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 BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 07-05-2025 om 16:00

GEHOUDEN OP WOENSDAG 7/5/2025 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	14		
Aandelen aanwezig	831	Van totaal	1000	Aandelen %	83.1%

BIJZONDERE 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	831	0	0

Telling 831 van 831 ***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	831	0	0

Telling 831 van 831 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

1 Procedure VME / Govan
Regeling van de privatieve schades : bepalen standpunt / vastleggen verdeelsleutel

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
831	0	0

Telling 831 van 831 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Zoals uiteengezet op de AV dd 24/2/2025) dient te VME een standpunt in te nemen rond de regeling van de privatieve (gevolg)schades vooraleer de dading - die geldt tot slot van alle rekeningen - kan ondertekend worden.
De vorige AV verzocht offerte in te winnen voor gezamenlijke aanpak van de privatieve werken (pleisterwerk / schilderwerk).

De syndicus bezorgt een overzicht van :

- nieuwe offertes voor herstel privatieve schades : totaal 13.451,57 euro
  > herstel pleister- en schilderwerk : 12.527,13 euro (tov 27.377,90 euro)
  > herstel elektriciteitsvoorzieningen (383/202) : 924,44 euro.

- detail reeds betaalde schadevergoedingen KBC (incl vrijstellingen tlv VME) : - 5.578,03 euro

Resterende vergoeding totaal : 7.873,54 euro

- aandeel eigenaars in de te bekomen vergoeding voor en na verrekening schadevergoeding

Er werd in het overzicht nog GEEN rekening gehouden met resterende gerechtskosten & erelonen.

De AV beslist -tot slot van alle rekeningen- tussen te komen in de privatieve schades op basis van de bekomen offertes van A & A Decor en DP Domotics en rekening houdend met eerder betaalde schadevergoedingen door KBC voor een totaalbedrag van 7.873,54 euro inclusief BTW.

De AV beslist de pleister- en schilderwerken globaal toe te vertrouwen aan A & A Decor op basis van de ontvangen offertes. Toewijzing van de werken van zodra de nodige fondsen beschikbaar zijn. Saldi tbv eerder ontvangen vergoedingen blijven tlv de betrokken eigenaars.
De eigenaars die niet willen ingaan op deze offertes, ontvangen de vergoeding opdat ze zelf de nodige werken kunnen uitvoeren.

Terzelfdertijd zijn de herstellingen in de gemene delen (inkom links + trapzaal rechts) uit te voeren. Budget voor deze werken 441,65 euro.

2 Waterdichtingswerken (helling / garage) : vastleggen uitvoeringsmodaliteiten / toewijzing / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
831	0	0

Telling 831 van 831 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Naar aanleiding van aanhoudende waterinfiltraties in de garage (kant RWA) en overlast op de oprit, werd advies ingewonnen voor behandeling bij RPS / Bodima / Aldiva

<u>Bodima</u>
- plaatselijk herstellen doorgang RWA + stortnaad : 2.350 + BTW = 2.843,50 euro
afdichten lekken, injecteren, elastisch voegen
er worden geen waarborgen gegeven aangezien infiltraties zich kunnen verplaatsen.

- muv kleine infiltratie bovenste gedeelte oprit, wil men geen injectiewerken doen langs de zijwand van de inrit. Het probleem zal zich sowieso verplaatsen.
Advies : reinigen (afschuren kalkresten) en slijpen van afvoerkanaal in beton voor gecontroleerde afvoer van het water

<u>Aldiva</u>

uitvoering in dagprijzen : 2 personen à 8u inclusief materiaal : 2.472 + BTW = 2.991,12 euro

De AV beslist de werken in de garage toe te wijzen aan de firma Bodima binnen een budget van 2.843,50 euro.
Er worden offertes ingewonnen voor het maken van van sleuven langs de oprit.
Mits deze werken kunnen uitgevoerd worden binnen een budget van 2.500 euro, kunnen deze dadelijk worden opgedragen.

3 Aanleg glasvezel in opbouw (Proximus)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
831	0	0

Telling 831 van 831 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

We ontvingen een voorstel van Fiberklaar (vrij netwerk voor oa Proximus / Scarlet / Mobile Vikings) om glasvezel kosteloos aan te leggen in het gebouw.

Invoer gebeurt via de kelder vanwaar leidingen tot op de diverse verdiepingen in opbouw worden geplaatst. Er is geen aansluitverplichting voor de individuele appartementen.

De AV beslist geen akkoord te verlenen voor uitvoering zoals op heden voorzien.
Proximus dient te onderzoeken of de aanwezige wachtleidingen kunnen aangewend worden om de leidingen tot aan de appartementen te brengen.
Er kan wel toestemming verleend worden om de fibervoorziening tot in de technische ruimte aan te leggen.

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

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
831	0	0

Telling 831 van 831 ***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.

5 Punten volgende AV / Varia

Varia :
- grof huisvuil is door bewoners zelf af te voeren
- regels sorteren /aanbieden huisvuil zijn steeds mee te delen aan nieuwe bewoners
- correct gebruik parkeerplaatsen voor gebouw = bezoekers

Volgende AV : woensdag 25/2/2026 om 16 uur

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: 07-05-2025 om 16:00

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 17u10
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