



# Dhont Frederik

Comm V



BEHEER

## PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 22 JANUARI 2026 RESIDENTIE ENSOR

### Agendapunten:

#### 0. Aanwezigheidslijst + volmachten

Er zijn 10 van de 15 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd met een totaal van 675 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. Aanuiden van een stemopnemer + beslissing (1<sup>ste</sup> 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: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

#### 3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (2<sup>de</sup> 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: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

#### 4. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering (3<sup>de</sup> 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: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

#### 5. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar 01/11/2024 – 31/10/2025 (4<sup>de</sup> stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

De boekhouding werd op 18 november 2025 nagekeken door de rekeningcommissaris dhr Huybrecht. Hij had hierover volgende opmerking.

Mogen de afrekeningen worden verstuurd naar de mede-eigenaars:

- De boekhouding is nagekeken en goedgekeurd en mag bijgevolg verzonden worden.\*
- De boekhouding is nagekeken en goedgekeurd mits volgende opmerking(en) of aanpassing(en) is(zijn) uitgevoerd, hierna mogen de afrekeningen worden verstuurd:\*

Er voor de verkeerd opgemaakte factuur AAN8 van Statamat een CN + terugbetaling wordt aangevraagd. De nieuw opgemaakte factuur AAN12, eveneens van Statamat, het BTW tarief van 6% op alle prestaties worden toegepast.

Deze zaken worden in het huidige boekjaar aangepast. De afrekening mocht verstuurd worden naar de eigenaars.

**Algemeen overzicht:**

Inkomsten: 17 183,72 euro  
Uitgaven: 17 503,18 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 (01/11/2024 tot 31/10/2025) unaniem goedgekeurd.

**Uitslag van de stemming: "Akkoord goedkeuring boekhouding werkjaar 01/11/2024 tot 31/10/2025?"**

- Akkoord: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

**6. Bespreking + goedkeuring balans werkjaar 01/11/2024 – 31/10/2025 (5<sup>de</sup> stembest / 50% +1 van de stemmen)**

De balans werd op 18 november 2025 nagekeken door de rekeningcommissaris dhr Huybrecht. Hij had hierover geen opmerkingen. Na het overlopen werd de balans van het vorig werkjaar (01/11/2024 tot 31/10/2025) goedgekeurd.

**Uitslag van de stemming: "Akkoord goedkeuring balans werkjaar 01/11/2024 tot 31/10/2025?"**

- Akkoord: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

**7. Bespreking + goedkeuring begrotingsvoorstel werkjaar 01/11/2025 tot 31/10/2026 (6<sup>de</sup> stembest / 50 % +1 van de stemmen)**

Er zal een bedrag van 19 130,52 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 01/11/2025 – 31/10/2026?"**

- Akkoord: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

**8. Kwijting aan de syndicus voor werkjaar 01/11/2024 – 31/10/2025 (7<sup>de</sup> stembest / 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 01/12/2024 tot 30/11/2025.

**Uitslag stemming: "Akkoord decharge syndicus werkjaar 01/11/2024 tot 31/10/2025?"**

- Akkoord: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

**9. Kwijting aan de rekencommissaris voor werkjaar 01/11/2024 – 31/10/2025 (8<sup>ste</sup> stembest / 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 01/11/2024 tot 31/10/2025.

**Uitslag stemming: "Akkoord decharge rekeningcommissaris werkjaar 01/11/2024 tot 31/10/2025?"**

- Akkoord: 675 / 675 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- Onthouding: 0

**10. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom werkjaar 01/11/2024 tot 31/10/2025 (9<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Geen bespreking van dit agendapunt wegens geen raad van mede-eigendom (zie AV 01/2025).

**11. Bespreking oprichting raad van mede-eigendom (10<sup>de</sup> 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: 675 / 675 of 100,00%
- o Akkoord met oprichting: 0 / 675 of 0,00%
- o Onthouding: 0

**12. Bespreking + verkiezing van de leden raad van mede-eigendom (11<sup>de</sup> 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<sup>de</sup> 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: 675 / 675 of 100%  
Tegen interne controle van de boekhouding 0 / 675 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: 675 / 675 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- o Onthouding: 0

Dhr Huybrecht werd verkozen tot rekeningcommissaris van het gebouw. De syndicus zal hem uitnodigingen 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 2027.

**14. Bespreking + nemen van een beslissing aangaande het al of niet verder aanleggen van een "reservfonds". (13<sup>de</sup> 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 de 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 30/11/2025: 36 717,96 euro (boekhoudkundige stand)**

**Uitslag van de stemming: "Akkoord met spaarkapitaal van 3000 euro tijdens periode 01/11/2025 – 31/10/2026, te verdelen over de aandelen van het gebouw?"**

- o Akkoord: 675 / 675 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 675 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<sup>de</sup> stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)**

Het mandaat van Dhont Frederik gcv werd verlengd tot 31 januari 2027.

**Uitslag stemming: "Akkoord verlenging mandaat syndicus?"**

- o Akkoord: 675 / 675 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- o Onthouding: 0

**16. Status vochtplek op de muur aan het middelste raam van de traphal**

De siliconevoegen aan de onderkant van het raam en de dorpel werden vernieuwd.

Bij de laatste vochtmeting (21/01/2026) lijkt alles droog te staan. Verder op te volgen.

**17. Bespreking + nemen van een beslissing ivm het reinigen van de oprit en inrit garage (inclusief muren), voetpad rondom de inrit garage. (15<sup>de</sup> stembeurt / 2/3 van de stemmen)**

Dit punt op de agenda op vraag van enkele eigenaars.

Er werden hiervoor verschillende firma's aangeschreven. Overlopen van de bekomen offertes.

BDR Cleaning -> 3 593,70 euro (21% btw incl.)  
Kazemi Renovatie -> 798,60 euro (21% btw incl.)

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat er antimosproduct / Biomix dient aangekocht te worden. Dit ten laste van de gemeenschap. De werken zullen worden uitgevoerd door mede-eigenaar dhr Watté. (kosteloos). Indien dit niet afdoende is punt terug op de volgende vergadering.

**Uitslag stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 17?"**

- o Akkoord: 675 / 675 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- o Onthouding: 0

**18. Bespreking + nemen van een beslissing ivm het reinigen van de betonnen geveldelen / privatieve terrassen. (16<sup>de</sup> stembeurt / 2/3 van de stemmen)**

Dit punt op de agenda op vraag van enkele eigenaars. Overlopen van de offerte van BDR Cleaning.

12/11/2025	Reinigen beton boord en onderkant terrassen	15	€ 150,00	€ 2.250,00
12/11/2025	Plaatsen van hydrofuge op boord en onderkant terrassen	15	€ 150,00	€ 2.250,00
12/11/2025	hoogtewerker	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
12/11/2025	Rolsteiger	1	€ 450,00	€ 450,00
12/11/2025	Verbruik machines	1	€ 150,00	€ 150,00

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering in te gaan op de offerte van de firma BDR Cleaning (zie prijzen hierboven).

De bovenzijde van de terrassen, aan de achterzijde (6 stuks), dienen ook meegenomen te worden. Deze kosten zullen ten laste genomen worden voor rekening van de vme Ensor. Het gelijkvloers terras wordt ook mee opgenomen.

**Financiering:**

Extra op te vragen

**Uitslag stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 18?"**

- o Akkoord: 675 / 675 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 675 of 0%
- o Onthouding: 0

**19. Evaluatie van de leveringscontracten**

Op basis van de facturen werkjaar 2024/2025

Leverancier	Looptijd contract
<b>Elektriciteit</b>	
Engie Electrabel	Jaarlijks opzegbaar
<b>Brandverzekering</b>	
Vivium	Tot 30/06/2026
<b>Rechtsbijstand</b>	
Vivium	Tot 31/12/2026
<b>Lift</b>	
AIB Vincotte (keuring lift)	Jaarlijks opzegbaar
MJ Enterprise (onderhoud)	Jaarlijks opzegbaar – 31/05/2026
MJ Enterprise (telefonie lift)	Ten allen tijden opzegbaar
<b>Brandblussers</b>	
Ansul	Jaarlijks opzegbaar
<b>Water</b>	
Farys	Geen andere keuze
<b>Tuin</b>	
Weerwerk	Jaarlijks opzegbaar
<b>Schoonmaak ramen trappenkoker</b>	
De Lelie	3 maand vooropzeg
<b>Vloermat inkomhal</b>	
Aneca Services	Jaarlijks opzegbaar
<b>Controle blustoestellen en noodverlichting</b>	
Ansul	Jaarlijks opzegbaar
<b>Onderhoud ventilatie</b>	
Techbox	Jaarlijk opzegbaar

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering om zowel de brandblussers, brandhaspels als noodverlichtingen te laten onderhouden door de firma Statamat.

**20. Varia (over deze losse punten kan er geen stemming gebeuren)****a) Onderhoud privatieve centrale verwarming**

Elkeen dient in te staan voor het onderhoud van zijn privatieve cv-ketel. Wettelijke verplichting dient elke 2 jaar te worden uitgevoerd door een erkend techniker.

**b) Fiberkabel Wyre**

Op 08/01/2026 ontving de syndicus een voorstel van Wyre (= Telenet + Fluvius) voor de uitrol van hun fiberkabel. Dit komt grotendeels overeen met het dossier van Fiberklaar (Proximus – akkoord gegeven 2024)

Dit voorstel staat sinds 08/01/2026 beschikbaar via Dobby. Na algemeen debat beslissen de eigenaars dat Wyre ook mag uitgerold worden.

**c) Waterinfiltratie ondergrondse garage**


Ter hoogte van de garagepoort / raam komt er water binnen in de garage. Dit moet afkomstig zijn van het terras / regenafvoer op het gelijkvloers. Er zal een aannemer aangesteld worden om dit op te zoeken / op te lossen. De aanwezige mede-eigenaars zijn akkoord om dit uit te voeren.

- d) Lift -> navraag doen bij de liftfirma om het geluid van de lift uit te zetten als deze op het gelijkvloers en andere verdiepingen toekomt.
- e) Lift -> liftdeuren nazien – deze zouden veel lawaai maken.

Verder zijn er geen vragen/opmerkingen en sluit de syndicus de vergadering om 19.20 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

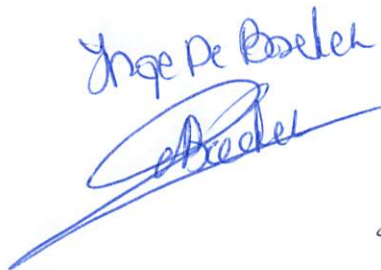
Dhont Frederik gcv  
Voordries 6  
9050 Gentbrugge  
syndicus  
Tel. : 09/292.75.15  
E-mail: [info@immodhont.be](mailto:info@immodhont.be)  
Website: [www.immodhont.be](http://www.immodhont.be)



Laurent  
van Bever  
Rombout  
van Bever



Jorge De Baele  
De Baele



Vanderhaegen V.

