



PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 17 JANUARI 2024 RESIDENTIE ENSOR

Agendapunten:

0. Aanwezigheidslijst + volmachten

Er zijn 13 van de 15 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd met een totaal van 864 aandelen op 1000 aandelen. Zodoende kan er geldig en bindend worden beslist omtrent de punten vermeld op de dagorde.

1. Verwelkoming door de syndicus

De vergadering werd geopend om 18.05 uur en ging door in het restaurant Braemhof, Braemkasteelstraat 6 te 9050 Gentbrugge. De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars.

2. Aanduiden van een stemopnemer + beslissing (1^{ste} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

De syndicus werd door de aanwezige mede-eigenaars verkozen tot stemopnemer.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat stemopnemer?"

- Akkoord: 864 / 864 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- Onthouding: 0

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (2^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)

De syndicus werd door de aanwezige mede-eigenaars verkozen tot secretaris.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat secretaris?"

- Akkoord: 864 / 864 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- Onthouding: 0

4. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering (3^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)

Mevrouw De Backer werd door de aanwezige mede-eigenaars verkozen tot secretaris.

Uitslag van de stemming: "Akkoord met kandidaat voorzitter?"

- Akkoord: 864 / 864 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- Onthouding: 0

5. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar 01/11/2022 – 31/10/2023 (4^{de} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

De boekhouding werd op 9 november 2023 nagekeken door de rekeningcommissaris dhr Huybrecht. Hij had hierover geen bemerkingen zodat de afrekening als goedgekeurd verdeeld mocht worden onder de mede-eigenaars.

Algemeen overzicht:

Inkomsten: 17 062,64 euro
Uitgaven: 17 954,81 euro

Het saldo werd overgedragen naar het nieuwe boekjaar. De syndicus overloopt de afrekening.

Na het beantwoorden van de vragen werd de boekhouding van het vorig werkjaar (01/11/2022 tot 31/10/2023) unaniem goedgekeurd.

Uitslag van de stemming: “Akkoord goedkeuring boekhouding werkjaar 01/11/2022 tot 31/10/2023?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

6. Bespreking + goedkeuring balans werkjaar 01/11/2022 – 31/10/2023 (5^{de} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

De balans werd op 9 november 2023 nagekeken door de rekeningcommissaris dhr Huybrecht. Hij had hierover geen opmerkingen. Na het overlopen werd de balans van het vorig werkjaar (01/11/2022 tot 31/10/2023) goedgekeurd.

Uitslag van de stemming: “Akkoord goedkeuring balans werkjaar 01/11/2022 tot 31/10/2023?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

7. Bespreking + goedkeuring begrotingsvoorstel werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024 (6^{de} stembeurt / 50 % +1 van de stemmen)

Er zal een bedrag van 17 166,75 euro opgevraagd worden voor dekking van de normale werkingskosten. Te verdelen over 4 gelijke kwartaalopvragingen. Bijzondere kosten zullen afzonderlijk opgevraagd worden.

Uitslag van de stemming: “Akkoord begroting werkjaar 01/11/2023 – 31/10/2024?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

8. Kwijting aan de syndicus voor werkjaar 01/11/2022 – 31/10/2023 (7^{de} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

Aangezien er geen schriftelijke opmerkingen over het beheer van de syndicus werd ontvangen werd er unaniem beslist decharge te geven voor zijn werk voor de periode 01/12/2022 tot 30/11/2023.

Uitslag stemming: “Akkoord decharge syndicus werkjaar 01/11/2022 tot 31/10/2023?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

9. Kwijting aan de rekencommissaris voor werkjaar 01/11/2022 – 31/10/2023 (8^{ste} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Aangezien er geen schriftelijke opmerkingen over de taak van de rekeningcommissaris (dhr Huybrecht) werd ontvangen werd er unaniem beslist decharge te geven voor haar werk voor de periode 01/11/2022 tot 31/10/2023.

Uitslag stemming: “Akkoord decharge rekeningcommissaris werkjaar 01/11/2022 tot 31/10/2023?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

10. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom werkjaar 01/11/2022 tot 31/10/2023 (9^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Geen bespreking van dit agendapunt wegens geen raad van mede-eigendom (zie AV 19/01/2023).

11. Bespreking oprichting raad van mede-eigendom (10^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)
Oprichting van een raad van mede-eigendom:

Door de wet op de mede-eigendom is het oprichten van een raad van mede-eigendom, bij een gebouw met minder dan 20 kavels, niet verplicht.

De raad van mede-eigendom dient tijdens de jaarvergadering een mondelinge toelichting te doen over de algemene toestand van het gebouw. Geen 6-maandelijks verslag meer.

Functie:

De syndicus bijstaan bij het beheer van het gebouw. Doorgeven van problemen die zich voordoen in het gebouw.

Stemming oprichting raad van mede-eigendom:

Uitslag van de stemming:

- o Akkoord met **geen** oprichting: 864 / 864 of 100,00%
- o Akkoord met oprichting: 0 / 864 of 0,00%
- o Onthouding: 0

12. Bespreking + verkiezing van de leden raad van mede-eigendom (11^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Geen verdere bespreking over dit punt omwille uitslag agendapunt 11.

13. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht (12^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is (bv boekhouder, bedrijfsrevisor zijn voorbeelden van externe controleorganen). De essentie van de taak van de rekeningcommissaris is de inkomsten- en uitgavenposten te verifiëren tegen de facturen en rekeninguittreksels. De commissaris heeft een verifiërende en rapporterende rol ten aanzien van de Algemene Vergadering. Hij dient van zijn bevindingen een verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

Keuze tussen interne controle of externe controle van de boekhouding.

Voor interne controle van de boekhouding: 864 / 864 of 100%
Tegen interne controle van de boekhouding 0 / 864 of 0%
Onthouding: 0

De boekhouding van het gebouw zal door een mede-eigenaar gecontroleerd worden.

Verkiezing kandidaten voor de post rekeningcommissaris:

De mede-eigenaars stellen **dhr Huybrecht** aan als kandidaat voor deze functie.

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

Dhr Huybrecht werd verkozen tot rekeningcommissaris van het gebouw. De syndicus zal hem uitnodigen op het einde van het boekjaar om over te gaan tot controle van de boekhouding. Hij zal hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering van januari 2025.

14. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het al of niet verder aanleggen van een "reservefonds". (13^{de} stembeurt / 20% van de stemmen)

Het doel voor het aanleggen van een reservekapitaal is om het hoofd te kunnen bieden aan toekomstige grote verfraaiings-, renovatie- en grote herstellingswerken aan het gebouw.

Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd. In geval van eigendomsoverdracht (verkoop) van een kavel, blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Stand spaarrekening 30/11/2023: 30 486,56 euro

Uitslag van de stemming: "Akkoord met spaarkapitaal van 3000 euro tijdens periode 01/11/2023 – 31/10/2024, te verdelen over de aandelen van het gebouw?"

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

De aanwezige mede-eigenaars hebben besloten een reservekapitaal verder aan te leggen. In worden. Dit zal nog afzonderlijk worden opgevraagd tijdens het lopende boekjaar.

15. Verlenging mandaat van de syndicus (14^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Het mandaat van Dhont Frederik gcv werd verlengd tot 31 januari 2025.

Uitslag stemming: "Akkoord verlenging mandaat syndicus?"

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

16. Bespreking + nemen van een beslissing ivm de afwerking / aansluiting van de nieuw geplaatste afsluiting met de grond / oprit. Op heden is dit een strook van een 40/50cm aarde (15^{de} stembeurt / 2/3 van de stemmen)

Tijdens de algemene vergadering van 2023 kwam dit punt ook ter sprake. De vergadering besliste toen het volgende:

"De algemene vergadering beslist na algemeen debat dat de tuinman een voorstel moet uitwerken voor een beplanting. Dit voorstel zal overgemaakt worden aan alle mede-eigenaars doch zal de finale beslissing genomen worden door mevrouw Erauw Gerda en dhr Watté Tom. Indien noodzakelijk mag de tuinman, afhankelijk van de gekozen beplanting, 2X jaar langskomen voor onderhoudswerken."

De tuinman zijn voorstel is binnengekomen op 10/01/2024

1. Uitgraven slechte aardestrook en afvoeren afval = 140 € + 20 € afval
2. Leveren en plaatsen van goede teelaarde gemengd met heidegrond voor zuur minnende planten = 160 €
3. Aanplant 1 lijn ilex crenata dark green / planten zijn ongeveer 40 cm hoog aan 4 planten/meter = 680 €
4. Grondzool afdekken met onkruid werende doek = 20 €
5. Toplaag afwerken met lavasteen = 160 €

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat het gemaakte voorstel niet goed genoeg is. Er dient een voorstel uitgewerkt te worden voor een gemengde dynamische plantborder. Geen Ilix Crenata dark Green (geen haag). Het andere stukje van tuin mag ook voorzien worden van gemengde dynamische planten. Mevrouw Erauw Gerda en dhr Watté Tom mogen hierover terug beslissen.

Financiering:

Via de spaarrekening te financieren.

Uitslag stemming: "Akkoord notulen agendapunt 16?"

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

17. Bespreking + nemen van een beslissing over de al dan niet verlenging van het contract met de firma Aneca Services (vloer mat gelijkvloerse inkom) Bespreking + nemen van een beslissing (16^{de} stembeurt / 50%+1 van de stemmen)

Tijdens de voorgaande algemene vergadering werd het volgende beslist:

“De algemene vergadering beslist na algemeen debat om dit voor 1 jaar proef te nemen. Er mag ingegaan worden op het voorstel van Aneca vloermatten. Dhr Watté zal zijn bekomen voorstel overmaken. De syndicus mag hiervoor het nodige doen. Dit mag onmiddellijk in voege gaan.”

Elke maand voorziet deze firma een andere vloermat (kostprijs in 2023 – 33,09 euro/maand)

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat de overeenkomst met Aneca Services mag verderlopen.

Wel dient men steeds hetzelfde formaat te leggen.

Uitslag stemming: “Akkoord notulen agendapunt 17?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

18. Bespreken + nemen van een beslissing aangaande het binnenbrengen van de glasvezelkabel in het gebouw. Zie voorstel Fiberklaar. (17^{de} stembeurt / 2/3 van de stemmen)

Fiber4Flanders maakt Vlaanderen klaar voor het internet van de toekomst, in opdracht van Fiberklaar.

Op heden is de aanleg van de glasvezel volop aan de gang in het straatbeeld, zo krijgt iedere bewoner de kans om gebruik te maken van een gratis aansluiting voor een sneller en efficiënter internet.

Enige tijd geleden is er een iemand langs geweest om te bekijken hoe de verdeling van de kabel binnen de gemeenschappelijke delen zal verlopen.

Deze werken zijn volledig gratis en de bewoners behouden de vrije keuze van provider.

Waarom kiezen voor Fiber?

- Supersnel en stabiel internet: geen onderbrekingen of vertragingen om te downloaden, uploaden, streamen en gamen, ongeacht het aantal geconnecteerde personen of toestellen.
- Het scherpste beeld op al je schermen: je geniet van een onberispelijke beeldkwaliteit op al je schermen en de kwaliteit van de verbinding blijft optimaal ongeacht het aantal geconnecteerde personen of toestellen.
- Klaar voor de toekomst: meer en meer toestellen in ons huis bedienen we via het internet. Een fiberhuis kan deze evolutie moeiteloos aan.
- Ultralage latentie: bij online gaming telt elke miliseconde. Dankzij fiber neem je voorsprong op je tegenspelers.

Overlopen van het bekomen dossier.

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat men ingaat op het voorstel van Fiberklaar. De syndicus mag hiervoor de nodige documenten ondertekenen.

Uitslag stemming: “Akkoord notulen agendapunt 18?”

- o Akkoord: 864 / 864 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 864 of 0%
- o Onthouding: 0

19. Evaluatie van de leveringscontracten

Op basis van de facturen werkjaar 2022/2023

Leverancier	Looptijd contract
<u>Elektriciteit</u>	
Engie Electrabel	Jaarlijks opzegbaar
<u>Brandverzekering</u>	
Vivium	Tot 30/06/2024
<u>Rechtsbijstand</u>	
Vivium	Tot 31/12/2024
<u>Lift</u>	
AIB Vincotte (keuring lift)	Jaarlijks opzegbaar

MJ Enterprise (onderhoud)	Jaarlijks opzegbaar – 31/05/2024
MJ Enterprise (telefonie lift)	Ten allen tijden opzegbaar
Brandblussers	
Ansul	Jaarlijks opzegbaar
Water	
Farys	Geen andere keuze
Tuin	
Leyman Dirk	Jaarlijks opzegbaar
Schoonmaak ramen trappenkoker	
De Lelie	3 maand vooropzeg
Vloermat inkomhal	
Aneca Services	Jaarlijks opzegbaar

20. Varia (over deze losse punten kan er geen stemming gebeuren)

a) Waterdicht maken liftschacht:

De syndicus deelt mee dat deze werken doorgaan op donderdag 18/01/2024 in de namiddag.

b) Recente waterinfiltratie in de ondergrondse garage:

Er zal ook aan de firma Renvo bvba worden gevraagd om de recente waterinfiltratie te bekijken.

c) Trappenkoker – middelste raam – hier zou er een vochtplek zijn. Na te zien.

d) Schilderwerken

De deur van het appartement A01 (gelijkvloers) is niet geschilderd.

e) GFT-container – 120 Liter -> de syndicus deze aanvragen. Verplicht om composteerbare zakken te gebruiken. Door de bewoners zelf aan te kopen.

f) Onkruid voetpad / gevel -> de tuinman opdracht geven om het voetpad / gevel onkruidvrij te maken. (1X jaar). De gelijkvloerse panden dienen hun deel van het voetpad onkruidvrij te houden voor de andere periodes

Verder zijn er geen vragen/opmerkingen en sluit de syndicus de vergadering om 19.27 uur met een dankwoord aan alle aanwezigen voor hun inbreng en het betoonde vertrouwen. Na elke agendapunt werd de notulering voorgelezen (tekst + stemresultaat). Nadien werd er pas overgegaan tot het volgende agendapunt. Ter bevestiging van bovenstaande gegevens, hebben de mede-eigenaars, de notulen getekend voor akkoord.

Voor de vereniging van mede-eigenaars Residentie Ensor

Dhont Frederik gcv
 Voordries 6
 9050 Gentbrugge
 syndicus
 Tel. : 09/292.75.15
 E-mail: info@immodhont.be
 Website: www.immodhont.be

[Handwritten signature]

Dierese Smit

[Handwritten signature]

~~*[Handwritten signature]*~~

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]