

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

**Vereniging van mede-eigenaars
DEELVERENIGING VME RESIDENTIE DENDERHOF BLOK - D
TERMURENLAAN 12
B-9320 EREMBODEGEM
Ondernemingsnummer : 0736.979.670**

Correspondentie-adres:

Syndicus

E. Vanneste bvba

Leopold II Laan 213/GV11

B-8670 Oostduinkerke

+32 (0)58.51.58.32 Tel.

info@vcsyndic.be

www.vcsyndic.be

VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING, VERGADERING VAN ZATERDAG 27 NOVEMBER 2021 SPORTCOMPLEX SCHOTTE, KAPELLEKENSBAAN 8, 9320 EREMBODEGEM
--

Verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten – aanstellen van 4 stemopnemers.

De algemene voorzitter en de syndicus verwelkomen de aanwezige mede-eigenaars. De voorzitter geeft een korte inleiding.

Op de vergadering zijn 27 van de 38 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 1.818 van de 2.500 aandelen vertegenwoordigen zodat geldig kan worden gestemd over alle punten van de dagorde met uitzondering van punt 16 die bij de wijzing van de aandelen unanimité van alle eigenaars vereist.

De volmachten zijn nagezien in overeenstemming met artikel 3.87 §7 BW en dienen niet te worden beperkt.

Met 1.818/1.818 van de stemmen worden dhr. Vercaemst Roger en mevr. De Vos – Beirens aangeduid als stemopnemers van deze algemene vergadering.

Tenzij expliciet anders vermeld tijdens de vergadering, worden de punten op de dagorde gestemd bij wijze van handopsteken. Er wordt enkel rekening gehouden met de schriftelijke stemmen bij de dagordepunten waar tijdens de vergadering wordt gemeld dat er schriftelijk wordt gestemd.

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 van de stemmen wordt dhr. Andries Wilfried aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 van de stemmen wordt dhr. Oliver Tillie van de BVBA E. Vanneste aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Rekeningen van het boekjaar 01.09.2019 – 31.08.2020 en 01.09.2020 – 31.08.2021.

3.1. Bespreking inkomsten/uitgaven boekjaar en mededeling resultaat schriftelijke rondvraag.

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 52.083,00. Waterverbruik : € 1.916,18 en gasverbruik : € 9.970,68.

Syndicus

BVBA E. VANNESTE

Leopold II laan 213 GV11

8670 OOSTDUINKERKE

www.vcsyndic.be

Afdeling Oost-Vlaanderen

BVBA E. VANNESTE

Res. Denderhof

Termurenlaan 16 T4

9320 Erembodegem

Tel. : 058/51.58.32

Fax : 058/51.96.73

info@vcsyndic.be

BE 0449.536.107

BIV 501425

Waarborg org. :

AXA Belgium NV 730.390.160

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 63.104,78 (+ 21%). Waterverbruik : € 9.970,68 en gasverbruik : € 9.515,70

3.1.1. Mededeling : verzoek bij het vrederegerecht tot vernietiging van de beslissing BAV 29/06/2020 (20u30) punt 5B i.v.m. de aanrekening factuur t.b.v. € 1138,49 aan de eigenaar app D08, door de eigenaar van D08.

De uitspraak van de vrederechter werd herhaaldelijk uitgesteld, zitting op 1 december 2021, uitspraak verwacht eind december 2021.

3.1.2. Aanrekenen van een forfaitaire vergoeding voor het waterverbruik en consumptie van de verwarming aan de appartementen waar de syndicus geen toegang had en waar de tellers defect zijn volgens schema in bijlage 1.

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering een forfaitaire vergoeding aan te rekenen volgens het schema van bijlage 1.

3.2. Verslag van de commissaris inzake de rekeningen over de controle van de rekeningen.

Mevr. Vertommen en dhr. Van den Abeele, de commissarissen inzake de rekeningen, geven een verslag van de controle van de rekeningen. Een kopie van het verslag kan worden teruggevonden op de website van de residentie.

3.3. Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke kosten. (volstreckte meerderheid)
Met 1.818/1.818 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 1.818/1.818 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

3.3.1. Bekrachtiging opname van € 12.508 (incl. BTW) uit het reservefonds voor de financiering van de schilderwerken aan de gevel.

Met 1.818/1.818 stemmen bekrachtigt de algemene vergadering de opname van € 12.508 uit het reservefonds.

3.4. Goedkeuring van de balans. (volstreckte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 goedgekeurd.

Met 1.818/1.818 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 goedgekeurd.

4. Evaluatie van de leveringscontracten en te nemen beslissingen in dit verband. (volstreckte meerderheid)

4.1. Onderhoudscontract gemeenschappelijke verwarmingsketels, zie bijlage 1.

Er werden 2 offertes ontvangen :

- Pro Heating systems : 796€ ex. BTW
- Van lysebeth : 1144 € ex. Btw

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering de firma Pro Heating Systems aan te stellen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie.

Er wordt gevraagd na te gaan of de radiatoren in de gang permanent kunnen worden uitgeschakeld. De syndicus zal dit navragen bij Pro Heating Systems en zo ja laten uitvoeren.

Syndicus

BVBA E. VANNESTE
Leopold II laan 213 GV11
8670 OOSTDUINKERKE
www.vcsyndic.be

Afdeling Oost-Vlaanderen

BVBA E. VANNESTE
Res. Denderhof
Termurenlaan 16 T4
9320 Erembodegem

Tel. : 058/51.58.32
Fax : 058/51.96.73
info@vcsyndic.be

BE 0449.536.107
BIV 501425
Waarborg org. :
AXA Belgium NV 730.390.160

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

4.2. Onderhoudscontract nazicht brandblussers, noodverlichting, brandhaspels, zie bijlage 1.

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering het onderhoud van de blustoestellen en de noodverlichting toe te wijzen aan ACS Fire, kostprijs :

- € 5 (ex. BTW) per blustoestel (Somati Fie : € 7,37 ex. BTW)
- € 9 (ex. BTW) per haspel (Somati Fie : € 12,92 ex. BTW)
- € 125 (ex. BTW) alle noodverlichtingen (Somati Fie : € 8,63 ex. BTW)

4.3. Onderhoudscontract mat aan de inkomhall, zie bijlage 1

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering een nieuwe mat in de inkomhall te plaatsen en een onderhoudscontract voor de mat te onderschrijven bij de firma Mireille.
Kostprijs : € 72,58 eenmalig + € 14,55 per 4 weken (ex.BTW)

5. Begroting gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven boekjaar 01.09.2021 – 31.08.2022.

5.1. Bespreking en goedkeuring van de begroting, zie bijlage 2. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen wordt de begroting goedgekeurd.

5.2. Verhogen van het werkkapitaal of een bijkomende jaarlijkse opvraging provisie bespreking en beslissing. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering het werkkapitaal te verhogen met € 15.000 te verdelen volgens de aandelen. De reeds opgevraagde provisie (27/09/2021) tbv € 8.000 zal worden omgezet in werkkapitaal. Het saldo tbv € 7.000 zal samen met het versturen van het verslag van deze vergadering worden opgevraagd.

6. Verslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van hun taken, zie bijlage 3.

De voorzitter geeft een verslag over de werking van de raad van mede-eigendom het afgelopen boekjaar. Een kopie van het verslag kan worden teruggevonden op de website van de residentie. Eigenaars die nog geen login met paswoord hebben kunnen dit aanvragen bij de syndicus.
oliver@vcsyndic.be.

7. Kwijting aan de syndicus, de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen verleent de algemene vergadering kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissarissen inzake de rekeningen voor het beheer tijdens het afgelopen boekjaar.

8. Aanstellen van de leden en voorzitter van de raad van mede-eigendom. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen worden: mevr. Vertommen, mevr. Passias, dhr. Fellemans, dhr. Andries, dhr. Geldhof, dhr. De Langhe en dhr. Van den Abeele verkozen tot leden van de raad van mede-eigendom.

De voorzitter zal bij de eerstvolgende bijeenkomst van de raad van mede-eigendom worden aangesteld.

Commissaris inzake de rekeningen : mevr. Vertommen en dhr. Van den Abeele.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

9. Schilderen van de gemene delen (inkomhall, gangen en trapzalen) en privatieve deuren :

9.1. Bespreking van de ontvangen offertes zie overzicht in bijlage 4, bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid).

Na het overleg onder de mede-eigenaars wordt met 1.818/1.818 stemmen overeengekomen om :

- inkom, gangen, gemeenschappelijke en privatieve deuren te schilderen
- dit jaar enkel de voorbereidende werken (herstellingen deuren en deurlijsten, afkoppelen televic systeem, ...) uit te voeren.
- alle kosten ivm van de voorziene schilderswerken samen ten laste van de gemeenschap te nemen.
- De schilderwerken zelf worden uitgesteld naar volgend boekjaar (2023) en zullen worden toegewezen in de algemene vergadering van 2022.

9.2. Toewijzing van de opdracht (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om te werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget (2/3^e meerderheid).

Zonder voorwerp gezien de beslissing genomen in punt 9.1

9.3. Bepalen financiering van de uit te voeren werken. (volstreckte meerderheid)

Zonder voorwerp gezien de beslissing genomen in punt 9.1

10. Ontmossen van de daken :

10.1. Bespreking van de ontvangen offertes, beslissing over de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid) zie overzicht offertes bijlage 1,

Ontvangen offertes :

De Ontmossers :	€ 14.1400 ex. BTW
Mosman :	€ 5.612,14 ex. BTW
TIP TOP Cleaning :	€ 6.624 ex. BTW

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering om het dak van Denderhof D te ontmossen. Planning in samenspraak met andere blokken.

10.2. Toewijzing van de opdracht (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om te werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget (2/3^e meerderheid).

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering om de werken toe te wijzen aan Mosman.

10.3. Bepalen financiering van de uit te voeren werken. (volstreckte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering, de werken te financieren met een bijkomende opvraging van een provisie voor het totaal bedrag van de werken.

11. EPC van de gemene delen zie overzicht offertes bijlage 1:

11.1. Bespreking en toewijzing van de opdracht (volstreckte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om te werken toe te wijzen (2/3^e

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering de opmaak van het EPC van de gemene delen toe te wijzen aan : Feys Landmeter : **€ 500 ex BTW**

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Eigenaars die dit wensen kunnen eveneens beroep doen op landmeter Feys voor de opmaak van het EPC van het appartement.

12. Herstelling van de branddeuren :

12.1. Bespreking en bepalen van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid).

Uit te voeren werken :

- Aanpassen van de branddeuren opdat ze opnieuw volledig sluiten.
- Opnieuw bevestigen van de deurpompen met alarmsysteem op de deurlijsten (deuren bij de liften).
- Vastzetten van de deurlijsten rond de branddeuren.

12.2. Toewijzing van de opdracht (volstreekte meerderheid) of verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een te bepalen budget (2/3^e meerderheid).

Met 1.818/1.818 stemmen verleent de algemene vergadering een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen.

12.3. Bepalen financiering van de uit te voeren werken. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering, de werken te financieren met een opname uit het werkingsfonds. Werken uit te voeren 'in regie'

13. Ontkoppelen en definitief verwijderen van het Televic systeem, voorstel werk in regie uit te voeren. (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering het TELEVIC systeem definitief te verwijderen en hiervoor de nodige werken te laten uitvoeren. De 'bakjes' in de gang bij de appartementsdeuren zullen worden verwijderd/weggewerkt. Een mandaat wordt verleend aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen. Werken uit te voeren 'in regie'

De werken worden gefinancierd met een opname uit het werkingsfonds.

14. Aanpassen watermeter en integratormeters opdat de tellerstanden op afstand kunnen worden afgelezen voor de huur en ondertekenen van het contract met ISTA met een looptijd van 10 jaar, zie bijlage 1 (volstreekte meerderheid)

Met 1.818/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering, de watermeters en integratormeters van de appartementen aan te passen zodat deze op afstand kunnen worden afgelezen en hiervoor een contract met ISTA af te sluiten ten belope van 10 jaar, zonder meerprijs voor de eigenaars.

15. Reservekapitaal, bepalen van het bedrag van de opvraging met een minimum van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten, voorstel €8/aandeel. (volstreekte meerderheid)

Het reservefonds bedraagt op heden : € 8.685,06

Met 1.764/1.818 stemmen beslist de algemene vergadering € 3/aandeel op te vragen ter aanvulling van het reservefonds.

Stemmen tegen : Boone Alain = 54 aand.

16. Bestemmingswijziging D08 van polyvalente ruimte naar handelspand (zie voorstellen bijlages 5a – 5a' en 5b). (4/5^e meerderheid, unanimité alle eigenaars, volstreekte meerderheid)

Na de uitleg van de voorzitter en dhr. Criem van CSI, wordt overeengekomen de beslissing over de bestemmingswijziging uit te stellen tot een volgende (buitengewone) algemene vergadering.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

17. De RvME vraagt een mandaat aan de AV om bij elke vorm van belangenvermenging tussen de syndicus en de eigenaars van app. D08, op te treden i.p.v. de syndicus en in naam van de VME en alle nodige handelingen hieromtrent te mogen verrichten, bijlage 6(2/3^e meerderheid).

Met 1.717/1.818 stemmen verleent de algemene vergadering een mandaat aan de raad van mede-eigendom om bij elke vorm van belangenvermenging tussen de syndicus en de eigenaars van app. D 08 op te treden in naam van de VME en alle nodige handelingen hieromtrent te mogen verrichten. De tekst in bijlage 6 wordt met 1.717/1.818 stemmen aanvaard.

Stemmen tegen : CSI = 39 aandelen ; Hoekman Linda = 62 aandelen.

18. Bespreking punten dagorde Denderhof Algemeen.
19. Welke beslissingen moeten onmiddellijk na de vergadering uitgevoerd worden zonder vooreerst de termijn van 4 maand af te wachten binnen dewelke ze kunnen aangevochten worden.

Met 1.818/1.818 van de stemmen beslist de algemene vergadering dat punten :

3.1.2 – 4.1 – 4.2 – 4.3 – 5.2 – 10.1 – 11.1 – 12.1 – 13 – 14 – 15

onmiddellijk mogen uitgevoerd worden zonder eerst de termijn van vier maanden af te wachten binnen welke ze kunnen aangevochten worden.

20. Varia.

- In het belang van de eigenaar, dient de eigenaar na te gaan of de huurder een huurdersaansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten.
- Iedere huurderswissel dient te worden meegedeeld aan de syndicus (naam, contactgegevens nieuwe huurder)
- De bewoners worden gevraagd om niet met de appartementsdeuren te slaan.
- Toegang syndicus tot de privatieven,
- Vervanging codeklavier van de liften door een sleutelslot,
- Plaatsen van alarminstallatie/signalisatie bij de nooduitgang kant parking.
- Te volgens procedure in geval het brandalarm afgaat : Nagaan of het geen vals alarm is, het gebouw verlaten en burens verwittigen bij brand, de brandweer en de syndicus contacteren.

21. Lezing en ondertekening van de notulen.

De syndicus,
BVBA E. Vanneste