

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING DD 09.12.2025

Agendapunten:

- 01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**
In het kantoor van de syndicus FTimmo gelegen Kortrijksestraat 385/01 te 8500 Kortrijk wordt er op dinsdag 9 december 2025 om 17h00 begonnen met de opname en het tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.
De aanwezigheidslijst wordt om 17h08 afgesloten.
Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 1.015,00/1.410,00 - 71,99 %
Eigenaars: 14/21 - 66,67 %
De vergadering is rechtsgeldig bijeengeroepen en beschikt over een voldoende quorum om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich, zich te gedragen naar de genomen beslissingen van de algemene vergadering.
Conform artikel 3.87 § 8 van de nieuwe wet op mede-eigendom, in voege getreden op 01/09/2010, wordt voor de berekening van de vereiste meerderheden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen en worden in mindering gebracht van de noemer.
- 02. Benoeming voorzitter van deze vergadering** **1/2 + 1**
De heer Pattijn Stephan wordt als voorzitter aangeduid.
Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 1.015,00/1.015,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/1.015,00 aandelen - 0,00 %
- 03. Aanstelling secretaris van deze algemene vergadering** **1/2 + 1**
FTimmo bv, de heer Frederiek Thiers, wordt als secretaris aangeduid. (art. 3.87 § 10)
Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 1.015,00/1.015,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/1.015,00 aandelen - 0,00 %
- 04. Aanstellen stemopnemer** **1/2 + 1**
De heer Bellflamme wordt aangeduid als stemopnemer.
Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 1.015,00/1.015,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/1.015,00 aandelen - 0,00 %

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

05. **Verslag controle van de rekeningen 2024-2025 door de rekencommissaris**
Het verslag wordt toegelicht tijdens het financieel luik.
06. **Goedkeuring afrekening afgesloten boekjaar 2024-2025** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %
Namen onthouding: Cosaert Margareta
07. **Goedkeuring financieel verslag afgesloten boekjaar 2024-2025** **1/2 + 1**
Er wordt gevraagd de opvragingen van de provisies tijdig te voldoen, zodat de syndicus de facturen van de leveranciers namens de VME correct kan betalen.
- Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %
Namen onthouding: Cosaert Margareta
08. **Goedkeuring balans afgesloten boekjaar 2024-2025** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 08: Voor
- Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %
Namen onthouding: Cosaert Margareta
09. **Décharge aan de rekencommissaris voor afgesloten boekjaar 2024-2025** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %
- Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %
Namen onthouding: Cosaert Margareta
10. **Décharge aan de syndicus voor afgesloten boekjaar 2024-2025** **1/2 + 1**
Resultaat stemming punt 06: Voor
- Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %

Namen onthouding: Cosaert Margareta

11. **Oprichting Raad van Mede-Eigendom & benoeming der leden nieuw boekjaar 2025-2026** **1/2 + 1**

De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars. Deze raad dient samengesteld te worden uit drie mede-eigenaars. De leden van deze raad zijn onbezoldigd en worden tot aan de volgende AV aangesteld. Deze raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 en dienen jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Gelet op het besluit om af te zien van de oprichting van een Raad van Mede-eigendom (RVM), zullen er geen leden worden aangesteld.

Resultaat stemming punt 11: Tegen

Voor: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Merchiers Ivo-Wiels Aline, Vandenbroucke Andre,
Marescaux Milo - Vincke Liane, Bouckaert Isaura, Jaegers Marie-Thérèse,
Sillis Dean, Desmedt Christophe-Vantomme, Debrauwere Johan, Devreese
Robrecht, Pinck Stefaan, Picons bvba, Quartier Sven, Pattijn Stephan

Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %

Namen onthouding: Cosaert Margareta

12. **Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar 2025-2026** **1/2 + 1**

De heer Marescaux Milo wordt aangesteld als rekencommissaris, onbezoldigd, met als opdracht controleren van de boekhouding voor het nieuwe boekjaar 2025-2026 (cfr. art. 3.91).

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %

Namen onthouding: Cosaert Margareta

13. **Bespreking en goedkeuring begroting nieuw boekjaar 2025-2026** **1/2 + 1**

Er zal een jaarbudget van 12.030,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 3.007,50 € op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 2.13 € per aandeel per kwartaal conform de begroting gehecht aan de dagorde.

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

Er wordt gevraagd de opvragingen van de provisies tijdig te voldoen, zodat de syndicus de facturen van de leveranciers namens de VME correct kan betalen.

De syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten. Deze wordt opgesteld voorafgaand aan de statutaire algemene vergadering, en is gebaseerd op de op dat moment gekende gegevens. De begroting vormt geenszins een absolute zekerheid omtrent de effectieve werkingskosten van het nieuwe boekjaar.

Resultaat stemming punt 13: Voor

Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %
Namen onthouding: Cosaert Margareta

14. Aanleg van wettelijk verplicht reservekapitaal nieuw boekjaar 2025-2026 (min. 5% op basis van totaalbedrag algemene onkosten laatste afgesloten boekjaar 2024-2025) 1/2 + 1

Wanneer een reservekapitaal wordt aangelegd, is dit bedoeld om in de toekomst grote werken aan het gebouw te kunnen uitvoeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring door de algemene vergadering. Bij een herverkoop van uw privaatief blijft het niet-gebruikte deel van dit kapitaal eigendom van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME), en niet van de uittredende eigenaar of verkoper.

Er zal een totaalbedrag van 500,00 euro worden aangelegd als reservekapitaal.

Dit bedrag zal samen met de afrekening van het vorige boekjaar en de eerste provisie van het nieuwe boekjaar worden opgevraagd.

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 985,00/985,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/985,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 30,00/1.015,00 aandelen - 2,96 %
Namen onthouding: Cosaert Margareta

15. Goedkeuring geven om een collectief oplaadsysteem voor elektrische wagens te voorzien in de overdekte parking cfr de offerte SO4231 van Go Watts. (Tijdens de vergadering werd toelichting gegeven door de aannemer zelf.) 2/3

Deze kost zal verdeeld worden onder alle aandelen van de parkeerplaatsen in de overdekte parking, hetzij 330 aandelen.

Bij goedkeuring zal hiervoor een afzonderlijke provisie worden opgevraagd na ontvangst factuur en binnen de acht dagen te betalen,

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

indien beslist wordt hiervoor geen reservekapitaal aan te leggen.

Optie 1: enkel binnenparking

Deze collectieve elektrische infrastructuur kan aangekocht worden aan **€1.018 per parkeerplaats of voor een totaal van €11.198 excl. btw.** Hiervoor verwijzen we graag naar offerte S04231.

Voorstel tot het plaatsen van de basisinfra bedraagt 1018 euro per parkeerplaats exclusief BTW.

Op heden vinden de eigenaars nog iets te vroeg, ze weten ondertussen wat de basis inhoudt. Men wenst het punt opnieuw te evalueren op de volgende algemene vergadering.

Resultaat stemming punt 15: Tegen

Voor: 0,00/120,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 120,00/120,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Merchiers Ivo-Wiels Aline, Marescaux Milo - Vincke Liane, Bouckaert Isaura, Jaegers Marie-Thérèse

Onthouding: 30,00/150,00 aandelen - 20,00 %

Namen onthouding: Vandenbroucke Andre

16. **Indien de bovengemelde werken in punt 15 worden goedgekeurd, de goedkeuring geven om daarvoor onmiddellijk een reservekapitaal aan te leggen volgens de goedgekeurde offerte en de goedkeuring geven om ten gepaste tijde dit aangelegde reservekapitaal aan te wenden om de betrokken facturen te betalen.** **1/2 + 1**

Niet aan de orde gezien punt 17 niet werd goedgekeurd.

17. **Goedkeuring geven om een collectief oplaadsysteem voor elektrische wagens te voorzien in de overdekte en op de buiten parking cfr de offerte S04232 van Go Watts. (Tijdens de vergadering werd toelichting gegeven door de aannemer zelf.)** **2/3**

Deze kost zal verdeeld worden onder alle aandelen van de parkeerplaatsen in de overdekte en buiten parking, hetzij 510 aandelen. Bij goedkeuring zal hiervoor een afzonderlijke provisie worden opgevraagd na ontvangst factuur en binnen de acht dagen te betalen, indien beslist

wordt hiervoor geen reservekapitaal aan te leggen.

Optie 2: binnen- + buitenparking

Deze collectieve elektrische infrastructuur kan aangekocht worden aan **€597 per parkeerplaats of voor een totaal van €13.728 excl. btw.** Hiervoor verwijzen we graag naar offerte S04231.

Voorstel tot het plaatsen van de basisinfra bedraagt 597 euro per parkeerplaats exclusief BTW.

Op heden vinden de eigenaars nog iets te vroeg, ze weten ondertussen wat de basis inhoudt. Men wenst het punt opnieuw te evalueren op de volgende algemene vergadering.

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

Resultaat stemming punt 17: Tegen

Voor: 0,00/195,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 195,00/195,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Merchiers Ivo-Wiels Aline, Marescaux Milo - Vincke Liane,
Bouckaert Isaura, Jaegers Marie-Thérèse, Desmedt Christophe-Vantomme,
Debrauwere Johan, Devreese Robrecht, Quartier Sven, Pattijn Stephan

Onthouding: 120,00/315,00 aandelen - 38,10 %

Namen onthouding: Vandenbroucke Andre, Cosaert Margareta, Sillis Dean,
Pinck Stefaan, Picons bvba

18. **Indien de bovengemelde werken in punt 17 worden goedgekeurd, de goedkeuring geven om daarvoor onmiddellijk een reservekapitaal aan te leggen volgens de goedgekeurde offerte en de goedkeuring geven om ten gepaste tijde dit aangelegde reservekapitaal aan te wenden om de betrokken facturen te betalen.** **1/2 + 1**

Niet aan de orde gezien punt 17 niet werd goedgekeurd.

19. **Goedkeuring geven om een privatieve laadpaal, aangesloten op het collectief oplaadsysteem, te voorzien cfr de offerte SO4234 van Go Watts. (Tijdens de vergadering werd toelichting gegeven door de aannemer zelf.) Dit is een privatieve kost en zal aangerekend worden aan de eigenaars die hebben ingetekend.** **2/3**

Het intekenen voor een individuele laadpaal is een privatieve kost, een geïnteresseerde kan zich intekenen via de link welke zal doorgestuurd worden door de leverancier Go Watts.

Er is een voorstel per stuk, per 5 stuks of per 10 stuks, de prijs zal voordeliger worden naargelang het aantal intekenden, de deadline tot inschrijving zal ingesteld worden op 31.12.2025.

20. **Evaluatie van de leveringscontracten (art. 3.89 §5 12°)**

Brandverzekering

Polis afgesloten bij AG Insurance met polisnr. 03/99.628.326 type Top Woning via de makelaar Van Eeckhoutte Charlotte - Bondgenotenlaan 14 - Kortrijk - tel. 0488 62 65 15 - E-mail kantoorcve1@outlook.com.

De evenredigheidsregel is afgeschaft, gezien de waarde van het gebouw werd geschat door een expert - overschrijding onbeperkt.

Het gebouw is verzekerd voor een bedrag van 1.275.981,78 €

De eigenaars-bewoners

Dienen enkel hun inboedel te verzekeren.

Verfraaiing verzekeren is niet meer nodig.

Het is aangeraden om een familiale verzekering af te sluiten voor het geval een eigenaar-bewoner schade zou aanbrengen aan derden in en buiten het gebouw.

De huurders-bewoners

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

- Dienen enkel een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en hun inboedel te verzekeren.

Het is aangeraden om een familiale verzekering af te sluiten voor het geval dat uw huurder-bewoner schade zou aanbrengen aan derden in en buiten het gebouw.

De eigenaars-verhuurders doen er goed aan om jaarlijks het bewijs van betaling van een huurdersaansprakelijkheidsverzekering aan hun huurders op te vragen.

Belangrijke punten om aandacht aan te schenken om schadegevallen te vermijden

Uit onze ervaring in schadegevallen leren we dat dikwijls een gebrek aan periodiek onderhoud van dichtingen in badkamers en keukens de oorzaak is. Daarom durven we vragen dat eigenaar-bewoners zelf jaarlijks het onderhoud doen van de dichtingsranden (bv silicone) en dat verhuurders bij hun huurders dit ook afdwingen.

Burgerlijke aansprakelijkheid

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Beroepsaansprakelijkheid RVM + Commissaris

Polis afgesloten bij AG Insurance samen met de brandverzekering

Rechtsbijstand All-Risk

Polis afgesloten bij Euromex.

Puur privatieve geschillen zijn daarbij niet gedekt. Bv een geschil met een privatieve telecomaansluiting is niet gedekt.

Jaarlijkse keuring van blustoestellen en noodverlichtingen

wettelijk verplicht om éénmaal in een jaar een keuring uit te voeren

Overeenkomst afgesloten met F.P.C.

Uitgevoerd -> 09.09.25 -> factuur te laat ontvangen, zodat deze in het volgende boekjaar zal worden opgenomen.

Jaarlijks onderhoud hoofdpoort uitrit

Nieuwe hoofdpoort geplaatst in mei 2022.

Er werd geen onderhoudscontract voor deze hoofdpoort afgesloten

Jaarlijks onderhoud hoofdpoort inrit

Er werd geen onderhoudscontract voor deze hoofdpoort afgesloten.

Onderhoud tuin

Een overeenkomst met Tuinen Bart Tijtgat afgesloten voor:

1. 1x per jaar scheren klimophaag + opkuis
2. 3x per jaar onkruidvrijhouden van inrit, langs gebouwen en boord langs klimophaag

Poesten gemene delen

Overeenkomst met ICS afgesloten voor:

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

2-wekelijks en omvat :

- Inkom en gang gelijkvloers :
 - o Verwijderen spinrag en stofnetten
 - o Wassen ramen inkom en gang
 - o Reinigen brievenbussen
 - o Reinigen van vloeren en plinten
- Trap & overlopen
 - o Verwijderen van spinrag en stofnetten
 - o Reinigen van vloeren en plinten

Jaarlijks en omvat:

- Garagecomplex
 - o Machinaal reinigen van garagevloer
 - o Alle parkeerplaatsen dienen gevrijwaard te zijn van goederen en wagens gezien de privatieve parkeerplaatsen worden mee gereinigd

Elektriciteit

Op 01.01.2022 werd een overeenkomst voor een duur van drie jaar afgesloten met Elindus. Deze werd opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business-klant, waardoor een gunstiger variabel tarief werd verkregen.

Levering water

Op deze hoofdteller worden zowel de verbruiken van de gemeenschappelijke delen als van de studio's geregistreerd. Elke studio beschikt echter over een eigen tussenteller die is aangesloten op de hoofdteller, zodat het individuele (privé) verbruik per studio correct wordt geregistreerd. Deze tussentellers bevinden zich in het garagecomplex. Het verschil tussen het totaalverbruik op de hoofdteller en de som van de privé verbruiken vormt het gemeenschappelijke verbruik. Het watercontract werd afgesloten bij De Watergroep te Kortrijk.

Onderhoud cv-installatie

Volgens de wet moet een centraal stooktoestel dat wordt gevoed met gasvormige brandstof tweejaarlijks aan een onderhoud worden onderworpen.

De eigenaars/gebruikers zijn zelf verantwoordelijk om het onderhoud van hun cv-installatie tijdig te laten uitvoeren.

De eigenaars-verhuurders doen er goed aan om tweejaarlijks het bewijs van onderhoud van de cv-installatie bij hun huurders op te vragen.

Wettelijk verplichte EPC certificaat gemeenschappelijke delen

Om de 10 jaar dient de syndicus de wettelijk verplicht EPC certificaat van de gemeenschappelijke delen te laten hernieuwen door een Energie Deskundige . Het wettelijk verplicht EPC certificaat van de gemeenschappelijke delen dateert van 26.01.2022 en dient derhalve opnieuw uitgevoerd te worden tegen 26.01.2032 (+10j)

Alle contracten werden overlopen en positief geëvalueerd

VME RESIDENTIE EYCKERHOVE II

BURGEMEESTER PYCKESTRAAT 23A (achter) – 8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0879.203.842

21. Varia

Stickers restafvalzakken per 01.01.2026 te verkrijgen in het stadhuis.

22. Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Na behandeling van alle punten van de dagorde wordt de algemene vergadering omstreeks 18h08 afgesloten door de syndicus FTimmo bv en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en het verloop van de vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op de tweede dinsdag van de maand december 2026, hetzij op 8 december 2026 om 17u00. Gelieve deze datum nu al in uw agenda te noteren aub!

GELET OP ARTIKEL 3.93 §5 2° IS IEDERE EIGENAAR VERPLICHT OM ZIJN HUURDER AANGETEKEND IN KENNIS TE STELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN DIT BINNEN DE DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN DE NOTULEN DOOR DE SYNDICUS.

Nalezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en de nog alle aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De voorzitter,



De stemopnemer,



De syndicus,



De nog aanwezige mede-eigenaars

