

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 26 NOVEMBER 2022
SPORTCOMPLEX SCHOTTE, KAPELLEKENSBAAN 8, 9320 EREMBODEGEM

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

De voorzitter en de syndicus verwelkomen de aanwezige mede-eigenaars. De voorzitter geeft een korte inleiding en dankt de mede-eigenaars die geholpen hebben met de opsmuk van de residentie, in het bijzonder de heer Frank Geldhof. Op de vergadering zijn 30 van de 38 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 2.019 van de 2.500 aandelen vertegenwoordigen zodat geldig kan worden gestemd over alle punten van de dagorde.

Aanwezig: Aerts - Van Looveren (vertegenwoordigd door Andries - Vertommen Wilfried) (57), Andries - Vertommen Wilfried (130), Biebaut Evelien (64), Care System Input (39), D'Haese I. (53), De Bolle - Cortvrindt (vertegenwoordigd door Van Heck-Van Droogenbroeck) (106), De Langhe Hans (74), De Neef - Bogaerts Hugo (88), De Vos - Beirens Marc (57), Dezutter - De Wit Jan-Sonja (57), Dolfen (66), Fellemans Guy (57), Geldhof - Samyn Frank & Maria (57), Hoekman Linda - Patrick (vertegenwoordigd door De Langhe Hans) (62), Imbrechts - Bruyninckx (62), Krauss Kristof (57), Meersman Danny (vertegenwoordigd door Geldhof - Samyn Frank & Maria) (73), Passias Maria (83), Potloot Liliane (54), Sibret Walter (65), Van de Velde Joris (vertegenwoordigd door De Langhe Hans) (58), Van de Velde - Boterbergh (vertegenwoordigd door Potloot Liliane) (58), Van den Abeele Kris (73), Van Der Schueren-Van den Meerschaut (vertegenwoordigd door Geldhof - Samyn Frank & Maria) (56), Van Heck-Van Droogenbroeck (74), Van Humbeek-Biront (vertegenwoordigd door Andries - Vertommen Wilfried) (66), Van Mello Peter (vertegenwoordigd door Geldhof - Samyn Frank & Maria) (56), Vercaemst Roger (73), Wellekens (56), Yayla Kevin. (88)

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

Met 2.019/2.2019 stemmen worden Guy Fellemans en Kris Van den Abeele 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.

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

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

Met 2.019/2.019 stemmen wordt Wilfried Andries aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

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

Met 2.019/2.019 stemmen wordt Chris Buyskens van de BVBA E. Vanneste aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Rekeningen van het boekjaar 01.09.2021 – 31.08.2022.

3.1. Bespreking inkomsten/uitgaven boekjaar en mededeling resultaat schriftelijke rondvraag 07/04.2022.

Het verslag van de schriftelijke rondvraag kan worden nagelezen op de website van de residentie : schilderen van de gemene delen en financiering werken via het reservefonds : 2.179 aandelen stemden voor, 64 aandelen (Biebaut Evelien), stemden tegen. Het verslag is na te lezen op de website van de residentie. De vereiste meerderheid werd behaald. De werken zijn uitgevoerd.

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2021 - 31/08/2022 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 63.590,02 (+2%). Waterverbruik : € 8.826,99 (-11%) en gasverbruik : € 10.790,90 (+14%).

- Betaling schilderwerk gevel (uitvoering in BJ 2020-2021) : € 12.508 via reservefonds
- Onderhoud bouwwerk : zie schriftelijke rondvraag 15/04/2022 : € 4.519,88 via reservefonds

3.1.1. Aanrekenen van een forfaitaire vergoeding voor het waterverbruik en de consumptie van de verwarming van de appartementen waar de syndicus geen toegang had volgens het overzicht zie bijlage

Met 2.019/2.019 stemmen keurt de algemene vergadering de aangerekende forfaitaire vergoeding voor het waterverbruik en consumptie van de verwarming van de appartementen waar de syndicus geen toegang had volgens het overzicht in bijlage goed.

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 en adviseren om deze goed te keuren. Een kopie van het verslag kan worden teruggevonden op de website van de residentie.

3.3. Goedkeuring van de afrekening van de gemeenschappelijke kosten. (volstreekte meerderheid)

Met 2.019/2.019 stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2021 - 31/08/2022 goedgekeurd.

3.4. Goedkeuring van de balans. (volstreekte meerderheid)

Met 2.019/2.019 stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2021 - 31/08/2022 goedgekeurd.

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

- Blustoestellen, noodverlichting, brandhaspels : A.C.S. Fire Protection.
- Keuring van de liften : AIB Vinçotte.

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

- Onderhoudscontract liften : De Lift.
- Onderhoud + nazicht verwarmingsketels : PRO Heating Systems.
- Schoonmaak gebouw : AVS Clean.
- Vervangen van de matten : Mireille.
- Elektriciteit gemene delen en lift : ENGIE.
- Brandverzekering : BDM.
- Huur meters (water en verwarming) : ISTA.
- Gas : ENGIE.

5. Begroting gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven boekjaar 01.09.2022 – 31.08.2023.

Met 2.019/2.019 stemmen wordt de begroting goedgekeurd.

Reservekapitaal, bepalen van het bedrag van de opvraging met een minimum van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten. (volstreekte meerderheid)

Het reservefonds bedraagt op heden : € 5.712,34

Met 2.019/2.019 stemmen beslist de algemene vergadering om € 2,00 /aandeel op te vragen ter aanvulling van het reservefonds en dit op te vragen samen met de verzending van het verslag van deze vergadering.

6. Verslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van hun taken.

De voorzitter geeft een verslag over de werking van de raad van mede-eigendom over de werking het afgelopen boekjaar. Een kopie van het verslag kan worden teruggevonden op de website van de residentie.

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

Met 2.019/2.019 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 2.019/2.019 stemmen worden onderstaande mede-eigenaars verkozen tot leden van de raad van mede-eigendom : dhr. Fellemans, dhr. Geldhof, dhr. Delanghe, mevr. Passias, Dhr. Freddy Wellekens.

Voorzitter van de raad van mede-eigendom : dhr. Geldhof Frank

Commissaris inzake de rekeningen : Van den Abeele Kris

9. Verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om binnen een budget van € 1.500 excl. BTW, noodzakelijke -niet dringende werken aan de gemene delen te kunnen laten uitvoeren. (2/3^e meerderheid)

Met 2.019/2.019 stemmen verleent de algemene vergadering een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om binnen een budget van € 1.500 excl. BTW, noodzakelijke -niet dringende werken aan de gemene delen te kunnen 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

10. Contract syndicus : voorstel verlenging overeenkomst met BVBA E. VANNESTE voor een nieuwe periode met behoud van de financiële- en administratieve voorwaarden. (volstreekte meerderheid)

De algemene vergadering verleent met 2.019/2.019 stemmen om het contract met de BVBA E. VANNESTE voor een periode van 3 jaar te verlengen met behoud van de financiële- en administratieve voorwaarden.

- 10.1. Verlenen van een mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering om het contract te tekenen. (2/3^e meerderheid)

De vergadering verleent met 2.019/2.019 stemmen een mandaat aan de voorzitter om het contract met de syndicus te ondertekenen.

11. Bekrachtiging van de aanpassing fronten van de brievenbussen. (2/3^e meerderheid)

Met 2.019/2.019 stemmen bekrachtigt de algemene vergadering de aanpassing van de fronten van de brievenbussen zoals uitgevoerd door Frank Geldhof.

12. Bestemmingswijziging D08 van polyvalente ruimte naar handelspand volgens de voorwaarden gesteld door de leden van de raad van mede-eigendom D08 en de daaruit volgende herverdeling van de aandelen, zie voorstel in bijlage. (4/5 meerderheid)

De algemene beslist met 1.931/2.019 (95,64%) stemmen om de aanvraag van de eigenaars van D08 goed te keuren volgens de gestelde voorwaarden in bijlage en de hieruit volgende herverdeling van de aandelen zoals gesteld in het overzicht in bijlage, dit onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering Denderhof Algemeen.

Stemmen tegen : Yayla Kevin (aandelen : 88)

13. Installatie van veiligheidscamera's in de gemene delen bespreking, verlenen van een mandaat aan de raad van mede-eigendom om de werken binnen een te bepalen budget (voorstel 1.500€) toe te wijzen. Zie offerte KC Electronics in bijlage.(2/3^e meerderheid).

De algemene vergadering beslist met 2.019/2.019 stemmen 2 veiligheidscamera's (inkomhal en uitgang naar parking indien mogelijk) te installeren en een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een budget van 2.500 euro excl. BTW.

14. Vraag eigenaar app. Termurenlaan 12 app. 3.10 : aanpassen raampjes in het torentje. Wijziging van vierkante onderverdeling van de ramen naar 1 vlak raam. (2/3^e meerderheid).

De algemene vergadering verleent met 2.019/2.019 stemmen de toelating aan de eigenares van het app. 3.10 om de ramen in het torentje te vervangen zoals voorgesteld, dit onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering van Denderhof Algemeen.

15. Bespreking punten dagorde Denderhof Algemeen.

16. 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 2019/2.019 van de stemmen beslist de algemene vergadering dat punten : 5 – 10 – 10.1 – 12 – 13 – 14

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

17. Varia.

- Mededeling omtrent verhuur van appartementen :

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 huurdersaansprakelijkheidsverzekering is een wettelijk verplichte verzekering die de huurder dient af te sluiten, de eigenaar dient steeds de syndicus te verwittigen bij een huurderswissel, gelieve steeds het RIO te laten ondertekenen door de huurder.
- Er wordt opgemerkt dat de syndicus ten allen tijde toegang moet hebben tot de privéruimten.
- Er wordt gevraagd om indien een slot vervangen wordt dit zou passen in het sleutelplan.

18. Lezing en ondertekening van de notulen.

De syndicus,
BVBA E. Vanneste

