Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. CAMELIA

Hundelgemsesteenweg 383
9050 Gentbrugge
KBO: 0672.772.105
Bank: BE31 7350 4696 4455 BIC: KREDBEBB

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Merelbeke-Melle
Tel: 09 225 78 58
BIV: 506.884

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 25-02-2026 om 16:00

GEHOUDEN OP WOENSDAG 25/2/2026 OM 16U IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw
De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 14-28 FEBRUARI
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 23 JANUARI mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.
Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.
Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	9	Van totaal	13		
Aandelen aanwezig	791	Van totaal	1000	Aandelen %	79.1%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	*Agendapunt*
0	Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	737	0	0

Telling 737 van 737 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Laura Van De Ponseele

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	737	0	0

Telling 737 van 737 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekeningen - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Louis Lippens. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening 2024-25, balans en reservekapitaal per 30/11/2025

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De voornaamste kosten in de afrekening 12/2024 - 11/2025 zijn:
- diverse herstellingen garagepoort
- waterdichtingswerken rond RWA garage
- OHC groendaken na heraanleg
- opmaak EPC algemene delen
- retroactieve premie zonnepanelen (nav plaatsing digitale teller)

De totale kosten bedroegen 21.568,60 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 5.148,54 euro

Saldo (bijzondere) reserve (volgens aandelen totaliteit) : 3.538,23 euro
Dit saldo zal afgeboekt worden op nog te betalen erelonen.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 30/11/2025 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

1.3 Verlenen van kwijting aan de raad van mede-eigendom

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom met betrekking tot het voorbije werkjaar.

1.4 Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2 Benoeming organen VME

2.1 raad van mede-eigendom

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

De syndicus vraagt of de zittende RVME hun taak wensen verder te zetten en of er andere geïnteresseerden zijn.

Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :

Monica De Jonckheere met unanimiteit
Laura Van De Ponsele

2.2	rekencommissaris	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Zijn / haar opdracht neemt een aanvang op datum van de start van het lopende boekjaar en eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire vergadering. zijn / haar taak bestaat er in de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

De AV benoemt als rekencommissaris : Laura Van De Ponseele

3	Evaluatie reguliere leveringscontracten	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus overloopt de belangrijkse leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Elektriciteit > Engie - raamcontract variabele tarieven loopt tot 30/4/2027
De syndicus volgt verder op en kan de overeenkomst negociëren en/of herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.
Er is thans geen terugdraaiende teller meer. Overtollige elektriciteit wordt door Engie vergoed.

- Onderhoud AD : Sina Cleaning
tapijt regelmatig reinigen (stofzuigen?)
algemeen ongenoegen rond uitvoering
in december 2025 geen uitvoering? / blad uithangen waarop de beurten worden aangetekend

- Cadeaubon Gerard voor BJ 2025-26 à rato van 65 euro per appartement / jaar.

- Liften : OHC De Lift (jaarlijks opzegbaar) / keuring BTI
lift 383A - bij indrukken knop wordt commando niet steeds opgenomen / maakt wel lawaai
deur mag iets langer open blijven

- Brandcentrale MVDH
- Brandblussers Aquaflam

- groendaken IBIC / contract voor jaarlijks nazicht

- snoeiwerken FW Klusdienst

Er zijn geen verdere vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de onderhouds-/leveringscontracten

4 Procedure VME / GOVAN - toelichting stand van zaken (geen stemming)

1. Mandaat en principiële goedkeuring (02-05/2025)
- In februari 2025 werd binnen de VME mandaat verleend aan de syndicus om de dading te ondertekenen aan de voorgelegde bedragen en voorwaarden.
- In mei 2025 werd op BAV beslist dat de privatieve schades zouden worden vergoed via de VME, met de bedragen die de VME uit de dading ontvangt.

2. Expertisekosten - bevestiging geen bijkomend saldo
- De deskundige bevestigde (mail 9 juli 2024, herbevestigd 23 juni 2025) dat, indien partijen tot een regeling komen zonder verdere onderzoeksdaden, er geen bijkomend saldo of verdere afrekening van zijn ereloon verschuldigd is.
- De provisies werden betaald en vrijgegeven.
- Hiermee verviel het eerdere discussiepunt over eventuele bijkomende expertisekosten in geval van dading.

3. Opmerkingen privatieven op de dading
   - ? ? De privatieven hadden aanvankelijk twee inhoudelijke bezwaren:
     1. Geen tussenkomst in een eventueel saldo van de deskundigenkosten boven de provisies.
     2. Geen aanvaarding van een clausule waarbij alle risico's en aansprakelijkheid m.b.t. dak- en gevelwerken (gemene delen) naar hen zouden verschuiven.
   - ? ? In de aangepaste versie werden zij geschrapt uit de betrokken artikelen en werd rekening gehouden met de regeling zoals goedgekeurd op SAV (02/2025) en BAV (05/2025).

4. Evolutie ontwerp dading (07-08/2025)
   - ? ? Meerdere geactualiseerde versies werden verspreid (met track changes).
   - 1 Inhoudelijke aanpassingen betroffen o.m.:
     - ? ? verduidelijking afbetalingsregeling en opeisbaarheid t.a.v. NAVOG;
     - 1 verwijzing naar de goedkeuring op SAV en regeling met privatieven;
     - 2 schrapping overbodige verwijzingen naar de procedure gelet op de wederzijdse afstand bij uitvoering.
   - ? ? Voorwaarde bleef dat alle partijen, incl. NAVOG, de dading ondertekenen alvorens zij bindend wordt.
   - 1 Indien NAVOG niet zou tekenen, zou herneming van de procedure of expertise nodig zijn, mogelijk met nieuwe raadpleging van de AV.

5. Stand van zaken begin 2026

- Op 18 februari 2026 werd bevestigd dat Mr.Mertens (voor de privatieven) zijn akkoord heeft gegeven met de laatste versie van de dading, onder de eerder gestelde voorwaarden.
- Er wordt gevraagd om herbevestiging van akkoord door de overige raadslieden zodat richting NAVOG kan worden gehandeld.
- Het akkoord blijft voorlopig voorwaardelijk en vertrouwelijk, en onder voorbehoud van ondertekening door alle partijen.

De dading wordt pas bindend na ondertekening door alle partijen (incl. NAVOG).
Bij uitblijven van ondertekening door NAVOG zal herneming van de procedure of een nieuwe consultatie van de AV noodzakelijk zijn.

5 Instandhoudingswerken (niet dringende werken 2/3 - behoud/wettelijk opgelegd 50%+1)

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

Offertes worden in de mate van het mogelijke op het webportaal geplaatst. Omwille van beperkte opslagcapaciteit, worden oudere documenten regelmatig gearchiveerd.

5.1 Problematiek afvoerstelsel (verkalking leidingen)

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Op 16 december kwam Aqua jet Vlerick langs omwille van een lokale verstopping in de toiletten. Bij nazicht bleek de verstopping ondertussen opgelost maar de mensen van de ontstoppingsdienst meldden dat er bijzonder veel kalk in de leidingen aanwezig is.
Op termijn zou dat voor (bijkomende) verstoppingsproblemen kunnen zorgen.

Het is wellicht aan te bevelen de leidingen eens grondig te laten ontkalken (uitfrezen).

De AV beslist opdracht te geven tot reinigen van de leidingen.
Er is offerte in te winnen voor de plaatsing van een waterontharder + OHC

5.2 Problematiek garagepoort

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

BPS heeft diverse herstellingen uitgevoerd. Ze gaven aan dat er problemen met de motor zouden zijn doch dienen hiervoor steeds beroep te doen op een onderaannemer.

De firma Clement werd gevraagd (2de opinie) om de nodige nazichten te doen.
Na eerdere vervanging van een besturingsprint van de veiligheidssensoren, blijkt dat totaalvervanging van de motor noodzakelijk is.

Clement raadt aan meteen te kiezen voor een ander (zwaarder) type motor FAAC waarbij ook de besturing, rail en fotocellen worden vervangen. De huidige handzenders kunnen verder gebruikt worden.
Budget voor deze werken : 1.324,13 euro incl BTW.
De eigenaars beslissen deze werken dadelijk op te dragen.
Ter financiering wordt een bijzondere provisie opgevraagd.

5.3 (Grond)water in garage

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Bodima heeft dichtingswerken uitgevoerd thv RWA doorvoer.
Er blijft evenwel een probleem van waterinsijpeling (grondwater) via de elastische naad thv de doorvoer van het ventialtiekanaal door de wand.

Er werd verzocht de situatie ter plaatse te komen bekijken.
Op de eerder goedgekeurde offerte werd aangegeven dat er geen garantie kon worden gegeven op dergelijke plaatselijke herstellingen...
We wachten hun plaatsbezoek en voorstel af.

Er werd ondertussen een voorstel bekomen voor slijpen van richels in de oprit teneinde het water gericht af te voeren naar de goot.
Budget voor deze werken : +- 25lm slijpwerk aan 50€ per lm + 21% btw = 1250€ + 21% = 1512.50€

De AV beslist deze werken voorlopig niet uit te voeren.
Strooizout te leveren.

6 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

6.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 4.550 euro (350 / app - 50 / gar).

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De kosten voor 2025-26 worden begroot op zo'n 18.100 euro. De syndicus meldt dat de voorschotten dienen verhoogd tot 1.527 euro per maand.

Na bespreking keurt de AV de begroting 2025-26 goed.
De aangepaste voorschotten gaan in op 1/3/2026

Er worden kwartaalopvragingen verstuurd op 1/12 - 1/3 - 1/6 - 1/9
Eigenaars die dit wensen, kunnen de provisies maandelijks betalen met bestendige opdracht.

6.2 Reservekapitaal : bepalen inleg (50% +1) / opt-out

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Aangenomen

BW art 3.86 §3 : De VME moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de AD een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet minder mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.

Op basis van de kosten 2024-25 zou die inleg zo'n 950 euro bedragen.
De AV beslist een reservekapitaal aan te leggen. Inleg 950 euro

De maandelijkse voorschotten zijn hiermee rekening houdend aan te passen.

6.3 Inningsprocedure RIO / Achterstallen / lopende (innings)procedures

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijde betaling die is opgenomen in het reglement van interne orde. Hierin worden de betaaltermijn en gehanteerde (dossier)kosten bij laattijdige betaling, van toepassing binnen uw VME, vermeld.

Er zijn thans geen lopende inningsprocedures.

7 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

8 Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
791	0	0

Telling 791 van 791 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.
Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiente en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten. De AV is akkoord.

9 Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

nihil

10 Punten volgende AV / Varia

De syndicus kreeg maandag 24/2/2026 melding van waterdruppels aan het ventilatierooster in de badkamer van app 383/202
Oorzaak is te onderzoeken. Trema en BRS werd gecontacteerd met oog op plaatsbezoek.
De syncicus volgt verder op.

Koepel appartement 383A/104 is na te kijken.

Er is een reservedompelpomp aan te schaffen.

10.1 Vastleggen datum volgende AV

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	0	0

Telling 0 van 0 ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Er geldt een toeslag voor avondvergaderingen.
De eigenaars opteren ervoor de volgende algemene vergadering in te plannen op : woensdag 24/02/2027 om 16 uur

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 25-02-2026 om 16:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 17u30
De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening