



PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 23 JANUARI 2025 RESIDENTIE ENSOR

Agendapunten:

0. Aanwezigheidslijst + volmachten

Er zijn 11 van de 15 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd met een totaal van 714 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^{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?"

- o Akkoord: 714 / 714 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- o 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?"

- o Akkoord: 714 / 714 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- o 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?"

- o Akkoord: 714 / 714 of 100%
- o Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- o Onthouding: 0

5. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar 01/11/2023 – 31/10/2024 (4^{de} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

De boekhouding werd op 10 november 2024 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: 28 399,95 euro
Uitgaven: 29 313,06 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 (01/11/2023 tot 31/10/2024) unaniem goedgekeurd.

Uitslag van de stemming: “Akkoord goedkeuring boekhouding werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024?”

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

6. Bespreking + goedkeuring balans werkjaar 01/11/2023 – 31/10/2024 (5^{de} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

De balans werd op 10 november 2024 nagekeken door de rekeningcommissaris dhr Huybrecht. Hij had hierover geen opmerkingen. Na het overlopen werd de balans van het vorig werkjaar (01/11/2023 tot 31/10/2024) goedgekeurd.

Uitslag van de stemming: “Akkoord goedkeuring balans werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024?”

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

7. Bespreking + goedkeuring begrotingsvoorstel werkjaar 01/11/2024 tot 31/10/2025 (6^{de} stembeurt / 50 % +1 van de stemmen)

Er zal een bedrag van 17 183,71 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 01/11/2024 – 31/10/2025?”

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

8. Kwijting aan de syndicus voor werkjaar 01/11/2023 – 31/10/2024 (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 01/12/2023 tot 30/11/2024.

Uitslag stemming: “Akkoord decharge syndicus werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024?”

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

9. Kwijting aan de rekencommissaris voor werkjaar 01/11/2023 – 31/10/2024 (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 01/11/2023 tot 31/10/2024.

Uitslag stemming: “Akkoord decharge rekeningcommissaris werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024?”

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

10. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024 (9^{de} stembeurt / 50% + 1 van de stemmen)

Geen bespreking van dit agendapunt wegens geen raad van mede-eigendom (zie AV 01/2024).

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:

- Akkoord met **geen** oprichting: 714 / 714 of 100,00%
- Akkoord met oprichting: 0 / 714 of 0,00%
- 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: 714 / 714 of 100%
Tegen interne controle van de boekhouding 0 / 714 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.

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- 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 2026.

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 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 30/11/2024: 33 486,56 euro

Uitslag van de stemming: "Akkoord met spaarkapitaal van 3000 euro tijdens periode 01/11/2024 – 31/10/2025, te verdelen over de aandelen van het gebouw?"

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- 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 2026.

Uitslag stemming: "Akkoord verlenging mandaat syndicus?"

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

16. Stand van zaken / timing aanleg plantenborder

Op heden is dit nog niet uitgevoerd door de onderhoudsfirma Weerwerk.

Feedback 06/01/2025

"Het klopt dat de werken nog niet zijn uitgevoerd maar we verwachten het in de komende weken te kunnen doen. Ik hou u op de hoogte."

17. 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.

Vochtmeting zal de komende weken uitwijzen of er beterschap is.

18. Vraag mede-eigenaar: "PMD zakken stockeren in de afvalberging en niet aan de traphal in de kelder. Wanneer deze zakken niet in een container zitten kan er vocht uitlopen met vervuiling van de poreuze betonvloer en geurhinder tot gevolg. (15^{de} stembeurt / 50% +1 van de stemmen)

Dit punt op vraag van één van de eigenaars

Na algemeen debat beslist de algemene vergadering dat er geen afzonderlijke containers worden aangekocht. Er wordt verder gewerkt zoals heden. Men dient wel beter op te letten dat er geen lekkende zakken worden aangeboden.

Uitslag stemming: "Akkoord met notulen agendapunt 18?"

- Akkoord: 714 / 714 of 100%
- Niet akkoord: 0 / 714 of 0%
- Onthouding: 0

19. Vraag mede-eigenaar: "Volgens het reglement mag er geen linnen ed. over de balustrade hangen van de terrassen. Dit wordt niet steeds gerespecteerd..."

Het agendapunt spreekt voor zich. Er mogen geen doeken, lakens, ed. over de balustrades hangen.

20. Evaluatie van de leveringscontracten

Op basis van de facturen werkjaar 2023/2024

Leverancier	Looptijd contract
<u>Elektriciteit</u>	
Engie Electrabel	Jaarlijks opzegbaar
<u>Brandverzekering</u>	
Vivium	Tot 30/06/2025
<u>Rechtsbijstand</u>	
Vivium	Tot 31/12/2025
<u>Lift</u>	
AIB Vincotte (keuring lift)	Jaarlijks opzegbaar
MJ Enterprise (onderhoud)	Jaarlijks opzegbaar – 31/05/2025
MJ Enterprise (telefonie lift)	Ten allen tijden opzegbaar
<u>Brandblussers</u>	

Ansul	Jaarlijks opzegbaar
Water	
Farys	Geen andere keuze
Tuin	
Weerwerk	Jaarlijks opzegbaar
Schoonmaak ramen trappenkoker	
De Lelie	3 maand vooropzeg
Vloermat inkomhal	
Aneca Services	Jaarlijks opzegbaar

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

- a) Opmerking mede-eigenaar dhr Rombaut " de insijpeling beneden de garage-put waarbij we nu duidelijk betonrot kunnen opmerken. Daar hoef je zelfs geen burgerlijk ingenieur voor te zijn.. Een groot deel van ons gebouw rust op die betonbalken"

Dit werd in december 2024 nagezien door dhr Huybrecht zijn zoon (stabiliteitsingenieur bij een studiebureau)

Conclusie -> "Geen betonrot, noch stabiliteitsproblemen. Enkel doorsijpeling van water en visuele bevuilding."

De aanwezige mede-eigenaars zijn wel van oordeel dat dit dient onderhouden worden. Er zullen prijzen opgevraagd worden voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (idem als de voorgaande werken) en de privatieve terrassen. Dit doorsturen naar de eigenaars voor hun akkoord.

- b) 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.

Verder zijn er geen vragen/opmerkingen en sluit de syndicus de vergadering om 19.10 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











