

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

**WOENSDAG 6 MAART 2024 OM 20U00 IN ZAAL BROUWERSHOVE, WESTKERKESTRAAT 28 TE 8480 EERNEGEM**

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

11 van de 17 eigenaars en 798/1.000<sup>sten</sup> van de aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd. De algemene vergadering van mede-eigenaars (AV) van VME Residentie Erneghem van woensdag 6 maart 2024 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 FIELD SETH tot secretaris van de algemene vergadering.

**3. Bespreken en toelichting van de gevoerde boekhouding over het boekjaar (1 feb 2023 – 31 jan 2024).**

De syndicus becommentarieert de rekeningen van het boekjaar 2023-2024 en geeft uitleg bij de diverse posten. De meeste kosten zitten binnen het vooropgestelde budget. De syndicus geeft ook uitleg bij de nieuwe lay-out van de afrekening en de rekeningen / balans. De nieuwe lay-out is het gevolg van de overstap naar een boekhoudprogramma voor het beheren van de rekeningen.

De syndicus bespreekt de wijze waarop de privaatieve afrekening van het elektriciteitsgebruik van de garages zijn opgemaakt. (Volgens de individuele tellers en naar schatting) De syndicus kijkt nog na als de aangepaste verbruiken gebruikt werden voor de afrekening van de kosten.

Er blijkt een fout te zijn geslopen in het ingeven van de verdeelsleutels in het boekhoudprogramma waardoor de kavels op het gelijkvloers in het voorstel van afrekening zouden betalen in de kosten van de lift. Dit dient nog aangepast te worden in de definitieve afrekening.

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

**4. Goedkeuring van de gevoerde boekhouding in 2023-2024. Openstaande bedragen (mede-eigenaar)**

Mede-eigenaar SCHELFHOUT blijft in gebreke zijn periodieke bijdragen over het boekjaar en vorig boekjaar te voldoen, dit na herhaalde vraag van de syndicus. Ondertussen werd het dossier eind vorig jaar overgemaakt aan meester Vermout om dit dossier in rechte op te volgen.

De rekeningcommissaris, de heer CAENEPEEL MARC, heeft de rekeningen gecontroleerd en formuleerde hierbij geen opmerking.

Het saldo van de zichtrekening bedraagt 431,20 euro op datum van de algemene vergadering (06/03/2024). De syndicusfactuur dient nog te worden voldaan.

De rekeningen en afrekening van VME Residentie Erneghem worden unaniem goedgekeurd door de AV, rekening houdend met de hogere opmerkingen over verdeelsleutel lift en afrekening elektriciteit.

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 CAENEPEEL MARC, 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.

Het huidige syndicuscontract loopt tot september 2024. De Algemene Vergadering beslist om het mandaat van de syndicus te verlengen met drie jaar, te rekenen vanaf 1 september 2024 tot en met 31 augustus 2027. In uitvoering van deze beslissing belast de AV de voorzitter met de ondertekening van het contract. De bedragen van het vorige contract zullen bij aanvang van het contract geïndexeerd worden. (Prijs 2024 : 292,43 euro per maand als basisprijs + bijzondere prestaties volgens prijslijst in bijlage bij de overeenkomst)

De Syndicus informeert de mede-eigenaars nogmaals over de kosten, de bijkomende kosten die niet voorzien zijn in het forfaitair bedrag, en legt de procedure uit hoe de kosten verdeeld worden bij een verkoop tussen de koper en de verkoper. De syndicus wijst erop dat dit toegepast wordt, zelfs indien de statuten dit anders zouden voorzien. De voltallige AV gaat hiermee akkoord. De syndicus informeert de AV ook over het feit dat een overeenkomst met een syndicus te allen tijde opzegbaar is, volgens de modaliteiten van het contract.

**9. Goedkeuring van de voorgelegde en toegelichte ontwerpbegroting voor het komende boekjaar 2024-2025, 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:**

*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 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 gebeurde twee jaar geleden. Op heden wordt geen noodzaak geformuleerd aan bijkomend onderhoud sinds het vorige.

*Onderhoud CLV – condens branders / schouwen*

De bouwheer raadt de VME aan een periodiek onderhoud te laten uitvoeren van de schouwen van de gasbranders. Ondertussen heeft de syndicus ook in een ander gebouw in de schouw kunnen kijken en daar bleek wel dat onderhoud nuttig zou kunnen zijn. De syndicus legt de vraag rond onderhoud bijgevolg opnieuw voor aan de AV. De AV beslist om dit jaar geen onderhoud uit te voeren tenzij dit dringend noodzakelijk zou zijn.

*Gemeenschappelijk onderhoud branders*

Onderhoud net uitgevoerd.

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

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

*Werkkapitaal.* Op heden werd reeds een (beperkt) werkkapitaal opgebouwd. Daarnaast zullen drie periodieke voorschotten worden opgevraagd over het boekjaar.

*Reservekapitaal.* De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid (89/1.000 voor het oprichten van een reservekapitaal, 709/1000 tegen het oprichten) om op heden geen reservekapitaal aan te leggen.

**11. Kasseien manoeuvreerruimte garages: productiefout**

Marlux is bereid de schade te herstellen en dus de kapotte kasseien te vervangen. De aannemer stelt voor deze werken in de maand juni te komen uitvoeren. De syndicus licht de mede-eigenaars in als hij een exacte datum van uitvoer van de werken heeft.

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

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

*Vochtsporen onder de terrassen.* De dakwerker ging aanstaande weekend komen kijken als dit te wijten is aan een probleem en hoe dit eventueel kan opgelost worden.

*Onderhoud daken en goten?* 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.

*Deurpomp inkomdeur.* De AV beslist de syndicus een offerte te laten inwinnen om een nieuwe deurpomp te laten installeren.

**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.

**14. Varia.**


*Elektrische wagens & laden in de garages.* Na een vraag hierover bespreekt de syndicus met de mede-eigenaars dat het niet vanzelfsprekend is dat in alle garages een elektrische wagen wordt opgeladen met thuisladers etc. Het toevoegen van diverse thuisladers zou voor extra druk op het elektriciteitsnet van het gebouw zorgen, kan mogelijks brandgevaar inhouden en mogelijk impact hebben op de brandverzekeringpolis. Op vandaag is er (nog) niemand met een volledig elektrische wagen met thuislader in de garages. De AV beslist dat het niet de bedoeling is dat gebruikers van de garage op vandaag al een thuislader voor elektrische wagens toevoegen zonder goedkeuring van de AV. De verhuurders zien er op toe dat hun huurders dit ook weten.

**15. Datum vastleggen volgende AV.**

De volgende gewone algemene vergadering van mede-eigenaars van VME Residentie Erneghem wordt vastgelegd op woensdag 12 maart 2025, opnieuw om 20u00, op dezelfde locatie indien deze beschikbaar is.

**Ondertekening notulen.**

De Syndicus  
PIETER DEVRIESE



PIETER DEVRIESE

Voor de VME Residentie Erneghem

