

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS VAN
VME RESIDENTIE ERNEGHEM (BE 0733.553.194)**

WOENSDAG 8 MAART 2023 OM 20U00 IN ZAAL BROUWERSHOVE, WESTKERKESTRAAT 28 TE 8480 EERNEGEM

1. Ondertekening aanwezigheidslijst, controle volmachten, vereist quorum.

11 van de 17 eigenaars en 753/1.000^{sten} van de aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd. De algemene vergadering van mede-eigenaars (AV) van VME Residentie Erneghem van woensdag 8 maart 2023 is geldig en er kan over alle punten op de dagorde beslist worden.

De voorgelegde volmachten en de ondertekende aanwezigheidslijsten worden bewaard bij de syndicus. Alle documenten kunnen na afspraak door elke belanghebbende worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van het kantoor van de syndicus.

2. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering en aanstelling secretaris van de vergadering.

De voltallige algemene vergadering benoemt unaniem mevrouw PIETERS VANESSA tot voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars en benoemt tevens unaniem de heer CAENEPEEL MARC tot secretaris van de algemene vergadering.

3. Bespreken en toelichting van de gevoerde boekhouding over het boekjaar (1 feb 2022 – 31 jan 2023).

De syndicus becommentarieert de rekeningen van het boekjaar 2022-2023 en geeft uitleg bij de diverse posten. De meeste kosten zitten binnen het vooropgestelde budget.

De syndicus bespreekt de wijze waarop de privatieve afrekening van het elektriciteitsgebruik van de garages zijn opgemaakt. (Volgens de individuele tellers/)

Twee zaken zaten niet in het vooropgestelde budget: De verzekering keerde een vergoeding uit voor de schade die werd aangegeven (opbrengt) en de kosten voor de bankrekening (KBC) zijn buiten budget. De bank paste haar voorwaarden voor rekeningen van VME's aan en rekende plots een hoge vergoeding aan.

Het boekjaar loopt van 1 februari tot 31 januari van elk jaar.

4. Goedkeuring van de gevoerde boekhouding in 2022. Openstaande bedragen (mede-eigenaar en vervangen van filters)

Mede-eigenaar SCHELFHOUT blijft in gebreke zijn periodieke bijdragen over het boekjaar te voldoen, dit na herhaalde vraag van de syndicus. Ondertussen werd hij aangetekend in gebreke gesteld door de syndicus. Wanneer hij na het verstrijken van de vooropgestelde termijn niet zou hebben betaald, zullen verdere stappen ondernomen (moeten) worden om deze verschuldigde bedragen in te vorderen. De syndicus, en bij uitbreiding de algemene vergadering, hoopt dat dit snel kan opgelost worden zonder bijkomende acties.

Tevens dienen ook nog de kosten voor het vervangen van de filters betaald te worden door de betrokken eigenaars. Dit wordt verrekend in de afrekening.

De rekeningcommissaris, de heer STORME MARIO, heeft de rekeningen gecontroleerd en formuleerde hierbij geen opmerking.

Het saldo van de zichtrekening bedraagt 2616,28 euro op datum van de algemene vergadering (08/03/2023).

~~Er waren geen onbetaalde provisies op 31/01/2023.~~

De rekeningen en afrekening van VME Residentie Erneghem worden unaniem goedgekeurd door de AV.

De afrekening van het boekjaar wordt samen met de notulen verstuurd aan de mede-eigenaars samen met de uitnodiging tot betaling hiervan.

5. **Verlenen van decharge voor het beheer van de syndicus voor het voorbije boekjaar.**
De algemene vergadering van mede-eigenaars van VME Residentie Erneghem verleent de syndicus, SYNDICUS PIETER DEVRIESE en de medewerkers van zijn kantoor, unaniem decharge voor het gevoerde beleid van het voorbije boekjaar op administratief, juridisch, financieel en technisch vlak.
6. **Verlenen van decharge voor de rekeningencommissaris voor het voorbije boekjaar.**
De algemene vergadering van mede-eigenaars van VME Residentie Erneghem verleent de rekeningencommissaris, de heer STORME MARIO, unaniem decharge voor zijn taken in het voorbije boekjaar.
7. **Aanstelling van een rekeningencommissaris voor komend boekjaar.**
De AV beslist unaniem de heer CAENEPEEL MARC aan te stellen als rekeningencommissaris voor het komende boekjaar.
8. **Bespreking van de contracten.**
De syndicus bespreekt de lopende contracten binnen de VME. Er worden geen opmerkingen geformuleerd.
9. **Watersaansluitingen gemene delen: keuringsperikelen**
De syndicus bespreekt de problemen omtrent de gemeenschappelijke watersaansluiting (aansluiting brandhaspels), de brandbeveiligingsmiddelen en branddetectiemiddelen. Mede-eigenaar Schelfhout wees vorig jaar op het feit dat er problemen water met de watersaansluiting van de brandleiding. Sinds de vorige AV nam de syndicus contact met de bouwheer en de watergroep. De bouwheer en de watergroep verzekerden de syndicus van de correcte werking van de gemene brandleiding. Tevens werd een controle uitgevoerd door Aquaflam in 2021 en geattesteerd dat de brandbestrijdingsmiddelen werkten.
- Op 14 oktober 2022 komt de gemeente Ichtegem tussen met de vraag een controle te laten uitvoeren door de brandweer. Sindsdien werd duidelijk dat bij indienstname van het gebouw een fout moet zijn gebeurd met keuringen en attesten, echter was er bij indienstname water op de leidingen. De kranen werden op een bepaald moment zonder verwittiging afgesloten van water en verzegeld door een onbekende (de syndicus wijst er in deze op dat hij geen weet had van enige tussenkomst met betrekking tot deze verzegeling en niemand toegang gaf om deze uit te voeren. Hij wijst er tevens op dat deze handeling catastrofale en strafbare gevolgen kon hebben, had zich een calamiteit voorgedaan.)
- Sinds eind november werden de nodige resterende keuringen verricht door een erkend keurder. Op 27 februari 2023 vernam de syndicus van de watergroep dat de verzegeling verbroken kon worden, wat de bouwheer dan ook deed. Vorige week kwam de brandweer voor een hercontrole ter plaatse en vroeg men nog enkele bijkomende attesten op. De syndicus is hiermee bezig.
- De syndicus geeft een overzicht van de stappen die werden gezet en contractanten die hiervoor werden aangesproken om dit dringende probleem aan te pakken.
10. **Goedkeuring van de voorgelegde en toegelichte ontwerpbegroting voor het komende boekjaar 2023-2024, goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten, en wijze van innen van de voorschotten, rekening houdend met de te nemen beslissingen rond uit te voeren werken:**
- *Herstellen van de schade aan het ijzeren hoekprofiel ter hoogte van de terrassen?*
De verzekeringen keerden een vergoeding uit voor de schade. Het is nu aan de AV om te beslissen welke werken worden uitgevoerd. De AV beslist de herstellingen te laten uitvoeren over 6 meter. De werken zullen worden uitgevoerd door aannemer klusjesdienst Cardoentje, zoals beslist in de vorige AV.
 - *Veranderen van bank*
De AV beslist te veranderen van bank. De AV beslist de rekening bij KBC op te zeggen en een zichtrekening te openen bij BNP Paribas Fortis. De syndicus wordt hiervoor mandaat verleend.



- *Uitkuisen septische put en controle putjes?*

De AV beslist om geen controle en geen preventief onderhoud te laten uitvoeren. De syndicus wijst er wel op dat er geen afval in de toiletten mag geworpen worden, met inbegrip van vochtige doekjes, keukenrol en tampons. Wanneer mede-eigenaars problemen opmerken met de afloop van de toiletten of afvoeren wordt hen gevraagd contact te nemen met de syndicus zodat een preventief onderhoud kan worden ingepland.

- *Opkuisen van het binnenplein in het voorjaar door mede-eigenaar Mario Storme*

Mede-eigenaar Mario Storme werd aangesteld als aannemer om in te staan voor het poetsen van het binnenplein van de garages (reinen klinkers en verwijderen groene aanslag). Deze werken gebeurde vorig boekjaar. Op heden wordt geen noodzaak geformuleerd aan bijkomend onderhoud sinds het vorige. De AV beslist om wel een onderhoud in het budget te laten en eventueel opnieuw een onderhoud te laten gebeuren wanneer dit nodig zou zijn gedurende het jaar.

- *Onderhoud CLV – condens branders / schouwen*

De bouwheer raadt de VME aan een periodiek onderhoud te laten uitvoeren van de schouwen van de gasbranders. Hiertoe werd een offerte van CLV voorgelegd. De AV vraagt de syndicus eerst nadere informatie in te winnen over de noodzakelijkheid van een dergelijk onderhoud en de gebeurlijke periodiciteit alvorens dit te laten uitvoeren. De syndicus zal minstens contact nemen met de architect hierover, de voorzitter van de vergadering neemt zelf nog contact met een kennis die hierover ook zijn licht kan laten schijnen. De AV beslist om dit jaar geen onderhoud uit te voeren tenzij dit dringend noodzakelijk zou zijn volgens de bijkomende inlichtingen. Dit punt wordt volgend jaar opnieuw geagendeerd.

- *Gemeenschappelijk onderhoud branders*

De syndicus verkreeg een offerte voor gemeenschappelijk onderhoud van de branders. De AV beslist gemeenschappelijk onderhoud te laten uitvoeren. Echter beslist de AV tevens de syndicus bijkomende offerte(s) te laten opvragen, de AV denkt aan Birger Ryckier. Mede-eigenaars die andere aannemers kent mogen ook de referenties / offerte doorgeven. De werken worden dan uitgevoerd door de aannemer die de goedkoopste offerte voor het wettelijke onderhoud voorstelt.

- *Werken met syndicusprogramma of verder met excel?*

De AV beslist bij voldoende meerderheid (6 voor, overige onthouden) om vanaf het huidige boekjaar over te stappen op het boekhoudsysteem syndixis-Dobby. De kosten hiervoor vallen ten laste van de VME (rechtstreeks gefactureerd).

De syndicus bespreekt de opgemaakte begroting. De algemene vergadering keurt de ontwerpbegroting goed.

11. **Werkkapitaal en reservekapitaal, jaarlijkse afrekening, voorschotten.**

De syndicus legt nogmaals het principe van werkkapitaal uit. Op heden werd reeds een (beperkt) werkkapitaal opgebouwd. Daarnaast zullen drie periodieke voorschotten worden opgevraagd over het boekjaar.

De algemene vergadering beslist daarnaast om op heden geen reservekapitaal aan te leggen.

12. **Kasseien manoeuvreerruimte garages: productiefout**

Marlux is bereid de schade te herstellen en dus de kasseien te herleggen. Dit al minstens voor de aangegeven 75 vierkante meter, en voor de andere oppervlaktes indien hier ook schade bewezen / aangetoond wordt. De syndicus blijft dit verder opvolgen, maar in principe wordt dit opgelost in samenspraak met de bouwheer en de aannemer.

13. **Beschadiging aan de gevel van de inrit (kant Mario)**

Er wordt opnieuw melding gemaakt van schade aan de gevel van de inrit. De mede-eigenaars zullen dit zelf herstellen. De materialen die ze hiervoor gebruiken worden betaald door de VME wanneer zij de kastickets hiervoor binnenbrengen bij de syndicus.

14. Onderhoud en organisatie gemene delen: poetsen, vuilnis, tuin, onderhoud inrijpoort, fietsenberging, samenleving.

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd over de huidige regelingen inzake onderhoud.

De mede-eigenaars geven aan dat op heden geen onderhoud nodig is voor het groen dak op de garages en dat evenmin onderhoud aan de garagepoorten noodzakelijk is.

De buitengevels van het gebouw hebben last van groene aanslag. Mede-eigenaar STORME gaf vorige keer de tip om de muren te benevelen met een mix 1/1 bleekwater-water, bij voorkeur wanneer het regent. De AV vraagt de syndicus offerte in te winnen bij een gespecialiseerd bedrijf (verwijderen groenaanslag en preventieve behandeling) en deze op de volgende vergadering voor te leggen.

15. Reglement Interne Orde: aanpassing aan wet, plus evaluatie.

De algemene vergadering formuleert geen opmerkingen i.v.m. het de huidige leefregels in het RIO.

16. EPC gemene delen

Zoals op de vorige algemene vergadering werd opgemerkt stelde de wetgever de EPC-plicht voor gemene delen van kleine appartementsgebouwen met één jaar uit, tot 1 januari 2023, voor gebouwen ouder dan tien jaar. Er dient dus op heden nog geen EPC te worden opgesteld.

17. Varia.

Betalingen Marleen Deschuyter. Mede-eigenaar DESCHUYTER vraagt de syndicus te willen nagaan welke bedragen zij gedurende het boekjaar betaalde. De syndicus kijkt dit na en zal desgevallend de verrichte betalingen checken met de afrekening.

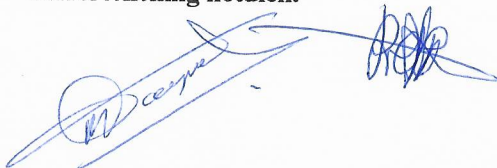
Basisakte. Mede-eigenaar CAENEPEEL merkt op dat hij de basisakte niet in bezit heeft. De syndicus bezorgt hem de basisakte in digitale vorm.

Verslag oplevering. Mede-eigenaar CAENEPEEL vraagt de syndicus tevens hem het verslag van de oplevering van de gemene delen te willen overmaken.

18. Datum vastleggen volgende AV.

De volgende gewone algemene vergadering van mede-eigenaars van VME Residentie Erneghem wordt vastgelegd op woensdag 6 maart 2024, opnieuw om 20u00, op dezelfde locatie indien deze beschikbaar is.

Ondertekening notulen.



De Syndicus
PIETER DEVRIESE

Voor de VME Residentie Erneghem

