

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

**WOENSDAG 9 MAART 2022 OM 20U00 IN ZAAL BROUWERSHOVE, WESTKERKESTRAAT 28 TE 8480 EERNEGEM**

**1. Ondertekening aanwezigheidslijst, controle volmachten, vereist quorum.**

9 van de 17 eigenaars en 693/1.000<sup>sten</sup> zijn aanwezig of vertegenwoordigd. De algemene vergadering van mede-eigenaars (AV) van VME Residentie Erneghem van 9 maart 2022 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 2021.**

De syndicus becommentarieert de rekeningen van het boekjaar 2021 en geeft uitleg bij de diverse posten. De meeste kosten zitten binnen het vooropgestelde budget.

De syndicus bespreekt de wijze waarop de privaatieve afrekening van het elektriciteitsgebruik van de garages zijn opgemaakt. (Volgens de individuele tellers + vergeleken met de betalingen in het vorige boekjaar.)

Het boekjaar werd dit jaar uitzonderlijk geopend per 1 april 2021 en werd afgesloten per 31 januari 2022.

Het komende boekjaar loopt van 1 februari 2022 tot 31 januari 2023.

**4. Goedkeuring van de gevoerde boekhouding in 2021.**

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

Het saldo van de zichtrekening bedraagt 1.051,37 euro op datum van de algemene vergadering (09/03/2022).

Er waren geen onbetaalde provisies op 31/01/2022.

De rekeningen en afrekening van VME Residentie Erneghem worden unaniem goedgekeurd door de AV onder voorbehoud van de aanpassing van het saldo van mede-eigenaars ANDRIES-VERYSER omwille van de dubbel betaalde factuur voor onderhoud door ME Technics.

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 jaar 2021.**

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 rekeningcommissaris voor 2021.**

De algemene vergadering van mede-eigenaars van VME Residentie Erneghem verleent de rekeningcommissaris, 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 STORME MARIO aan te stellen als rekeningencommissaris voor het komende boekjaar.

**8. Bespreking van de contracten.**

De syndicus bespreekt de lopende contracten binnen de VME.

*Liftonderhoud.* De mede-eigenaars geven aan dat zij de kost voor liftonderhoud hoog vinden. De syndicus bekijkt welke diensten inbegrepen zijn in het onderhoudscontract en als er andere, betere alternatieven zijn. Hij communiceert zijn bevindingen aan de mede-eigenaars.

Er worden geen overige opmerkingen geformuleerd.

**9. Goedkeuring van de voorgelegde en toegelichte ontwerpbegroting voor 2022, 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 syndicus heeft getracht verschillende offertes in te winnen, dit bleek moeilijker dan gedacht. De oorspronkelijke plaaster is failliet en verschillende aannemers wensten geen prijs te geven. Er ligt op heden 1 valabele offerte voor.

Mede-eigenaar Storme geeft aan ook een offerte op te vragen bij “Klusjesdienst Cardoentje”.

De AV beslist unaniem om de werken aan de lijst aan de gevel uit te laten voeren. De AV beslist dat wanneer de eventuele offerte van Klusjesdienst Cardoentje is ingewonnen, de syndicus met beide offertes naar mede-eigenaars ANDRIES en VANCOUILLIE trekt en dat deze twee mede-eigenaars hierin de finale beslissing nemen in naam en voor rekening van de VME.

De AV vraagt de syndicus om contact te nemen met de verzekeraar om na te gaan als de schade gedekt is door de verzekering.

- *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 worden geworpen, 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.

- *Pro memorie: opkuisen van het binnenplein in het voorjaar door mede-eigenaar Mario Storme*

Op de algemene vergadering van 31 augustus 2021 werd beslist dat mede-eigenaar Mario Storme werd aangesteld als aannemer om in te staan voor het poetsen van het binnenplein van de garages (reinigen klinkers en verwijderen groene aanslag). Deze werken zullen in regie gebeuren.

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

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

De syndicus legt nogmaals het principe van werkkapitaal uit. Op heden werd reeds een (beperkt) werkkapitaal opgebouwd.

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



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

Er wordt opgemerkt dat de poetsregeling op de tweede verdieping niet goed wordt nageleefd. De syndicus roept bij deze de mede-eigenaars op om zich te houden aan de gemaakte afspraken en zal deze opnieuw onder de aandacht brengen bij de betrokken mede-eigenaars.

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd over de huidige regeling.

De syndicus zal contact nemen met mede-eigenaar FIELD met de vraag als er onderhoud nodig zou zijn voor de dakgoten.

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 geeft de tip om de muren te benevelen met een mix 1/1 bleekwater-water, bij voorkeur wanneer het regent. Daarnaast zal de syndicus nagaan als een behandeling met een ander product (ook) soelaas kan bieden.

**12. Onderhoud privatieve verwarmingstoestellen: stand van zaken filters?**

Mede-eigenaar STORME geeft aan op heden nog steeds geen nieuwe filters te hebben ontvangen. De syndicus nam reeds verschillende malen contact op met de verantwoordelijke hiervoor, steeds met positief antwoord, doch komt er schijnbaar geen oplossing. De syndicus neemt opnieuw contact op en dringt aan op een snelle oplossing.

**13. Reglement Interne Orde: aanpassing aan wet, plus evaluatie.**

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

In het licht van de inwerkingtreding van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek dient het RIO aangepast te worden aan de hernummerde indeling van het BW. Deze wijzigingen worden door de syndicus in het RIO aangebracht. Het herwerkte RIO zal samen met de notulen van deze AV aan de mede-eigenaars worden bezorgd.

**14. EPC gemene delen: verplicht vanaf 1/01/2022: uitgesteld met één jaar.**

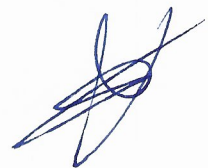
Zoals op de vorige algemene vergadering werd opgemerkt stelde de wetgever de EPC-plicht voor gemene delen van kleine appartementsgebouwen met één jaar uit, tot 1 januari 2023.

De syndicus gaat na als de EPC-plicht ook geldt voor recente gebouwen, want het gebouw is jonger dan 10 jaar. Voor zover er geen EPC nodig zou zijn, beslist de AV geen EPC te laten opmaken en dit pas te laten opmaken wanneer dit verplicht is.

De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist om, wanneer het nodig is om een EPC te laten opstellen, het EPC-attest van de gemene delen van het gebouw te laten opmaken door HERALD DENDOOVEN (DENDOOVEN BV uit Brugge).

**15. Vocht in garages: stand van zaken?**

De oplossing van mede-eigenaar Mario i.v.m. de verluchttingsroosters van de garage lijkt stand te houden, er werden geen nieuwe meldingen van vocht in de garages ontvangen.



**16. Varia.**

*Klacht over geblaf van de hondje van mevrouw BONNY.* De syndicus geeft aan dat hij een klacht ontving van één van de mede-eigenaars over hinderlijk geblaf van het hondje van mevrouw BONNY. Op de vergadering geeft een andere mede-eigenaar aan tevens hinder hiervan te ondervinden. De algemene vergadering oordeelt dat er op vandaag geen harde maatregelen nodig zijn, maar nodigt de syndicus uit om bemiddelend op te treden en na te gaan hoe de harmonie in het gebouw optimaal kan worden hersteld.

*Sluiten poort inrit.* Mede-eigenaar STORME merkt op dat inrijpoort 's avonds niet deugdelijk gesloten wordt. De syndicus zal de mede-eigenaars opnieuw oproepen om de gemaakte afspraken te respecteren en 's avonds de gesloten poort steeds opnieuw te sluiten bij het verlaten van het garagecomplex. Mede-eigenaar STORME sluit elke avond tussen 20u en 22u de poort en stelt vast dat de poort vaak open blijft staan wanneer andere gebruikers van de garages later oprijden en het complex verlaten.

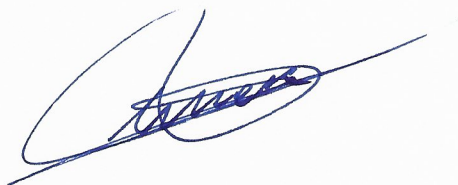
*Huisnummer.* De AV merkt op dat er op heden geen huisnummer aan de buitenzijde van het gebouw hangt. De AV beslist dat de mede-eigenaars zelf zullen zorgen voor het plaatsen van een huisnummer. Mede-eigenaar DESCHUYTER MARLEEN zal instaan voor de aankoop van het huisnummer en mede-eigenaar ANDRIES JOSÉ zal dit bevestigen aan de muur, aan de voorgevel van mevrouw DESCHUYTER.

**17. Datum vastleggen volgende AV.**

De volgende gewone algemene vergadering van mede-eigenaars van VME Residentie Erneghem wordt vastgelegd op woensdag 8 maart 2023, opnieuw om 20u00, op dezelfde locatie indien deze beschikbaar is.

**Ondertekening notulen.**

De Syndicus  
PIETER DEVRIESE



Voor de VME Residentie Erneghem



Mare Caenepeel.