Het mandaat van de heren Vanden Heede en Ladrière worden verlengd tot op de algemene vergadering van 2027.
   De RVM wordt uitgebreid met Evy De Bast, dochter van Mevr. Van Campenhout van het appartement nr. 0107.

   Akkoord: 585 / 585ten
   Niet akkoord: 0 / 585sten

6. **Goedkeuring budget gemeenschappelijke kosten dienstjaar 2026/2027 : € 43.410,00**
   Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   De eerste schijf van 50% werd reeds opgevraagd bij het versturen van de oproeping van deze vergadering.
   De tweede schijf zal opgeroepen worden in januari 2027.

   Akkoord: 585 / 585sten
   Niet akkoord: 0 / 585sten

7. **Problematiek toestand warmwater-, koudwater- en gasleidingen :**
   Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   a) Probleem verzakking in garage nr. 7 van Dhr Potty. Uitleg en genomen maatregelen.
      De grond in deze garage is weggezakt. Onder de grond zijn gasbuizen aangetroffen. Maar niemand gebruikt nog gas. Deze leidingen zullen worden afgesloten en de ondergrond zal terug worden opgevuld.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

b) Stand van zaken dossier Dhr. Snoeck (Studio nr. 0104). Verplichte werken zijn nog niet uitgevoerd.
De eigenaar is daarom ondertussen terug gedagvaard.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

8. Problematiek duivenplaag en onderhoud hoofddak :
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat het hoofddak eens per jaar wordt schoongemaakt.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

9. Problematiek stookolietank :
Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

De stookolietank is wettelijk niet meer in orde en ondertussen afgekeurd en mag niet verder meer gebruikt worden. Mag nog gevuld worden tot 28/11/2026.

Er is contact met een firma die zou langs komen om in de tank een dubbele wand te voorzien.
Ook zou een kleinere tank kunnen voorzien die dan buiten zou moeten geplaatst worden.
Er is ook een mogelijkheid om niet langer te verwarmen met stookolie maar met gasketels.
Deze oplossing zou tussen de €30 000,00 tot 50 000,00 kosten.

In eerste instantie zal de mazouttank nog opgevuld worden ten laatste tegen 28/11/2026.
Zo zal verwarming en warm water kunnen gegarandeerd worden voor de winter van 2026/2027.

In de lente van volgend jaar zal voor dit probleem opnieuw een oplossing moeten gezocht worden.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

10. Stand van zaken bij te nemen maatregelen i.v.m. de verplichtingen opgelegd door de gemeente Middelkerke
Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Er wordt aan herinnerd dat in de residenties overal brandvrije deuren moeten voorzien worden.

De eigenaars worden er aan herinnerd dat alle sleutelbakjes in de inkomhall moeten verwijderd worden ten laatste tegen eind oktober 2026. Sleutelbakjes die dan niet verwijderd zullen zijn zullen dan door de syndicus worden verwijderd. Dergelijke bakjes moeten voorzien in de brievenbus van het desbetreffend appartement of studio.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

11. Collectieve teledistributie aansluiting van TELENET :
Vereiste quorum : 50% + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen..

- De klassieke Digicorder en Digibox (via coaxkabel) worden uitgefaseerd per 31/12/2026.
- Telenet wil alle klanten tegen eind 2026 migreren naar de nieuwe TV-box.
- De oude toestellen worden minstens tot eind 2026 nog ondersteund, maar daarna kan het stoppen.
- Daardoor zal tv zonder internetabonnement vanaf ±2027 niet meer mogelijk zijn.

Resultaat vragenlijst aan de eigenaars november 2025:

Provider	Aantal
Telenet	12
Proximus	3
Orange	1
Geen aansluiting	5
Geen antwoord	16

Met unanimiteit wordt beslist dat het huidige collectieve teledistributieabonnement op 31/12/2026 wordt opgezegd.

Akkoord: 585/ 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

12. <u>Punt geplaatst op de dagorde op aanvraag van Dhr. en Mevrouw Debast appartement 0107</u> :
<u>Vereiste quorum</u>: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

De heer en mevrouw blijven last hebben van vocht en schimmelvorming in hun slaapkamer, ondanks het feit dat de VME de onderzijde van de slaapkamer heeft laten isoleren.

Verzoek om een deskundige aan te stellen teneinde de oorzaak op te sporen en een passende oplossing voor het probleem voor te stellen.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

13. <u>Opfrissing gemene delen</u> :
Er wordt beslist dat de behandeling van dit project momenteel wordt uitgesteld.

Akkoord: 585/ 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

14. <u>Afvalinzameling vanaf 1 januari 2027 – GFT-afval (keuken- en tuinafval)</u>
Bespreking van de aangekondigde invoering van de gescheiden inzameling van GFT-afval vanaf 1 januari 2027 en de praktische gevolgen voor de residentie.

De algemene vergadering wordt gevraagd om, zodra de definitieve richtlijnen van de gemeente en/of de bevoegde afvalintercommunale bekend zijn, een principebeslissing te nemen over onder meer:

- de mogelijke locatie en bewaring van eventuele afvalcontainers of GFT-zakken
- de wijze waarop deze op de ophaaldagen buiten worden geplaatst en nadien terug binnengebracht
- de eventuele aanpassing of uitbreiding van de schoonmaakopdracht, met inbegrip van het reinigen van de container(s)
- de verdeling van de hieraan verbonden kosten; eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de infrastructuur, zoals afvalringen, een afgeschermde opstelplaats of andere voorzieningen

Van zodra de syndicus over de juiste inlichtingen zal beschikken door de gemeente Middelkerke zullen deze gecommuniceerd worden naar de eigenaars toe.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

15. **Bespreking brandverzekering, BA gebouwen en rechtsbijstandverzekering :**
Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Het verzekeringskantoor Dejonghe uit Middelkerke zal de syndicus in het bezit stellen van een vergelijkingstabel van de huidige verzekeringen van de residenties.

Dit punt zal opnieuw worden voorzien op de dagorde van de algemene vergadering van 2027.

Akkoord: 585 / 585 sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

16. **Asbestattest voor de gemene delen vanaf 01/01/2027**
Overeenkomstig de geldende regelgeving dient de VME uiterlijk tegen **31 december 2026** te beschikken over een asbestattest voor de gemene delen.

De syndicus heeft ondertussen het nodige gedaan voor het laten opmaken van een dergelijk attest voor wat betreft de gemeenschappelijke delen.

Vanaf **1 januari 2027** moet een dergelijk attest voorzien worden bij elke verkoop van een privatieve kavel.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

17. **Al dan niet aanvullen van het reservefonds.**
Vereiste quorum : 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Minimaal verplicht opbouw reservefonds is 5% van de kosten van het vorig boekjaar :
€ 50.052,86 x 5% = € 2.502,64 Afgerond € 2.500,00 of € 2,50 per punt in mede-eigendom.

Er wordt met unanimiteit beslist dat een bijdrage van € 2.500,00 moet opgevraagd worden bij de eigenaars (Zie opvraging in bijlage). Uiterste datum van betaling tegen ten laatste tegen 30/11/2026.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

18. **Evaluatie van de bestaande leveringscontracten/onderhoudscontracten :**
Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

- Onderhoudscontract lift : Orona
- Brandverzekering : Dirk Dejonghe uit Middelkerke
- BA Verzekering : AG insurance
- Onderhoud verwarming : Lieven Lefevre
- Levering elektriciteit : Engie
- Schoonmaak gebouw : MTN- Cleaning

Met unanimiteit wordt beslist dat met de andere leveranciers verder kan gewerkt worden.

Akkoord: 585 / 585sten
Niet akkoord: 0 / 585sten

19. **Diversen :**

a. Datum algemene vergadering 2027 zal doorgaan op zaterdag 18 september 2027.

De algemene vergadering gaat er met unanimiteit akkoord dat de notulen niet moeten worden voorgelezen.

De vergadering wordt om 16u15 afgesloten.

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

Marc DE NEVE.

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

Alle documenten met betrekking tot het beheer van de vereniging van mede-eigenaars van de "Residentie MAYFAIR" zijn ter beschikking voor inzage in het kantoor van de B.V. NOUVELLE AGENCE, Distellaan 2 te 8434 Westende.

8

Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie MAYFAIR"

Distellaan 56 te 8434 Westende

Ondernemingsnummer : **0694.566.619**

Algemene Vergadering 2025 - Verslag van de beslissingen

Zaterdag 20 september 2025 om 10u00.

Restaurant/Brasserie "Marie-Joseph", Henri Jasparlaan 150 te 8434 Westende

---

DAGORDE:

Voor de aanvang van de vergadering laat de syndicus weten dat de heren Villez en Verbeke gezondheidsproblemen hebben en daardoor momenteel een moeilijke fase doormaken.

Tevens wordt het medeleven betuigt bij het overlijden van de echtgenote van de heer Verbeke.

1. Geldigheid van de vergadering :

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

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat :

	Aantal eigenaars	Aandelen
Aanwezig	17 / 56	384 / 1 000
Geldig vertegenwoordigd	13 / 56	207 / 1 000
Aanwezigheidsquorum	**30 / 56**	**591 / 1 000**
Afwezig / Niet vertegenwoordigd	26 / 56	409 / 1 000

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

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering alsook van een rekencommissaris voor het nazicht van de afsluiting van het dienstjaar 2025/2026.

Eigenaars konden zich kandidaat stellen om aangesteld te worden als rekencommissaris en werden verzocht dit te laten weten aan de syndicus, bij voorkeur per mail op syndic@nouvelleagence.be, en dit ten laatste tegen 20/09/2025.

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

Voorzitter Algemene vergadering : De Heer Ladriere
Rekencommissaris : De Heer Vanden Heede
Secretaris Algemene vergadering : Syndicus – B.V. NOUVELLE AGENCE

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de VME Res. Mayfair.

3. **Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke en de privatieve kosten van het dienstjaar 2024/2025:**

- Verslag van de rekencommissaris :
  De rekencommissaris, Dhr. Vanden Heede, heeft de afsluiting nagezien op datum van 16/09/2025
  Zie zijn verslag in bijlage. De syndicus doet lezing van het verslag.

- Goedkeuring van de balans 2024/2025 per 30/06/2025 (Periode 01/07/2024 t.m 30/06/2025) :
  Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

  Akkoord : 591 / 591sten
  Niet akkoord : 0 / 591sten

  Aansluitend wordt de afsluiting van de het dienstjaar 2024/2025 alsook de balans per 30/06/2025 met unanimiteit goedgekeurd.

De privatieve afrekeningen worden aan alle eigenaars per post opgestuurd met hun afrekening verwarming en overschrijvingsformulier in bijlage.

- Toelichting bij de toestand van de kapitaalrekeningen (provisies en reservefondsen).

R/700.000	Reservefonds in 10 000sten	: € 95 766.22
R/700.001	Reservefonds werken	: € 3.633,90
R/701.000	Werkkapitaal	: € 40.821,90

4. **Kwijting aan :**
a) De leden van de raad van mede-eigendom
b) De syndicus
c) De rekencommissaris

Voor de uitoefening van hun mandaat in de loop van het dienstjaar 2024/2025.
Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Kwijting wordt verleend aan de drie partijen.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 0sten

5. **Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom voor een mandaat in de loop van het dienstjaar 2025/2026.** Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

De huidige leden, Mevrouwen Rees en Vanden Heede en de Heren Ladrière, Verbeke en Villé zijn ontslagnemend en herkiesbaar. De heer Villé laat weten dat hij door gezondheidsproblemen, zijn mandaat niet wenst te verlengen. Ook mevrouw Rees wenst eveneens haar mandaat niet te verlengen.

Het mandaat van mevrouw Vanden Heede en de heren Vanden Heede, Ladrière, Verbeke worden verlengd tot op de algemene vergadering van 2026.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

6. **Benoeming B.V. NOUVELLE AGENCE als syndicus van de residentie Mayfair voor een periode van 3 jaar tot op de algemene vergadering van 2028.** Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Met unanimiteit wordt de BV Nouvelle Agence benoemd als syndicus van de res. Mayfair voor een periode van 3 jaar tot op de algemene vergadering van 2028.

Opdracht aan de voorzitter van de algemene vergadering om deze samenwerkingscontract te ondertekenen in naam van de V.M.E.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

7. Goedkeuring budget gemeenschappelijke kosten dienstjaar 2025/2026 : € 43.410,00

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

Op te vragen in 2 schijven van elk 50%. De opvraging van de eerste schijf werd reeds opgevraagd bij het versturen van de oproeping van deze vergadering.
De tweede schijf zal opgeroepen worden in januari 2026.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

8. Problematiek toestand warmwater-, koudwater- en gasleidingen :

Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

a) Stand van zaken.
Er zijn momenteel geen problemen meer met koud en warm water leidingen.
Alle leidingen zijn momenteel vervangen met uitzondering van het appartement 0104.

b) Stand van zaken dossier Dhr. Snoeck (Studio nr. 0104).
De verplichte werken zijn blijkbaar nog niet uitgevoerd. Het appartement wordt verkocht.
Er is een afspraak dat er bij de realisatie van de verkoop een bedrag zal ingehouden worden voor het uitvoeren van de nodige herstellingswerken.

Alle gasleidingen zijn ook getest. Bij de plaatsing van de slimme meters werden alle gasleidingen getest.
In één appartement was er een probleem met een afsluiting. Maar in dat appartement is men overgeschakeld naar elektriciteit voor de verwarming van het appartement.

9. Problematiek duivenplaag en onderhoud achtergelegen terrassen :

De gemeente is gestart met een anticonceptieproces via de voeding van de duiven.
Het is dus ook verboden de duiven te voederen.
De syndicus heeft ook het nodige gedaan om een verstopping van een buis op het dak weg te nemen waardoor de afwatering van het dakwater is opgelost. Het nodige zal gedaan worden voor het bijplaatsen van pinnen waar nodig.

Aan de eigenaars van een garage wordt gevraagd regelmatig op te willen kuisen voor hun garage.

10. Gebruik fietslokaal :

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

Er zullen nog 2 oude fietsen weggenomen worden.
De syndicus zal het nodige doen om een bar te voorzien waar elektrische fietsen aan kunnen vastgemaakt worden.
Voor de verzekeringsmaatschappij moet kunnen bewezen worden dat de elektrische fiets vastgemaakt was aan debar. De eigenaars worden verzocht hun naam of het appartement nummer te willen voorzien op hun fietsen. Zie ook de meldingen daaromtrent in het reglement van interne orde.

11. Stand van zaken bij de te nemen maatregelen i.v.m. de verplichtingen opgelegd door de gemeente Middelkerke.

Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Stand van zaken plaatsing nieuwe brandvrije deuren aan de studio's en appartementen.
Er zijn nog een aantal appartementen waar nog geen brandvrije deur voorzien is. Dit is wel verplicht.
Er moet een brandvrije deur voorzien worden voor een duur van 30 minuten.
De stijl van de deur moet wel behouden blijven.
De mogelijkheid bestaat dat de gemeente Middelkerke een controle uitvoert in de residentie betreffende de brandveiligheid. Op dat ogenblik zullen alle appartementen moeten voorzien zijn van een brandvrije deur.

De syndicus zal alle eigenaars aanschrijven die nog niet in orde zijn met de deur van het appartement.

12. **<u>Punt geplaatst op de dagorde op aanvraag van Dhr. en Mevrouw Debast</u> :**
<u>Vereiste quorum</u>: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Dhr. en Mevr. hebben vocht en ook schimmelvorming door een gebrek aan isolatie onder hun slaapkamers. Vraag om de hemel onder de slaapkamers/studio's op het gelijkvloers aan de achterzijde van de residentie te isoleren.

Offerte van de firma ISOLTEAM voor de plaatsing van isolatie op 31,50 m² isolatie type **H E R A K L I T H Teklan voor de som van 2.421,09 € + btw**

De offerte wordt met unanimiteit goedgekeurd.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

13. **<u>Opfrissing gemene delen</u> :**
Er kan maar sprake zijn van de opfrissing van de gemene delen van zodra de privatieve brandvrije deuren allemaal geplaatst zijn. De syndicus is in het bezit van een offerte om alles te herstellen voor een bedrag van +/- 22 000.00. Ook zullen op enkele verdiepingen een nieuwe vloer moeten voorzien worden.

14. **<u>Bespreking nieuwe liftinstallatie</u> :**
Opdracht zal gegeven worden om de liftdeuren te schilderen in tint donkergrijs.

15. **<u>Bespreking brandverzekering, BA gebouwen en rechtsbijstandverzekering</u> :**
<u>Vereiste quorum</u>: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Er moeten nog bijkomende offertes ontvangen worden.
Dit dossier zal verder besproken worden met de leden van de raad van mede-eigendom.

16. **<u>Asbestattest voor de gemene delen vanaf 01/01/2027</u>**

De syndicus zal het nodige doen voor het opvragen van een offerte voor het vervangen van de daken van de garages. Er is grote kans dat deze daken asbest bevatten. Vanaf 01/01/2027 is de syndicus verplicht een inventaris op te laten maken van de aanwezigheid van asbest in de gemeenschappelijke delen.
Er zal echter geen verplichting zijn om het asbest te verwijderen.

Bij de verkoop of schenking van een appartement is een asbestattest verplicht.

17. **<u>Reglement van interne orde</u> : Voorstel aanpassing/aanvulling afdeling 1 : Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw.**

Voorstel om de volgende tekst toe te voegen onder punt "1.5 inkomportaal" :

"Het is niet toegelaten om een sleutelkastje in de gemene delen te plaatsen. Enkel de sleutelkastjes van de nutsmaatschappijen, liftfirma en syndicus zijn toegelaten en dienen op een gezamenlijke plaats te worden geplaatst. Het is ook niet toegelaten een slot met codeklavier, sleutelkastje en/of gelijk welk slot op de deuren van de brievenbussen te bevestigen of het oorspronkelijke slot met sleutel te verwijderen. De uniformiteit van alle brievenbussen dient te gelden.".

Deze tekst wordt door de algemene vergadering met unanimiteit goedgekeurd.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

18. **<u>Al dan niet aanvullen van het reservefonds</u>.**
<u>Vereiste quorum</u> : 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Minimaal verplicht opbouw reservefonds is 5% van de kosten van het vorig boekjaar :
€ 46.020,49 x 5% = € 2.301,02 Afgerond € 2.300,00 of € 2,3 per punt in mede-eigendom.

Er wordt met unanimiteit beslist dat een bijdrage van € 2.300,00 moet opgevraagd worden bij de eigenaars (Zie opvraging in bijlage). Uiterste datum van betaling tegen ten laatste tegen 30/11/2025.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

19. Evaluatie van de bestaande leveringscontracten/onderhoudscontracten :

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

- Onderhoudscontract lift : Orona
- Brandverzekering : Concordia
- BA Verzekering : AG insurance
- Onderhoud verwarming : Lieven Lefevre
- Levering elektriciteit : Engie
- Schoonmaak gebouw : Aqua Clean

De algemene vergadering gaat er met unanimiteit akkoord dat het contract met Aqua Clean mag opgezegd worden. Een nieuw contract zal onderschreven worden met MTN-cleaning

Met unanimiteit wordt beslist dat met de andere leveranciers verder kan gewerkt worden.

De verzekeringen zullen onderschreven worden bij de maatschappijen die zullen bepaald worden na overleg van de syndicus de leden van de raad van mede-eigendom.

Akkoord: 591 / 591sten
Niet akkoord: 0 / 591sten

20. Diversen :

a. Vragenlijst in verband met het gebruik van de teledistributienetwerk.
Zie lijst in bijlage, terug te sturen ten laatste op 30/11/2025 aan nathalie@nouvelleagence.be.

b. Datum algemene vergadering 2026. Er word voorgesteld zaterdag 19 september 2026.

c. Conformiteitsattest bij jaarverhuringen: Uitleg.

d. Camerabeveiliging
De kostprijs voor de voorziening van een camerabewaking bedraagt +/- 1 200.00 excl. BTW

e. Punt voor de dagorde algemene vergadering 2026
Vervanging van de mazoutketels voor de verwarming. De syndicus zal daaromtrent de nodige offertes opvragen

De algemene vergadering gaat er met unanimiteit akkoord dat de notulen niet moeten worden voorgelezen.
De vergadering wordt om 12u30 afgesloten.

De Syndicus,
Voor de B.V. NOUVELLE AGENCE,
Marc DE NEVE.

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

Alle documenten met betrekking tot het beheer van de vereniging van mede-eigenaars van de "Residentie MAYFAIR" zijn ter beschikking voor inzage in het kantoor van de B.V. NOUVELLE AGENCE, Distellaan 2 te 8434 Westende.

9

Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie MAYFAIR"

Distellaan 56 te 8434 Westende

Ondernemingsnummer : **0694.566.619**

Algemene Vergadering 2024 - Verslag van de beslissingen

Zaterdag 21 september 2024 om 9u30.

Restaurant/Brasserie "Marie-Joseph", Henri Jasparlaan 150 te 8434 Westende

---

DAGORDE:

1. **Geldigheid van de vergadering :**

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

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat :

	Aantal eigenaars	Aandelen
Aanwezig	21 / 56	310 / 1 000
Geldig vertegenwoordigd	15 / 56	361 / 1 000
Aanwezigheidsquorum	**36 / 56**	**671 / 1 000**
Afwezig / Niet vertegenwoordigd	20 / 56	329 / 1 000

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

2. **Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering alsook van een rekencommissaris voor het nazicht van de afsluiting van het dienstjaar 2024/2025.**

Eigenaars konden zich kandidaat stellen om aangesteld te worden als rekencommissaris en werden verzocht dit te laten weten aan de syndicus, bij voorkeur per mail op syndic@nouvelleagence.be, en dit ten laatste tegen 20/09/2024.

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

Voorzitter Algemene vergadering : De Heer Villé
Rekencommissaris : De Heer Vanden Heede
Secretaris Algemene vergadering : Syndicus – B.V. NOUVELLE AGENCE

De voorzitter van de algemene vergadering wordt gemandateerd om na de vergadering de notulen voor akkoord te ondertekenen in naam van de VME Res. Mayfair.

3. **Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke kosten van het dienstjaar 2023/2024:**

- Verslag van de rekencommissaris :
  De rekencommissaris, de Hr. Vanden Heede, heeft de afsluiting nagezien op datum van 20/09/2024.
  Zie zijn verslag in bijlage.

- Goedkeuring van de balans 2023/2024 per 30/06/2024 (Periode 01/07/2023 t.m 30/06/2024) :
  Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

  Op verzoek van de Hr. en mevr. Callebaut-DeBast moet de kost voor de installatie van de nieuwe privatieve tellers voor een bedrag van €3 412.44 niet verdeeld worden in 1000/1000sten maar in 38 gelijke delen. De afsluiting 2023/2024 wordt in die zin aangepast.

  Akkoord : 671 / 671sten
  Niet akkoord : 0 / 671sten

  Aansluitend wordt de afsluiting van de het dienstjaar 2023/2024 alsook de balans per 30/06/2024 met unanimiteit goedgekeurd.

De privatieve afrekeningen worden aan alle eigenaars per post opgestuurd met hun afrekening verwarming en overschrijvingsformulier in bijlage.

- Toelichting bij de toestand van de kapitaalrekeningen (provisies en reservefondsen).

R/700.000	Reservefonds in 10 000sten	: € 93.066,22
R/700.001	Reservefonds werken	: € 3.633,90
R/701.000	Werkkapitaal	: € 40.822,02

4. **Kwijting aan :**
   a) De leden van de raad van mede-eigendom;
   b) De syndicus;
   c) De rekencommissaris;

   Voor de uitoefening van hun mandaat in de loop van het dienstjaar 2023/2024.
   Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   Kwijting wordt verleend aan de drie partijen.

   Akkoord: 671 / 671sten
   Niet akkoord: 0 / 671sten

5. **Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom voor een mandaat in de loop van het dienstjaar 2024/2025.** Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   De huidige leden, Mevrouw Rees en Vanden Heede en de heren Verbeke, Villé, Vanden Heede en Ladrière zijn ontslagnemend en herkiesbaar.

   Het mandaat van Mevrouwen Rees en Vanden Heede en de heren Vanden Heede, Ladrière, Verbeke en Villé worden verlengd tot op de algemene vergadering van 2025.

   Akkoord: 671 / 671sten
   Niet akkoord: 0 / 671sten

6. **Goedkeuring budget gemeenschappelijke kosten dienstjaar 2024/2025 : € 43.329,00**
   Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

   Op te vragen in 2 schijven van elk 50%. De opvraging van de eerste schijf werd reeds opgevraagd bij het versturen van de oproeping van deze vergadering. De tweede schijf zal opgeroepen worden in januari 2025.

   Akkoord: 671 / 671sten
   Niet akkoord: 0 / 671sten

7. **Problematiek toestand warmwater-, koudwater- en gasleidingen :**
Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

a) Stand van zaken laatste schadegevallen waarvoor de verzekeringsmaatschappij niet meer wenst tussen te komen zoals uitgelegd op de algemene vergadering van 2023. De betrokken mede-eigenaars moeten dit tussen elkaar regelen.
b) Stand van zaken vervanging privatieve warmwater- en/of chauffageleidingen :
Alle eigenaars hebben het nodige gedaan met uitzondering van één eigenaar nl. dhr. Snoeck (appartement 0104).
Die eigenaar weigert de syndicus in te lichten of hij reeds al dan niet de nodige aanpassingen heeft laten uitvoeren aan de installatie van zijn appartement. Daarom is het nodige gedaan om deze eigenaar te dagvaarden voor het Vredegerecht in Oostende.
c) Stand van zaken verwijderen privatieve gasleidingen : Alle toevoer buizen werden getest door de netbeheerder Fluvius tijdens de plaatsing van de nieuwe gasmeters en ze waren allemaal goed gevonden behalve in een studio waar er een gasmeter werd geplaatst.
d) Stand van zaken vervanging van de koud waterleidingen :
Sommige leidingen lopen in de grond. Dit kan voor problemen zorgen. Wordt opgevolgd door de syndicus.

Akkoord : 671 / 671sten
Niet akkoord : 0 / 671sten

8. **Problematiek duivenplaag en onderhoud achtergelegen terrassen :**
Bespreking stand van zaken duivenplaag, genomen maatregelen en voorstel gemeente Middelkerke.

Elke mede-eigenaar blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn terras. Bespreking onderhoud binnenkoer. Immobiliënkantoren hebben contact genomen met gemeentebestuur van Middelkerke.

Op verzoek van de immobiliënkantoren van Westende en Middelkerke zal de gemeente met een sterilisatie programma de duivenplaag proberen binnen de perken te houden.

De syndicus zal de kuisfirma verzoeken nu en dan de binnenkoer te willen schoonmaken. Dit zal besproken worden met de leden van de RVM.

9. **Gebruik fietslokaal :**
Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

Er zijn 20 fietshaken en er zijn 30 fietsen in het lokaal. Oude en nooit gebruikte fietsen zonder aanduiding van appartement of naam zullen door de syndicus worden verwijderd.

Er zal gekeken worden om een baar te voorzien voor het vastmaken van elektrische fietsen.
In geval van diefstal moet, voor de verzekeringsmaatschappij kunnen bewezen worden dat de elektrische fietsen wel degelijk waren vastgemaakt aan een baar.

Ook de nodige aandacht wordt gevraagd voor het brandgevaar bij het opladen van batterijen van elektrische fietsen.

Gebruik van het fietslokaal zal verder bekeken worden door de leden van de RVM en de syndicus.

Akkoord : 671 / 671sten
Niet akkoord : 0/ 671sten

10. **Stand van zaken bij de te nemen maatregelen i.v.m. de verplichtingen opgelegd door de gemeente Middelkerke.**
Vereiste quorum: 2/3de van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

De brandvrije deuren in de gemene delen zijn geplaatst. Momenteel zijn er al 25 appartementen van een brandvrije deur voorzien.

Er zijn echter nog 13 eigenaars die nog geen brandvrije deur voorzien hebben aan hun appartement.
Deze eigenaars zullen allen individueel aangeschreven worden door de syndicus.
De minieme duur voor een brandvrije deur is een half uur.

Bij het plaatsen van de brandvrije deuren moet er opgelet worden dat de aangebrachte schade aan de gemeenschappelijke delen moet hersteld worden door de betrokken eigenaar.
De syndicus zal in de trapzaal nakijken waar er eventueel al kleine herstellingen kunnen uitgevoerd worden.

Akkoord: 671 / 671sten
Niet akkoord: 0 /671sten

11. **Problematiek toegangsdeur naar garages binnenkoer – Sluit te hard – Houdt regenwater tegen.**
Problematiek afvoerbuizen en aanwezige zinkputten : Deze zijn niet aangesloten op het rioleringsnetwerk.
Idealiter zou er een afvoer moeten voorzien worden van de koer naar de rioleringen.
Ook de staat van de binnenkoer laat te wensen over. Wordt verder opgevolgd.

12. **Bespreking plaatsing nieuwe liftinstallatie :**
De werken beginnen in oktober 2024 en zullen +/- 6 weken duren. Problematiek vreemde leidingen aanwezig in de liftschacht. Deze zullen moeten verwijderd worden. Het zijn waarschijnlijk elektrische leidingen en ook leidingen voor de teledistributie. Bij de afbraak zal pas kunnen vastgesteld worden over welke leidingen het betreft.
Deze zullen in elk geval (en indien mogelijk) moeten ingewerkt worden in de muur.

13. **Bespreking brandverzekering, BA gebouwen en rechtsbijstandverzekering, voorstel om van verzekeringmaatschappij en verzekeringsmakelaar te veranderen :**
Vereiste quorum: 50%+1 van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen.

Momenteel is het gebouw verzekerd voor:
- Brandverzekering bij Ethias (verzekeringsmakelaar Concordia - Brussel)
- BA gebouwen bij AG- verzekeringen (verzekeringsmakelaar Verrasfin - Brussel)
- Rechtsbijstand momenteel niet verzekerd.

Er is momenteel geen dekking meer voor waterschade door gecorrodeerde toevoerbuizen.

Indien kan bewezen worden dat alle nodige werken uitgevoerd zijn voor het vervangen van de waterleidingen in de appartementen dan zou het mogelijk zijn om terug verzekerd te worden voor waterschade door gecorrodeerde leidingen .
Indien individueel per appartement kan bewezen worden dat het nodige werd gedaan voor de vervanging van de waterleidingen dan zou het mogelijk zijn om per appartement verzekerd te worden tegen waterschade.
Het voorstel zou zijn om via het verzekeringskantoor De Jonghe uit Middelkerke offertes op te vragen bij verschillende verzekeringsmaatschappijen na ontvangst van alle schadestatistieken.

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord dat er voor de toekomst verder mag gewerkt worden met het verzekeringskantoor De Jonghe uit Middelkerke.

De offertes zullen dan in eerste instantie worden voorgelegd aan de leden van de RVM.

Een definitief voorstel zal dan worden voorgelegd op de algemene vergadering van 2025.

Er wordt nog opgemerkt dat de inboedel van de appartementen niet verzekerd is via een gemeenschappelijke polis. Deze polis moet privatief worden privatief worden afgesloten.

Akkoord: 671 / 671sten
Niet akkoord: 0 / 671sten

14. **Asbestattest voor de gemene delen vanaf 01/05/2025 :**
Vanaf 01/05/2025 zal er verplicht een asbest inventaris moeten opgemaakt worden van het asbest in de gemeenschappelijke delen. De syndicus doet het nodige voor het laten opmaken van een dergelijke inventaris.

Gelieve nota te willen nemen dat een asbestattest verplicht is sinds 23/11/2022 bij verkoop of schenking van een eigendom gelegen in Vlaanderen voor gebouwen ouder dan 2020.

15. **Al dan niet aanvullen van het reservefonds.**

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

Minimaal verplicht opbouw reservefonds is 5% van de kosten van het vorig boekjaar :
€ 53.212,74 x 5% = € 2.660,64 Afgerond € 2.700,00 of € 2,7 per punt in mede-eigendom.

Er wordt met unanimiteit beslist dat een bijdrage van € 2.700,00 moet opgevraagd worden bij de eigenaars (Zie opvraging in bijlage). Uiterste datum van betaling tegen ten laatste tegen 30/11/2024.

Akkoord: 671 / 671sten
Niet akkoord: 0 / 671sten

16. **Evaluatie van de bestaande leveringscontracten/onderhoudscontracten :**

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

- Onderhoudscontract lift : Cosmolift – zal Orona worden
- Brandverzekering : Concordia – Ethias (onder voorbehoud)
- BA Verzekering : AG insurance (onder voorbehoud)
- Onderhoud verwarming : Lieven Lefevre
- Levering elektriciteit : Engie
- Schoonmaak gebouw : Aqua Clean

Met unanimiteit wordt beslist dat met de huidige leveranciers verder kan gewerkt worden.

Akkoord: 671 / 671sten
Niet akkoord: 0 / 671sten

17. **Diversen :**
    a. **Datum algemene vergadering 2025.** De vergadering zal doorgaan op zaterdag 20/09/2025.
    b. **Vraagstellingen van het echtpaar Callebaut-DeBast** :
    De syndicus doet het nodige om de Hr. en Mevr. Callebaut-DeBast op alle vragen schriftelijk te antwoorden.
    c. **Gemeenschappelijke tele-abonnement :**
    De eigenaars worden verzocht de vragenlijst in verband met het gebruik van de teledistributie te willen aanvullen en terug te bezorgen aan de syndicus. Deze vragenlijst zal u later worden bezorgd. De resultaten van deze enquête zullen voorgelegd worden op de algemene vergadering van 2025.
    d. **Aanpassing bakken voor huisvuil :**
    De syndicus zal het nodige laten doen voor het aanpassen van de laatste bak voor huisvuil om de doorgang voor de wagens gemakkelijker te maken.
    e. **Vervangen van drukvat op de bovenverdieping :**
    De eigenaars worden er van ingelicht dat het drukvat op de bovenverdieping vervangen wordt door een toestel in de kelderverdieping.

De algemene vergadering gaat er met unanimiteit akkoord dat de notulen niet moeten worden voorgelezen.

De vergadering wordt om 12u35 afgesloten.

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

Marc DE NEVE.

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

Alle documenten met betrekking tot het beheer van de vereniging van mede-eigenaars van de "Residentie MAYFAIR" zijn ter beschikking voor inzage in het kantoor van de B.V. NOUVELLE AGENCE, Distellaan 2 te 8434 Westende.