

Aan alle mede-eigenaars
Residentie ESERALDA
9230 Wetteren

VERSLAG JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME Residentie ESERALDA, Stationsstraat 59, 9230 Wetteren

1. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Aanwezigheid : 8 / 11 eigenaars en 806 / 1.000

Gelet op het dubbel bereikt quorum (meer dan de helft van de eigenaars aanwezig én minimum de helft van de aandelen vertegenwoordigd) kan rechtsgeldig beraadslaagd en beslist worden over de agendapunten.

2. Benoeming voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering
Dhr Clinkspoor wordt unaniem benoemd als voorzitter van deze AV.
De syndicus wordt unaniem benoemd als secretaris van deze AV.
3. Bespreking boekjaar 01/01/2025 – 31/12/2025, verslag rekencommissaris en evaluatie leveringscontracten
-De syndicus verduidelijkt de afrekening en kosten. Evaluatie van de contracten wordt overlopen.
-Rekencommissaris : geen opmerkingen
-Tegoeden worden uitbetaald
4. Goedkeuring van de afrekeningen en balans 01/01/2025 – 31/12/2025
De algemene vergadering keurt de afrekening en balans met unanimiteit goed.
5. Décharge aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen
De algemene vergadering verleent met unanimiteit décharge.

6. Verlenging overeenkomst syndicus

De voorwaarden worden overlopen.

4. Tarifiering

A. Voor de hierna vermelde prestaties behorend tot de gewone opdracht, 3.200,00 euro/jaar
De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME-rekening. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijs. Basisindex : januari 2026

B. De buitengewone opdrachten geven aanleiding tot bijzondere vergoedingen

Portkosten worden afzonderlijk in rekening gebracht.

Jaarlijkse administratieve kost : forfaitair 30€

Voor het opmaken van een schuldenstaat bij verkoop : 150€ (voor rekening van de verkoper cfr artikel 3-94 §4).

Bijzondere algemene vergadering en toepassing artikel 3-87§11 : 150€

Hernieuwde algemene vergadering : 250€

Diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.)) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving : 60€/u

Aanvraag ondernemingsnummer en/of ON via ondernemingsloket toevoegen aan KBO: FF 50€

Coördinatie opmaak reglement interne orde : FF 75€

Prestaties in gerechtelijke dossiers of renovatiewerken : 60€/u

Prestaties inzake voorlopige en/of definitieve oplevering : 60€/u

Coördinatie opmaak EPC gemeenschappelijke delen : FF 250€

Gewone rappel : 25€ (tlv schuldenaar)

Aangetekende rappel : 50€ (tlv schuldenaar)

Tussenkost verzekeringdossiers_regeling via blokpolis : inlassen uitbetaling dr maatschappij : 10% prestaties syndicus of 10% Ind Verlies tqv de syndicus

De algemene vergadering beslist met unanimiteit de overeenkomst met Ad-Ex bv
(handelsnaam Vastgoedbeheer De Vuyst) te verlengen tot en met de AV 2029

De algemene vergadering verleent met unanimiteit volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de overeenkomst te ondertekenen.

7. Werkjaar 01/01/2026 – 31/12/2026 :

* Begroting gewone werkmiddelen/buitengewone uitgaven

	Tot Gem	App 716	Tot-glvl 875	App-bank 639		
Brandblustoestellen		300				
Keuring lift		320				
Onderhoud lift		1500				
Noodlijn lift		150				
Diversen lift		500				
Onderh verwarming		300				
Onderh Waterverz		160				
Zout watervverz.		300				
Sept put	800					
Onderhoud	250		2300			
Onderhoud poort	350					
Onderhoud buiten	450					
Water en cv				900	6250	
Elektriciteit				1500		
Syndicus			3200			
Brandverzekering	2800					
BA	90					
rechtsbijstand	280					
Postzegels	100					
Bankkosten	350					
Diversen		300	300			
	5470	3830	5800	2400	6250	23750

						CV/Wat.		p/kw
A1	77	421,19	411,89	510,40		0	1343,48	335,87€
A2	77	421,19	411,89	510,40	289,20	350	1982,68	495,67€
A3	77	421,19	411,89	510,40	289,20	600	2232,68	558,17€
A4	77	421,19	411,89	510,40	289,20	900	2532,68	633,17€
A5	55	300,85	294,20	364,57	206,57	600	1766,20	441,55€
B1	75	410,25	401,19	497,14	281,69	1200	2790,27	697,57€
B2	75	410,25	401,19	497,14	281,69	500	2090,27	522,57€
B3	75	410,25	401,19	497,14	281,69	900	2490,27	622,57€
B4	75	410,25	401,19	497,14	281,69	600	2190,27	547,57€
B5	53	289,91	283,51	351,31	199,06	600	1723,79	430,95€
G1	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G2	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G4	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G5	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G6	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G7	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G8	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
G9	15	82,05		99,43			181,48	45,37€
G10	30	164,10		198,86			362,96	90,74€
G11	17	92,99		112,69			205,68	51,42€
G12	17	92,99		112,69			205,68	51,42€
G13	10	54,70		66,29			120,99	30,25€
Bank Glv	125	683,75					683,75	170,94€
	1000	5470	3830	5800	2400	6250	23750,00	5.937,50€

Bijzonder kost : nazicht en waar nodig, vernieuwen noodverlichting

- Kost aanpassen elektriciteit ifv keuring (fact Elektro Pascal : 4825€) : afzonderlijke geldopvraging

Unaniem akkoord

* Aanstelling rekencommissaris

Mevr De Saedeleir wordt unaniem aanvaard als rekencommissaris.

8. Bespreken en beslissen inzake het al dan plaatsen van camerabewaking

Unaniem akkoord niet te plaatsen

9. Stand van zaken :

-herplaatsen zink

De aannemer heeft deze werken gefactureerd. Doch werden niet uitgevoerd. De aannemer (De Cock) zou dit verder onderzoeken / uitklaren want we verwachten creditnota of effectieve uitvoering.

Verder aandringen op uitvoering + controle zink aan de andere verdiepingen

-schilderen keldervloer

Hiervoor dient opdracht gegeven te worden

10. Varia

-stofzuigen lift : doorgeven aan Chesmar + mat voordeur.
Lift altijd kuisen.

-verklaring nummering garageboxen wordt gegeven

-tegen AV 2027 : uitleesbare meetappartuur (water en CV)

Europese wetgeving :

DIRECTIVE (EU) 2018/2002 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 11 December 2018 amending Directive 2012/27/EU on energy efficiency :

Verplichting : alle meters op afstand uitleesbaar - 2027

“In nieuwe gebouwen of daar waar een oude meter vervangen wordt door een nieuwe is die verplicht op afstand uitleesbaar. **Vanaf 1 januari 2027 moeten alle meters op afstand uitleesbaar zijn.** Bestaande, niet uitleesbare meters moeten dus allemaal vervangen worden. De VME is verantwoordelijk voor de installatie van de nieuwe meetapparatuur. “

-Brandpolis :bericht van verzekeringsmakelaar

Vivium had gepland een verhoogde vrijstelling X 5 toe te passen in de waarborg waterschade.

Ik heb voormelde kunnen afwenden maar dossier staat nu wel onder verhoogd toezicht.

Let wel, bij eerstvolgende schade (met uitgaven) gaat de verzekering de basis vrijstelling verhogen x 5. Indien schadevrij gedurende 3 opeenvolgende jaren wordt deze maatregel geschrapt.

-putdeksel septiek in doorrit te vervangen door lawaaidempend deksel

-nazicht manuele ontsluiting van de gemeenschappelijke poort

-AANDACHT : sasdeur steeds sluiten !

Ondertekening verslag na lezing van de besluitvorming.

De volgende jaarlijkse statutaire algemene vergadering wordt normaliter gepland in de laatste 15 dagen van mei. **AV 2027 zal – onder voorbehoud – doorgaan op 18/05/2027.** Eventuele agendapunten ontvangen we graag uiterlijk 20/04/2027.

Voor VME ESMERALDA
Vastgoedbeheer De Vuyst