

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

**Vereniging van mede-eigenaars
DENDERHOF
Termurenlaan 12-18
B-9320 Erembodegem
Ondernemingsnummer 0881.351.896**

Correspondentieadres:

Syndicus

VC syndic BV

Leopold II Laan 213/GV11

B-8670 Oostduinkerke

+32 (0)58.51.58.32 Tel.

+32 (0)58.51.96.73 Fax.

info@vcsyndic.be

www.vcsyndic.be

VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING,
VERGADERING VAN ZATERDAG 25 NOVEMBER 2023
IN DE BONNETERIE, EREMBODGEMSTRAAT 31/33, 9300 AALST

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

De algemene voorzitter en de syndicus verwelkomen de aanwezige mede-eigenaars.

Op de vergadering zijn 116 van de 210 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 10.678,5 van de 17.997 aandelen vertegenwoordigen zodat er geldig kan worden gestemd over alle punten van de dagorde.

Aanwezig: Aerts - Van Looveren (540), Aeyels Liv (570), Anno - Darragas (700), Batyr Aleksej (470), Biebaut Evelien (610), Boone (510), Bruyninckx - Mattheus (605), Callant Bavo (1570), Callebaut - De Graeve Jan - Hildegard (710), Cardot Pascale (490), Cardot-Wouters Charles en Germaine (1140), D'Haese I. (500), D'Haese Ingrid (30), De Baere D. (1060), De Bodt Pieter (660), De Bolle - Cortvrindt (1040), De Ceuninck Claudette (1060), De Clippeleer Hugo (1110), De Coster - Kiekens René (1045), De Dycker - Van Den Berghe Tom (1010), De Gols - De Winter Marc & Bernadette (1730), De Jaeger - De Grauw Marc & Tanya (640), De Kerpel - De Schrijver (1000), De Keyser Christine (1100), De Langhe Hans (700), De Man Erwin (690), De Neef - Bogaerts Hugo (1000), De Plecker - Du Rang Louis (1050), De Ryck - Hendrickx (655), De Somer Ingrid (1120), De Spiegeleer Albert (1310), De Vos - Beirens Marc (540), Decat Myriam (800), Depauw - Thys Wilfried & Claudine (1110), Depuydt - De Schrijver (750), Derde - Meert Steven (990), Devreker-Van den Bossche Danny & Chantal (2935), Dolfen (630), Dr. De Raeve Hendrik (1020), Duran Ilse (1100), Electeur Marguerite (1110), Els Palsterman (620), Fellemans Guy (540), Fux Guy (750), Garain Vera (1015), Geldhof - Samyn Frank & Maria (570), Gens Christel (1090), Ghislain Vanessa (880), Goeman Alex (940), Goossens Marie-Anne (1360), Heiremans Gerrit (620), Hellinckx Christel (710), Hendrickx - Willems Louis - Anne (1100), Jacobs Godelieve (1040), Janssens Paula (1030), Kestemont - Coen Michel (1920), Kiekens Maurice (1200), Lahaye-Mannaerts Roland - Viviane (910), Laheye Vanessa (1190), Laheye - Rampelberg Freddy - Lea (2060), Lauwers-De Bruycker Kim-Sofie (890), Le Bon Carelle & Marie-Ange (1680), Lievens Diane (1010), Mabilde Marijke (390), Marckx - Naudts (570), Markey Luc (490), Mattens - Paelstermans Roger (1230), Matthijs Arthur (1150), Meersman Danny (720), Mertens Carine (690), Mertens Simonne (960), Moelaert Karin (1060), Opsomer - Michiels (450), Orinx Robert (930), Passias Maria (855), Pereboom Veerle (20), Pereboom - Verhegge André (970), Platteau Ruth (500), Pollet - Uyttersprot (1000), Potloot Liliane (540), Pots Maxim (690), Rutten Germaine (1100), Saerens Aster (720), Sertijn - Sordo (1150), Soltys Magda (1100), Souffreau Nicole (1020), Stockman Els (670), Temmerman Bernardine (1015), Tolleneer Dirk (1120), Van Cauter Bernard (1280), Van Cauwenberge - Boelaert Daniel (1030), Van de Velde - Boterbergh Johan - Patricia (550), Van de Velde - Comhair (1330), Van den Abeele Kris (690), Van den Borre Albert (860), Van Den Cruyce - Heyvaert A - E (1390), Van Den Heuvel - Anné Renée (1080), Van Der Stockt Eileen (1140), Van Heck-Van Droogenbroeck (700), Van Hecke (1340), Van Hove - Van De Velde Willy (1350), Van Humbeek-Biront (650), Van Impe Eric (1170), Van Impe - Coppens (720), Van Keer Astrid

Syndicus

VC syndic BV

Leopold II laan 213 GV11

8670 OOSTDUINKERKE

www.vcsyndic.be

Afdeling Oost-Vlaanderen

VC syndic BV

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

730.360.190

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

(690), Van Lierde Hannes (910), Van Mello Peter (580), Van Mieghem - Willems (1005), Van Vaerenbergh Magda (840), Van Wilderode Els (660), Vanspringel - De Ridder (960), Vercaemst Roger (740), Wellekens (635), Wellemans Sarah (690), Wellemans - Troch (1360), Wimmer Alix (790)

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

Met algemeenheid van stemmen worden dhr. Dejaeger Marc, dhr. Geldhof Frank en mevr. Cardot Pascale 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. Aanstelling van de voorzitter van de algemene vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. Willy Van Hove aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

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

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. Michel Verriest van VC syndic BV aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Rekeningen van de VME Denderhof en de deelfases voor het boekjaar 01/09/2022 – 31/08/2023 :

3.1. Bespreking van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar.

De rekeningcommissaris overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2022 – 31/08/2023 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten Denderhof ALG : € 60.9036,91 (+22%).

- Onderhoud van de pompen : € 8.909,81 vervangen van defecte septische pomp
- Klusjes : € 3.043,49 uitvoering van diverse werken op Denderhof en deelfases
- Administratiekosten syndicus : € 3.666,31 (website + verzending)

De eigenaars worden gevraagd aan de syndicus te laten weten hoe (mail of gewone post) ze de uitnodiging van de vergadering wensen te ontvangen.

3.2. Verslag van de controle van de rekeningen.

Dhr. De Ryck Patrick, de commissaris inzake de rekeningen, geeft een verslag van de controle van de rekeningen van Denderhof Algemeen, Garages C&D en Parkings. Een kopie van het verslag kan worden teruggevonden op de website van Denderhof Algemeen.

3.3. Goedkeuring van de rekeningen. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2022 - 31/08/2023 van de VME Denderhof en de deelverenigingen (Denderhof A, B, C, garages C&D en Parkings) goedgekeurd.

- Denderhof gar. C&D : goedkeuring aanrekenen van een forfaitair bedrag aan de garages/bergingen met een meetbaar hoger elektriciteitsverbruik dan gemiddeld volgens het overzicht in bijlage. (4/5^e meerderheid)

De vergadering keurt met algemeenheid van stemmen het aanrekenen van een forfaitair bedrag aan de garages/bergingen met een meetbaar hoger elektriciteitsverbruik dan gemiddeld volgens het overzicht in bijlage goed.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

3.4. Goedkeuring van de balans. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023 van de VME Denderhof en de deelverenigingen (Denderhof A, B, C, garages C&D en Parkings) goedgekeurd.

4. Evaluatie van de leveringscontracten en te nemen beslissingen in dit verband.

- Huur containers : ILVA
- Ontstoppen/preventief reinigen van de afvoeren : De Vleminck Jan
- Onderhoud van de tuin : VDB Gardening
- Onderhoud pompen : Mertens ECO Solutions
- Verzekering BA : AG insurance, Allianz
- Onderhoud Poort Denderhof garages C&D : MIBA
- Elektriciteit gemene delen : ENGIE.

4.1. Goedkeuring nieuw huurcontract voor de ondergronds containers. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen keurt de algemene vergadering het voorstel van ILVA voor de gratis huur van de ondergrondse containers op Denderhof voor de periode van 1 jaar (01/01/2024 – 31/12/2024) goed.

4.2. Aanpassen onderhoudscontract van de tuin, uitbesteden snoeien van de bomen en eventuele andere te nemen beslissingen hieromtrent. (volstrekte meerderheid)

Met meerderheid van stemmen beslist de algemene vergadering het nieuwe voorstel van onderhoud door VDB gardening goed te keuren voor 1 jaar. De vereiste meerderheid is bereikt. Het onderhoud van de tuin zal op de volgende algemene vergadering worden geëvalueerd.

Stemmen tegen : **7,24%**(4125): Bruyninckx - Mattheus : 605, Gens Christel : 1090, Hendrickx - Willems Louis - Anne : 1100, Van de Velde - Comhair : 1330

5. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2023 – 31/08/2024. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen worden de begrotingen van de VME Denderhof en de deelverenigingen (Denderhof A, B, C, garages C&D en Parkings) goedgekeurd.

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

De verslagen van de bijeenkomsten van de raad van mede-eigendom van het afgelopen werkjaar kunnen worden nagelezen op de website van de residentie.

7. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissarissen inzake de rekeningen voor het beheer van het afgelopen boekjaar. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenheid van 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. Aanstelling van de commissarissen inzake de rekeningen. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen beslist de algemene vergadering dhr. De Ryck Patrick aan te stellen als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof Algemeen, Denderhof Garages C&D en Denderhof Parkings.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Met algemeenheid van stemmen worden dhr. De Jaeger Marc en dhr. Van Cauwenberge Daniel aangesteld als commissarissen inzake de rekeningen van Denderhof A.

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. De Ryck Patrick aangesteld als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof B.

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. Freddy Lahaye aangesteld als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof C.

De rekeningen van Denderhof D zullen door dhr. Kris Van den Abeele en mevr. Marianne Beirens worden gecontroleerd.

9. Aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom (RvM) : De leden van de RvM van alle deelfases maken deel uit van de RvM. Aanstellen kandidaat voorzitter. De heer Willy van Hove is geen kandidaat voorzitter Algemeen en ontslagnemend. (volstreekte meerderheid) Verlengen van het mandaat van de raad van mede-eigendom goedgekeurd onder punt 9.2 (budget) algemene vergadering 27.11.2021. (2/3^e meerderheid)

Dhr. Van Hove Willy is ontslagnemend als voorzitter van Denderhof Algemeen. De syndicus en de algemene vergadering danken dhr. Van Hove voor zijn inzet in de afgelopen jaren voor de Vereniging van mede-eigenaars.

Met algemeenheid van stemmen worden volgende eigenaars (her)verkozen tot leden van de raad van mede-eigendom:

Denderhof A : Dhr. Matthijs Arthur, dhr. De Neef Gustaaf, dhr. Van Cauwenberge Daniel, mevr. Garain Vera, mevr. Thys Claudine, dhr. De Dycker Tom, dhr. Fux Guy en dhr. Bavo Callant

Voorzitter : Dhr. De Jaeger Marc

Denderhof B : Dhr. Van den Borre Albert, dhr. De Ryck Patrick, mevr. Hendrickx Els en mevr. Verhegge Kaat.

Voorzitter : Mevr. Cardot Pascale

Denderhof C : dhr. Mattens Roger, dhr. Van Mieghem Wilfried, mevr. Liv Aeyels en dhr. Decoster Rene

Voorzitter : Dhr. Van Hove Willy

Denderhof D : Mevr. Passias Maria, dhr. Wellekens Freddy en dhr. Van den Abeele Kris.

Voorzitter : Dhr. Geldhof Frank

Dhr. Bavo Callant wordt met algemeenheid van stemmen verkozen als nieuwe algemeen voorzitter van de Raad van Mede-eigendom.

Met algemeenheid van stemmen verlengt de algemene vergadering het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom.

10. Uit te voeren werken aan de gemene delen :

- 10.1. Garages C&D : bekrachtiging beslissing raad van mede-eigendom : schilderen van de muren garage -2 (2/3^e meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen bekrachtigd de algemene vergadering de beslissing van de raad van mede-eigendom.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

10.2. Werken in de tuin (2/3^e meerderheid) :

- Op vraag van de eigenaar app. D007 : verwijderen van de klimop en uitbreiden gras in de tuin van het app. D007 :

Met algemeenschap van stemmen wordt het verwijderen van de klimop en het uitbreiden van het gras in het tuintje bij het appartement goedgekeurd.

- Vervangen van de aangetaste struiken waar nodig :

Met algemeenschap van stemmen beslist de algemene vergadering dat de dode struiken worden vervangen.

11. Aanpassing van het Reglement Interne Orde (2/3^e meerderheid)

- Toevoeging aan punt 2.4.1 ... de parkeerplaatsen op Denderhof kunnen enkel worden aangewend voor de stalling van rollend materiaal.

De algemene vergadering aanvaardt met algemeenschap van stemmen de toevoeging aan het reglement van interne orde.

12. Aanstelling studiebureau voor opmaak van een meerjarenplan voor renovatiewerken en de energietransitie van de gebouwen. (Volstreekte meerderheid)

De syndicus meldt in afwachting te zijn van de offertes.

13. Op verzoek van de eigenaars van de appartementen Denderhof C en Denderhof B. Toelating tot het plaatsen van een warmtepomp/airco op het terras (2/3^e meerderheid).

Na overleg wordt overgegaan tot een schriftelijke stemming :

Stemmen tegen : **92,68%**(81440): Aerts - Van Looveren : 540, Aeyels Liv : 570, Anno - Darragas : 700, Batyr Aleksej : 470, Biebaut Evelien : 610, Boone : 510, Bruyninckx - Mattheus : 605, Callant Bavo : 1570, Callebaut - De Graeve Jan - Hildegard : 710, Cardot Pascale : 490, Cardot-Wouters Charles en Germaine : 1140, D'Haese I. : 500, D'Haese Ingrid : 30, De Baere D. : 1060, De Bodt Pieter : 660, De Bolle - Cortvrintd : 1040, De Ceuninck Claudette : 1060, De Clippeleer Hugo : 1110, De Dycker - Van Den Berghe Tom : 1010, De Gols - De Winter Marc & Bernadette : 1730, De Jaeger - De Grauw Marc & Tanya : 640, De Kerpel - De Schrijver : 1000, De Keyser Christine : 1100, De Langhe Hans : 700, De Man Erwin : 690, De Neef - Bogaerts Hugo : 1000, De Plecker - Du Rang Louis : 1050, De Ryck - Hendrickx : 655, De Spiegeleer Albert : 1310, De Vos - Beirens Marc : 540, Decat Myriam : 800, Depauw - Thys Wilfried & Claudine : 1110, Depuydt - De Schrijver : 750, Derde - Meert Steven : 990, Duran Ilse : 1100, Electeur Marguerite : 1110, Els Palsterman : 620, Fellemans Guy : 540, Fux Guy : 750, Garain Vera : 1015, Geldhof - Samyn Frank & Maria : 570, Ghislain Vanessa : 880, Goossens Marie-Anne : 1360, Hellinckx Christel : 710, Hendrickx - Willems Louis - Anne : 1100, Jacobs Godelieve : 1040, Janssens Paula : 1030, Kiekens Maurice : 1200, Lahaye-Mannaerts Roland - Viviane : 910, Lauwers-De Bruycker Kim-Sofie : 890, Lievens Diane : 1010, Mabilde Marijke : 390, Marckx - Naudts : 570, Markey Luc : 490, Matthijs Arthur : 1150, Meersman Danny : 720, Mertens Carine : 690, Mertens Simonne : 960, Opsomer - Michiels : 450, Orinx Robert : 930, Passias Maria : 855, Pereboom Veerle : 20, Pereboom - Verhegge André : 970, Pollet - Uyttersprot : 1000, Pots Maxim : 690, Rutten Germaine : 1100, Saerens Aster : 720, Sertijn - Sordo : 1150, Souffreau Nicole : 1020, Stockman Els : 670, Tolleneer Dirk : 1120, Van Cauwenberge - Boelaert Daniel : 1030, Van de Velde - Comhair : 1330, Van den Abeele Kris : 690, Van Den Cruyce - Heyvaert A - E : 1390, Van Den Heuvel - Anné Renée : 1080, Van Der Stockt Eileen : 1140, Van Heck-Van Droogenbroeck : 700, Van Hecke : 1340, Van Hove - Van De Velde Willy : 1350, Van Humbeek-Biront : 650, Van Impe Eric : 1170, Van Impe - Coppens : 720, Van Keer Astrid : 690, Van Lierde Hannes : 910, Van Mello Peter : 580, Van Mieghem - Willems : 1005, Van Vaerenbergh Magda : 840, Van Wilderode Els : 660, Vercaemst Roger : 740, Wellekens : 635, Wellemans Sarah : 690, Wellemans - Troch : 1360, Wimmer Alix : 790

Onthouding: (7150): Gens Christel : 1090, Heiremans Gerrit : 620, Mattens - Paelstermans Roger : 1230, Moelaert Karin : 1060, Potlout Liliane : 540, Soltys Magda : 1100, Van de Velde - Boterbergh Johan - Patricia : 550, Vanspringel - De Ridder : 960

Syndicus

VC syndic BV
Leopold II laan 213 GV11
8670 OOSTDUINKERKE
www.vcsyndic.be

Afdeling Oost-Vlaanderen

VC syndic BV
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
730.360.190

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De vereiste meerderheid werd niet behaald, de algemene vergadering verleent geen toelating.

14. Te nemen beslissingen op voorstel van de deelfases.

Met algemeenheid van stemmen bekrachtigt de algemene vergadering, de beslissingen van de vergaderingen van de deelfases zoals opgenomen in de volgende punten van de dagorde :

Deelvergadering Denderhof A om 9u00 :

Verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten – aanstellen 2 stemopnemers.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. 35 van de 83 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 3.399 aandelen van de 7.397 aandelen van de deelvereniging vertegenwoordigen.

Mevr. Garain Vera en dhr. De Dycker Tom worden met algemeenheid stemmen aangeduid als stemopnemers van deze deelvergadering.

Tijdens de deelvergadering worden eveneens alle punten van de algemene vergadering informeel besproken.

15. Aanstelling van de voorzitter van de algemene vergadering. (volstreckte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. De Jaeger Marc aangeduid als voorzitter van de deelvergadering Denderhof A.

16. Aanstelling van de secretaris van de vergadering. (volstreckte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. Jochen Delanghe aangesteld als secretaris van de deelvergadering Denderhof A.

17. Rekeningen van Denderhof deelfase A van het boekjaar 01/09/2022 – 31/08/2023 :

17.1. Bespreking van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar.

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 122.764,81 (+5%) waarvan € 17.095,81 waterverbruik.

- Werken aan de lift : € 12.000,00
- Kost algemeen : € 25.378,61 (pompen, klusjes)
- Aanpassen verlichting garages : € 2.903,66
- Nieuwe motor ventilatie : € 1.376,35

17.2. Verslag van de controle van de rekeningen.

De facturen en de afrekening werden nagezien door de commissaris inzake de rekeningen en de voorzitter van de vergadering.

De voorzitter van de vergadering leest het verslag van de controle voor. Het verslag van de controle kan worden nagelezen op de website van de residentie.

17.3. Goedkeuring van de rekeningen. (volstreckte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2022 – 31/08/2023 goedgekeurd.

17.4. Goedkeuring van de balans voor het boekjaar. (volstreckte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023 goedgekeurd.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

18. Evaluatie van de leveringscontracten en te nemen beslissingen in dit verband. (bijlage A). (volstrekte meerderheid)

- Onderhoud blustoestellen, noodverlichting, haspels : ACS Fire (vanaf 2022)
- Keuring van de liften : AIB Vinçotte
- Onderhoudscontract liften : De Lift
- Onderhoud garagepoort : De Dier
- Schoonmaak gemene delen : AVS Clean
- Onderhoud matten : Mireille
- Elektriciteit gemene delen : ENGIE
- Huur watertellers : ISTA
- Brandverzekering : BDM

Na overleg beslist de vergadering deze contracten positief te evalueren.

19. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2023 – 31/08/2024. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenschap van stemmen keurt de algemene vergadering de begroting van het boekjaar goed.

20. Verhogen van het werkkapitaal Denderhof A met € 15.000 (± € 2/aandeel) en hiervoor de provisieopvraging van 01/08/2023 aan te wenden (volstrekte meerderheid)

Met algemeenschap van stemmen beslist de algemene vergadering het werkkapitaal van de deelfase Denderhof A te verhogen met € 15.000. De verhoging van het werkkapitaal zal worden opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de vergadering.

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

De verslagen van de bijeenkomsten kunnen worden nagelezen op de website van de residentie.

22. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van het afgelopen boekjaar. (volstrekte meerderheid)

Met algemeenschap van stemmen verleent de deelvergadering kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van het deelgebouw Denderhof A tijdens het afgelopen boekjaar.

23. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen. (volstrekte meerderheid)

De deelvergadering verkiest met algemeenschap van stemmen :

Dhr. Matthys Arthur, dhr. De Neef Gustaaf, dhr. Van Cauwenberge Daniel, dhr. De Dycker Tom, mevr. Thys Claudine, mevr. Garain Vera en dhr. Fux Guy tot leden van de raad van mede-eigendom. Tijdens de vergadering van Denderhof Algemeen wordt dhr. Bavo Callant toegevoegd als lid van de raad van mede-eigendom.

Voorzitter : Dhr. De Jaeger Marc

Dhr. Van Cauwenberge Daniel en dhr. De Jaeger Marc zullen de rekeningen en facturen voor Denderhof A nazien.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

24. Verlenen van een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom om binnen een budget van € 20.000 excl. BTW, werken te kunnen laten uitvoeren i.h.k.v. het verslag van de risico analyse van de lift (2/3^e meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen verleent de algemene vergadering een mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom.

25. Reservekapitaal, bepalen van het bedrag van de volgende opvraging, voorstel op te vragen samen met het versturen van het verslag van de vergadering. (volstrekke meerderheid)

Het reservekapitaal van deelgebouw Denderhof A bedraagt op het einde van het boekjaar : € **32.914,33**

Na overleg beslist de deelvergadering met algemeenheid van stemmen om € 4 per aandeel op te vragen aan de eigenaars ter aanvulling van het reservekapitaal. De opvraging wordt samen met het verslag van de algemene vergadering verstuurd en dient tegen 31 januari 2024 te worden betaald.

26. Vervangen van de bestaande branddeuren tussen Denderhof A gang A en gang D naar de garage niveau -1, toewijzen van de werken. (2/3^e meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen beslist de vergadering om de bestaande branddeuren tussen Denderhof A gang A en gang D naar de garage -1 te vervangen en de werken toe te wijzen aan : Van den Nest.

27. Bespreking van de punten Denderhof Algemeen.

28. Rondvraag

Dhr. De Clippeleer vraagt om de nodige stappen te ondernemen en offertes op te vragen voor de voorbereiding van de infrastructuur van Denderhof om de installatie van laadpalen voor elektrische wagens toe te laten op de buitenparkings tegen volgende algemene vergadering.

Er zal een rondvraag worden georganiseerd onder de eigenaars i.v.m. de waarneming van ongedierte (zilvervisjes, muizen). Afhankelijk van het resultaat zal het bestrijden van ongedierte gemeenschappelijke worden georganiseerd.

Een proefproject zal worden opgestart om het probleem van de gebrekkige elastische voegen tussen de terraselementen degelijk en duurzaam op te lossen.

Deelvergadering Denderhof B om 10u30 :

Verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten – aanstellen 2 stemopnemers.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. 16 van de 27 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 1.180 aandelen van de 1.946 vertegenwoordigen.

Met algemeenheid van stemmen worden mevr. Vanessa Ghislain en mevr. Pascale Cardot aangeduid als stemopnemer van deze vergadering.

Tijdens de deelvergadering worden eveneens alle punten van de algemene vergadering informeel besproken.

29. Aanstelling van de voorzitter van de vergadering. (volstrekke meerderheid)

Met algemeenheid van de stemmen wordt mevr. Cardot Pascale aangeduid als voorzitter van de deelvergadering Denderhof B.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

30. Aanstelling van de secretaris van de vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. Buyskens Chris van VC syndic BV aangesteld als secretaris van de deelvergadering Denderhof B.

31. Rekeningen van Denderhof deelfase B van het boekjaar 01/09/2022 – 31/08/2023 :

31.1. Bespreking van de inkomsten en uitgaven van de boekjaren.

Dhr. De Ryck Patrick (commissaris inzake de rekeningen) overloopt de diverse kosten van de afrekeningen en geeft uitleg waar gevraagd.

De afrekening van het boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023. Gemeenschappelijke kosten :
€ 36.206,75 waarvan € 5.469,10 waterverbruik.

- Keuring van de lift : € 765,60 (risico analyse lift + extra keuring)
- Kosten algemeen : € 6702,37 (pompen, klusjes)
- Tussenkost LIMAS i.v.m. faraomieren : € 5.401,08

Oproep aan de eigenaars die hun appartement verhuren : gebruik maken van het recht op het jaarlijks nazicht van het appartement.

31.2. Verslag van de controle van de rekeningen.

De rekeningen werden door dhr. De Ryck Patrick nagezien. Hij geeft een verslag van de uitgevoerde controle. Het verslag van de commissaris kan worden ingezien op de website van de residentie.

31.3. Goedkeuring van de afrekeningen van de gemeenschappelijke kosten. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2022 - 31/08/2023 goedgekeurd.

31.4. Goedkeuring van de balansen. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023 goedgekeurd.

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

- Onderhoud blustoestellen, noodverlichting, haspels : ACS Fire (vanaf 2022)
- Keuring van de lift : AIB Vinçotte
- Onderhoudscontract lift : De Lift
- Schoonmaak gemene delen : AVS Clean
- Onderhoud matten : Mireille
- Elektriciteit gemene delen : ENGIE
- Huur watertellers : ISTA
- Brandverzekering : BDM

Na overleg beslist de algemene vergadering deze contracten positief te evalueren.

33. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/ buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2023 – 31/08/2024.

Met algemeenheid van stemmen wordt de begroting van het boekjaar 01/09/2023 – 31/08/2024 goedgekeurd.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

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

De verslagen van de bijeenkomsten van de raad van mede-eigendom tijdens het jaar kunnen worden nagelezen op de website van de residentie.

35. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van het laatste boekjaar. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen verleent de deelvergadering kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van deelgebouw B tijdens het afgelopen boekjaar.

36. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen. (volstreekte meerderheid)

De deelvergadering verkiest met algemeenheid van stemmen :

Dhr. De Ryck Patrick, dhr. Van Den Borre Albert, mevr. Cardot Pascale, mevr. Hendrickx Els en mevr. Verhegge Kaat tot leden van de raad van mede-eigendom.

Voorzitter : mevr. Cardot Pascale

Dhr. De Ryck Patrick wordt met algemeenheid van stemmen aangesteld als commissaris inzake de rekeningen van Denderhof B.

37. Reservekapitaal, bepalen van het bedrag (voorstel € 4), op te vragen samen met het versturen van het verslag van de vergadering. (volstreekte meerderheid)

Het reservekapitaal van deelgebouw Denderhof B bedraagt op heden **€ 19.771,18**. Met algemeenheid van stemmen beslist de algemene vergadering € 4 per aandeel op te vragen ter aanvulling van het reservefonds. De opvraging zal samen met het verslag worden verzonden.

38. Schilderen gemene delen binnen (plafonds, muren, deuren, ...) :

Met algemeenheid van stemmen verleent de algemene vergadering een mandaat aan de raad van mede-eigendom om het project verder uit te werken. De plafonds dienen ook geschilderd te worden. Dit zal worden voorgelegd aan de volgende algemene vergadering. Er dient eveneens te worden nagegaan of de muren moeten worden geïnjecteerd nav de opgelopen waterschade op -1 (tuinniveau).

39. Stand van zaken procedure bouwheer.

Volgens een eigenaar dient de syndicus bijkomende offertes op te vragen om de nodige werken i.h.k.v. de lopende procedure uit te voeren. De syndicus zal zich bij de advocaat van de VME informeren.

40. Bespreking van de punten van Denderhof Algemeen.

41. Rondvraag.

Deelvergadering Denderhof C om 10u30 :

Verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten – aanstellen 2 stemopnemers.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. 32 van de 59 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd die op hun beurt 3.125 aandelen van de 5.600 vertegenwoordigen.

Tijdens de deelvergaderingen worden eveneens alle punten van de algemene vergadering besproken.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

Dhr. Van Cauter en Hendrickx worden met algemeenheid van de stemmen aangesteld als stemopnemer.

42. Aanstelling van de voorzitter van de algemene vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van de stemmen wordt dhr. Van Hove Willy aangeduid als voorzitter van de deelvergadering Denderhof C.

43. Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt dhr. Jochen Delanghe van VC syndic BV aangesteld als secretaris van de deelvergadering Denderhof C.

44. Rekeningen van Denderhof deelfase C van het boekjaar 01/09/2022 – 31/08/2023 :

44.1. Bespreking van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar.

De syndicus overloopt de afrekening van het boekjaar 01/09/2022 - 31/08/2023 en geeft uitleg waar gevraagd. Gemeenschappelijke kosten : € 111.590,58 waarvan € 15.248,42 waterverbruik.

- Vervangen waterleiding en brandblusleiding : saldo dossier € 15.607,17
- Kosten algemeen : € 19.398,80 (pompen, klusjes)
- Saldo dossier CA T4 : € 701,49

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

De syndicus geeft een verslag van de controle van de rekeningen opgemaakt door de commissaris inzake de rekeningen die niet aanwezig is op de vergadering. Het verslag kan worden nagelezen op de website van de residentie.

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

Met algemeenheid van stemmen worden de rekeningen over de periode 01/09/2022 - 31/08/2023 goedgekeurd.

44.4. Goedkeuring van de balans. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenheid van stemmen wordt de balans van het boekjaar 01/09/2022 – 31/08/2023 goedgekeurd.

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

- Onderhoud blustoestellen, noodverlichting, haspels : ACS Fire Protection (vanaf 2022)
- Keuring van de liften : AIB Vinçotte
- Onderhoudscontract liften : De Lift
- Schoonmaak gemene delen : AVS Clean (uitvoering contract kan beter)
- Onderhoud matten : Mireille
- Elektriciteit gemene delen : ENGIE
- Huur watertellers : ISTA
- Brandverzekering : BDM

46. Goedkeuring van de begroting van de gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven van het boekjaar 01/09/2023 – 31/08/2024. (volstreekte meerderheid).

Met algemeenheid van stemmen keurt de deelvergadering de begroting van het boekjaar 01/09/2023 – 31/08/2024 goed.

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

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

De verslagen van de bijeenkomsten van de raad van mede-eigendom tijdens het jaar kunnen worden nagelezen op de website van de residentie.

48. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van het afgelopen boekjaar. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenschap van stemmen verleent de deelvergadering kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen voor het beheer van het afgelopen boekjaar.

49. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom, de leden zijn uittredend en herverkiesbaar en de commissaris inzake de rekeningen. (volstreekte meerderheid)

Dhr. Herman Vanderstraeten en mevr. Nicole Du Rang zijn ontslagnemend en niet herverkiesbaar.

Met algemeen stemmen verkiest de deelvergadering :

Dhr. Van Hove Willy, mevr. Liv Ayels , dhr. Mattens Roger, dhr. Decoster René en dhr. Van Mieghem Wilfried tot leden van de raad van mede-eigendom.

Voorzitter : dhr. Van Hove Willy

Dhr. Laheye Freddy wordt met algemeenschap van stemmen aangesteld als commissaris inzake de rekeningen.

50. Reservekapitaal bepalen van het bedrag van de volgende opvraging, voorstel op te vragen samen met het versturen van het verslag van de vergadering. (volstreekte meerderheid)

Met algemeenschap van stemmen beslist de deelvergadering Denderhof C, € 3 per aandeel op te vragen aan de eigenaars ter aanvulling van het reservekapitaal. De opvraging wordt samen met het verslag van de algemene vergadering verstuurd.

51. Staat van de gevel op het tuinniveau :

51.1. Bespreking/beslissing van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid), toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid), verlenen van een mandaat aan de raad van mede-eigendom. (2/3^e meerderheid)

De algemene vergadering verleent met algemeenschap van stemmen een mandaat aan de raad van mede-eigendom om binnen een budget van € 8.000 excl. BTW de witte cementgevel te laten herstellen waar nodig.

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

Met algemeenschap van stemmen beslist de algemene vergadering dat de financiering van de werken dienen te gebeuren met een opname uit het reservefonds voor het totale bedrag van de werken.

52. Schilderwerken in de trapzalen en gangen :

52.1. Bespreking/beslissing van de uit te voeren werken (2/3^e meerderheid), toewijzing van de werken (volstreekte meerderheid), verlenen van een mandaat aan de raad van mede-eigendom. (2/3^e meerderheid)

Met algemeenschap van stemmen beslist de algemene vergadering dat dit jaar enkel de overlopen inclusief de privatieve en gemeenschappelijke deuren worden geschilderd. Er wordt

VERSLAG
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

met algemeenheid van stemmen een mandaat verleent aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen binnen een budget van € 22.840 excl. BTW

Onthoudig : dhr. Hendrickx (105 aandelen)

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

De algemene vergadering beslist met algemeenheid van stemmen dat de volledige kost van de schilderwerken zal worden gefinancierd met een opname uit het reservefonds.

Onthoudig : dhr. Hendrickx (105 aandelen)

53. Bespreking van de punten Denderhof Algemeen.

54. Rondvraag.

In het voorjaar van 2024 zal de staat van de ramen van de appartementen worden nagezien door de syndicus.

Er wordt gevraagd om de mogelijke installatie van zonnepalen, elektrische laadpalen en airco/warmtepompen op te nemen in studie rond energie van de VME.

Op vraag van de algemene vergadering zal de syndicus nagaan of een ander type contract met de firma "De Lift" kan worden aangegaan om lange wachttijden bij herstelling van liften "buiten dienst" te vermijden.

55. 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 algemeenheid van stemmen beslist de algemene vergadering dat punten 4.1, 4.2, 10.2, 11, 12, 24, 25, 26, 37, 38, 50, 51, 52 onmiddellijk mogen uitgevoerd worden zonder eerst de termijn van vier maanden af te wachten binnen welke ze kunnen aangevochten worden.

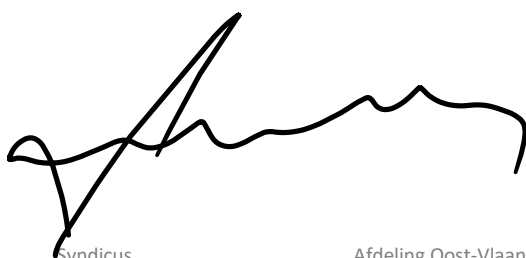
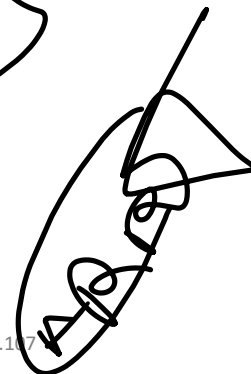
56. Rondvraag, lezing van de notulen en ondertekening door de aanwezige eigenaars.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun medewerking en sluit de vergadering.



VC syndic BV
Syndicus

Voorzitter Algemene Vergadering
Van Hove Willy



Syndicus
VC syndic BV
Leopold II laan 213 GV11
8670 OOSTDUINKERKE
www.vcsyndic.be

Afdeling Oost-Vlaanderen
VC syndic BV
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
730.360.190